

# BEELDKWALITEITSPLAN

UITBREIDINGPLAN DERGMEERWEG WARMENHUIZEN



GEMEENTE  
Schagen

Thuis in gemeente Schagen

## LEESWIJZER

### Uitbreidingsplan Dergmeerweg

In het dorp Warmenhuizen in de gemeente Schagen bestaat een grote behoefte voor woningbouw. Voor de locatie Dergmeerweg, gelegen aan de noordzijde van Warmenhuizen, is een uitbreidingsplan ontwikkeld om in een deel van deze behoefte te voorzien.

### Gebruik beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit drie delen. Met deze indeling kan door de verschillende gebruikers gericht gebruik gemaakt worden van het document.

- Deel A beschrijft het ontwerp van het uitbreidingsplan, gaat in op het gewenste bebouwingsbeeld, beschrijft de beoogde inrichting van de openbare ruimte en gaat in op de duurzaamheidsambities. Dit deel vormt de leidraad bij de ontwikkeling van de gehele nieuwbouwwijk en dient als inspiratiebron voor initiatiefnemers, ontwerpers en bouwers.
- Deel B geeft beeldkwaliteitseisen waaraan nieuwbouw moet voldoen. De beeldkwaliteitseisen geven ontwerpers/architecten handvatten voor het ontwerp van de bebouwing en vormen het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandstoets).
- Deel C voorziet in een onderbouwing van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het stedenbouwkundig plan. Dit deel gaat in op de (ruimtelijke) randvoorwaarden, het participatietraject, de visievorming en de achtergronden bij de totstandkoming van het uitbreidingsplan.



Ligging plangebied aan de noordzijde van Warmenhuizen



Ligging plangebied ten noorden van de Dergmeerweg, tussen de Harenkarspelweg en bestaande bebouwing aan de Oostwal te Warmenhuizen

# INHOUDSOPGAVE

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <b>Leeswijzer</b>                   | <b>2</b>  |
| <b>DEEL A. BEELDVORMING</b>         | <b>5</b>  |
| 1. Stedenbouwkundig plan            | 7         |
| 2. Bebouwingsbeeld                  | 11        |
| 3. Openbare ruimte                  | 14        |
| 4. Duurzaamheid                     | 17        |
| <b>DEEL B. TOETSINGSKADER</b>       | <b>19</b> |
| 1. Beeldkwaliteitseisen             | 20        |
| <b>DEEL C. ACHTERGRONDEN</b>        | <b>27</b> |
| 1. Woonprogramma                    | 28        |
| 2. Participatie                     | 29        |
| 3. Ruimtelijk beleid                | 31        |
| 4. Ontstaansgeschiedenis            | 35        |
| 5. Ruimtelijke analyse Warmenhuizen | 37        |
| 6. Huidige situatie plangebied      | 40        |
| 7. Ruimtelijke visie                | 42        |

*Langzaam ontwikkelde het Westfries landschap zich tot het landschap dat we nu kennen. Een landschap waarin de verschillende invloeden hun sporen hebben nagelaten. Behalve de strijd tegen de zee, was het water binnen de Omringdijk vaak een probleem. Met grote inspanningen moest men het overvloedige water kwijt zien te raken, ....*  
(Bron: Ontgonnen verleden, Regiobeschrijvingen provincie Noord-Holland)



Binnensloot die vanaf de huizen en schuren aan de Oostwal toegang gaf tot de grotere hoofdsloten (Bron: warmenhuizeninoudedefotos.nl)



# DEEL A. BEELD Vorming

## Inhoudsopgave

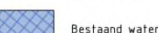
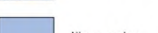
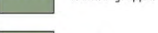
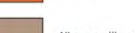
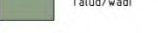
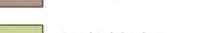
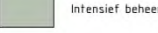
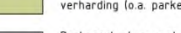
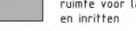
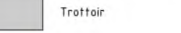
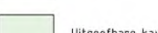
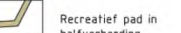
|                          |    |
|--------------------------|----|
| 1. Stedenbouwkundig plan | 7  |
| 2. Bebouwingsbeeld       | 11 |
| 3. Openbare ruimte       | 14 |
| 4. Duurzaamheid          | 17 |





|                                                                                                                                |                              |                                                                                                                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Geleend door<br>W. Douwsma                                                                                                     | Datum uitgifte<br>08-05-2025 | Formaat<br>A2                                                                                                    | Schaal<br>1:1000 |
| Projectnummer<br>218.00.10.02.00.00                                                                                            | Documenttype<br>Tekening     | Blad<br>01                                                                                                       | Fase<br>V0       |
| Project<br><b>WOONGEBIED DERGMEERWEG</b>                                                                                       |                              |                                                                                                                  |                  |
| Onderdeel<br>STEDENBOUWKUNDIG PLAN                                                                                             |                              |                                                                                                                  |                  |
| Opdrachtgever<br>Gemeente Schagen                                                                                              |                              |                                                                                                                  |                  |
|  BügelHajema<br>Advies voor de leefomgeving |                              | BügelHajema Adviseurs bv<br>Balthazar Bekkerweg 76<br>8914 BE Leeuwarden<br>058 275 25 15<br>www.buegelhajema.nl |                  |
|                                                                                                                                |                              | Vestigingen te Amersfoort,<br>Assen en Leeuwarden<br>www.buegelhajema.nl                                         |                  |

LEGENDA

- |                                                                                                                                             |                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Bestaande, te handhaven bomen en/of boomsingels         |  Zoekgebied ondergrondse container                     |
|  Nieuwe bomen en/of boomsingels                          |  Brandweeropstelpplaats                                |
|  Bestaand water                                          |  Zoekgebied speelplaats                                |
|  Nieuw water                                             |  Zoekgebied trafo                                      |
|  Nieuwe greppel                                          |  Fietspad                                              |
|  Talud/wadi                                              |  Nieuwe rijbaan                                        |
|  Intensief beheerd gras                                  |  Grasdoorlatende verharding (o.a. parkeren)            |
|  Extensief beheerd gras                                  |  Parkeerplaatsen met ruimte voor laadpalen en inritten |
|  Hagen en heesters                                       |  Trottoir                                              |
|  Uitgeefbare kavels                                      |  Recreatief pad in halfverharding                      |
|  Kavels particulieren                                    |  48 en 53 dB geluidscontour                            |
|  Haag (inheems sortiment) of meeontworpen erfafscheiding |                                                                                                                                           |

# 1. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## Uitgangspunten

Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op drie hoofduitgangspunten:

- het vormgeven aan een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- het creëren van een bijpassend landelijk Dorps woonmilieu;
- een stapsgewijze ontwikkeling mogelijk maken.

## Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Het stedenbouwkundig plan geeft vorm aan de overgang van het bestaande, historische bebouwingspatroon naar de rechtlijnige structuur van het buitengebied. Deze overgang is in het plan goed zichtbaar door een spel van rechte lijnen, vervlechting met groenstructuren en variatie aan bebouwing. De bebouwingsclusters daarin bieden een basis voor faseringsmogelijkheden en/of collectieve realisaties.

Landelijke dorpen worden van oorsprong gekenmerkt door groene randen en tuinen als overgang naar het landschap. Dit bepaalt vanuit het landschap gezien voor een groot deel het ruimtelijke karakter van een dorp. Typisch voor deze omgeving is het waterrijke karakter dat het gebied had. De landschappelijke inpassing van het stedenbouwkundig plan is hierop geïnspireerd door langs de randen een waterstructuur met afwisseling tussen tuinen en doorzichten te ontwerpen. Aan de westzijde draagt verlenging van het waterelement met een wadi, de bestaande (groene) erfafscheidingen en opgaande beplantingselementen in belangrijke mate bij aan de inpassing.

De overgang tussen het bestaande lint naar de nieuwe dorpsrand is zorgvuldig vormgegeven. Deze ruimte is enerzijds een ruimtelijke buffer en anderzijds biedt de ruimte een duidelijke woonkwaliteit.

De ruimte tussen de bebouwingsstructuren is met waterelementen of groen en parkachtig ingericht. Door de inpassing van wadi, nieuw water en tussenruimtes blijft de openheid van de ruimte beleefbaar. Op deze randen worden de nieuwe erven met hun achterzijde georiënteerd waardoor er een geleidelijke overgang vanaf bestaande achtererven is.

De onderscheidende inrichting van de tussenruimte naar de Oostwal danwel de Dergmeerweg is beoogd om het verschil in de (historische) relatie tussen de wal en ruilverkavelingsbebouwing te duiden. Een afwisseling in besloten en open elementen en afwisseling in schaal van de bebouwing binnen het plangebied geeft verder aansluiting op het kleinschalige en losse karakter van de aanliggende structuren.



Blauwe verbindende structuur tussen de bestaande en nieuwe wijk

### **Dorps woonbuurtje**

In een dorp komen, behalve de doorgaande dorpsweg en soms de hoofdweg van een buurt, zelden lange rechte doorgaande wegen voor. Bebouwing werd toegevoegd achter dat dorpslint waardoor buurtschappen ontstonden. Vaak zijn er geen rechtstreekse (auto)verbindingen tussen die woonbuurten en is er sprake van een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk. Het straten- en padenpatroon in het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op dit dorpse groeiprincipe. Het woonbuurtje krijgt een eigen ontsluiting voor autoverkeer op de Dergmeerweg en het stratenpatroon is kleinschalig vormgegeven met zoveel mogelijk korte straten. De wandel- en fietspaden geven een goede verbinding met de Oostwal, een informele looproute richting speelaanleidingen en voorzieningen aan de rand van Tuitjenhorn.

Als landelijk woonbuurtje borduurt het plan verder op het gevarieerde straat- en bebouwingsbeeld van Warmenhuizen (zie hoofdstuk 2). Een dorpse schaal met variatie zoals bij de landelijke lintbebouwing in bouwmassa's en kapvormen is uitgangspunt. Bijzondere plekken krijgen in bebouwing extra aandacht (oriëntatiepunten). Per straat worden verschillende woningtypes geclusterd per zijde. Naast een gevarieerd beeld, is dit ook gunstig bij de fasering van het gebied (flexibiliteit en een gedifferentieerd woningaanbod per fase).

Kenmerkend voor een landelijk dorp is het wonen aan de straat, waardoor onderling contact met medebewoners en sociale controle mogelijk zijn. In de nieuwe buurt staan de huizen daarom zoveel mogelijk dicht op een straat, pad of een gemeenschappelijk openbaar gebied.

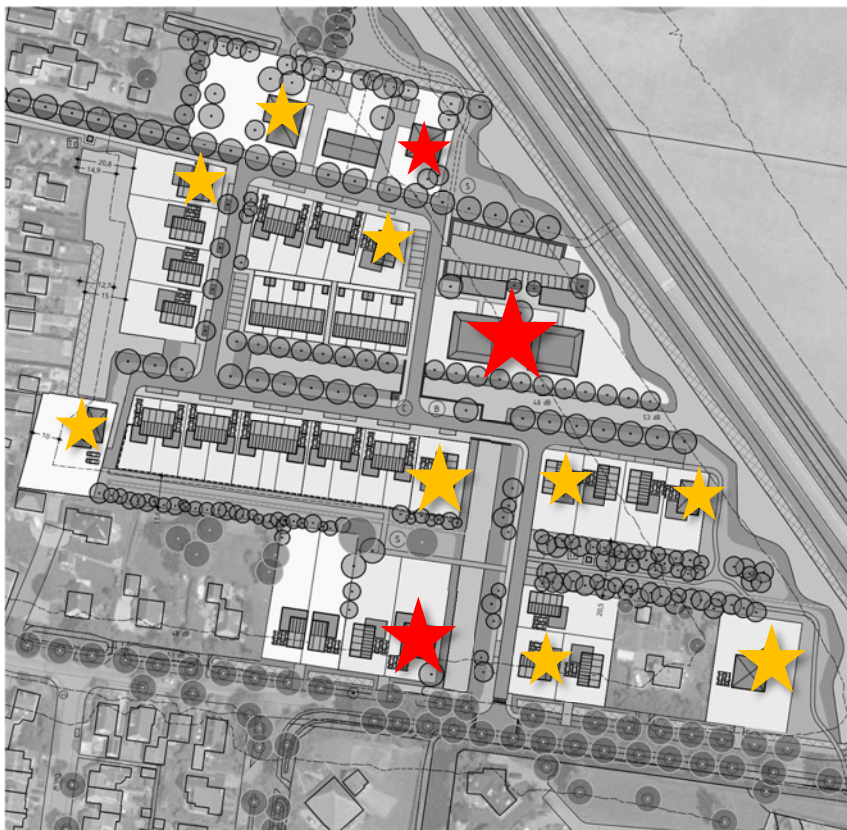
Er bevindt zich veel groen in en om Warmenhuizen. Karakteristiek in Warmenhuizen zijn de straatbeplanting en de afwisselende voorerven in de straten. In het stedenbouwkundig plan speelt groen ook een belangrijke rol, zijn voortuinen gevarieerd en is ruimte geboden aan stevige groene ruimten en doorzichten naar de groene omgeving.

In oudere dorpen zoals Warmenhuizen is er vaak sprake van een duidelijk contrast tussen besloten gebieden en plekken met een sterke relatie met het buitengebied. In het stedenbouwkundig plan zijn daarom bewust besloten plekken ontworpen, en omgevingen waar juist het zicht op het landschap centraal staat. Hierdoor ontstaat niet alleen een afwisselend beeld, maar ontstaan ook gebieden met een duidelijk verschil in karakter en functionele mogelijkheden. Aan de besloten plekken kan rustig worden gewoond, kunnen kinderen veilig spelen en kunnen mensen elkaar op een informele manier ontmoeten. In de open omgeving langs de randen ontstaat als contrast juist een gevoel van ruimte en contact met het buitengebied.

Kenmerkend voor landelijk dorps wonen is het parkeren op eigen terrein of vlakbij de eigen woning. Bewoners hechten hier over het algemeen ook veel waarde aan. In het stedenbouwkundig plan zijn voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen parkeerplaatsen voorzien op eigen erf. Voor andere woningtypes zijn geclusterde parkeervoorzieningen ontworpen in de directe nabijheid van de woning.

### **Bijzondere plekken (gemarkeerd door afwijkende gebouwen)**

Het plan omvat belangrijke markante locaties die de identiteit van het gebied dragen. Langs de noord-zuid waterstructuur is een bebouwingsstructuur beoogd uit grotere volumes die in vormgeving verwijzen naar de agrarische achtergrond van deze omgeving. Waar de stedenbouwkundige opzet aanleiding geeft voor oriëntatiepunten (bijvoorbeeld bij de entree van de wijk en einde van zichtassen) is het mogelijk om een afwijkende materialisatie en architectuur toe te passen. In een dorpse structuur zijn namelijk altijd ingrepen van een latere tijd en bijbehorende architectuur zichtbaar. De mogelijke oriëntatiepunten zijn op de kaart op pagina 9 aangeduid met een sterretje. Deze oriëntatiepunten zorgen ervoor dat er een dorps karakter met een moderne twist en een eigen samenhang ontstaat.



Oriëntatiepunten (oranje) en markante kavels (rood) in het plangebied

### Fasering en flexibiliteit

Het stedenbouwkundig plan heeft een geleding met geclusterde bebouwing binnen een ruimtelijk kader met hedendaagse kaveldieptes. Dit maakt een hoge mate van flexibiliteit mogelijk doordat in het plan sprake is van afgeronde eenheden binnen een samenhangend kader. Binnen het gebied als geheel zal sprake zijn van een gedifferentieerd programma, zodat vraaggestuurd kan worden gebouwd.

Het stedenbouwkundig plan als geheel is geen vastomlijnde ontwikkeling. De hoofdopzet geeft, met haar structuurdragers en elementen, als ontwerp kader wel een concreet karakter en zal na vaststelling verder uitgewerkt worden. De verwachting is dat gezien de vraag, direct na de verkoop van de woningen zal worden gestart met de voorbereidingen voor de realisatie. Het is denkbaar dat het ontwerp voor deze fase bijgesteld zal worden.



Relatie met fasering Remmerdel

### Monitoring vraag en kwaliteit

Het plangebied sluit als ontwikkeling in ruime zin aan op de nieuwbouw bij de Remmerdel. Gezien de looptijd van de planfasen, en het doel om vraaggestuurd te ontwikkelen, zal bij de start nader bekeken worden op welke wijze het binnen de kaders van dit beeldkwaliteitsplan kan bijdragen aan de kwaliteit van het geheel. Deze kanttekening geldt voor het programma, de spelregels, de referentiebeelden en fasering.

Voorbeeld dorpse meergezinswoning (Bron: Frecohuis.nl)



Voorbeeld dorpse rug-aan-rug-woningen (Bron: Nieuwbouw-heerhugowaard.nl)



Voorbeeld dorpse vrijstaande woning met een moderne twist (Bron: Breddels.nl)



Voorbeeld dorpse twee-onder-één-kap-woningen (Bron: Zeemanvastgoed.nl)

## 2. BEBOUWINGSBEELD

### Architectonisch thema

Het stedenbouwkundig plan biedt veel variatie. Om te zorgen dat een rustig beeld ontstaat, is voor het hele plangebied gekozen voor één architectonisch thema: 'landelijk dorps'. Dit wil zeggen dat er niet veel van hetzelfde wordt beoogd. Binnen het thema is een bepaalde mate van variatie mogelijk die aansluit op het landelijk karakter van het dorp. Daarnaast is het mogelijk om op de oriëntatiepunten (zie kaartje op pagina 9) en op ondergeschikte delen een afwijkende materialisatie en moderne interpretatie van streekarchitectuur toe te passen. Hiermee wordt een bij het dorp Warmenhuizen passende balans tussen samenhang en variantie nagestreefd en ontstaat er een samenhangend en gebalanceerd bebouwingsbeeld.

### Wat geeft samenhang? En wat geeft variatie?

De architectuur van de gebouwen is dorps. Gevarieerd, nuchter, tijdloos, in de lokale dorps- en landschappelijke stijl, met een moderne twist voor ondergeschikte delen. Verschillende elementen kunnen tot een ontworpen eenheid zijn samengebracht. De architectuur sluit goed aan op de bestaande landelijke en lintbebouwing in Warmenhuizen. De bebouwing heeft over het algemeen een kap. Dit is de basis voor samenhang in het gebied. Waar de stedenbouwkundige opzet aanleiding geeft voor oriëntatiepunten, is het mogelijk om een afwijkende materialisatie met (meer moderne) architectuur toe te passen en zijn afwijkende dakvormen denkbaar.

De gebouwen zijn met representatieve gevels op de openbare ruimte gericht en hebben een sterke relatie met de openbare ruimte. Bij de uitwerking wordt hier bij de gevelindeling rekening mee gehouden. Dit kan bijvoorbeeld door erkers toe te passen waardoor een levendige overgangszone ontstaat tussen het openbaar - en het privégebied.

Alle bebouwing heeft door de vormgeving en plaatsing een sterke relatie met de straat en/of openbare ruimte. Blinde gevels komen op zichtplekken niet voor. Doordat alle woningen sterk naar buiten zijn gericht ontstaat samenhang in de vormgeving.

Alle bebouwing heeft een kleinschalige, dorps- vormgeving en hoofdopzet. Dit betekent niet dat er geen grotere gebouwen mogelijk zijn en er alleen vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap-woningen gebouwd mogen worden. Dit betekent vooral dat grotere bouwvolumes meer aandacht in de vormgeving vragen. Lange bouwblokken (maximaal 5 woningen aaneen) worden zoveel mogelijk voorkomen.

Zijn er wel langere blokken rijenwoningen, dan worden deze met architectonische middelen (visueel) in schaal verkleind. Hetzelfde geldt ook voor appartementengebouwen die een eigen beeldwaarde kunnen hebben als oriëntatiepunt. Ze geven een bijzonder karakter aan het gebied en in maat- en schaal articuleren ze de open ruimte waaraan ze liggen. Als verzameling van autonome gebouwen of complexen voegen ze zich samen in een landschappelijke compositie waarmee ze een gezamenlijke meerwaarde krijgen.

Het kleur- en materiaalgebruik geeft op stedenbouwkundig en gebouwniveau samenhang. In principe geldt een vast spectrum in kleur- en materiaalgebruik voor alle bebouwing. Alleen voor oriëntatiepunten (zie kaartje pagina 8) en ondergeschikte delen mag hiervan worden afgeweken binnen een vastgelegd palet. Op gebouwniveau liggen de hoofdmaterialen en -kleuren daarmee vast voor de gevels en de daken. Voor ondergeschikte delen (bijvoorbeeld aan- of uitbouwen) van een gebouw mogen ook, binnen het vast palet, afwijkende kleuren en materialen worden toegepast.

## Beeldkwaliteitsplan Uitbreidingsplan Dergmeerweg Warmenhuizen

Steenrode tot bruine baksteen gelden als hoofdmateriaal voor de gevels. Genuanceerde, gemixte of gevlamde baksteen zijn daarbij mogelijk in een iets lichtere of donkere kleurtoon. Daken zijn afgedekt met antraciete, rode/oranje of bruine pannen.

Voor ondergeschikte delen en gebouwen op oriëntatiepunten mag een afwijkend kleur- en materialenpalet toegepast worden voor de gevels. Mogelijk zijn baksteen in een lichte kleurtoon, wit stucwerk, zwart gebeitst hout, naturel hout, of wit geschilderde houten delen. Voor de daken mag op oriëntatiepunten incidenteel riet worden toegepast.

Alle erfafscheidingen die grenzen aan een straat of openbare ruimte zijn op een vriendelijke, dorpse manier vormgegeven en hebben een groene uitstraling. Bijvoorbeeld met hagen, heesters en/of leilindes. Dit geeft samenhang in het aanzicht van de erven/tuinen vanaf de weg of openbare ruimte.

Bij collectieve of korte voortuinen, zoals bijvoorbeeld voorkomen bij rijenwoningen, kan ook gedacht worden aan een vorm van een 'Delftse stoep'. Gebouwde erfafscheidingen zijn in alle gevallen meeontworpen. Hierbij kan onder ander worden gedacht aan meeontworpen tuinmuurtjes en/of plantenbakken tegen de (voor)gevel, tuilmuren in combinatie met groene elementen langs zijdelingse perceelsgrenzen die grenzen aan openbare ruimte.



Voorbeeld groene erfafscheidingen (hagen)



Voorbeeld Delftse stoep (Bron: sluispolder-west.nl)



Voorbeeld meeontworpen erfafscheiding (Bron: KLEIN Architecten)

Wonen aan water en groen



Wonen aan water, wadi en groen



Diversiteit in beplanting



De inrichting is bestand tegen wateroverlast, hittestress, en langdurige droogte



### 3. OPENBARE RUIMTE

#### Toelichting

De openbare ruimte krijgt een landelijk dorps karakter, wat wil zeggen dat deze wordt gekenmerkt door een kleinschalige opzet (d.w.z. kleinere groenvoorzieningen en smalle structuren door het woongebied en niet één groot park), een goede kwaliteit en samenhang in de inrichting. Er wordt zoveel mogelijk gewoond aan de groene/openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan een aangenaam woon- en leefklimaat en zet bewoners aan tot gezond gedrag. Ter illustratie van het gewenste beeld zijn principeprofielen uitgewerkt (zie pagina 14).

In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in een aantal forse groenblauwe elementen, waaronder een informele speelzone achter langs de Dergmeerweg, een centrale waterloop door het plangebied, en grotere wadi- en waterelementen aan de oost en westzijde met groene oevers. Deze gebieden worden gekenmerkt door een grote mate van diversiteit in het sortiment beplanting. Hiermee wordt zowel een aantrekkelijk als duurzaam groen beeld mogelijk nagestreefd.

De inrichting van de openbare ruimte van de nieuwe woonwijk is bestand is tegen wateroverlast, hittestress, en langdurige droogte. Door te voorzien in stevige groene en blauwe elementen wordt hierin voorzien. Door de wadi- en waterelementen, de nieuwe wadi- en verbrede waterstructuren, wordt voorzien in voldoende waterberging en tegelijkertijd water langer vastgehouden. Hemelwater wordt afgekoppeld en via de straten of bermen afgevoerd via wadi en de waterlopen. Straten wateren direct af op waterlopen wanneer mogelijk.

De bestrating in het plan wordt beperkt tot een functioneel minimum, mede vanuit de aspecten water en duurzaamheid. Bij de keuze van de bestratingsmaterialen wordt rekening gehouden met een dorpse en veilige uitstraling.

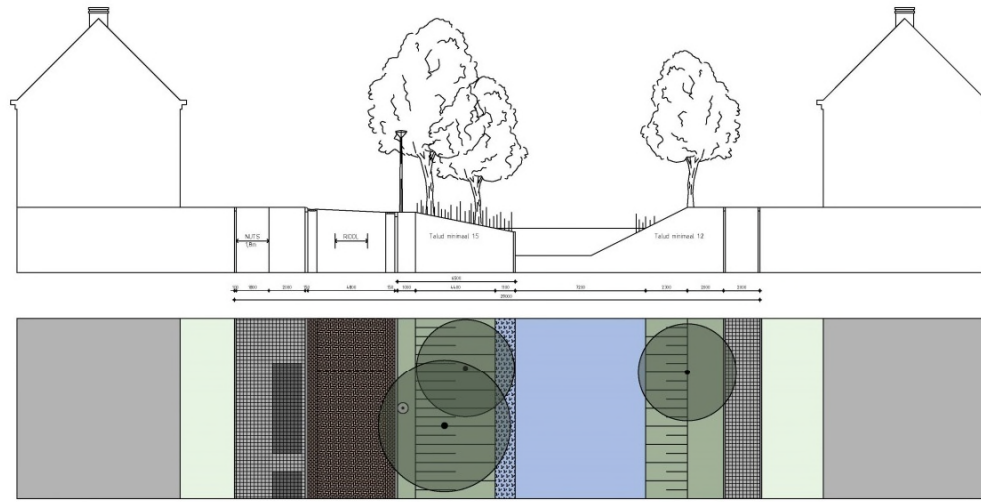
#### Parkeren

Bij vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen wordt voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen erf. Deze moeten te allen tijde gehandhaafd worden. De plaatsing van een garage en/of carport mag geen vermindering van dit aantal parkeerplaatsen betekenen.

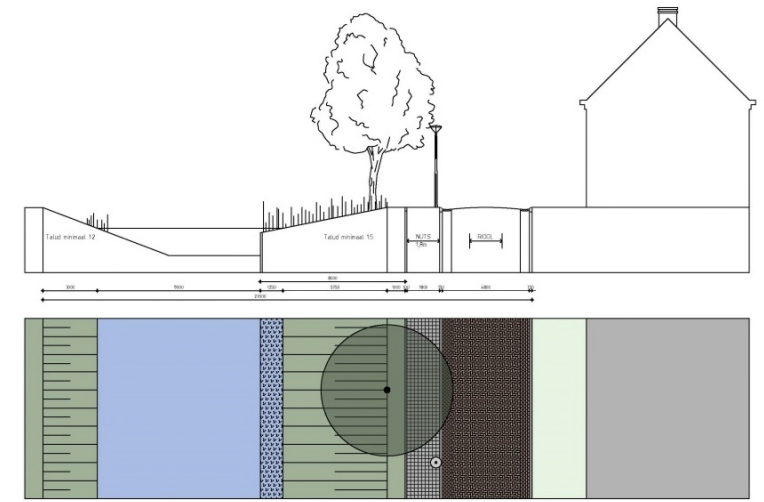
Voor bezoekersparkeren en voor bewoners van rijenwoningen, wordt voorzien in (geclusterde) parkeerplaatsen in de openbare ruimte in de directe nabijheid van de woning. De geclusterde parkeervoorzieningen behorende bij appartementen en bijzondere woontypologieën worden op het eigen erf ingepast met hagen en/of opgaande beplanting. Hemelwater wordt op deze terreinen zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd met greppels en goten naar wadi- en waterlopen.

#### Speelvoorzieningen

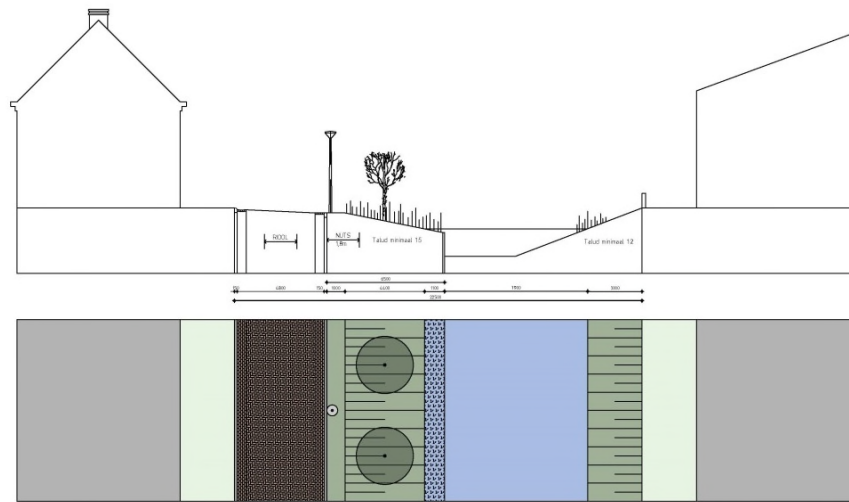
In de nieuwe woonbuurt worden minimaal op twee plekken speelvoorzieningen ingepast nabij de kleinere wooneenheden. Uitgangspunt is natuurlijk spelen en dat de groenvoorzieningen voor meer doeleinden kunnen worden gebruikt en gebruikers de elementen die voorkomen in een landelijke omgeving speels kunnen ontdekken.



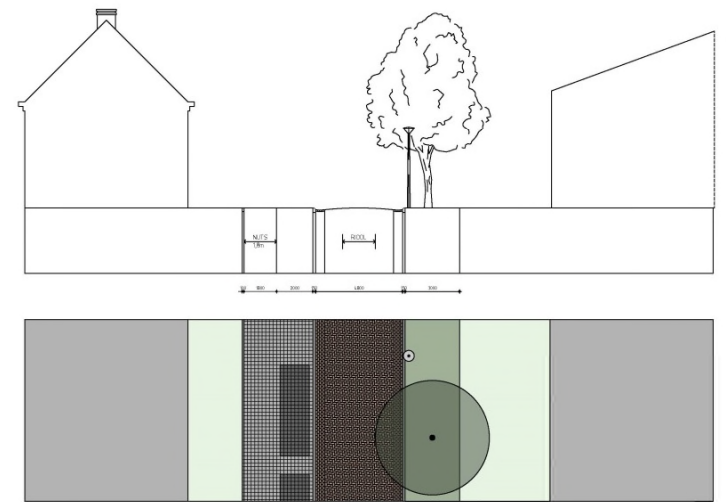
PROFIEL A-A



PROFIEL C-C



PROFIEL B-B



PROFIEL D-D



Zichtbare afvoer hemelwater



Combinatie waterberging, wadi en (natuurlijk) spelen



Inpassing en vormgeving collectieve parkeerplaatsen bij appartementengebouwen

## 4. DUURZAAMHEID

De gemeente Schagen heeft de ambitie om een blijvend duurzame wijk te realiseren. De gemeente draagt hierin haar steentje bij. Maar ook de ontwerpers, bouwers en bewoners van de nieuwe woningen kunnen hieraan bijdragen.

### Wat doet de gemeente Schagen?

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen in het stedenbouwkundig plan.

- Dakvlakken zijn zoveel mogelijk op het zuiden/westen georiënteerd voor de plaatsing van zonnepanelen.
- In het plan is voorzien in natuurlijke infiltratie en waterberging in de openbare ruimte door middel van waterpartijen en wadi's. Hiermee wordt overbelasting van het riool voorkomen, wordt verdroging van de bodem tegengegaan en wordt hittestress beperkt.
- De inrichting van de openbare ruimte is zo groen mogelijk. De beplanting is gevarieerd en gericht op het aantrekken van vogels en insecten (biodiversiteit).
- De oppervlakte verharding is zoveel mogelijk beperkt, niet overal zijn stoepen toegepast en de verharding van parkeervakken en wandelpaden is waterdoorlatend. Hiermee wordt het gebruik van grondstoffen beperkt en ontstaat tegelijkertijd een positieve bijdrage aan de waterhuishouding.
- De vormgeving van de geclusterde parkeerplaatsen houdt zoveel mogelijk rekening met de mogelijkheid van de plaatsing van elektrische laadpalen.
- In de openbare ruimte wordt ledverlichting in de armaturen toegepast.

### Wat kunnen de ontwerpers, bouwers en bewoners bijdragen?

Ontwerpers, bouwers en bewoners kunnen bijdragen aan een duurzame wijk door met een duurzame, toekomstgerichte blik te kijken naar de vormgeving van de woningen en de inrichting van de tuinen. Dit kan onder andere door bewuste keuzes te maken ten aanzien van het materiaal-, energie- en watergebruik en daarnaast aandacht te hebben voor biodiversiteit in de directe woonomgeving.

#### Materiaalgebruik

Grondstoffen zijn schaars; het is dan ook belangrijk om hier verantwoord mee om te gaan. Dit kan door het materiaalgebruik zoveel mogelijk te beperken, bouwafval zoveel mogelijk te voorkomen en waar mogelijk te kiezen voor duurzame materialen (baksteen, FSC hout) en/of herbruikbare materialen.

#### Energiegebruik

Vanaf 21 januari 2021 moeten alle woningen voldoen aan de eisen voor 'Bijna energieneutrale gebouwen' (BENG). Voor wie een stap verder wil gaan, kan ook streven naar een energieneutrale of energieopwekkende woning. In alle gevallen betekent dit dat bewuste keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van het energiegebruik (bijvoorbeeld door het toepassen van energiezuinige apparaten en verlichting), het zelf opwekken van energie (bijvoorbeeld door zonnepanelen toe te passen) en het voorkomen van energieverlies door een goede isolatie en luchtdichtheid en het toepassen van gebalanceerde ventilatie.

## Beeldkwaliteitsplan Uitbreidingsplan Dergmeerweg Warmenhuizen

### Watergebruik

De winters worden steeds natter en de zomers worden steeds droger in Nederland. Dit betekent dat het aan de ene kant belangrijk wordt om zorgvuldig om te gaan met het gebruik van water en andere kant juist te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat.

Wateroverlast kan mede voorkomen worden door de tuin niet meer te verharden dan noodzakelijk. Op plekken van verharding kan water niet infiltreren, waardoor overlast kan ontstaan. Het afkoppelen van regenwater, dit betekent het water niet afvoeren naar het riool, maar naar oppervlakte water zoals sloten, voorkomt overbelasting van het riool. Ook kan regenwater opgevangen worden en gebruikt worden in de eigen tuin. Dit draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast en spaart tegelijkertijd water.

### Aandacht voor biodiversiteit

De biodiversiteit in Nederland staat onder druk. Met kleine maatregelen in de eigen woning en tuin kan een bijdrage gedaan worden aan de natuur. Dit kan bijvoorbeeld door nestkasten en/of vleermuisvoorzieningen in de gevels te verwerken, daken te voorzien van nest-/vogelpannen en vogelvides. Een groene tuininrichting en hagen als erfafscheiding biedt een goed leefklimaat voor vogels, insecten en kleine dieren.



Vogelvide



Vleermuiskast in de gevel

Neststenen

# DEEL B. TOETSINGSKADER

## Inhoudsopgave

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Beeldkwaliteitseisen                                             | 20 |
| • Toelichting                                                    | 20 |
| • Toolbox                                                        | 21 |
| • Criteria Ligging/Massa/Opmaak/Detaillering                     | 22 |
| • Criteria Materiaal en kleur/ Oriëntatiepunten en erfinrichting | 24 |

## BEELDKWALITEITSEISEN BEBOUWING

### Toelichting

Nieuwbouw moet aan de beeldkwaliteitseisen in Deel B voldoen. De beeldkwaliteitseisen geven in toetsbare criteria weer hoe het gewenste bebouwingsbeeld dat in Deel A is beschreven moet worden gerealiseerd. Deel B moet dan ook in samenhang met deel A worden gelezen. De beeldkwaliteitseisen geven ontwerpers/architecten handvatten voor het ontwerp van de bebouwing en vormen het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandstoets).

De toolbox op pagina 21 verbeeldt op hoofdlijnen de beeldkwaliteitsrichtlijnen.

### Bebouwingsbeeld (volledige beschrijving zie hoofdstuk 2, Deel A)

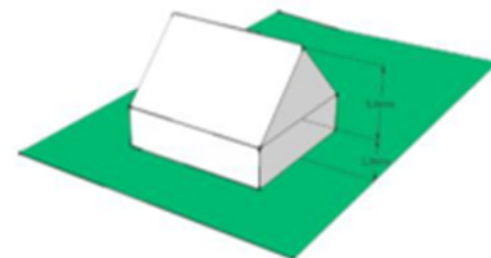
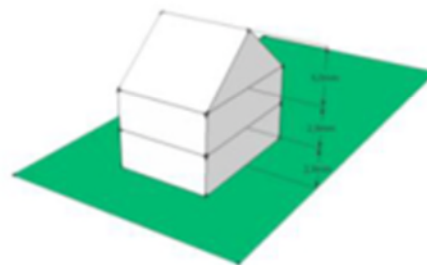
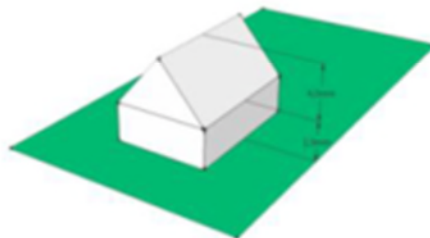
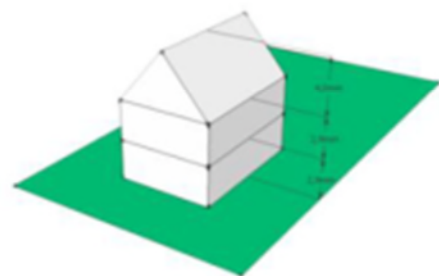
De architectuur van de gebouwen is in algemene zin landelijk dorps. Gevarieerd, nuchter, tijdloos, in de lokale dorpse en landschappelijke stijl, met een moderne twist voor ondergeschikte delen. Een afwisselend beeld in kaprichting en bebouwingsomvang. Samenhang in het bebouwingsbeeld wordt verkregen door in ondergeschikte vorm dezelfde afwijkende materialisatie op onderdelen te laten terugkomen in de overige bebouwing.

Op markante locaties die beeldbepalend zijn voor de identiteit van een landelijk dorpse omgeving staan grotere volumes die in vormgeving en materialisatie verwijzen naar de agrarische achtergrond van deze omgeving.

Waar de stedenbouwkundige opzet aanleiding geeft voor oriëntatiepunten, is het mogelijk om een afwijkende materialisatie en (meer moderne) architectuur toe te passen en zijn afwijkende dakvormen denkbaar.

Voor de markante objecten, oriëntatiepunten en ondergeschikte delen zijn specifieke criteria opgenomen.

HOOFDVORM



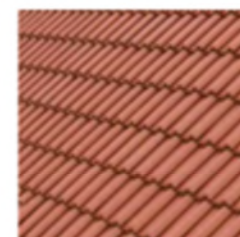
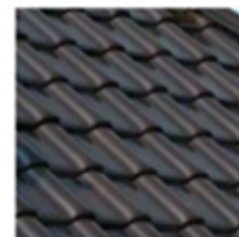
DAKVORM



METSELSTEEN



DAKPAN



DETAILLERING



TOOLBOX

### Ligging

- De hoofdgebouwen bepalen door de ligging het bebouwingsbeeld.
- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat.
- Per cluster/straat is sprake van variatie in voorgevelrooilijn en/of nokrichtingen danwel kapvorm gewenst.
- Aan- en uitbouwen (zoals bijvoorbeeld erkers) mogen voor de voorgevel van het hoofdgebouw liggen, mits deze bijdragen aan de oriëntatie van de bebouwing op de straat/openbare ruimte.
- Bijgebouwen zijn aan de achterzijde van het erf en/of het zijerf gesitueerd en liggen tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen zijn voorzien van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf. De situering van carports en bergingen mag het parkeren op eigen erf niet onmogelijk maken/beperken.

### Massa

- Per cluster/straat is sprake van variatie in goothoogte. Langs de randen is meer variatie gewenst, aan de binnenzijde streven naar eenheid om een onrustig beeld te voorkomen.
- Gebouwen hebben een traditionele hoofdvorm en bestaan uit een onderbouw van een tot twee lagen met een kapvorm. Uitzonderingen zijn mogelijk op oriëntatiepunten (zie kaart pagina 8).
- Rijenwoningen zijn een herkenbaar deel van het geheel, overige gebouwen staan op zichzelf.
- Langere bouwmassa's (rijen van zes of meer woningen) worden visueel geleed in kleinere delen. Dit kan bijvoorbeeld door variatie in kap, goot of gevelrooilijn.
- Aan- en uitbouwen en opbouwen (zoals dakkapellen) zijn per type per bouwblok bij voorkeur van eenzelfde model.
- Bij aanpassingen en toevoegingen aan gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven.
- Geleding van de bouwmassa's draagt bij aan het verkleinen van de schaal van de bebouwing.

### Opmaak

- De architectuur van de gebouwen geïnspireerd op de landelijk dorps. Refererend aan oorspronkelijke uitstraling van agrarische bebouwing en/of landelijke lintbebouwing.
- Gevarieerd, nuchter, tijdloos, in de lokale dorpse en landschappelijke stijl, met een moderne twist voor ondergeschikte delen.
- De gevels hebben textuur en kennen dieptewerking.
- De gebouwen zijn met representatieve gevels op de openbare ruimte gericht en hebben een sterke relatie met de openbare ruimte.
- De vormgeving van een blok rijwoningen is een samenhangend geheel of kent binnen het geheel in vormgevingskarakteristieken verwantschap.
- Zonnepanelen en technische installaties moeten worden ingepast in het ontwerp van gebouwen. Zonnepanelen en technische installaties (bijvoorbeeld warmtepompen) zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte is gewenst.
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw of voorzien in een moderne twist.

### Detaillering

- De detaillering ondersteunt/versterkt de architectuur. De detaillering draagt bij aan de kleinschalige uitstraling van de bebouwing.
- Kozijnen, dakgoten en daklijsten zijn zorgvuldig gedetailleerd, accenten ondergeschikt in beeld.
- Gevels krijgen textuur door materialisatie en de detaillering.
- Spaarzame toepassing van ornamenten.



Refererend aan landelijke lintbebouwing  
(Bron: Gemeente Schagen)



Variatie in nokrichting en kapvormen  
(Bron: Gemeente Schagen)



Verbijzondering gevel en dakvlak door elementen en uitspringende volumes. (Bron: verslag CRK Koggenland 2015)



Refererend aan landelijke lintbebouwing  
(Bron: Gemeente Schagen)



Variatie in goten en gevelroolijnen  
(Bron: Gemeente Schagen).



Voorbeeld moderne twist door toepassing materialen binnen traditionele vormgeving. ([nelskamp.de](http://nelskamp.de))



Voorbeeld woningen met moderne interpretatie van traditionele vormgeving. (mogelijk op oriëntatiepunten)  
(Bron: [nicodekker.com/taats.nl](http://nicodekker.com/taats.nl))



Voorbeeld dorps appartementengebouw met historische verwijzing (mogelijk op oriëntatiepunten lint)  
(Bron: [kdbv.nl](http://kdbv.nl); [Breddels.nl](http://Breddels.nl))



Voorbeeld dorps appartementengebouw met moderne twist (mogelijk op oriëntatiepunten in wijk)  
(Bron: [vanlaar.nl](http://vanlaar.nl))

### Materiala en kleur

- Steenrode tot bruine baksteen gelden als hoofdmateriaal voor de gevels. Genuanceerde aardtinten, gemixte of gevlamde baksteen, zijn daarbij mogelijk in een iets lichtere of donkere kleurtoon.
- Daken zijn afgedekt met antraciet, rode/oranje of bruine pannen.
- Terughoudend kleur- en materiaalgebruik. Het kleurgebruik is harmonieus. Contrasten zijn ondergeschikt aan het geheel.
- Kleur en materiaal van uit- en aanbouwen is afgestemd op de woning.

### Oriëntatiepunten, markante locaties en ondergeschikte delen

- Op oriëntatiepunten en markante locaties verbijzonderingen in bouwmassa's aanbrengen om de plek extra kracht bij te zetten (zie kaart pagina 9). Dit kan bijvoorbeeld met kapverdraaiingen en verbijzonderingen van de kap.
- Op deze plekken mag afgeweken worden van de dorpse standaard van een of twee bouwlagen met een kap, bv door kapvormen met een plat middendeel (o.a. afgeknot schilddak).
- Op oriëntatiepunten en markante locaties mag de architectuur van de hoofdgebouwen een moderne twist kennen.
- Ondergeschikte delen, waaronder aan- en uitbouwen, mogen in architectuur afwijken van het hoofdgebouw. Een moderne twist is gewenst in de vormgeving/architectuur.
- Voor ondergeschikte delen en gebouwen op oriëntatiepunten en markante locaties mag een afwijkend kleur- en materialenpalet toegepast worden voor de gevels. Mogelijk zijn baksteen in een lichte kleurtoon, wit stucwerk, zwart gebeitst hout, naturel hout, of wit geschilderde houten delen. Voor de daken mag op oriëntatiepunten incidenteel riet worden toegepast.



Indicatie kleur- en materiaalgebruik op oriëntatiepunten en voor ondergeschikte delen. Voorbeeld moderne interpretatie detaillering dorpse architectuur.

### Erfinrichting

- Erfafscheidingen aan de openbare ruimte zijn mee-ontworpen of hebben een groene uitstraling (bijvoorbeeld beukenhagen, etc.).
- Bij collectieve of korte voortuinen kan gedacht worden aan een vorm van een 'Delftse stoep'.
- Gebouwde erfafscheidingen zijn mee-ontworpen en hebben een dorpse uitstraling. Hierbij kan worden gedacht aan mee-ontworpen plantenbakken tegen de gevel, tuinmuren in combinatie met groene elementen, etc.
- Voorbeelden van passende erfafscheidingen zijn op pagina 12 weergegeven.



Refererend aan agrarische bebouwing  
(Bron: Gemeente Schagen)



Samengestelde woonvorm binnen landelijke karakteristieken  
(Bron: Gemeente Schagen)



Detailering versterkt de uitstraling als landelijke bebouwing  
(Bron: hugostuin.nl)



Refererend aan agrarische bebouwing  
(Bron: Gemeente Schagen)



Voorbeeld dorps vrijstaande woning. Geleding bouwmassa en kapsamenstelling geeft kleinschaligheid (Bron: Breddels.nl)



Geïntegreerde zonnepanelen op een huis in Callantsoog  
(Foto: Kees van der Leun)



Voorbeeld vrijstaande woningen met representatieve landelijke gevels en relatie met de openbare ruimte (water).  
(Bron: Frecohuis.nl)



Voorbeeld dorps tweekapper.  
(Bron: hugostuin.nl)



Voorbeeld dorps appartementengebouw in lint.  
(Bron: hetkontakt.nl/regio/krimpenerwaard)



# DEEL C. ACHTERGRONDEN

## Inhoudsopgave

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 1. Woonprogramma                    | 28 |
| 2. Participatie                     | 29 |
| 3. Ruimtelijk beleid                | 31 |
| 4. Ontstaansgeschiedenis            | 35 |
| 5. Ruimtelijke analyse Warmenhuizen | 37 |
| 6. Huidige situatie plangebied      | 40 |
| 7. Ruimtelijke visie                | 42 |



## 1. WOONPROGRAMMA

### Vraaggestuurd bouwen

De invulling van het plangebied zal plaatsvinden op basis van 'vraag-gestuurd bouwen'. Uit lokaal onderzoek is gebleken dat er behoefte is bij meerdere generaties, vooral onder jongeren tot circa 35 jaar en een evenredige behoefte bij senioren als middenleeftijdscategorieën. Er is een voorkeur voor appartementen en rijwoningen, zelfbouw en meer verzorgde variaties daarvan.

### Differentiatie en fasering

In het plan wordt huisvesting van diverse doelgroepen beoogd. De mogelijke woningtypen lopen daardoor uiteen van vrijstaand tot appartementen.

Het is de bedoeling dat de buurt een gevarieerde opbouw krijgt. De mogelijke woningtypen kunnen dan per fase, op basis van de actuele vraag, gevarieerde doelgroepen bedienen. Afhankelijk van de (benodigde) fasering en behoefte zou de locatie zoals verbeeld in het huidig stedenbouwkundig plan ontwikkelruimte kunnen geven aan 92 wooneenheden. Programmatisch wordt een gedifferentieerd programma beoogd, met kavels uiteenlopend van sociale tot vrijstaande woningen, zoals toegelicht in het bestemmingsplan.

Gelet op het beoogde karakter, aansluiting op de stedenbouwkundige kenmerken van de naastgelegen woonwijk, ook kleinere wooneenheden en zoveel mogelijk voorzien in gevarieerd ontwikkelbare kavels wordt ingezet op een invulling met woningen en appartementen.



Krantenartikel Noordhollands Dagblad



Krantenartikel Noordhollands Dagblad

## 2. PARTICIPATIE

### Aanleiding

Het coalitieakkoord 2018 – 2022 is uitgangspunt geweest voor het participatietraject dat heeft plaats gevonden voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Het project is formeel afgetrapt met een 'blanco' vel tijdens een algemene inwonersbijeenkomst waarop inwoners van de wijk de belangrijkste uitgangspunten voor het nieuwe centrum kwijt konden. Via verschillende bijeenkomsten en een nieuwsbrief zijn inwoners uitgenodigd om input te leveren en geïnformeerd over de planontwikkeling. Onder de inwoners van het dorp bestaat de grote wens dat gebouwd wordt voor de jeugd/starters zodat Warmenhuizen levendig blijft.



Aftrap met goed bezochte algemene inwonersbijeenkomst

### Samenleving en politiek

De coalitiepartijen stellen de mens centraal; de samenleving gaat vóór de politiek. De gemeente staat ten dienste van de samenleving en is ingericht op het organiseren van zaken in het belang van inwoners en ondernemers. De gemeentebestuurders gaan regelmatig in gesprek met inwoners en ondernemers, zij zijn benaderbaar en staan open voor kritiek.

Wij zijn in alle geledingen open, eerlijk en transparant. Inwoners mogen verwachten dat de gemeente in gelijke gevallen gelijk beslist, dat wij het algemene belang zwaarder laten wegen dan het individueel belang, dat wij bij keuzes het lange termijn belang voor ogen houden, dat wij financieel degelijk beleid voeren, dat niemand tussen wal en schip raakt en dat we ons als overheid niet overal mee bemoeien.

De gemeente is er voor de inwoners en neemt hen serieus. Wij willen inwoners dan ook zoveel mogelijk betrekken bij het vormen van beleid en bij het realiseren van projecten. Bij grotere projecten proberen wij altijd een project- of een klankbordgroep van betrokkenen in te richten die daadwerkelijk mee kan beslissen.

We zetten in op een goede samenwerking met de dorpsraden en wijkpanels en we vragen inwoners actief te participeren in de voorbereiding van gemeentelijke keuzes. We lichten mensen tijdig in, we gaan met de inwoners in gesprek en we luisteren naar hun argumenten. Daarvoor organiseren we brainstormbijeenkomsten of andere insprekmomenten en gaan we actief op pad.

Dat wij luisteren naar inwoners betekent overigens niet dat meningen ook altijd tot aanpassingen zullen leiden. Soms moet de gemeente gewoon keuzes maken, maar bij het maken van keuzes zullen geuite argumenten altijd serieus gewogen worden en wordt het uiteindelijke besluit helder uitgelegd als daar behoefte aan is.

Fragment uit coalitieakkoord 2018 – 2022 gemeente Schagen

## Projectgroep

In het dorp Warmenhuizen in de gemeente Schagen bestaat een grote wens voor woningbouw. De gemeente heeft daarom een projectgroep met inwoners uit Warmenhuizen in het leven geroepen en een intensief interactief proces ingericht om woningenbouwmogelijkheden en de woonwensen voor de uitbreiding van Warmenhuizen te verkennen.

Diverse brainstormsessies, creatieve sessies en overleggen hebben plaats gevonden met de projectgroep met het doel om te komen tot een haalbaar, integraal, duurzaam en toekomstbestendig stedenbouwkundig plan, dat aansluit bij de wensen vanuit het dorp.

De projectgroep (bestaande uit drie leden van de dorpsraad en een aantal bewoners) heeft de volgende einddoelen geformuleerd:

- de nieuwe woonwijk wordt een buurt waar inwoners gelukkig kunnen leven en verblijven;
- de nieuwe woonwijk draagt bij aan een toekomstbestendig, duurzaam en leefbaar Warmenhuizen;
- de nieuwe woonwijk draagt bij aan versterking van de kwaliteit van de bestaande kern.

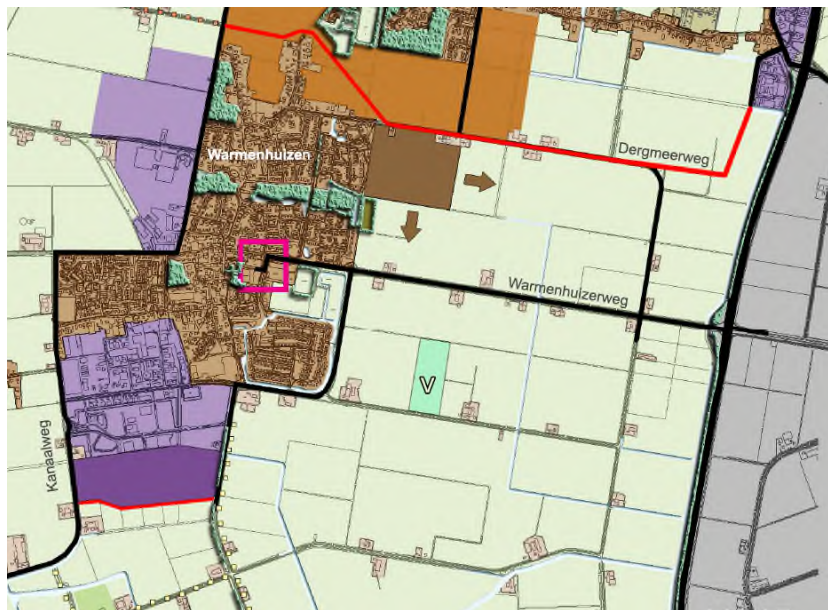


Impressie creatief proces met projectgroep Uitbreiding Warmenhuizen

### 3. RUIMTELIJK BELEID

#### Structuurvisie (voormalig gemeente Harenkarspel)

Het plangebied is onderdeel van een groter gebied dat in de Structuurvisie (voormalig gemeente Harenkarspel) voor het gebiedsdeel ten noorden van Warmenhuizen aangeduid is als ontwikkellocatie voor nieuwe woningen. In de visie werd gekoerst op woningbouwontwikkelingen met beperkte druk op het kwetsbare historische wegennet, met een globaal evenredige verdeling van de woningen over de kernen. Ten opzichte van het structuurplan (2008) is in de visie de locatie verkleind.



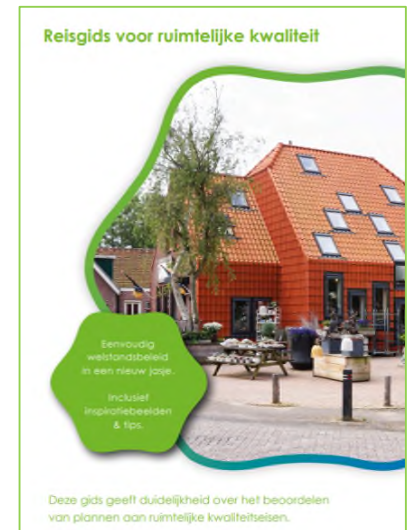
Uitsnede plankaart Structuurvisie voormalig gemeente Harenkarspel

Voor al deze uitbreidingen vormt de Harenkarspelweg/Dergmeerweg een belangrijke ontsluitingsweg. Deze weg verbindt tevens de provinciale weg enerzijds met de woonwijken en bedrijfsterreinen aan de westzijde anderzijds van het dorp waardoor er een goede ontsluiting is naar de voorzieningen en omgeving.

#### Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit

Vanwege maatschappelijk en politiek veranderde wensen over het welstandsbeleid heeft de gemeente Schagen de 'Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit' opgesteld.

In de Reisgids wordt het beeldkwaliteitsplan als belangrijk instrument geïntroduceerd om nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen zorgvuldig af te wegen ten opzichte van bestaande kwaliteiten van een gebied en deze daarin zo goed mogelijk in te passen.



Voorliggend beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woonbuurt Dergmeerweg goed in te passen in de landschappelijke omgeving en deze tegelijkertijd te verankeren in de stedenbouwkundige structuur van Warmenhuizen.

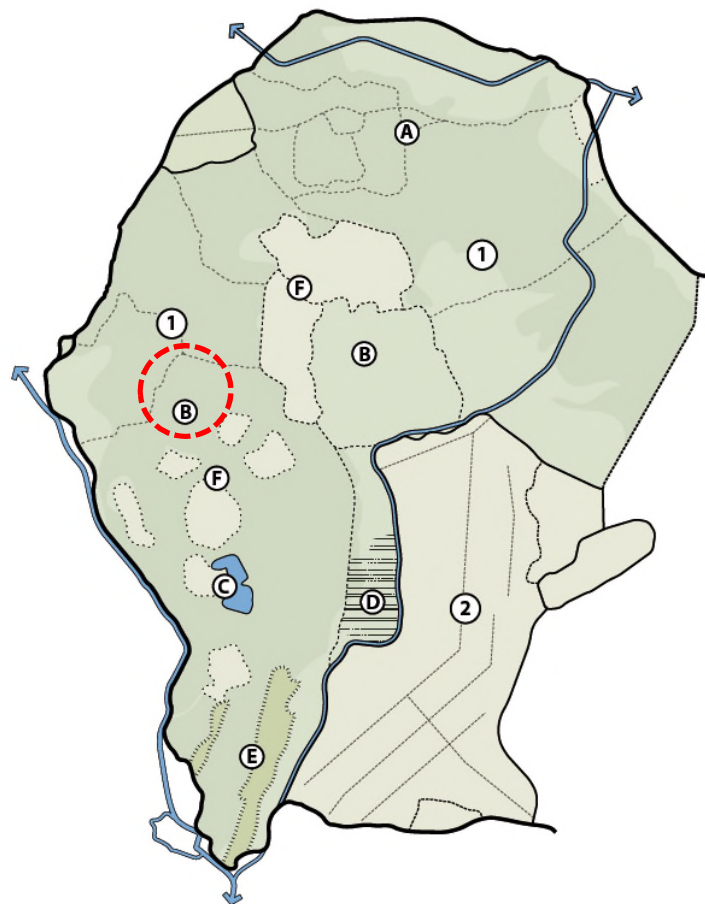
### Leidraad landschap en cultuurhistorie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landschappelijk ensemble West-Friesland West. Vanuit de provinciale Leidraad Cultuurhistorie wordt aandacht gevraagd om aan te sluiten op de kernwaarden van het landschappelijk ensemble. Deze kernwaarden zijn te verdelen onder drie categorieën: de landschappelijke karakteristieken, de openheid en ruimtebeleving, en de ruimtelijke dragers. Hieronder worden deze vanuit dit landschapstype toegelicht en vervolgens de algemene ambities en ontwikkelprincipes beschreven.

#### De landschappelijke karakteristiek

Het zeekleigebied heeft door de ontstaansgeschiedenis de karakteristieken van een veenontginningsgebied. Dit is in de omgeving van het plangebied vooral herkenbaar aan de lange veenlinten. Slechts plaatselijk komt een opstreckende verkaveling (haaks op de linten) voor.

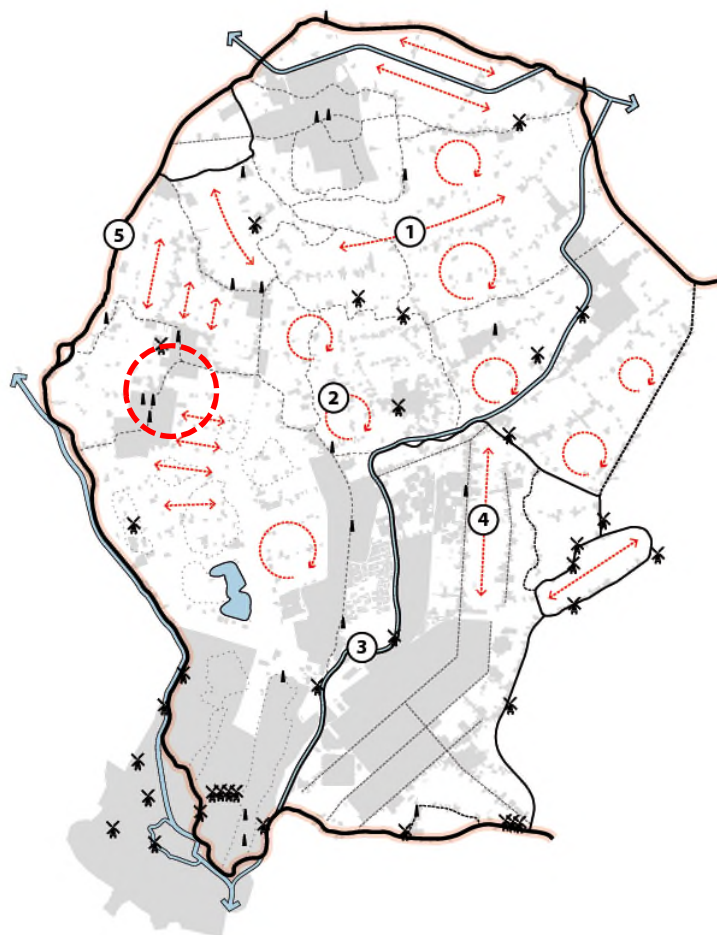
De voormalige getijdegeulen zijn herkenbaar als relatief hooggelegen kreekruigen. Langs de linten is stap voor stap ontwikkeld: vaak is per perceel bebouwing en beplanting toegevoegd. Het gebied is een mozaïeklandschap met zeekleigronden en kleinere droogmakerijen, waarin zowel historische structuren overeind zijn gebleven, maar waar ook ingrijpend vernieuwd is ten tijde van het landinrichtingsproces. De ingrijpende ruilverkaveling heeft geleid tot een droger en grootschaliger landschap met linten, verspreid liggende bebouwing en slechts hier en daar beplanting.



Landschappelijke karakteristiek (Gebied B. Ruilverkaveld landschap). Bron: Leidraad landschap en cultuurhistorie

### De openheid en ruimtebeleving

In dit ensemble bevinden zich zowel matig open gebieden als meer open gebieden. Vaak is er zicht vanaf het lint op het landschap. Bij de grootschaliger blokverkaveling in het middendeel is de openheid vaak aan meerdere zijden begrensd door de bebouwingslinten. Wegen over (voormalige) dijken begrenzen doorgaans de open ruimten in de polder.

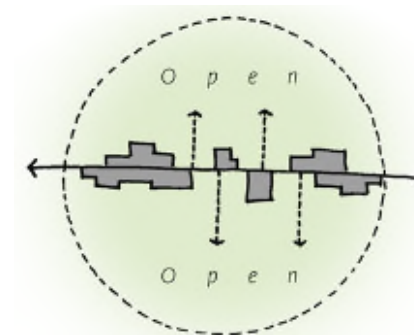


Langere zichtlijnen (tussen de linten). Bron: Leidraad landschap en cultuurhistorie

### De ruimtelijke dragers

In het Westfriese landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen de belangrijkste lokale structuurlijnen. De lint(dorp)en met de vele stolpen zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking. De linten zijn vaak gebaseerd op de kreekruggen, op oude dijken en op de strandwallen.

Geleidelijke verdichting vindt plaats met een mix aan functies van een verschillende omvang. Soms is het moeilijk de grens tussen kern (bebouwde kom) en landelijk lint vast te stellen. Geleidelijke verdichting van de linten in het landschap leidt tot het verder verdwijnen van doorzichten en open gebieden.



Het groene beeld van de linten wordt bepaald door erfbeplanting en tuinen. Langs de linten staan (reeksen) stolpboerderijen soms met een waterloop (voorsloot) ertussen. De deels beplante (provinciale) wegen liggen relatief los in het landschap en vormen op enkele plekken dragers voor grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

### Ambities en Ontwikkelprijncipes

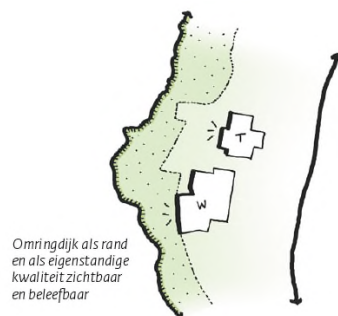
De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en;
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

## Beeldkwaliteitsplan Uitbreidingsplan Dergmeerweg Warmenhuizen

Een gebiedsgerichte landschappelijke analyse leidt tot de volgende ontwikkelprincipes voor het plangebied.

- Het Westfrieze landschap is aantrekkelijk en gevarieerd. Het zit vol met bijzondere cultuurhistorische elementen en structuren. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het behouden van het open en kleinschalige terpen- en linten landschap, en het behouden / versterken van de herkenbaarheid van de droogmakerijen.
- Vanaf de Westfrieze Omringdijk blijft het verschil in oud en nieuw land beleefbaar. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het herkenbaar houden van de Westfrieze Omringdijk als doorgaande lijn en identiteitsdrager. Het behouden en versterken van de relatie tussen de Westfrieze Omringdijk en het kleinschalige Westfrieze landschap.



Het voorliggende plan houdt rekening met de algemene ontwikkelprincipes en de gebiedsgerichte ontwikkelprincipes. In hoofdstuk 7 is de ruimtelijke visie beschreven waarin valt te lezen op welke wijze met de landschappelijke karakteristiek, de openheid en de positionering van de bebouwing ten opzichte van de Dergmeerweg wordt omgegaan. De Westfrieze Omringdijk wordt op hoog schaalniveau gerespecteerd door de situering van de nieuwe landschappelijke woonbuurt aan de noordoostzijde van Warmenhuizen.

## 4. ONTSTAANGESCHIEDENIS

### Oude zeekleilandschap

Het plangebied ligt in het oude zeekleilandschap. Het gebied heeft lange tijd onder invloed gestaan van de zee. Voor de ontstaansgeschiedenis van dit landschap is het brede, maar ondiepe zeegat van Zijpe belangrijk geweest. Dit zeegat ontwikkelde zich vanaf de 10<sup>e</sup> eeuw. Via dit zeegat van Zijpe is door de zee een laag zware klei afgezet op de restanten van het veen dat hier in de loop van de eeuwen werd gevormd. Warmenhuizen ligt dan ook in een oud zeekleilandschap.

In het Geestmerambacht werden al in de 8<sup>e</sup> of 9<sup>e</sup> eeuw veenontginningen gestart. Vanuit bestaande veenrivieren werden in het veen parallelle sloten voor ontwatering gegraven. Daarna komt het gebied via de Graven van Holland in bezit van de Heren van Egmond, die het door de tijd wisselend tot circa 1600 grotendeels in bezit hielden.

In de latere Middeleeuwen nam de bevolking in het gebied duidelijk toe en ging men zich meer structureel beschermen tegen de invloed van het water. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk.

Daar waar nu de Dergmeerweg ligt, was het vroeger een moerassig en onherbergzaam gebied, dat over honderden jaren is veranderd in een gecultiveerde omgeving. Tussen Warmenhuizen en Scharwoude/Broek op Langedijk ontstond een fijnmazig verkavelt, laag en waterrijk gebied. De ontsluiting ging via waterwegen. Grootschalige ruilverkavelingen en schaalvergroting in het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw, onderdeel van een groot landinrichtingsproces, hebben dit langzaam gegroeide landschap in relatief korte tijd veranderd in een grootschalig, rationeel en rechtlijnig in gericht productielandschap.



Landschap voor de ruilverkaveling



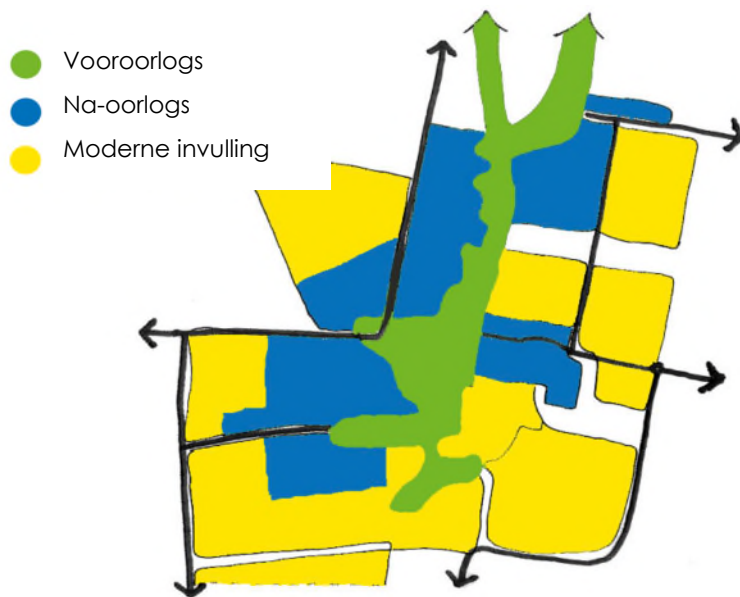
Warmenhuizen

Warmenhuizen is in 745 gesticht door Radboud II met de aanleg van de eerste terpen. De oudste bouwwerken en hoofdstructuur stammen echter uit de tijd van de Heren van Egmond. Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef bewoning in Warmenhuizen lange tijd geconcentreerd op de hoger gelegen delen langs de Dorpsstraat.

## Beeldkwaliteitsplan Uitbreidingsplan Dergmeerweg Warmenhuizen

Het oudste gedeelte van Warmenhuizen bevindt zich tussen de aansluiting van de Fabrieksstraat op de Dorpsstraat en de aansluiting van de Rietzangerstraat op de Dorpsstraat. Warmenhuizen was lange tijd vooral een klein agrarisch dorp. Na de ruilverkaveling werd het dorp echter aantrekkelijker voor forensen om te gaan wonen door de sterk verbeterde ontsluiting. Het dorp is hierdoor vanaf circa 1960 planmatig gegroeid tot haar huidige omvang.

Ten westen van dit gebied zijn in de jaren '60 de eerste uitleggebieden gerealiseerd. In de jaren '70 is een tweetal gebieden tot ontwikkeling gebracht: het gebied Dorp-West en een gebied ten noordoosten van het centrum. Ten oosten van het centrum is in de jaren '80 een woongebied ontwikkeld rondom de Langedijker. Debbemeer-Noord en Debbemeer-Zuid zijn in de jaren '90 van de vorige eeuw gebouwd. De laatste uitbreiding heeft plaatsgevonden aan de zuidzijde van Warmenhuizen.



Bebouwingsgeschiedenis Warmenhuizen

## **Kernwaarden Warmenhuizen**

Het dorp Warmenhuizen kent door haar ontstaansgeschiedenis en (sociale)voorzieningen een eigen actieve dorpscultuur, met traditionele waarden en karakteristieken, waar de inwoners aan hechten en trots op zijn. De bewoners zijn betrokken bij het dorp, zelfredzaam en loyaal naar elkaar.

Warmenhuizen is gastvrij, sociaal levendig, gezellig, sportief, ondernemend en een volledig verzorgd woondorp. Alle voorzieningen zijn door de compacte opzet goed bereikbaar. Warmenhuizen heeft een stijlvolle en knusse uitstraling door haar authentieke kenmerken, doorkijkjes, kleurrijke variatie en goed benutte ruimte.

Het dorp heeft ook een nostalgisch, groen, speels en afwisselend karakter. De huidige groene omgeving heeft een herkenbare waterrijke achtergrond, de bebouwing is nuchter in een menselijke maat, heeft een regionale en/of huis-met-kap (=archetypische) vormgeving.



## 5. RUIMTELIJKE ANALYSE WARMENHUIZEN

### Omgevingskarakteristieken

Warmenhuizen ligt in een ruilverkavelde polder met een herkenbaar, rationeel, rechtlijnig karakter. Het historische, organisch gegroeide, kronkelende wegenstructuur en bebouwingspatroon van de oude hoofdwegen (Oudewal, Dorpsstraat, Oostwal, met aftakkingen zoals de Fuik), vormt hiermee een duidelijk contrast. Dit contrast is ook in de bebouwde kom ervaarbaar. Op veel plaatsen is de informele structuur niet herkenbaar omdat straten het polder-/ ruilverkavelingspatroon volgen of omdat de wegen naar historische functies doodlopend (zoals de Fabrieksstraat). De belangrijkste ontsluitingswegen, zoals de Doorbraak, Dergmeerweg en Debbemeerweg, volgen tegenwoordig ook de polderstructuur en staan haaks op de historische structuur waar de voorzieningen aan liggen.



Topografische kaart 1918 (Bron: topotijdreis.nl). Organisch gegroeid lintdorp in een onregelmatig, mozaïekachtige verkaveling

### Karakteristieken lintbebouwing

Warmenhuizen is ontstaan op terpen die al in de middeleeuwen door walletjes onderling zijn verbonden. Deze structuur is in de kern nog duidelijk herkenbaar. De relatie met het buitengebied is op de meeste plaatsen door aangrenzende nieuwbouw verdwenen. De bijzondere ruimte kwaliteit van Warmenhuizen komt vanuit de karakteristieke bebouwing in de kern en verspreid aan de (hoofd)wegen ligt. De bebouwing is in massa zeer gevarieerd. Eenvoudige grondvormen, die vaak rijk gedetailleerd zijn, overheersen. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. De bebouwing ligt op zeer wisselende afstand van de weg. In de verdraaiingen van het lint ligt de bebouwing meestal direct aan de straat. In de tussenruimten is de afstand tot de straat variabel. De onderlinge afstanden tussen de vrijstaande gebouwen is klein in verhouding tot de pandbreedte.



Topografische kaart 1993 (Bron: topotijdreis.nl). Sterk gegroeid dorp in een rechtlijnig, ruilverkaveld landschap.



Kaprichtingen variëren, haaks of parallel aan de straat



Samenhang door detaillering van de kap en/of nok



Voorgevels verspringen onderling bij repetitie in de straat



Gelaagdheid en symmetrie bij rijwoningen



Kleinschaligheid door schakeling volumes



Kleurgebruik in steenoranje/bruin spectrum met wit/antraciet



Ondergeschikte contrasterende kleuren



Levendigheid gevel door insnijding or aanheling bouwmassa

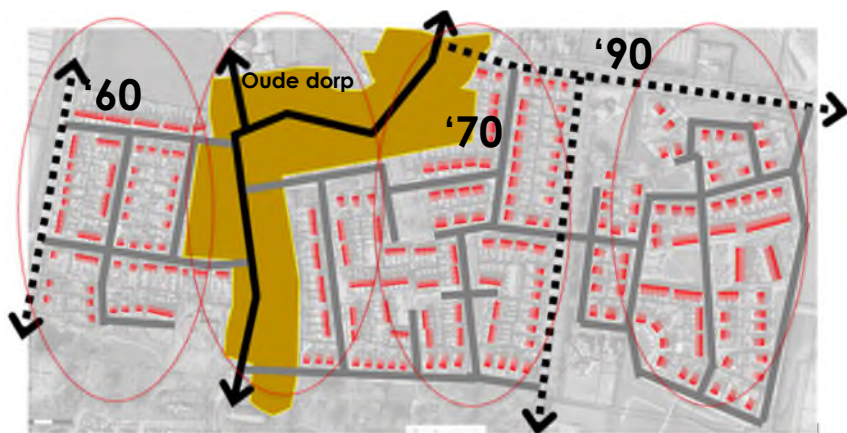


Onderscheidende vormgeving op bijzondere locaties

### Karakteristieken woonwijken Warmenhuizen

Aan de oostzijde van Warmenhuizen liggen vier buurten. Het recentste, noordoostelijke kwadrant Debbemeer-Noord, ligt tussen de Dergmeerweg, Sportlaan en het park achter de Ursulakerk. Het gebied is ontsloten vanaf de Sportlaan en heeft met de straat Remmerdel een omlopende verbinding naar de Dergmeerweg. Het gebied heeft een kleinschalige erfverkaveling. De structuur is gericht naar een centrale open ruimte en de bebouwing is terugliggend, georiënteerd op de omgeving. Het plangebied ligt ten noorden aan de overzijde van de Dergmeerweg als nieuwe toevoeging in deze reeks.

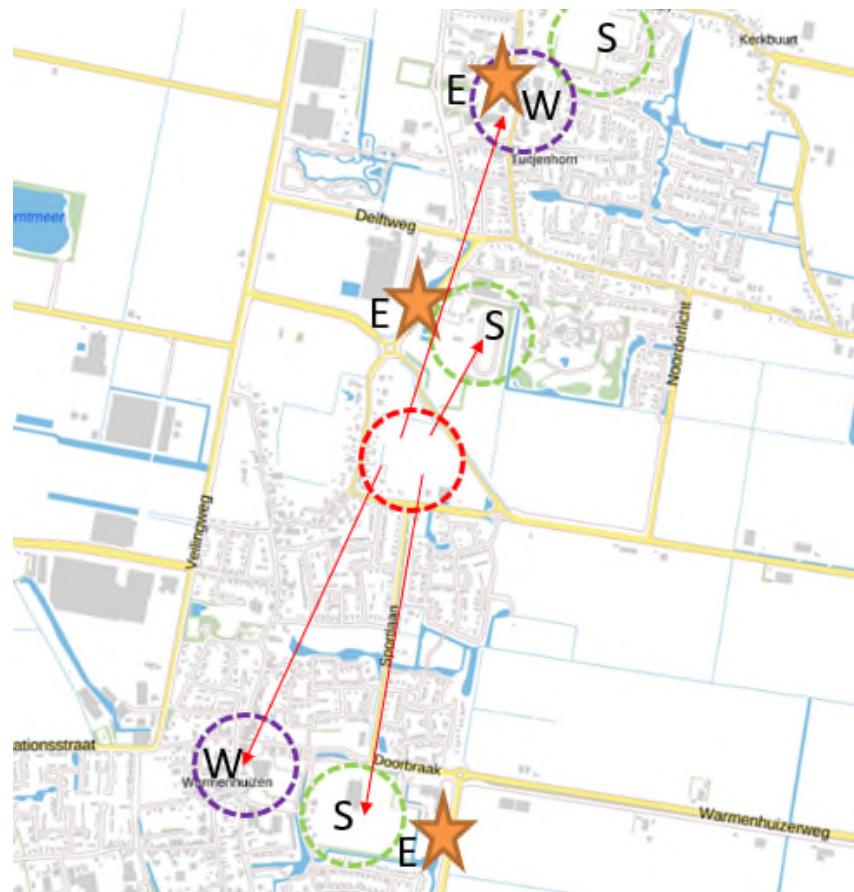
Rond de oude kern van Warmenhuizen is een aantal woongebieden ontwikkeld. De buurten hebben bebouwingsensembles die een oost-west beweging ondersteunen. De bebouwing is gevarieerd en bestaat uit kleine clusters vrijstaande, halfvrijstaande en rijenwoningen in verschillende typen. Gemeenschappelijk zijn de sprekende kappen in zacht-donkere kleurtinten en overwegend gevels in lichte en warme kleurtonen. De randen zijn doorgaans vormgegeven als landschappelijke overgang naar het landelijke gebied.



Bebouwingsprincipe en -geschiedenis Warmenhuizen-Noord

### Bebouwingsrand Oostzijde Warmenhuizen-Tuitjenhorn

Bijzonder aan het plangebied is de ligging inde oksel binnen de rand van Warmenhuizen, achter het bebouwingslint en grenzend aan bestaande woonbuurten. De locatie is goed te ontsluiten en ligt centraal tussen sport- en winkelgebieden en educatieplekken in zowel Warmenhuizen als Tuitjenhorn.

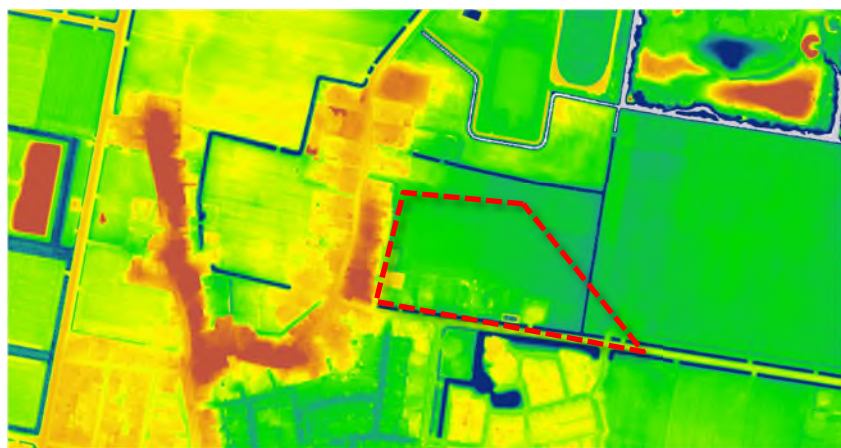


Plaatsing achter bebouwingsrand Warmenhuizen-Tuitjenhorn, centraal tussen sportgebieden (S), winkelgebieden (W) en educatieplekken (E)

## 6. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED



Topografische kaart 2018 (Bron: topotijdreis.nl)



Hoogtekaart, AHN3 2014-2019 (Bron: AHN.nl)

### Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van Warmenhuizen. De westrand wordt gevormd door de bestaande lintbebouwing Oostwal. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Dergmeerweg en aan de oostzijde aan de Harenkarspelweg. De grenzen van het plangebied zijn in de huidige situatie ingekaderd waardoor het gebied als eenheid een duidelijke landschappelijke omsluiting kent.

### Lintbebouwing

Het plangebied ligt ten oosten van de bestaande bebouwing aan de Oostwal. Warmenhuizen is ontstaan op terpen die al in de middeleeuwen door walletjes onderling zijn verbonden. De achterliggende verkaveling had een haakse richting. Deze structuur is in de kern nog duidelijk herkenbaar. De doorgaande structuur over de wallen is door veel verdraaiingen in het beloop van het lint zeer gevarieerd en in delen nog leesbaar. Het oorspronkelijke reliëf is op plaatsen in de openbare ruimte en op de erven waarneembaar. De relatie met het buitengebied is op de meeste plaatsen door aangrenzende nieuwbouw verdwenen, op sommige plaatsen is het verband met het landelijk gebied nog wel aanwezig in de vorm van doorzichten en verkavelingspatronen.

De bebouwing ligt op zeer wisselende afstand van de weg. In de verdraaiingen van het lint ligt de bebouwing meestal direct aan de straat. In de tussenruimten is de afstand tot de straat variabel. De onderlinge afstanden tussen de vrijstaande gebouwen is klein in verhouding tot de pand-breedte. De bebouwing is in massa zeer variabel; daarbij overheersen eenvoudige grondvormen, die vaak rijk gedetailleerd zijn. Het materiaalgebruik is steeds traditioneel, evenals het kleurgebruik.

### Dergmeerweg

Ten zuiden van het plangebied ligt de Dergmeerweg. Deze weg is van oorsprong een ruilverkavelingsstructuur die vanaf het lint en langs de woonbuurt, het gebied richting de regionale infrastructuur ontsluit. Deze staat haaks op het oorspronkelijk bebouwingslint en is aan weerszijden voorzien van een bomenrij.

Vanaf het historisch lint neemt de oriëntatie, presentatie en positionering van de bebouwing richting deze weg af, waardoor de overgang naar het landelijk gebied informeler en beleefbaar wordt. In de straat- en bebouwingsstructuren zijn soms patronen vanuit de historische ondergrond, vanuit stedenbouwkundige principes binnen de bebouwingsperiode, herkenbaar. De buurten vormen een helder omkaderd en als stedenbouwkundige eenheid beleefbaar geheel.

Met de inpassing van een nieuwe woonomgeving zal het karakter van de Dergmeerweg ter plaatse van het plangebied veranderen. De nieuwe ontwikkeling biedt de kans om deze structuur kwalitatief te versterken, zowel met bebouwing als ontsluiting binnen de bebouwde kom. De snelheid ter plaatse zal daardoor afnemen en een goede aansluiting moet onderdeel zijn van de planvorming.

### Harenkarspelweg

De Harenkarspelweg ligt aan de oostrand van het plangebied. De Harenkarspelweg vormt een schakel tussen de hoofdontsluitingen Veilingweg en Dergmeerweg richting het noordelijk deel van Warmenhuizen en Tuitjenhorn. De Harenkarspelweg is een van de ruilverkavelingswegen afwijkende lijn. Deze ligt vrij in het open landschap en is door begeleidende waterstructuren ingepast. Over de weg bestaat een zichtrelatie tussen de aangrenzende gebieden.

### Ruilverkaveld open landschap

De oostzijde wordt gekenmerkt door zicht op het weidse open ruilverkavelingsgebied. Het open ruilverkavelingsgebied wordt gekenmerkt door een rechtlijnige, rationele opzet, waarbij de oostwestrichting de hoofdrichting is. Langs de wegen is vooral in oostwestrichting sprake van begeleidende boombeplanting. Deze beplanting geeft structuur aan het gebied. De bebouwing bestaat overwegend uit vrij in het landschap liggende agrarische erven.



Open landschap

De rationele opzet, doorzichten en slotenpatroon biedt aanknopingspunten voor de vormgeving van de woonuitbreiding. De grote mate van openheid betekent ook een grote zichtbaarheid van het plangebied vanuit de omgeving. In de planvorming moet dan ook aandacht gegeven worden aan een goede landschappelijke inpassing.

## 7. RUIMTELIJKE VISIE STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Op basis van het relevante ruimtelijke beleid, de ruimtelijke analyse en het interactieve proces is een ruimtelijk visie voor woongebied Dergmeerweg geformuleerd. De visie heeft acht uitgangspunten.

### 1. Aansluiten op verkavelingspatroon & historische structuur

Het plangebied en de omgeving worden gekenmerkt door een contrast tussen de grillige, organische lijnen van de lintbebouwing (die als hogere wal de oorspronkelijke verkavelingsrichting definieerde) en de rationale, rechtlijnige structuur van het open landschap. Het stedenbouwkundig plan speelt hierop in door zichtrelaties te behouden, en versterkt de oorspronkelijke confrontatie van de Oostwal met het lagere en de rechtlijnige structuur van het landschap.



### 2. Aansluiten op bestaand waterpatroon

In Debbemeer-Noord en de langs de Oostwal is sprake van waterlopen en waterpartijen met een organische vormgeving. Deze zijn afgeleid van de historische structuren in dit gebied. Het landelijk gebied wordt gekenmerkt door rechte sloten in een rechthoekig patroon. Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is om aan te sluiten op dit de oorspronkelijke overgang naar een waterrijke omgeving, het contrast in waterstructuren en een verbinding/overgang te vormen.



### 3. Aansluiten op bebouwingspatroon Dergmeerweg

In de huidige situatie is tweezijdig sprake van een geleidelijke overgang van het landelijke gebied naar het hart van Warmenhuizen. Langs de buitenzijden van het plangebied zijn momenteel grotere kavels met bij het landelijk gebied passend grotere bebouwing waarneembaar. De invulling van de nieuwe rand aan de Dergmeerweg en langs de Harenkarspelweg speelt hierop in. Langs de rand zijn grotere percelen opgenomen waar verbijzonderingen in de vorm van bouwmassa's mogelijk is. Een invulling met afwisseling van water (mede ook vanwege de landschappelijke inpassing) en bebouwing is uitgangspunt voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.



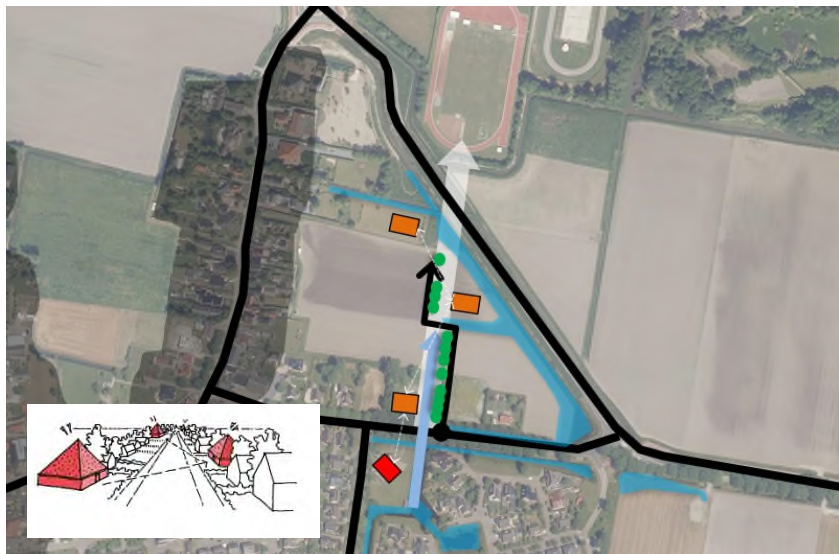
### 4. Landschappelijke inpassing / zicht naar buiten

Het plangebied grenst direct aan het open, landelijke gebied. Een goede landschappelijke inpassing is van belang gezien de zichtbaarheid van het gebied. Nieuwe blauwgroene elementen worden ingezet voor een goede landschappelijke inpassing. Het open, landelijke gebied is een grote landschappelijke kwaliteit. Zichtrelaties met het buitengebied zijn dan ook uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan. Dorpsrand wordt met visueel doorlopende ruimtelijke dragers die de oost-west richting benadrukken verbonden met het landschap. De ruimtelijk structurerende elementen worden bij een nadere invulling van het landschap aan de oostzijde van de Harenkarspelweg als (gespiegeld) landschappelijke dragers verder herkenbaar gemaakt.



### 5. Dragende hoofdstructuren bebouwingspatroon

Kenmerkend aan de oorspronkelijke bebouwing in deze omgeving is de onderlinge positionering van hoofdmassa's langs ontsluitingsstructuren. Deze zijn doorgaans zodanig georganiseerd dat er een zichtrelatie tussen de bijzondere gebouwen op grotere percelen aanwezig is. Samen met het veranderende verloop van de straten geeft dit een afwisselende beleving.



In het plangebied is een waterstructuur in het verlengde van de stolpboerderij aan de Dergmeerweg georiënteerd in de richting van de kerktoeren van Tuitjenhorn. Langs deze structuur worden afwisselend de grotere bebouwingscomplexen voorzien.

De waterstructuur wordt begeleid door de hoofdontsluiting die een tegenovergestelde afwisseling kent. Richting het landschap neemt de schaal/maat van de bebouwing af en neemt de onderlinge afstanden tussen de complexen toe.

### 6. Goede verkeersontsluiting

Het nieuwe woongebied krijgt een eigen ontsluiting voor auto's op de Dergmeerweg en daarmee richting regio of de rest van Warmenhuizen. Hiermee wordt onnodige verkeersbelasting op het kruispunt met de Sportlaan voorkomen. Daarnaast wordt gestimuleerd om voor korte afstanden in het dorp de fiets te pakken of te wandelen.



De bestaande verbinding met de Oostwal wordt aangepast tot een fietsverbinding (en calamiteitenontsluiting). De nieuwe buurt wordt zo met fiets- en voetpaden langs de Oostwal richting het centrum van Warmenhuizen en Tuitjenhorn verbonden.

Ook is er een recreatieve route voorzien parallel aan de Harenkarspelweg en achter de bebouwing aan de Dergmeerweg waarmee ommetjes door en langs de woonbuurt mogelijk gemaakt worden.

## 7. Collectieve ruimte met bestaande buurt

In het ontwerp is een ruimtelijke buffer tussen de bestaande en de nieuwe woonbuurt opgenomen. Deze voorziet tegelijkertijd in een groene en landelijke woonbeleving voor beide gebieden.

De oostelijke rand aan de Oostwal wordt gekenmerkt door een organische bebouwingsstructuur met compacte bebouwing. Deze ligt van oorsprong hoger met een diffuse afscherming naar het open landschap. Vanuit de achtertuinen van deze woningen is er in meer of mindere mate zicht op het achterliggend landschap. Deze collectieve belevingswaarde is een kwaliteit die in het plan gerespecteerd en versterkt wordt door de waterstructuur te verlengen en met een wadi te versterken, en vervolgens ook de nieuwe woningen met hun achterzijde op dit gebied te oriënteren.

Aan de zuidzijde langs de Dergmeerweg is een georganiseerde bebouwingsstructuur met groene buitenrand ontstaan. Deze rand heeft een heldere afscherming met groen waarin de woningen staan. In het stedenbouwkundig plan wordt deze overgang als (ecologische) structuur gerespecteerd en versterkt door een groenzone met een parkachtige invulling.

De bebouwingsstructuur van de nieuwe rand wordt geïnspireerd op het bestaande. De tussenruimte wordt vergroot door de achterzijden van nieuwe woningen op dit gebied als collectieve ruimte te oriënteren.



## 8. Dorps wonen

Het plangebied is in omvang vergelijkbaar met de kleinschalige buurtjes achter en in landelijke lintdorpen. Aansluiting op deze gebieden in maat en schaal en structuur is gewenst om is om aan te sluiten op de (historische) identiteit en het dorpse karakter van Warmenhuizen. Het thema voor het bebouwingsbeeld in het stedenbouwkundig plan is dan ook 'landelijk dorps'. In de toelichting op het Stedenbouwkundig plan onder paragraaf "Dorps woonbuurtje" (zie pagina 8 Deel A) wordt hier dieper op ingegaan. Dit thema is daarnaast nader uitgewerkt in de beeldkwaliteitsrichtlijnen en de inrichting van de openbare ruimte.

# BEELDKWALITEITSPLAN

UITBREIDINGPLAN DERGMEERWEG WARMENHUIZEN

