



Beeldkwaliteitsplan Kerkstraat 98 Waarland

Gemeente Schagen

Datum: 5 april 2021

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
2.	Cultuurhistorie.....	4
2.1	De ontwikkeling van het landschap.....	4
2.2	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.....	6
2.2.1	<i>Landschappelijke karakteristiek</i>	6
2.2.2	<i>Openheid en ruimtebeleving</i>	7
2.2.3	<i>Lintbebouwing</i>	7
2.3	Huidige situatie plangebied	8
3.	Beeldkwaliteit.....	10
3.1	Herinrichting plangebied	10
3.2	Toekomstige situatie plangebied	10
3.3	Inrichtingsschets.....	11
3.4	Bebouwing.....	12
3.4.1	<i>Uitgangspunten</i>	13
3.4.2	<i>Verkeersontsluiting en verharding</i>	14
3.4.3	<i>Bepanting en erfafscheiding</i>	15

Bijlage:

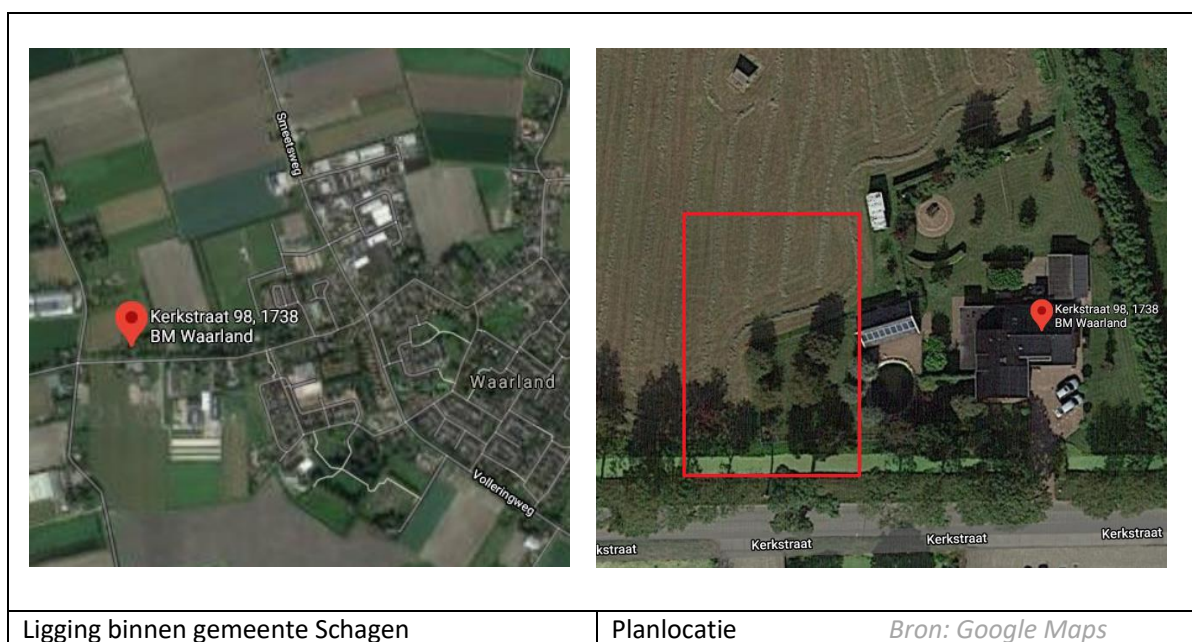
Bijlage 1: Inrichting plangebied

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Kerkstraat 98 in Waarland is een vrijstaande woning aanwezig met twee bijgebouwen. Rondom de woning is een siertuin aangelegd en het perceel wordt ontsloten door middel van één uitrit op de Kerkstraat.

De woning staat in het bebouwingslint langs de Kerkstraat en is tegen de dorpskern van Waarland gelegen, binnen de bebouwde kom.



De initiatiefnemer wil naast de bestaande woning een extra woning op het perceel toevoegen.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woning zorgvuldig in te passen in het landschap. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

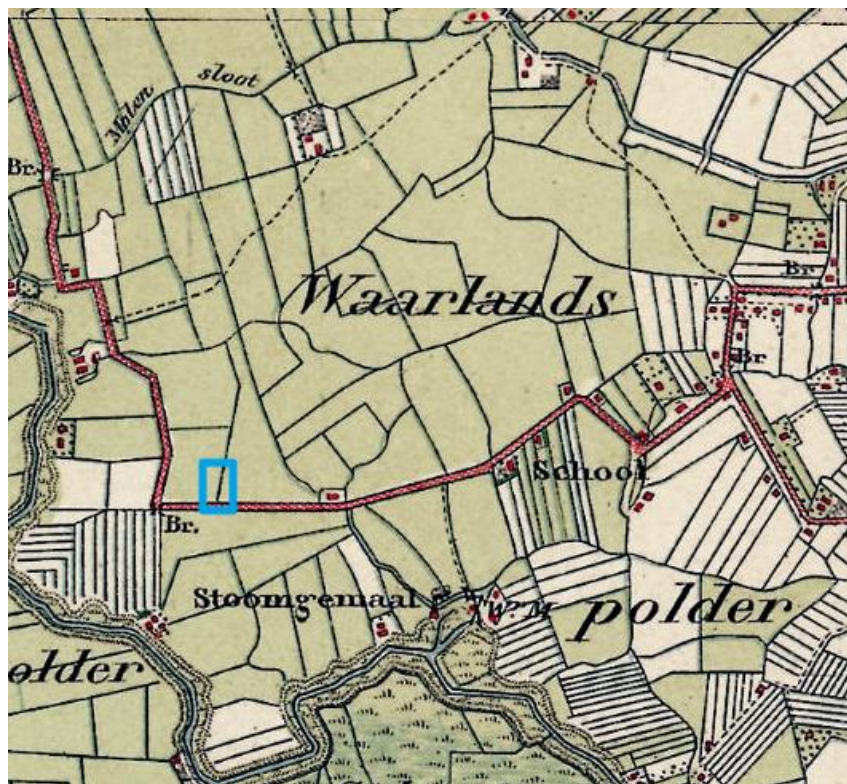
In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens wordt de herinrichting van het plangebied geschetst. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

2. Cultuurhistorie

2.1 De ontwikkeling van het landschap

Het plangebied ligt in het Oude Zeekleigebied van West-Friesland. In dit gebied heeft de zee een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van het landschap. Na de vorming van de ondergrond en de daarop aanwezige natuur, heeft de mens het landschap in gebruik genomen en in grote mate gevormd. In de 11e en 12e eeuw ging men zich meer structureel beschermen tegen het water en werd het gebied omdijkt. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk, die aan het begin van de 13e eeuw gereed was. Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten. Vanuit de linten werd het omliggende gebied ontgonnen. Nadat het water verder teruggedrongen werd, werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen als landbouwgrond. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen.

Rond 1900 kenmerkte dit landschap zich door de openheid, met alleen beplanting rond de dorpen en boerderijen. Het patroon van wegen en waterwegen bestaat uit een fijnmazige structuur. De ontsluiting van het gebied kent, met uitzondering van enkele wegen die polders ontsluiten, een kronkelig verloop. Het gebied is vrij nat, met veel sloten en kleine poldertjes die zijn omgeven door ringsloten. Te zien op de kaart van omstreeks 1880 is dat het plangebied in de Waarlandspolder is gelegen nabij de overgang naar de Waarlandsweg.



Topografische kaart, rond 1880

Door een ruilverkaveling rond 1960 is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. De fijnmazige onregelmatige opstrekkende verkaveling is vervangen door een rechthoekig en grootschaliger patroon. De planlocatie is op dat moment gelegen binnen de Sloopwaardpolder. De Kerkstraat wordt doorgetrokken en dit heet nu de Karspelweg. Daarnaast wordt ook de Nieuwe Polderweg aangelegd.



1960



1961



1982



2019

Topografische kaart door tijden heen

Door de jaren heen zijn vele terpen afgegraven, sloten en vaarwegen zijn omgezet in verharde wegen en er zijn nieuwe wegen aangelegd. Ook zijn de dorpen in de loop der tijd uitgebreid en dit is ook goed zichtbaar bij de dorpskern van Waarland. De planlocatie is gelegen nabij de dorpskern van Waarland en dit dorp is oorspronkelijk als dijkdorp ontstaan doordat meerdere terpen met elkaar werden verbonden. In de loop der tijd is de functie van de aan de dijk liggende bebouwing getransformeerd van lokale kleinschalige agrarische bedrijvigheid naar wonen. Inmiddels is het dorp Waarland gegroeid en de concentratie aan bebouwing is herkenbaar in het landschap.

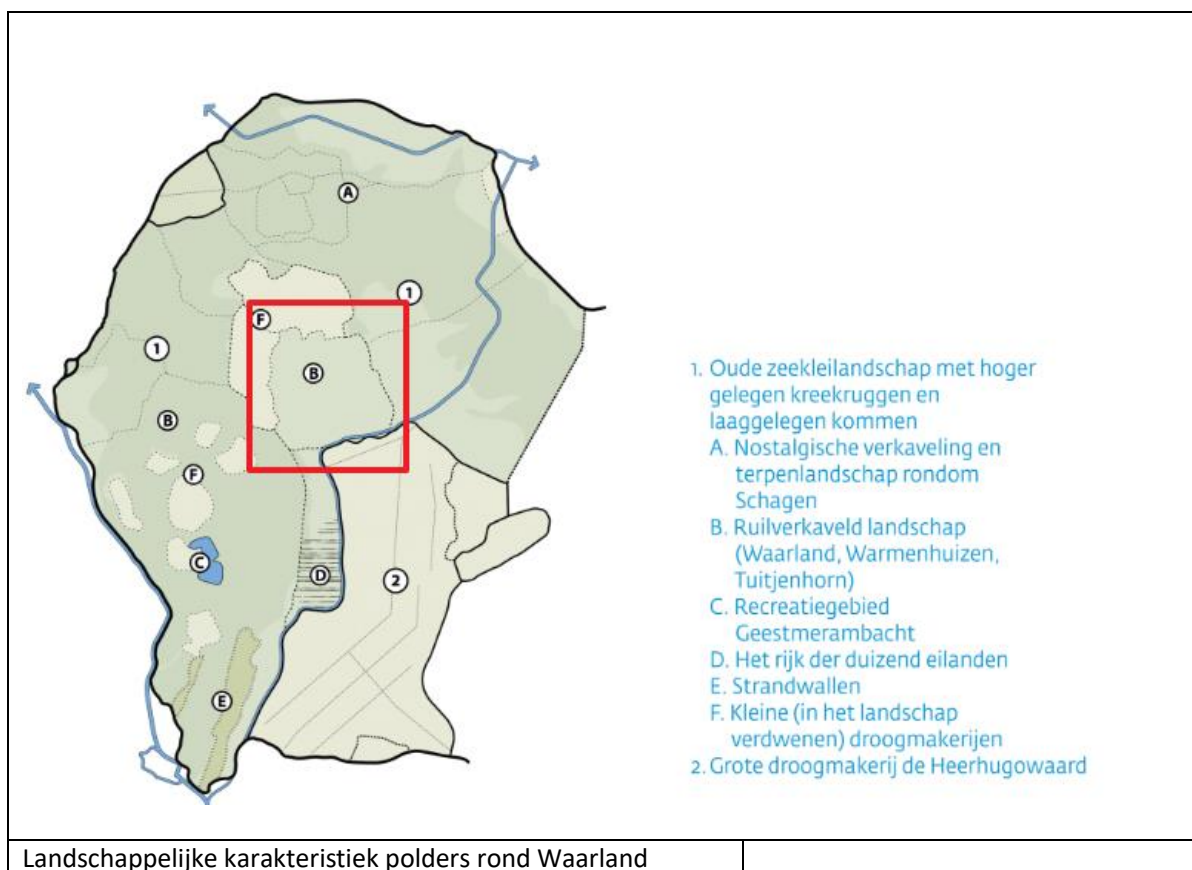
De bebouwing rond de planlocatie is voornamelijk vrijstaand en georiënteerd op de weg. De woningen staan iets terug op ruime kavels, en worden door een voortuin gescheiden van de weg. Zowel de nokrichting van de hoofdgebouwen als van de bijgebouwen varieert van haaks tot evenwijdig aan de weg. De toegepaste materialen van de bebouwing is zeer divers. Het kleurgebruik is meestal traditioneel en ingetogen. De hoofdvorm van de gebouwen bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap.

2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeekleilandschap. Hieronder volgt een uiteenzetting van de beschreven ontwikkelprincipes die voor deze opgave van toepassing zijn.

2.2.1 Landschappelijke karakteristiek

De Westfriese Omringdijk vormt een duidelijke rand aan de noord-, west- en zuidzijde van het ensemble West-Friesland West waar de planlocatie onderdeel van uit maakt.



In het middendeel van dit ensemble is een landschap aanwezig met zeekleigronden en kleine droogmakerijen, waarin zowel historische structuren overeind zijn gebleven, maar waar ook ingrijpend is vernieuwd als gevolg van de ruilverkaveling.

Rond Waarland heeft de ruilverkaveling geleid tot een droger en grootschaliger landschap met linten, verspreid liggende bebouwing en slechts hier en daar beplanting. De kleine droogmakerijen zijn nauwelijks herkenbaar in het landschap. Rond Waarland zijn veel sloten

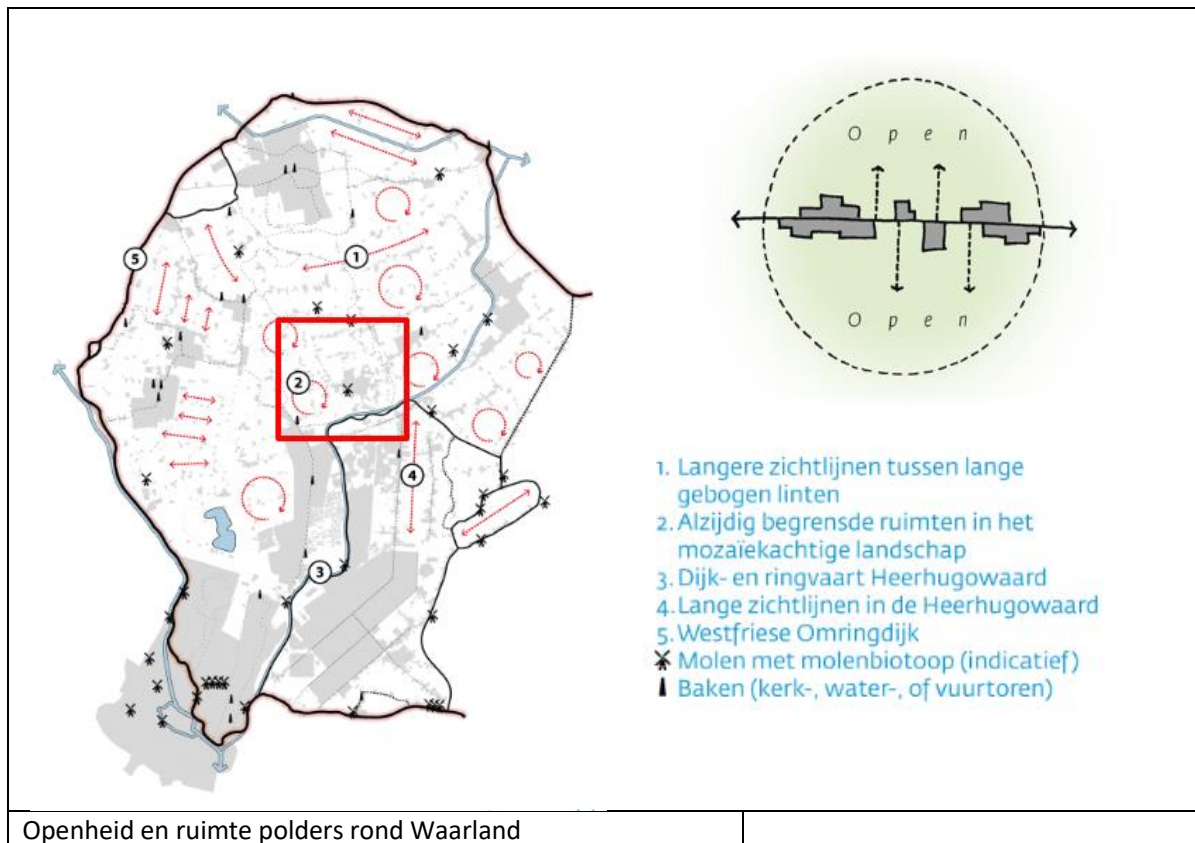
en andere waterstructuren verdwenen, maar er zijn nog wel enkele ringsloten terug te vinden.

De ontwikkeling van het plan draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek. Door de schuine lijn aan de achterzijde van de planlocatie door te trekken, vindt er aansluiting plaats op de oorspronkelijke verkaveling van het perceel.

2.2.2 Openheid en ruimtebeleving

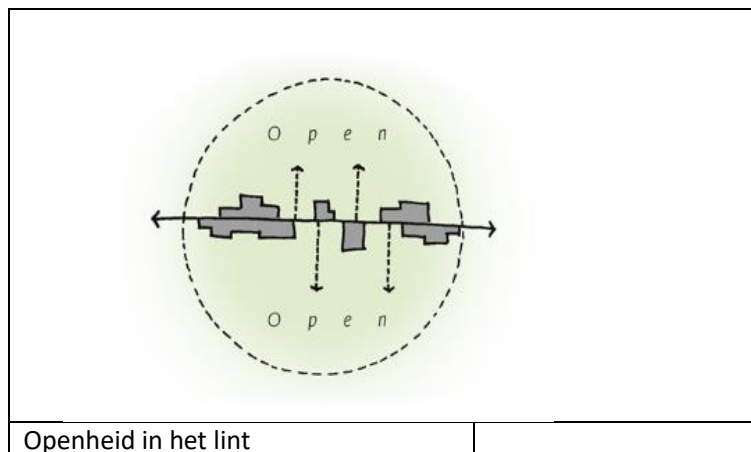
Binnen het ensemble West-Friesland West bevinden zich matige open gebieden en meer open gebieden. Bij de grootschalige blokverkaveling in het middendeel waar de planlocatie is gelegen, is de openheid vaak aan meerdere zijden begrensd door bebouwingslinten. De kleine droogmakerijen, zoals de Sloopgaardpolder, hebben geen hoge ringdijk en er kan gesproken worden van een halfopen landschap.

De wegen binnen dit landschap hebben vaak geen beplanting wat bijdraagt aan het open karakter. Voor de Kerkstraat geldt dat er wel bomen langs de weg aanwezig zijn, waardoor hier sprake is van een halfopen landschap.



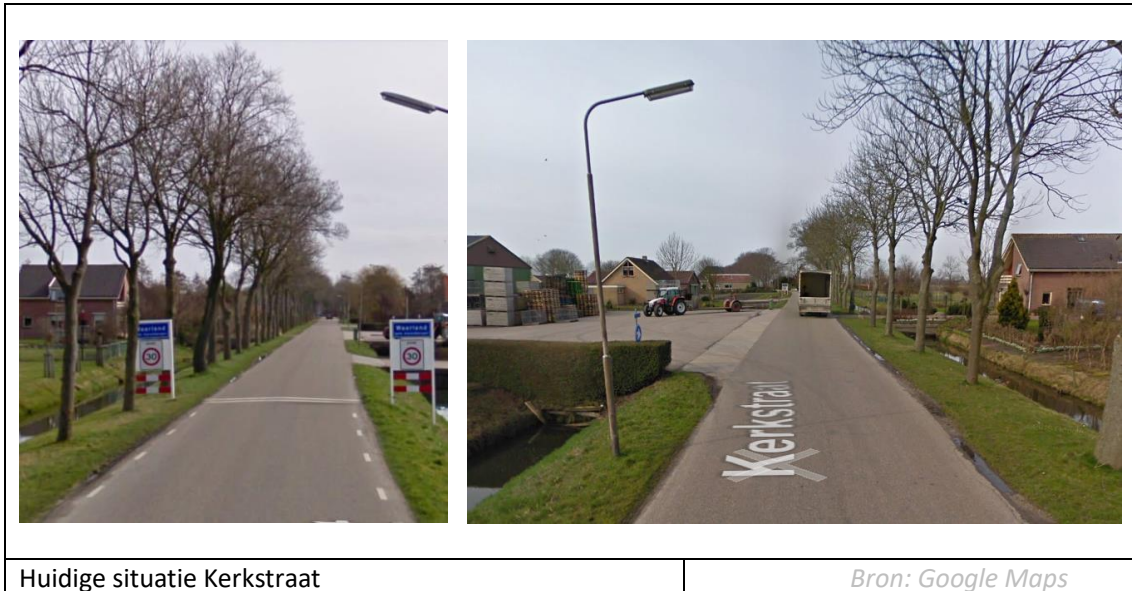
2.2.3 Lintbebouwing

Door de ontwikkeling van het plan kan de openheid van het landschap worden behouden, want de extra woning wordt in het dorpslint geplaatst, op het bestaande erf en vormt tevens een einde aan dit lint. Dit zorgt ervoor dat de oorspronkelijke relatie tussen het lint en het landschap wordt versterkt. Naast de planlocatie blijft de kenmerkende openheid van het landschap zichtbaar.



2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Kerkstraat in Waarland waar van oorsprong grondgebonden agrarische bedrijven zijn gevestigd. Dit zijn met name vollegrondsgroente- en akkerbouwbedrijven. In de afgelopen decennia zijn vanuit de trend van schaalvergroting verschillende agrarische bedrijven beëindigd en voor bewoning of agrarische gelieerde bedrijvigheid in gebruik genomen. Enkele agrarische bedrijven aan de Kerkstraat en omgeving zijn in omvang aanzienlijk doorgegroeid en gebruiken het omliggende agrarische gebied. Het oorspronkelijke open karakter met alleen beplanting rond de bouwpercelen is echter in stand gebleven. Overigens zijn langs de Kerkstraat bomen aanwezig, wat opvallend is in het verder toch open landschap.



De bebouwing aan beide zijden van de Kerkstraat heeft van oorsprong over het algemeen een kleinschalig woon-/werkarakter. Deze kleinschaligheid is in het lint langs de Kerkstraat nog terug te vinden ondanks dat door de schaalvergroting en ruilverkaveling grote bedrijven zijn ontstaan met dito bebouwing.



Huidige situatie planlocatie

Bron: Google Maps

De bebouwing op het perceel Kerkstraat 98 bestaat uit een woning met een aangebouwde garage en twee kleine bijgebouwen. De nieuwe woning zal aan de westzijde van het perceel worden gerealiseerd.

3. Beeldkwaliteit

3.1 Herinrichting plangebied

Het plan is om naast de bestaande woning aan de Kerkstraat 98 een extra woning te bouwen.

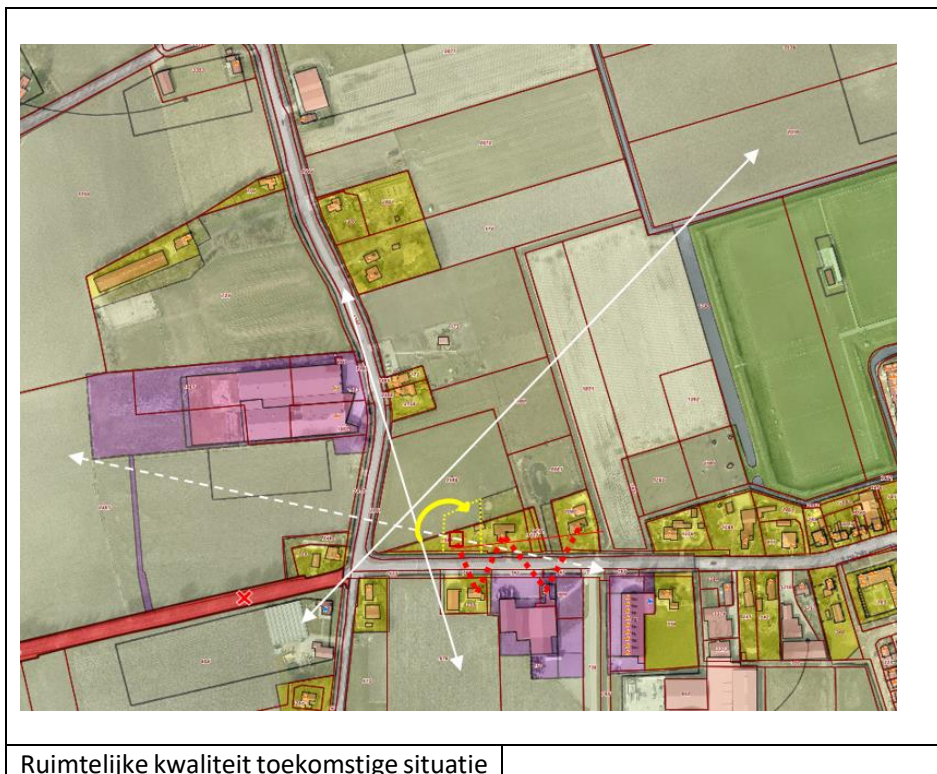
Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied, want het bestaat uit een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze te worden gemaakt in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het gebied. Door nieuwe ontwikkelingen goed te laten aansluiten bij de kenmerken van het landschap, wordt nieuwe kwaliteit aan de planlocatie toegevoegd en blijft het karakter van het landschap behouden. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit uitgewerkt.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- zorgdragen voor voldoende doorzicht vanaf de Kerkstraat;
- inpassen van de een woning binnen de verkaveling rondom de planlocatie;
- erfbeplanting moet passend zijn bij de ontwikkeling;
- huidige structuur watergangen behouden.

3.2 Toekomstige situatie plangebied

In zowel het gemeentelijk als provinciaal ruimtelijk beleid (Omgevingsvisie en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie) wordt openheid en herkenbaarheid van de historische geografie van het landschap als waardevol beschouwd.

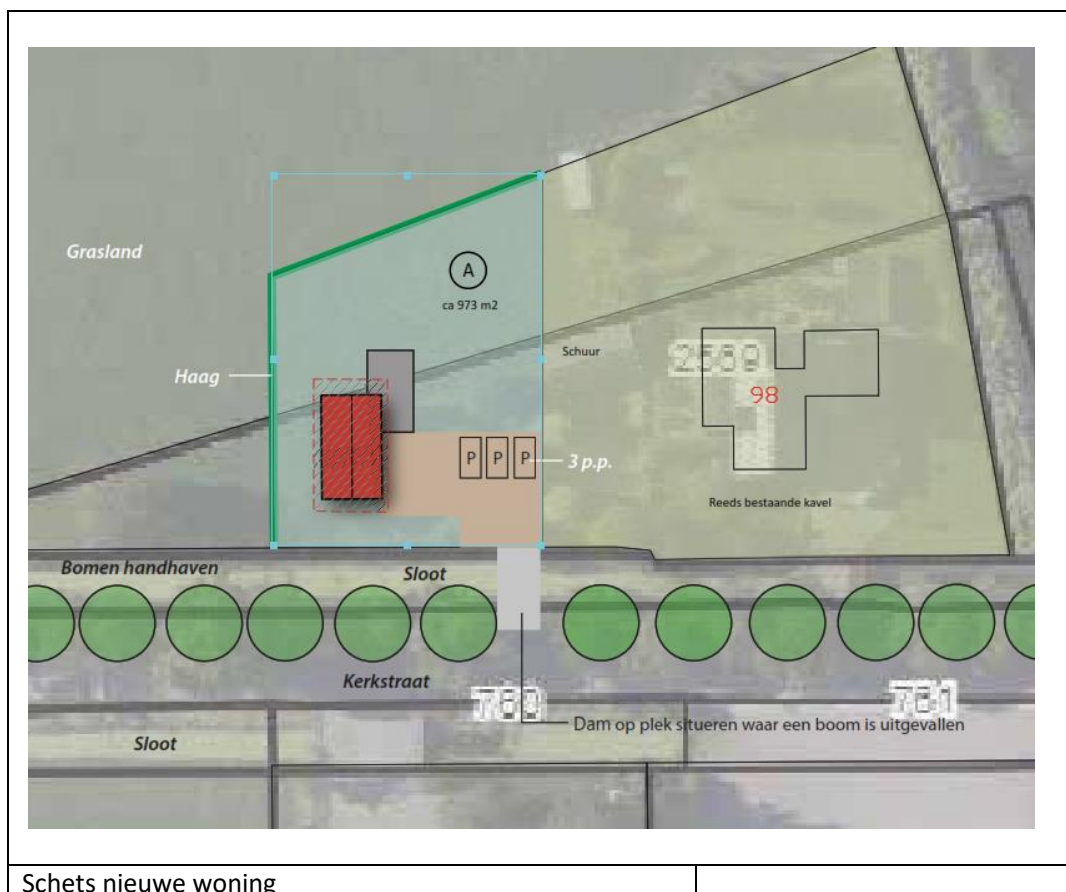


De nieuwe woning wordt gebouwd binnen het bebouwingslint langs de Kerkstraat en daarmee treedt een verdichting op van het lint. Door de woning te realiseren op/naast het huidige erf van Kerkstraat 98 is het mogelijk om de beleving van openheid vanaf de Waarlandsweg en Kerkstraat te waarborgen. Het is wel belangrijk dat de woning aansluit bij de bebouwingsritmiek langs de Kerkstraat, zodat deze ritmiek kan worden versterkt. Door een aanpassing van het bestemmingsvlak zal een structurele verbetering optreden van het doorzicht rond de planlocatie. Het vlak zal aan de achterzijde worden uitgebreid en juist langs de Kerkstraat worden verwijderd, waardoor het doorzicht voor de toekomst is gewaarborgd.

3.3 Inrichtingsschets

De nieuwe woning gaat deel uitmaken van het bebouwingslint langs de Kerkstraat in Waarland. Er wordt een unieke woning gebouwd, passend bij de diverse woningen die in de afgelopen decennia zijn gebouwd langs de Kerkstraat (zie bijlage 1).

Door de woning aan de westzijde van het perceel te plaatsen, komt deze tegenover de schuur aan de overzijde te staan. Hierdoor treedt er geen vermindering op van het woon- en leefklimaat van de woning aan de overzijde.



De planlocatie ligt tegen de dorpskern van Waarland. Het dorpslint heeft op dit deel van de Kerkstraat nog een landelijke sfeer met een mix van woningen en agrarische bedrijven. De rooilijn van de huidige woningen langs de Kerkstraat is divers. De nieuwe woning wordt met de voorgevel zodanig geplaatst dat dit aansluit bij de bebouwingsritmiek langs de Kerkstraat.

De grootte en vorm van de aangeduide woning is indicatief. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de recentere burgerwoningen in het plangebied. De Kerkstraat vormt de basis voor de oriëntatie van de woningen.

Groenelementen in de vorm van heesters, singels en/of hagen dienen als erfafscheiding.

Rond de planlocatie wordt een windsingel aangebracht, zodat er een afscheiding van het erf plaatsvindt ten opzichte van de omringende agrarische percelen. Daarnaast wordt de bestaande bomenstructuur langs de weg gehandhaafd.

Bijgebouwen (vrijstaande overkappingen en bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw minimaal 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Er is voor gekozen om het bijgebouw aan de oostzijde van de woning te plaatsen, zodat het doorzicht optimaal is gewaarborgd.

Parkeren vindt plaats op eigen erf met genoeg ruimte voor minimaal drie auto's. De uitrit vanaf het perceel wordt gemaakt op een locatie waar een boom is uitgevallen, zodat er geen beplanting hoeft te worden verwijderd.

3.4 Bebouwing

Het plan bestaat uit een vrijstaande woning met een bijgebouw. De nieuwe woning zal aansluiten bij het karakter van de andere woningen langs de Kerkstraat. Deze zijn heel divers.



Referentiebeelden bestaande woningen Kerkstraat

3.4.1 Uitgangspunten

Functie:

- Wonen;

Uitstraling:

- Voorzijde woning is gericht op de Kerkstraat;
- Bijgebouwen clusteren op het achtererfgebied;
- Gebouwen zijn individueel en afwisselend.

Vorm woning:

- Bij nieuwbouw relatie met het landschap en de uitstraling van het aanwezige bebouwingscluster leggen;
- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm;
- Eenlaags met kap;
- Nokrichting hoofdvolume is haaks op de weg;
- Kapvorm; zadeldak, schildkap of stolpvorm;
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp;
- De vormgeving van het bijgebouw sluit aan op de vormgeving van het woonhuis
- De goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving en/ of omringende bebouwing;
- Landelijke en/ of traditionele kleuren. Grote oppervlakten worden in donkere gedekte kleuren uitgevoerd;
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas;
- Dakbedekking met pannen (mat) en/ of riet;
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits dit onder architectuur eigentijds en duurzaam is;

Detallering:

- Representatieve uitstraling voorgevel;
- Gevel vertoont samenhang en ritmiek;
- Materialisatie van de gevel vertoont samenhang in het grotere geheel met eventueel onderscheid tussen voor- en andere gevels;
- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek;
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig;
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen;

Erfafscheidingen:

- Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving en van duurzame materialen worden gemaakt. Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast.

De bovenstaande criteria sluiten aan bij het Bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel”



3.4.2 Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woning wordt vanaf de Kerkstraat ontsloten met een individuele oprit. Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter. De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 3 auto's per bouwperceel.



Referentiebeelden klinkerbestrating, halfverharding en een karrespoor als oprit

3.4.3 Beplanting en erfafscheiding

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap. Het contrast tussen het bebouwingslint langs de Kerkstraat en het open omliggende landschap wordt daarmee versterkt.

De nieuwe woning draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. De woningen krijgen een groene voortuin en dit sluit aan bij de lintbeplanting van bomen langs de Kerkstraat. Rondom de woning ligt een ruime tuin met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast.

Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels