



Beeldkwaliteitsplan Molenweg 7 Warmenhuizen

Gemeente Schagen

Datum: 29 augustus 2021

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
1.2	Exploitatieberekening en beeldkwaliteitsplan	3
2.	Cultuurhistorie.....	5
2.1	De ontwikkeling van het landschap.....	5
2.2	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.....	6
2.2.1	<i>Landschappelijke karakteristiek</i>	7
2.2.2	<i>Openheid en ruimtebeleving</i>	7
2.2.3	<i>Westfriese Omringdijk</i>	8
2.3	Huidige situatie plangebied.....	8
3.	Beeldkwaliteit.....	10
3.1	Herinrichting plangebied	10
3.2	Toekomstige situatie plangebied	11
3.3	Inrichtingsschets.....	12
3.4	Bebouwing.....	13
3.4.1	<i>Uitgangspunten</i>	13
3.4.2	<i>Verkeersontsluiting en verharding</i>	15
3.4.3	<i>Bepanting en erfafscheiding</i>	16

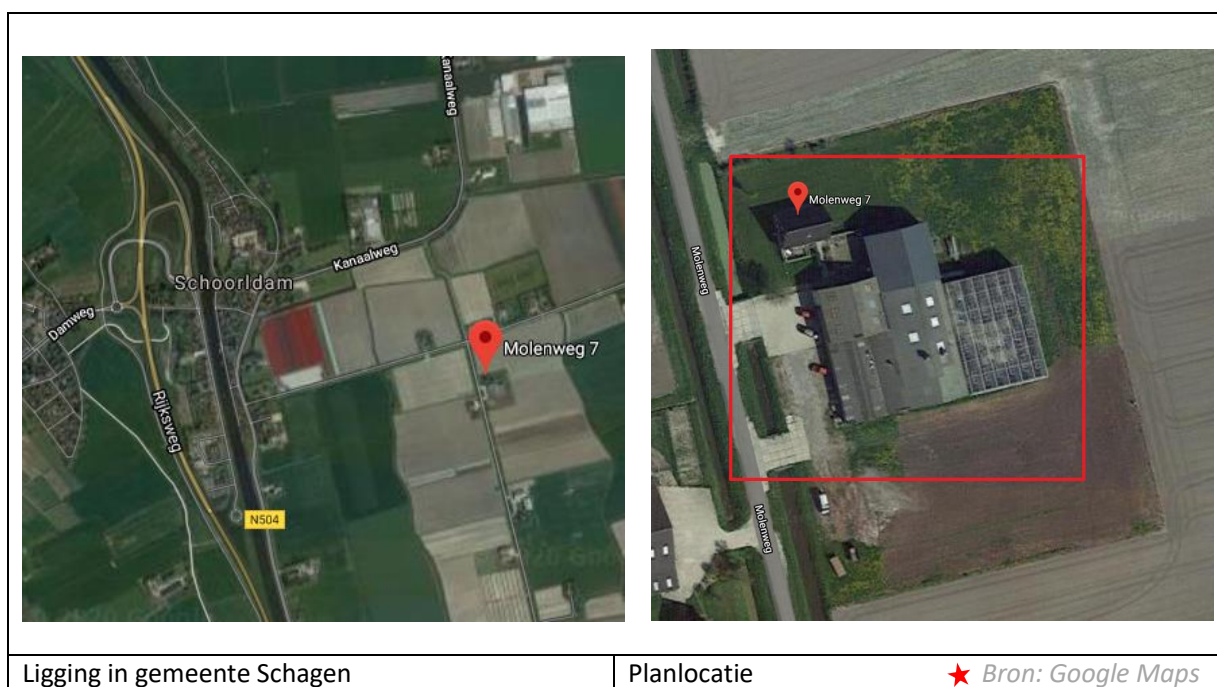
Bijlage:

Bijlage 1: Inrichtingsschets compensatiewoningen

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Op het perceel Molenweg 7 in Warmenhuizen is een bloembollenkwekerij gevestigd, bestaande uit een agrarische bedrijfswoning met diverse bedrijfsgebouwen en kassen. Voor de bedrijfsgebouwen is erfverharding aangebracht. Rond de bedrijfswoning is een groot gazon aanwezig en het perceel wordt met twee uitritten ontsloten op de Molenweg.



De huidige eigenaar wil de bedrijfsvoering staken en heeft aangegeven in aanmerking te willen komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en alleen de huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Op de locatie waar nu de bedrijfsgebouwen staan, worden drie compensatie-woningen gerealiseerd. Om in aanmerking te komen voor deze regeling dient de storendheid van de agrarische bebouwing te worden aangetoond.

1.2 Exploitatieberekening en beeldkwaliteitsplan

In de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte is een stappenplan opgenomen dat een project dient te doorlopen. De eerste fase is inmiddels doorlopen en de storendheid van de bebouwing is aangetoond. Onderdeel van de tweede fase zijn de exploitatieberekening en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. De exploitatieberekening voor de bouw van drie compensatie-woningen is inmiddels beoordeeld en akkoord bevonden.

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan maakt ook onderdeel uit van de tweede fase binnen de ontwikkeling van het project.



Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied. 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 een model voor 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 binnen de polder Geestmerambacht. 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 ringsloten en kleinere waterlopen. Door ruilverkavelingen en voortdurende uitbreiding van de bebouwing is het landschap ingrijpend veranderd. De oorspronkelijke fijnmazige verkaveling van de percelen, is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Tevens werd een samenhangend wegennet gerealiseerd door de aanleg van nieuwe wegen en door vaarwegen om te zetten in verharde wegen.

Tegenwoordig is het gebied rond de planlocatie een rationeel verkaveld agrarisch gebied met een open karakter. Wel is hierbij rekening gehouden met de historische belijning in het gebied. Duidelijk en prominent in het landschap aanwezig is de Westfriese Omringdijk, maar ook de kronkelende ringsloten zijn nog goed herkenbaar. Binnen dit gedeelte van de polder is verder weinig bebouwing aanwezig.

De eerste gedetailleerde kaarten verschijnen omstreeks 1850 en daarop is te zien dat de planlocatie is gelegen binnen de Nieuwe Grebpolder en nog niet goed is ontwaterd, in tegenstelling tot de Oude Grebpolder. Pas in 1877 worden vele waterlopen op de kaart weergegeven in de Nieuwe Grebpolder. Zowel de Oude- als de Nieuwe Grebpolder maken nu onderdeel uit van de polder Geestmerambacht. Rond 1961 zijn door een ruilverkaveling grote rechthoekige eenheden ontstaan en is de oorspronkelijke verkaveling niet meer goed zichtbaar. De waterstaatkundige situatie is gewijzigd in dit gebied door sloten te dempen en tevens is de Molenweg aangelegd. Door de ruilverkaveling kan in het agrarisch gebied beter en efficiënter worden geteeld. Op dit moment wordt het gebied hoofdzakelijk gebruikt voor vollegrondsgroente, bollen- en veeteelt.



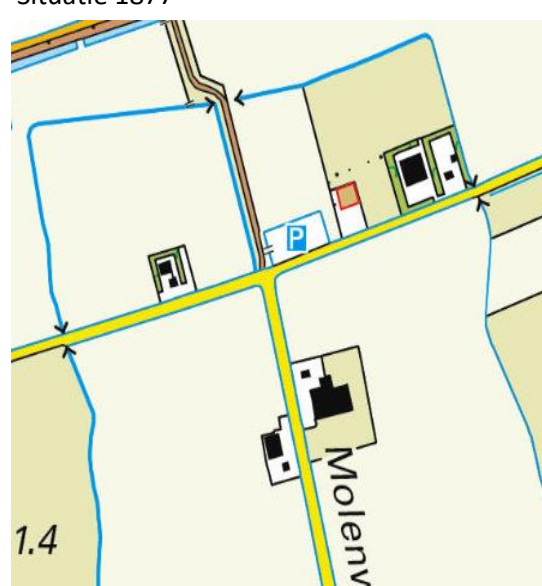
Situatie 1850



Situatie 1877



Situatie 1950



Situatie 2019

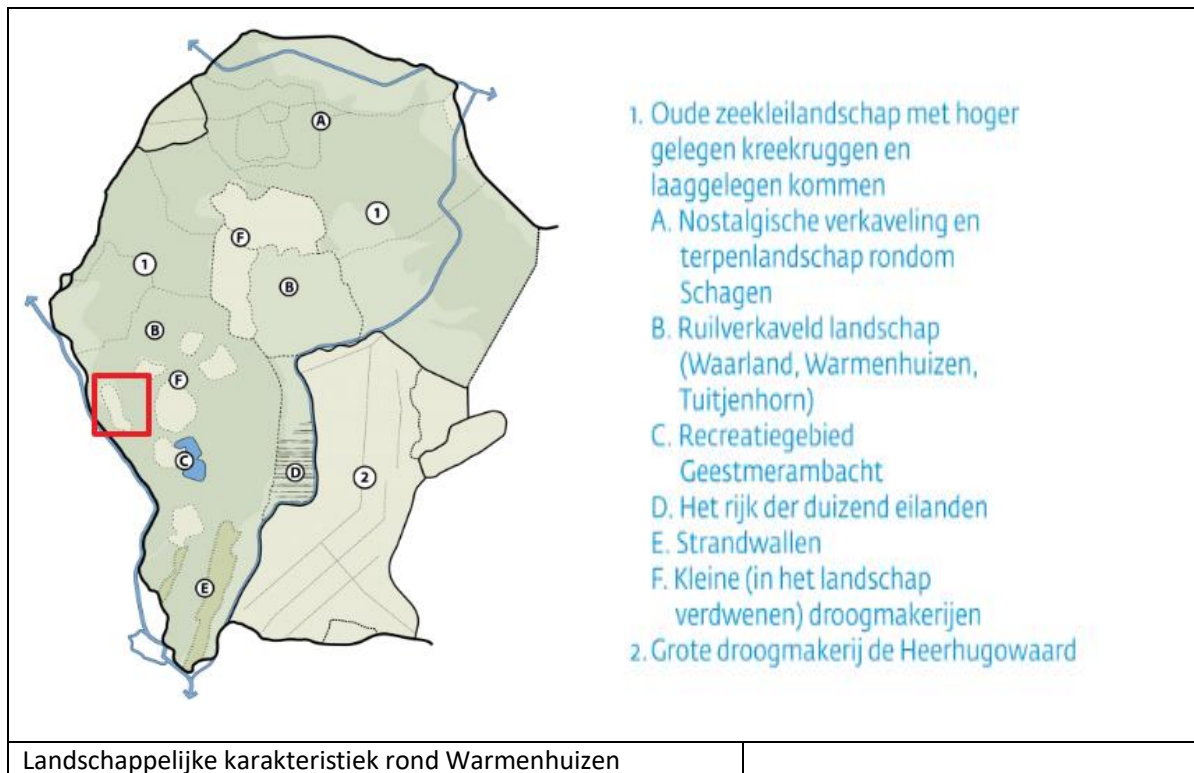
Historische ontwikkeling planlocatie

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 zeekeilelandschap. 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 Warmenhuizen heeft de ruilverkaveling geleid tot een droger en grootschaliger landschap met verspreid liggende bebouwing en slechts hier en daar beplanting. De kleine droogmakerijen (Grebpolder) zijn nauwelijks herkenbaar in het landschap. Rond Warmenhuizen zijn veel sloten en andere waterstructuren verdwenen, maar er zijn nog wel enkele ringsloten terug te vinden.

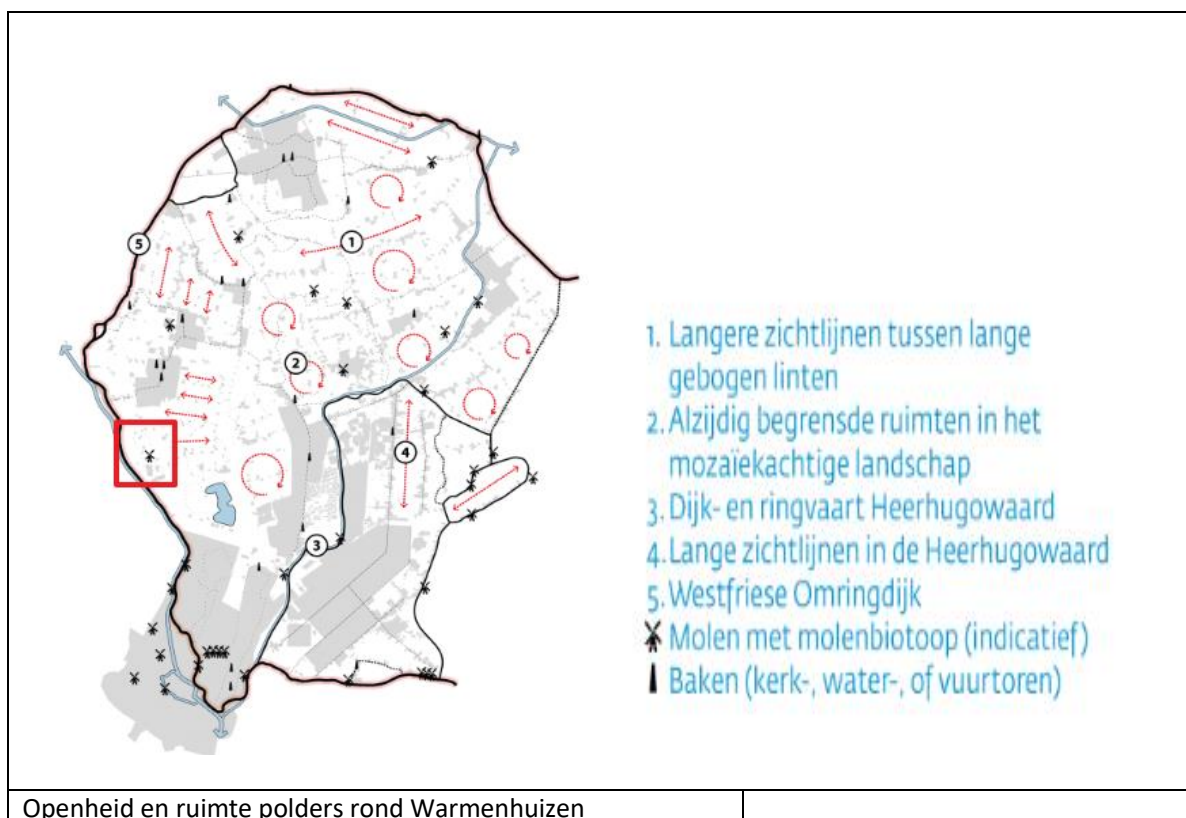
De ontwikkeling van het plan draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.

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 Grebpolder, hebben geen hoge ringdijk en kan er gesproken worden van een open landschap.

De wegen binnen dit landschap hebben vaak geen beplanting wat bijdraagt aan het open karakter, zoals ook langs de Molenweg

Door de ontwikkeling van het plan kan de openheid van het landschap worden versterkt, waarbij het zicht vanaf de Molenweg en Rekerkoogweg wordt verbeterd.



2.2.3 Westfrieze Omringdijk

De planlocatie met de bijbehorende bebouwing is gelegen binnen de panoramazone van de Westfrieze Omringdijk. Binnen deze zone worden belangrijke ruimtelijke relaties benoemd, zoals de relatie van de dijk met de achtergelegen polders. Ontwikkelingen binnen deze zone hebben invloed op hoe de dijk wordt beleefd.

De bebouwing van het bedrijf aan de Molenweg 7 belemmert in de huidige situatie het zicht op de achtergelegen polder waardoor deze minder herkenbaar is in het landschap. Door sloop van de bedrijfsgebouwen op het perceel aan de Molenweg vindt er herstel plaats van de landschapsstructuur en kan de relatie tussen de Westfrieze Omringdijk en het landschap worden versterkt.

2.3 Huidige situatie plangebied

Langs de Molenweg zijn de meeste bedrijven gevestigd rond 1983. Dit zijn van oorsprong grondgebonden agrarische bedrijven en dan met name voor vollegrondsgroenten en bollenteelt. Sommige agrarische bedrijven langs de Molenweg zijn in omvang aanzienlijk doorgegroeid en gebruiken het omliggende agrarische gebied. Het oorspronkelijke open karakter is echter in stand gebleven, maar de agrarische bebouwing heeft zich door de jaren heen wel uitgebreid.



Zicht vanaf de Molenweg in noordelijke richting



Zicht vanaf de Rekerkoogweg



Zicht vanaf Westfrieze Omringdijk

Huidig situatie plangebied

★ Bron: Google Maps

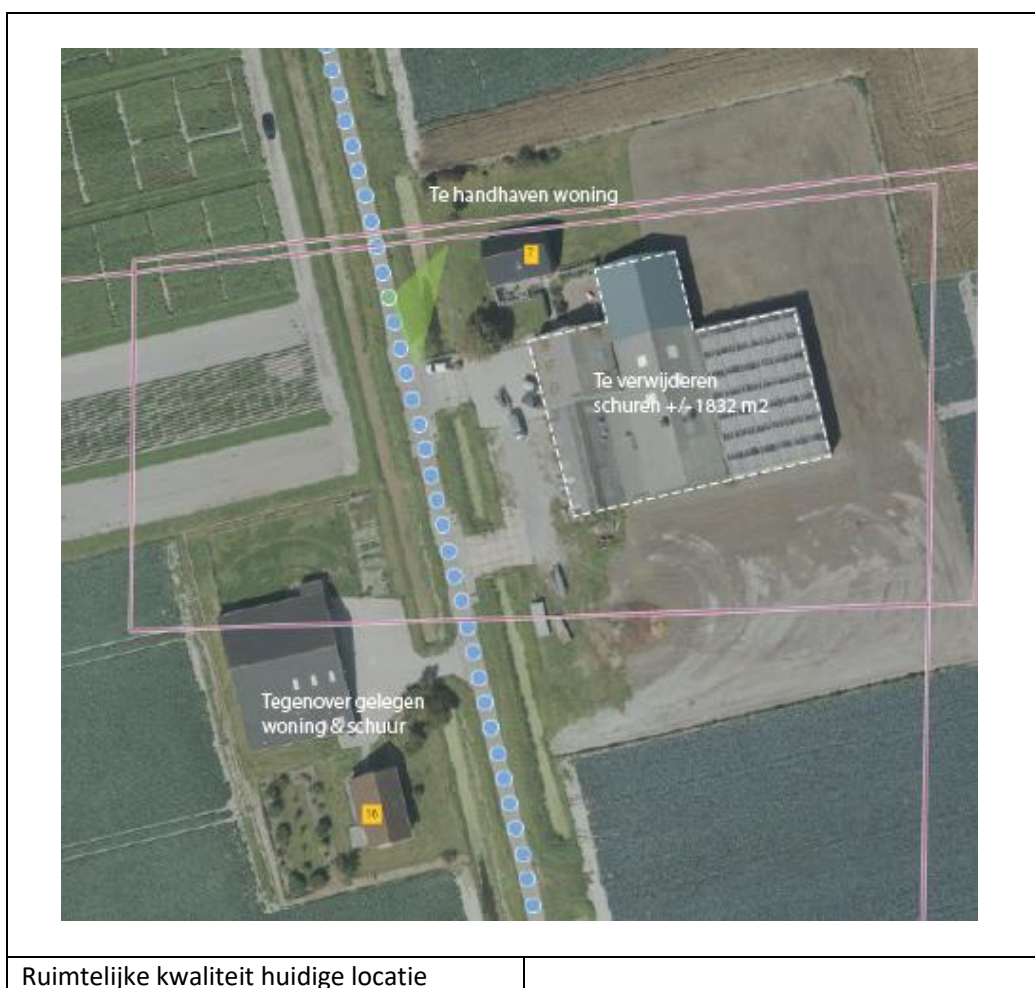
3. Beeldkwaliteit

3.1 Herinrichting 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 Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt storende bebouwing gesloopt. In ruil daarvoor mogen één of meerdere compensatiewoningen gebouwd worden.

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Door de locatie her in te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen.



Door de aanwezigheid van de grote bedrijfshallen en kassen parallel aan de weg is de oorspronkelijke open structuur op de planlocatie verdwenen. De bebouwing belemmert het zicht op de polder waardoor deze niet meer herkenbaar is in het landschap.

Het plan is om de bedrijfsbebouwing te verwijderen evenals de erfverharding en één van de toegangsdammen. Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor de bouw van drie compensatie-woningen op het perceel.

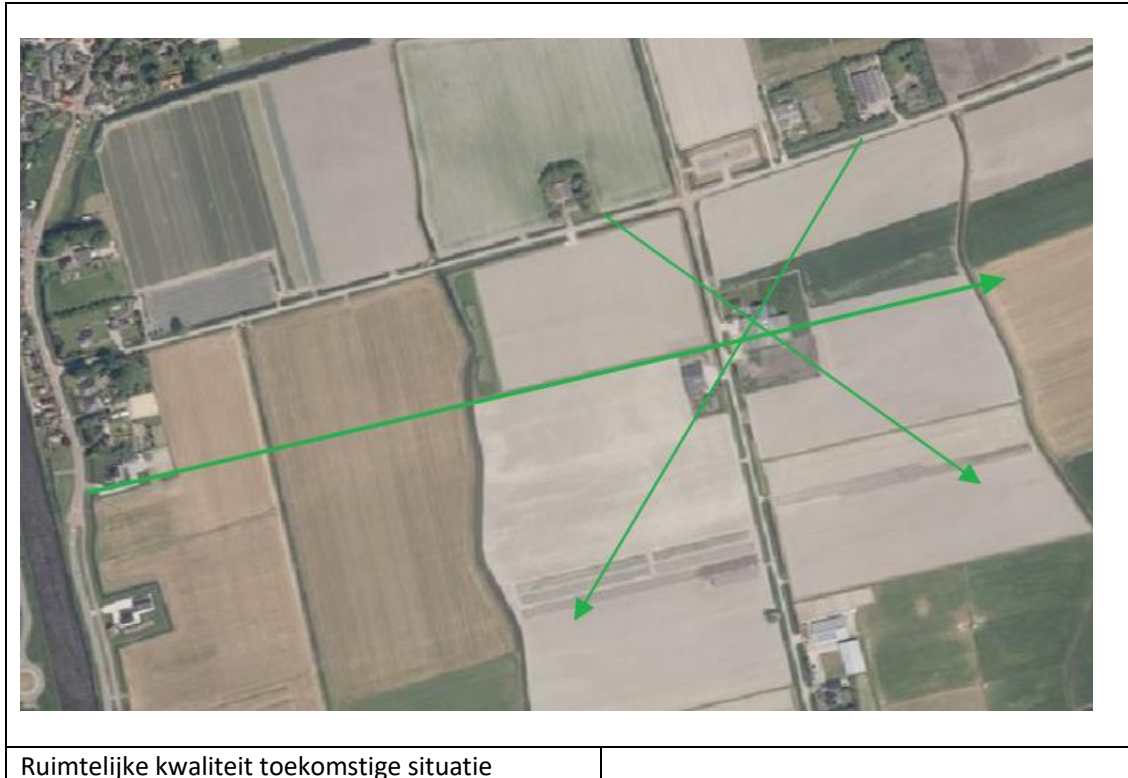
Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied, want het bestaat uit een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze te worden gemaakt in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing, 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 meer openheid en doorzicht binnen de Grebpolder en de panorama-zone van de Westfriese Omringdijk;
- inpassen van drie compensatiewoningen binnen 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.

Met name vanaf de Rekerkoogweg, Molenweg en de Westfriese Omringdijk zal het wegnemen van de bedrijfsgebouwen een aanzienlijke verbetering geven op de gewenste openheid en het landschappelijk waardevol zicht op de Grebpolder.



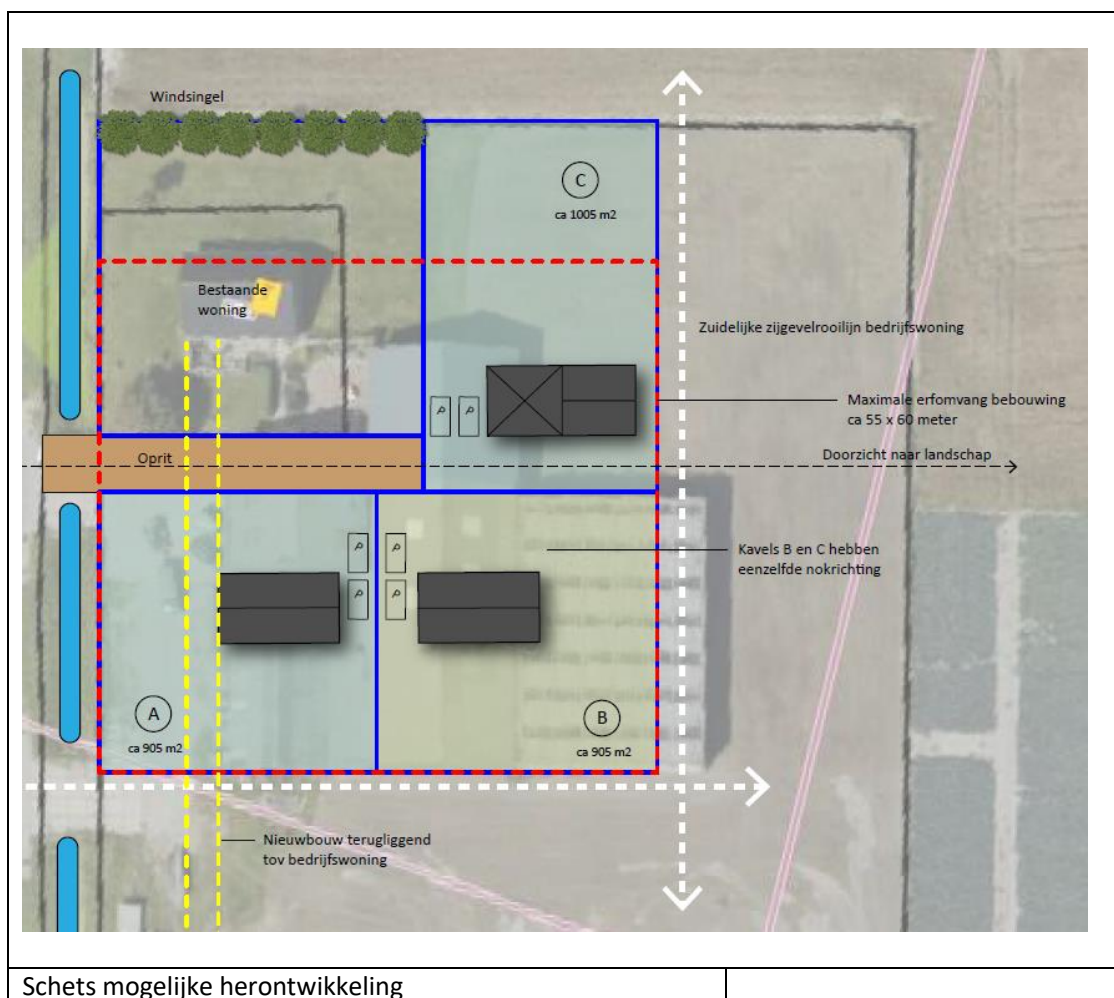
Er is voor een erfopzet gekozen, zodat rondom de huidige bedrijfswoning en de drie compensatie-woningen alle ruimte open wordt gehouden. Dit stemt overeen met de

uitgangspunten van het provinciaal beleid, waarbij de grote open ruimte binnen de Grebolder karakteristiek is voor het landschap.

3.3 Inrichtingsschets

De nieuwe bebouwing is ontworpen als één erf met een gezamenlijke oprit, waarbij drie nieuwe woningen in een cluster met de bestaande bedrijfswoning worden geplaatst. Op deze wijze ontstaat er een 'boerenerf' en dit zorgt ook voor een onderlinge relatie tussen de woningen (bijlage 1).

De nieuwe woningen worden terugliggend ten opzichte van de bedrijfswoning geplaatst, zodat het karakter van een agrarisch ensemble wordt versterkt en het bestaande 'hoofdgebouw' zichtbaar blijft. De grootte en vorm van de aangeduide woningen is indicatief. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de andere burgerwoningen in het plangebied. De Molenweg vormt de basis voor de oriëntatie van de woningen.



Om de onderlinge samenhang tussen de woningen te borgen is ervoor gekozen om de twee woningen aan de zuidzijde van de planlocatie (A en B) als het ware "samen te voegen" tot een schuurvolume, waarbij de woningen dichtbij elkaar worden geplaatst. De woning op kavel C wordt eveneens haaks op de Molenweg geplaatst, zodat het cluster lijkt op een boerenerf.

Door de nokrichting van de nieuwe woningen op deze wijze op het perceel te plaatsen wordt een doorzicht over de oprit (het “erfpad”) gerealiseerd naar de achtergelegen open ruimte. Bebouwing en parkeerplaatsen worden niet in het verlengde van de oprit geplaatst om deze openheid te waarborgen.

In de omgeving van de planlocatie is vrij recente bebouwing aanwezig (begin jaren 80) en dit zorgt voor een redelijk uniform beeld van woningen met zadeldaken. De woningen op de planlocatie zullen aansluiten bij het karakter van de woningen in de omgeving.

De bouwpercelen sluiten qua maat en schaal aan bij de andere erven in de omgeving. Er worden drie woningen gebouwd met een agrarische uitstraling, passend bij de woningen die langs de Molenweg zijn gebouwd, maar ook bij de ruimtelijke karakteristiek binnen het verkavelde gebied. De gebouwen worden individueel en afwisselend, waarmee de uniciteit wordt gewaarborgd.

Gebiedseigen beplanting kan bijdragen aan de samenhang van het erfensemble, waarbij wel rekening moet worden gehouden met de openheid van het landschap. De achterzijde van het erf kan worden vrijgehouden van hele dichte beplanting.

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. Bijgebouwen en schuttingen zullen niet worden gebouwd in dezelfde lijn als het “erfpad” om het doorzicht niet te belemmeren.

Parkeren vindt plaats op eigen erf met genoeg ruimte voor minimaal twee auto's.

3.4 Bebouwing

Het plan bestaat uit 3 nieuwe bouwkvelds voor vrijstaande woningen met een bijgebouw. De nieuwe woningen zullen aansluiten bij het karakter van de andere woningen langs de Molenweg en de openheid van het landschap.



3.4.1 Uitgangspunten

Functie:

- Wonen;

Uitstraling:

- Voorzijde woning is gericht op de Molenweg;

- 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 voornamelijk haaks op de weg;
- Kapvorm; zadeldak;
- 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 transparante erfafscheidingen worden toegepast.

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

	
Referentiebeelden mogelijke architectuur nieuw te bouwen woningen. Eenvoudige en eenduidige hoofdvorm met zadeldak, detaillering ondersteund vormkarakteristiek, gevels vertonen samenhang en ritmiek. Landelijke- en/of traditionele kleuren.	

3.4.2 Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavels worden vanaf de planlocatie ontsloten met één uitrit. 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 2,4 auto's per bouwperceel.



Referentiebeelden klinkerbestrating, halfverharding en een karrespoor als oprit

4.3.3 Beplanting en erfafscheiding

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap. Het contrast tussen het boerenerf met vier woningen aan de Molenweg en het open omliggende landschap wordt daarmee versterkt, maar er dient wel terughoudend met de beplanting in het openlandschap te worden omgegaan.

De nieuwe woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woningen liggen ruime tuinen waar weliswaar beplanting kan worden aangebracht, maar de openheid van de polder moet behouden blijven. De erfbeplanting zorgt voor beschutting en aankleding van de percelen en 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