

Beeldkwaliteitplan

Westfriesedijk 14A Rekerkoogweg 6/6A en 11

11.566

Opdrachtgever:	Familie De Wit Rekerkoogweg 11 1749 CJ Warmenhuizen
Versienummer:	0.6
Datum:	19 oktober 2012
Auteur:	Ing. G. Kalkman / ir. J. Vos

Inhoudsopgave

	pagina
1 Inleiding	3
1.1 Principeverzoek.....	3
1.2 Gewenste ontwikkelingen	3
1.3 Regeling 'Ruimte voor Ruimte'	4
2 Landschapsanalyse	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis (<i>bron beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel</i>).....	6
2.1.1 Landschapstypen	6
2.1.2 Oude Zeekleilandschap	6
2.1.3 Gemeente Harenkarspel.....	6
2.2 De (kern)kwaliteiten en ordeningsprincipes van het landschap	9
2.2.1 Algemeen.....	9
2.2.2 Kernkwaliteiten Oude Zeekleilandschap.....	9
2.2.3 Landschappelijke structuur en openheid.....	11
2.2.4 Bebouwingskarakteristiek en dorps - DNA.....	12
2.2.5 Inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving.....	14
2.3 Huidige situatie plangebied(en)	14
2.3.1 Algemeen.....	14
3 Beeldkwaliteit	16
3.1 Storende bebouwing.....	16
3.2 Herinrichting plangebied	16
3.3 Beeldkwaliteitscriteria (<i>bron Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel</i>)	17
3.3.1 Beeldkwaliteitscriteria 'Ruimte-voor-ruimte 4' (van toepassing op Westfriesedijk 14A)	17
3.3.2 Beeldkwaliteitscriteria 'vergroting bouwvlak' (van toepassing op Rekerkoogweg 6/6a)	18
3.3.3 Beeldkwaliteitplan Westfriesse Omringdijk Provincie Noord-Holland.....	19
4 Beoogde ontwikkelingen	20
4.1 Onderbouwing inrichtingsvoorstel Westfriesedijk 14A	20
4.2 Onderbouwing inrichtingsvoorstel Rekerkoogweg 6/6a	22

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Principeverzoek

De gemeente Harenkarspel heeft aangegeven dat de beoogde ontwikkelingen van de initiatiefnemers niet in het geldende bestemmingsplan passen. Op 26 mei 2010 heeft de gemeenteraad aangegeven medewerking te willen verlenen aan het principeverzoek van familie de Wit. Doordat de voorgenomen ontwikkelingen in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan dient er naast een herzien bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld. Aan de voorwaarde van het beeldkwaliteitplan wordt bij deze voldaan.

1.2 Gewenste ontwikkelingen

In het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' zijn de volgende ontwikkelingen voor ogen. Op Westfriesedijk 14A bevinden zich momenteel 2 vrijliggende schuren. De locatie ligt aan de zuidoostzijde van Schoorldam. Het perceel heeft een agrarische bestemming. De eigenaar wil deze losliggende schuren deels slopen en deels verplaatsen.

Op Westfriesedijk 14 bevinden zich ook enkele bouwwerken die de eigenaar eveneens grotendeels zal slopen. Voor een exacte omschrijving van de slopen bouwwerken wordt verwezen naar het bijgevoegde taxatierapport, de eerder opgestelde exploitatiebegroting en de afspraken die destijds gemaakt zijn.

In ruil voor het slopen/verplaatsen en verbetering van het landschap, wordt medewerking gevraagd voor de bouw van één stolpvormige woning met een bijpassend bijgebouw.

De aanvrager vraagt toestemming om één van de twee schuren te verplaatsen naar de locatie aan de Rekerkoogweg 6/6a. Om het agrarische bedrijf levensvatbaar te houden is schaalvergroting noodzakelijk en daarmee een uitbreiding van het bedrijfsoppervlak.

Hieronder zijn de zojuist omschreven voor ogen zijnde ontwikkelingen kort puntsgewijs opgesomd en voorzien van een luchtfoto:

- Het verwijderen van beide schuren op Westfriesedijk 14A, waarbij één schuur verplaatst wordt en de andere gesloopt.
- Het verplaatsen van de schuur van Westfriesedijk 14A en plaatsen op Rekerkoogweg 6/6A tegen bestaande schuur aan.
- Het plaatsen van een stolpvormige woning op Westfriesedijk 14A met een bijpassend bijgebouw.
- Het bouwvlak van Rekerkoogweg 6 wordt vergroot waarop een schuur wordt gebouwd.



Afbeelding 1 en 2 Westfriesedijk 14A (bron: globespotter)



Afbeelding 3 en 4 Rekerkoogweg 6 en 6A (bron: globespotter)

1.3 Regeling 'Ruimte voor Ruimte'

In het landelijk gebied van Harenkarspel zijn een aantal ontwikkelingen mogelijk. De gemeente Harenkarspel vindt het belangrijk om de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te verankeren aan de kenmerken van het bestaande landschap. Het nieuwe krijgt daarmee een zekere logica en past doordoor beter bij het al bestaande, waardoor de identiteit van Harenkarspel sterker wordt. Er zijn binnen de gemeente Harenkarspel ontwikkelingen mogelijk in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. De gemeente zet, net als de Provincie, met deze regeling in op versterking van het landschap. Ruimtelijke kwaliteit staat voorop, daarom wordt in alle gevallen nadrukkelijk ingezet op maatwerk. De hoofdbenadering van Ruimte-voor-Ruimte is dat storende bebouwing wordt gesloopt, waarbij als tegenprestatie één of meerdere woningen aansluitend aan bestaand stedelijk gebied mogen worden gebouwd. Indien blijkt dat dit niet mogelijk of wenselijk is, mag op of direct grenzend aan de saneringslocatie nieuw gebouwd worden.

De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte), het landschap ofwel landschaps-DNA (cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis) en de occupatie ofwel het dorps-DNA.

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld om de nieuwe woning en de te verplaatsen schuur zorgvuldig in te passen in het landschap. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van het deels slopen en deels verplaatsen van de bedrijfsbebouwing en de gevolgen van de bouw van één nieuwe stolpvormige woning met bijgebouw en één te verplaatsen

schuur. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In dit beeldkwaliteitplan is als eerste een analyse van de planlocaties en hun context opgenomen. Vervolgens wordt een model voor de beoogde toekomstige situatie weergegeven. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt. In dit beeldkwaliteitplan 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 de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

De in dit beeldkwaliteitplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verder uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied dienen te worden getoetst aan dit beeldkwaliteitplan.

2 Landschapsanalyse

2.1 Ontstaansgeschiedenis (*bron beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel*)

2.1.1 Landschapstypen

De gemeente Harenkarspel kent twee landschapstypen, het Oude Zeekleilandschap en het Droogmakerijenlandschap. Het landschapstype Oude Zeekleilandschap beslaat het overgrote deel van het grondgebied de gemeente. Het Droogmakerijenlandschap komt voor in de Polder de Schagerwaard en de Polder de Woudmeer. De planlocaties bevinden zich allen in het Oude Zeekleilandschap.

2.1.2 Oude Zeekleilandschap

In het pleistoceen bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten, doorsneden door krekken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalig getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden, met name vanuit het voormalige 'Zeegat van Bergen'. Op de opgeslibde overwallen woonden al in de Nieuwe Steentijd mensen. Door de lange perioden van opslibbing ligt dit landschapstype vergeleken met het omliggend kleigebied hoog. De zandige geulafzettingen van de voormalige kreekbeddingen en kreekoeverwallen zijn nu als verhogingen in het landschap zichtbaar. Op de kleibodem ontwikkelde zich, na de sluiting van het Zeegat van Bergen, een omvangrijk veenpakket. Door toedoen van ontginning en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer. Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omdijkt. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkkring gesloten. Nog altijd vormt de Westfriese Omringdijk de markante begrenzing van het oude zeekleigebied. Nadien is het veen, door klink, oxidatie en ontginning door de mens, weer verdwenen waardoor het onderliggende landschap weer aan de oppervlakte kwam. De voormalige krekken laten zich nu herkennen als relatief hoog gelegen stroomruggen. De voormalige wadvlakten vormen nu de laag gelegen en overwegend open kommen. Met het inklinken, of zelfs verdwijnen, van het veen kwamen ook de oude huisterpen weer aan de oppervlakte.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied.

In het westelijke deel van het Oude Zeekleilandschap (ligging planlocaties) heeft men, voordat men dijken ging aanleggen, een periode op terpen gewoond om de voeten droog te houden. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot "Terpdorpen". Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen zijn hier voorbeelden van.

2.1.3 Gemeente Harenkarspel

Voor de ontstaansgeschiedenis van Harenkarspel is vooral het brede en ondiepe zeegat van Zijpe van belang geweest. Na het ontstaan van dit zeegat (vanaf de 10^e eeuw) was bewoning namelijk slechts mogelijk op verhoogde woonplaatsen (terpen). De terpen werden verbonden door middel van paden en tot kaden verhoogde oeverwallen. Pas in de latere middeleeuwen ging men zich meer structureel beschermen tegen de invloed van het water en werden dijken aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk. Doorbraken van deze tijd hebben geleid tot het ontstaan van de Wielen.

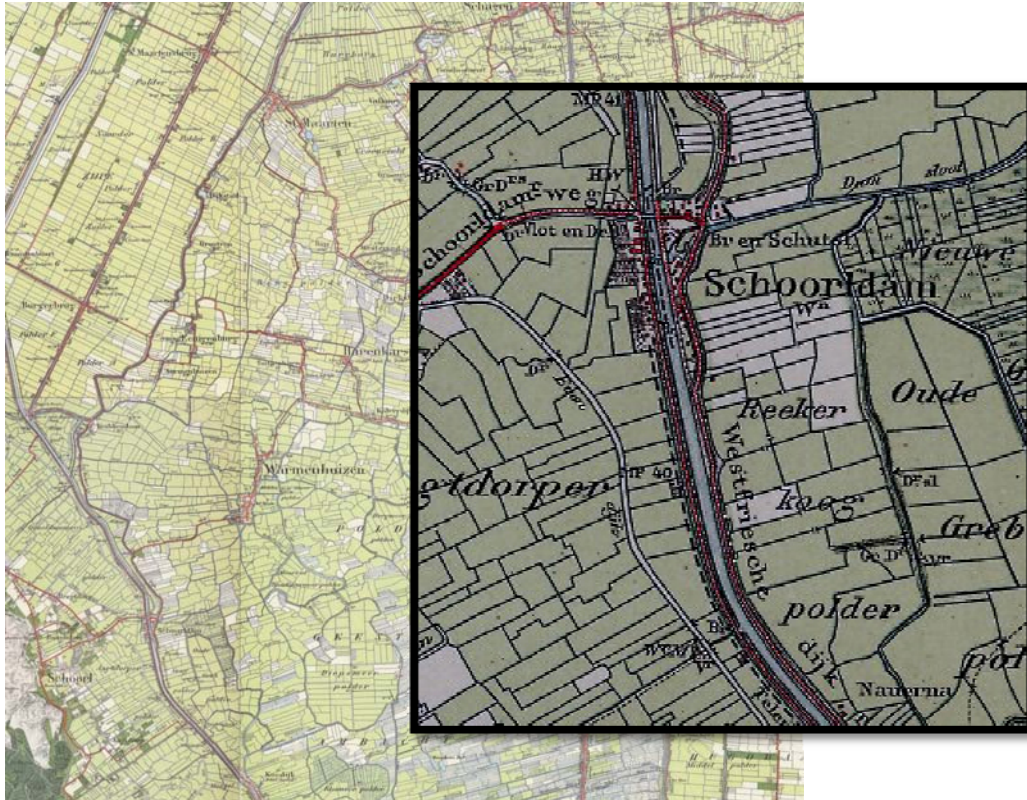
De bewoning bleef geconcentreerd op de hoger gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten. Vanuit de linten werd het omliggende gebied ontgonnen. Na droogleggingen van o.a. het zeegat en vanaf de 16^e eeuw diverse natuurlijke meren, werd ook de rest van het gebied in gebruik genomen als landbouwgrond. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen. In het noordelijk deel van de gemeente ontstond een mozaïekverkaveling.

Het kenmerkende van het gebied rond 1850 (zie afbeelding 7) kan worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting rond dorpen en boerderijen. De ontsluiting van het gebied is grofmazig en kent, met uitzondering van enkele wegen die polders ontsluiten, een kronkelig verloop. Het gebied is vrij nat, met veel sloten en kleine polderdijkes die zijn omgeven door ringsloten.



Afbeelding 7 historische kaart 1858 (onder) en 1880 (rechts) (bron: www.watwaswaar.nl)

Door de ruilverkavelingen die in het plangebied zijn uitgevoerd en door de voortdurende uitbreiding van de bebouwing is het landschap ingrijpend veranderd (zie afbeelding 8-10). Veel terpen zijn afgegraven, de fijnmazige verkaveling van de percelen is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Daarnaast zijn sloten en vaarwegen omgezet in verharde wegen en zijn nieuwe wegen aangelegd, waardoor een samenhangend wegennet kon ontstaan. Verder is er wegbeplanting aangebracht, is de waterbeheersing aangepast en zijn de boerderijen meer verspreid in het gebied komen te staan. In polder Valkoog en de Ringpolder is nog iets van het oude terpenlandschap zichtbaar.



Afbeelding 8 topografische kaart 1905 – 1910 (bron www.watwaswaar.nl)



Afbeelding 9 topografische kaart 1961 (bron: www.watwaswaar.nl)



Afbeelding 10 luchtfoto 2011 (bron Globespotter)

2.2 De (kern)kwaliteiten en ordeningsprincipes van het landschap

2.2.1 Algemeen

Beide planlocaties zijn gelegen binnen de gemeente Harenkarspel. Het huidige landschap is het resultaat van de natuurlijke ontstaansgeschiedenis en de mens die het landschap in gebruik heeft genomen en in grote mate gevormd heeft. 'Het landschap is te zien als compositie. Alle specifieke onderdelen geven een gebied een eigen karakter en identiteit' (Provincie Noord-Holland, 2010). In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap nader geanalyseerd. Allereerst worden de kernkwaliteiten van het Oude Zeekleilandschap omschreven waarna er dieper op beide planlocaties zal worden ingegaan.

2.2.2 Kernkwaliteiten Oude Zeekleilandschap

Ondergrond

- Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf in dit voormalige getijdengebied.
- Archeologiegebied: West-Friesland
- Aardkundige waardevolle natuurlijke krekken, kreekrestanten en kreekruigen

Landschaps-DNA

Historische structuurlijnen

- Westfrieze Omringdijk (provinciaal monument) als het geheel van het dijklichaam, de wielen, het buitendijkse land, het oude tracé van de dijk en een brede open zone aan weerszijden van de dijk.
- Langgerekte lintdorpen in het open Westfrieze landschap.
- Daliegaten, wielen, drinkputten, meerwallen en hoogstamboomgaarden
- Voormalige waterkeringen en historische wegen
- Terpen bij Schagen

Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen.
- Verspreide molens met hun molenbiotopen
- Openheid.
- Kleinschalige zeepolders. Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland. Kreekruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeeklei en terpen.
- Mate van openheid: landschap met een half-open karakter.

Dorps-DNA weg-, dijk-, en terpdorpen

Weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpsstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorplandschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dicht op elkaar.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint, soms met een vaart ertussen.

Terpdorpen

- Compacte nederzettingvorm.
- Hoogteverschillen soms nog aanwezig.
- Doorzichten vanuit het dorp naar het omliggende landschap door hoogteverschillen.
- Contrast dorp met open omgeving.



Afbeelding 11 Schets ordeningsprincipes context plangebied

2.2.3 Landschappelijke structuur en openheid

De planlocatie aan de Westfriese Omringdijk vormt in feite de beëindiging van de in de loop der tijd ontstane lintbebouwing van Schoorldam. Aan de oostzijde ligt een open agrarisch gebied, met een onregelmatige blokverkaveling en een fijnmazig netwerk van open sloten. Bij het vergelijken van het eerder getoonde kaartmateriaal uit 1858 met de huidige situatie, is te zien dat de vroegere ontginningsstructuur van het landschap, met een onregelmatige blokverkaveling, nog steeds aanwezig is. Door herverkaveling is de structuur echter grootschaliger geworden.

Het oude zeekeilandschap rond de planlocatie 6/6a karakteriseert zich door haar open ruimtes tussen de ontsluitingswegen met verspreid liggende bebouwingen. In het gebied zijn weinig ruimtelijk verdichtende elementen aanwezig. Langs de wegen wordt de openheid afgewisseld door vrijliggende erven met opgaande beplanting en bebouwing (zie afbeelding 12). Tussen de erven bevinden zich brede openingen met zicht op het achterliggende landschap.



Afbeelding 12 planlocatie Rekerkoogweg 6/6a (bron: globespotter)

2.2.4 Bebouwingskarakteristiek en dorps - DNA

De bebouwing in Harenkarspel bestaat uit grote en kleine dorpen, oudere lintbebouwing en latere verdichtingen, meer open linten en solitaire bebouwing in ruilverkavelingsgebieden. Daarnaast kent de gemeente een aantal waardevolle structuurlijnen en elementen in het landelijk gebied. Duidelijk en zeer prominent aanwezig is de Westfriese Omringdijk.

Schoorlham heeft een rustig karakter en voornamelijk een woonfunctie op en aan de Westfriese omringdijk. Kenmerkend voor het dorp is het dubbelzijdige bebouwingslint dat aan de kanaalkant een andere verschijningsvorm heeft als aan de overzijde. Aan de kant van het kanaal staan veelal vrijstaande woningen met een zadeldak die afwisselend haaks en parallel op de dijk zijn georiënteerd. Kenmerkend is dat zij veelal dicht op de weg en op elkaar staan. De architectuur van de meeste woningen is eenvoudig en traditioneel, met een relatief sobere detaillering en bestaande uit één bouwlaag met kap. De op de dijk georiënteerde bebouwing heeft een verspringende rooilijn (zie afbeelding 13). Aan de overzijde liggen veelal meer vrijliggende stolpboerderijen en stolpvormige woningen. Deze liggen wat verder van de weg en van elkaar waardoor er fraaie doorkijken naar het landschap zichtbaar zijn (zie afbeelding 14).

In het landelijk gebied is als gevolg van de ruilverkaveling op veel plekken verspreid liggende solitaire bebouwing ontstaan. Met name in de Geestmerambacht polder is dit goed te zien. De bebouwing ligt veel aan door ruilverkaveling ontstane wegen. Het merendeel zijn agrarische bedrijven. Deze bedrijven zijn vaak tegelijk gebouwd met de aanleg van de wegen. Het zijn dan ook moderne bouwwerken.



Afbeelding 13 bebouwingen aan de westzijde Westfriesse dijk (bron: globespotter)



Afbeelding 14 bebouwingen aan de oostzijde Westfriesse dijk (bron: globespotter)

2.2.5 Inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving

In de gemeente Harenkarspel is een aantal landschappelijke en cultuurhistorische waarden en kenmerken te herkennen, waarmee rekening gehouden dient te worden bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De Westfriese Omringdijk is een belangrijk cultuurhistorisch en landschappelijke element. Het is een beeldbepalend element in het landschap door de continuïteit van de dijk en de openheid van het omliggende landschap. De betekenis van de dijk in historisch ruimtelijke zin als scheiding tussen oud land en de zee en daarna als scheiding tussen oud land en nieuw land is tevens een belangrijke aspect van de Westfriese Omringdijk. Deze dijk is dan ook aangemerkt als een provinciaal monument. Dit betekent onder andere dat aandacht wordt gegeven aan het behoud van deze dijk en haar directe omgeving. Het laatste geldt eveneens voor de Valkkogerdijk en de Tolkerdijk. Het landelijke gebied van Harenkarspel is een vrij open gebied, waarin per gebied verschillen bestaan in de mate waarin bebouwing voorkomt. Daarnaast bestaan er aan de westzijde van het gebied vele 'doorzichten' in de richting van de duinen. De openheid, het zicht op de duinen en de oost-west zicht-richting die hiermee samenhangt zijn kwaliteiten die behouden dienen te blijven.

🌀 Analyse en conclusie

De planlocaties liggen in twee verschillende gebieden. Voor beide locaties is het noodzakelijk dat de boogde ontwikkelingen ervoor zorgen dat de karakteristieke kernkwaliteiten en ordeningsprincipes van het landschap gerespecteerd en versterkt worden.

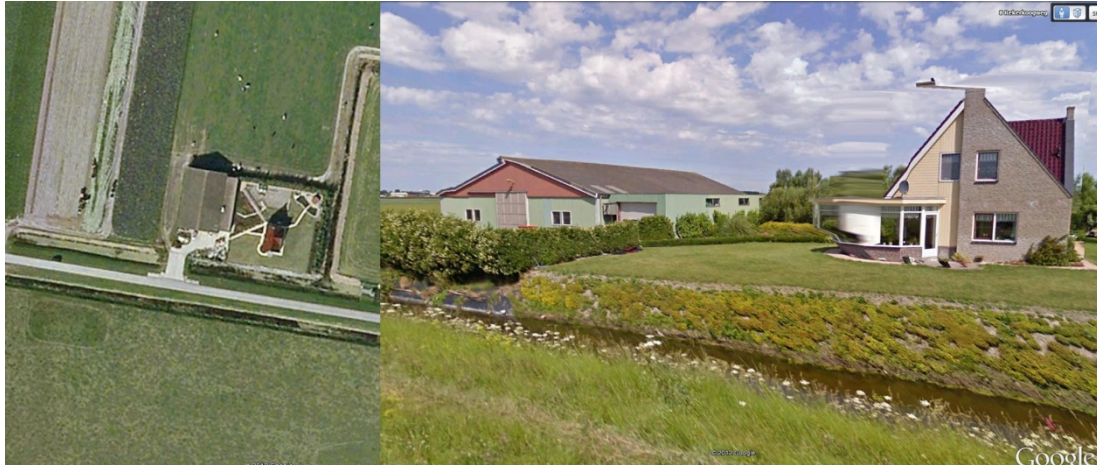
2.3 Huidige situatie plangebied(en)

2.3.1 Algemeen

Zoals in hoofdstuk 1 reeds eerder is omschreven ligt het eerste plangebied aan de Westfriese dijk 14A. De locatie ligt aan de zuidoostzijde van Schoorldam. Op de locatie liggen momenteel 2 vrijliggende schuren open in het landschap langs de dijk. De schuren hebben samen een oppervlakte van circa 290 m². Het overige oppervlak bestaat uit open weide en bedrijfsmatig te gebruiken verharding. De locatie kent een agrarische bestemming.



Afbeelding 15 planlocatie aan de Westfriesedijk 14A (bron: globespotter)



Afbeelding 16 planlocatie aan de Rekerkoogweg 6/6a (bron: globespotter)

De eigenaar wil de losliggende schuren deels slopen en deels verplaatsen naar de Rekerkoogweg 6/6a. In ruil voor het slopen/verplaatsen en de versterking van het landschap, wordt medewerking gevraagd voor het de bouw van één stolpvormige woning met bijgebouw.

‘De regeling Ruimte voor Ruimte van de Provincie Noord-Holland is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing en bestemmingswijziging. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw elders in het gebied, of op de saneringslocatie.’ (Provincie Noord-Holland, 2009).

Heb behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit staat in deze voorop. Belangrijk is dat het landschap zich verder kan ontwikkelen waarbij het landschap ‘leesbaar’ blijft. In hoofdstuk 3 wordt verder ingaan hoe dit wordt bereikt.

3 Beeldkwaliteit

3.1 Storende bebouwing

De locatie Westfriesedijk 14A is vanuit een viertal verschillende invalshoeken beoordeeld op de mate van storendheid, welke hieronder kort worden samengevat. De locatie is op meerdere punten als storend te ervaren en komt daarmee in aanmerking voor de regeling Ruimte voor Ruimte.

Cultuurhistorie:

Het perceel bevindt zich in een van oudsher agrarisch gebied. Derhalve heeft het perceel geen storend effect op de cultuurhistorie. Wel is in de loop der jaren een grootschaliger verkavelingsstructuur ontstaan waarbij sloten gedempt zijn. Hierdoor is de oorspronkelijke kleinschaligheid deels verdwenen.

Beeld van de locatie:

De beide schuren zijn goed zichtbaar vanaf de Westfriesedijk. Omdat de losse schuren geen relatie met de dijk en de omliggende bebouwing hebben en de erfbeplanting niet gecontinueerd is levert dit een rommelig beeld op.

Functie:

Gesteld kan worden dat de functie op de locatie op dit moment past bij de functie volgens het bestemmingsplan.

Beleid:

Voor de planlocatie is het gebruikmaken van de Ruimte voor Ruimte regeling zowel op Gemeentelijk als Provinciaal niveau niet uitgesloten. De huidige locatie leent zich voor een kwalitatieve ontwikkeling waarbij qua ruimtelijke ontwikkeling wordt aangesloten op haar omgeving en de verrommeling wordt opgeruimd.

3.2 Herinrichting plangebied

De Ruimte voor Ruimte regeling biedt kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Het voorstel is om alle schuren op de locatie Westfriesedijk 14A te verwijderen. Ook wordt de bijbehorende verharding verwijderd. Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor één bouwkavel voor woningbouw. De bestemming dient daarbij te worden omgezet van agrarisch naar wonen.

Door de locatie te saneren en herin te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te halen. Het landelijk gebied heet een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. De structuur van het lintdorp en het open landschap zijn belangrijke waarden. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarmee zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze te worden gemaakt in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing.

De aanvrager wil op de locatie Rekerkoogweg 6/6a één van de te verwijderen schuren terug laten komen. Dit is noodzakelijk om de continuïteit van het agrarische bedrijf te waarborgen.

De beeldkwaliteitscriteria voor de beoogde ontwikkelingen worden in het *beeldkwaliteitplan Landelijk gebied Harenkarspel* respectievelijk omschreven als beeldkwaliteitscriteria 'Ruimte-

voor-ruimte 4' en 'vergroting bouwvlak'. In paragraaf 3.3. worden de criteria 'Ruimte voor Ruimte 4' (betrekking op de locatie Westfriesedijk 14A en 'Vergroting bouwvlak' (betrekking op de locatie Rekerkoogweg 6/6a) beschreven.

Omdat de provinciale nota over de Westfrie Omringdijk van belang is worden de belangrijkste aandachtspunten hieruit in paragraaf 3.3.3 vermeld.

3.3 Beeldkwaliteitscriteria *(bron Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel)*

3.3.1 Beeldkwaliteitscriteria 'Ruimte-voor-ruimte 4' (van toepassing op Westfriesedijk 14A en in de toekomst voor Westfriesedijk 14)

Beschrijving

Sloop van alle bebouwing op het erf en nieuwbouw van een bijzonder complex. Deze ontwikkelingsmogelijkheid is alleen aan historische structuurlijnen (oude wegen, dijken en waterlopen), gewenst.

Ligging

- Eén nieuw te bouwen vrijstaand hoofdgebouw op het perceel (na sloop van alle bedrijfsgebouwen).
- De rooilijn van de bebouwing ligt parallel aan de naastgelegen hoofdbebouwing.
- De bebouwingsrichting en nokrichting volgt de omliggende verkavelingstructuur.
- Het hoofdgebouw is met een voorgevel georiënteerd op de weg/openbare ruimte.
- De rooilijn van het hoofdgebouw sluit aan op de rooilijn in de directe omgeving of kent een duidelijke teruggerooide situering op het perceel.
- Geen woningbouw in de 2^e lijn.
- Bijgebouwen situeren in de directe nabijheid van het hoofdgebouw (compact bouwen op het erf).

Massa

- Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm en bestaat uit 1 bouwlaag met een zadel- of schildkap.
- Het hoofdgebouw heeft de vormkarakteristiek van een stolp met een eenvoudige schuur of bestaat uit een stolp of een eenvoudige schuur in een eigentijdse vormgeving.
- Het hoofdgebouw is enkelvoudig of samengesteld.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.



Afbeelding 16a voorbeelden van mogelijke architectuur

Detailering

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek.
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- Representatief gebouw met een transparante uitstraling.
- De gevels van het hoofdgebouw bestaan uit baksteen, hout en/of glas.
- De daken zijn voorzien van pannen en/of riet.
- Gedekte kleuren en materialen toepassen (geen geglaazuurde dakpannen en reflecterende materialen) in overeenstemming met het kleur- materiaalgebruik van de woongebouwen in de omgeving.

Diversen –erf(inrichting)

- De overgangen van de erven met het landelijk gebied worden gerealiseerd in een groene erfafscheiding van inheemse beplanting van ten minste 5 meter breed. Passende soorten zijn essen, iepen, wilgen, esdoorns en elsen.
- Bestaande hoofdwatgangen, kavelsloten en waardevolle beplantingen worden gerespecteerd.

3.3.2 Beeldkwaliteitscriteria 'vergroting bouwvlak' (van toepassing op Rekerkoogweg 6/6a)

Ligging

- Het erf kent door de situering van de bedrijfswoning(en) en de bedrijfsbebouwing een opdeling in een woon- en een werkgedeelte. Nieuwe bedrijfsbebouwing is naast of achter de bedrijfswoning(en) gesitueerd.
- De nokrichting van nieuwe schuren afstemmen op de dominante nokrichting op het erf. Indien hiervan geen sprake is, de nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing loodrecht op de straat situeren.
- De nokrichting van de bedrijfswoning(en) is loodrecht op of evenwijdig aan de straat.

Massa

- De hoofdvorm en bouwmasa van nieuwe schuren afstemmen op de hoofdvorm en bouwmasa van bestaande loodsen.
- Gebouwen in één bouwlaag met een kap.
- Geen grootschalige loodsen. Grote massa's geleiden/ differentiëren en visueel verkleinen.
- De bebouwing heeft een eenvoudige hoofvorm en is kantig van opzet.

Detailering

- Lange/grote gevelwanden doorbreken door middel van geleding in de wand (materiaal of vorm).
- De detailering is eenvoudig en direct.

Materiaal en kleur

- Materialen met textuur, zoals steen en hout. Voor bedrijfsgebouwen zijn ook sandwich panelen en/of geprofileerde staalplaat mogelijk.
- Het kleur- en materiaalgebruik van nieuwe bedrijfs- bebouwing is afgestemd op de bestaande bebouwing, tenzij sprake is van zeer lichte of opvallende kleuren.
- De kleuren van bedrijfsgebouwen zijn overwegend gedekt en terughoudend. Middengroen, donkergroen, zwart, antraciet en donkergrijs zijn passende kleuren. Details in contrastkleuren zijn mogelijk.
- Geen lichte en felle kleuren toepassen.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.

Diversen - erf(inrichting)

- Het erf is zo compact mogelijk (2 hectare is geen doel op zich) en heeft overwegend een rechthoekige vorm. Met de exacte vorm van het erf wordt rekening gehouden met de karakteristieken van het landschap (o.a. schaal en richting, zie hoofdstuk 2).
- De terreininrichting benadrukt de opdeling van het erf in een woon- en een werkgedeelte.
- Het erf inpassen in de omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen. Het groen benadrukt de rechthoekige vorm van het erf.
- Het erf is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot.
- Opslag van materieel en goederen zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken. Opslag vindt plaats achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing.

3.3.3 Beeldkwaliteitplan Westfriese Omringdijk Provincie Noord-Holland

In de cultuurnota 'Cultuur op de kaart 2009-2012' is aangekondigd dat er de komende jaren integraal aandacht is voor de historische dijkstructuren van Noord-Holland. In dat kader ontwikkelt de Provincie voor de Westfriese Omringdijk een integraal programma waarin de beleving van de dijk en het behoud doorontwikkeling centraal staan. Het beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk is voor de dijk is een belangrijk onderdeel van dit programma.

De Westfriese Omringdijk wordt door de Provincie beschermd door zijn status als Provinciaal monument. Hierbij wordt alleen het dijklichaam zelf beschermd. Het beleid van de provincie is om zijn monumenten te beschermen onder het motto 'behoud door ontwikkeling'. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde en het karakter van de Westfriese Omringdijk.

Westfriesedijk 14A wordt in het beeldkwaliteitplan als deelgebied omschreven als het traject 'langs het kanaal'. Het Noordhollandsch kanaal vormt een duidelijke grens tussen bebouwing en open landchap. Vooral de openheid richting de duinen is belangrijk en dient te worden gewaarborgd.

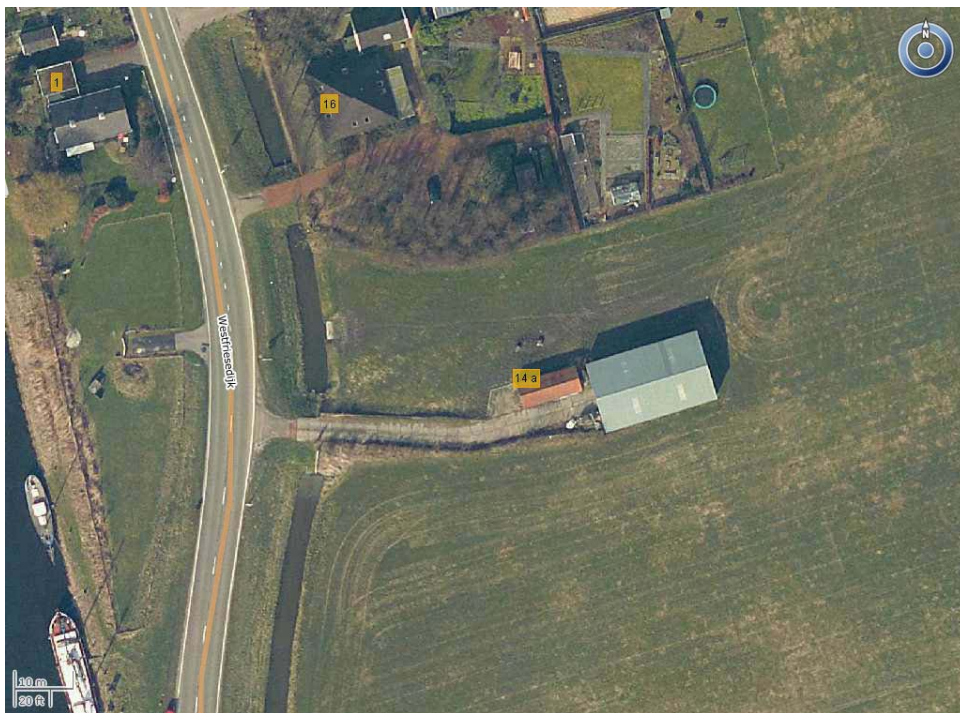
De bestaande bebouwingsstructuren kunnen aanleiding zijn nieuwe woningbouwlocaties een plaats te geven. Net als de bestaande bebouwing dient deze bebouwing lager dan de weg te liggen met aflopende op- en afritten.

4 Beoogde ontwikkelingen

In hoofdstuk 4 worden de beoogde ontwikkelingen nader uitgewerkt middels een situatietekening 1:500. Voor de locatie Westfriesedijk 14a is een globaal erfinrichtingsplan gemaakt die de ruimtelijke ingreep goed inzichtelijk maakt. Bij het maken van dit erfinrichtingsplan is gebruik gemaakt van het boekje Westfrieze erven. Hieronder volgen nogmaals puntsgewijs de beoogde ontwikkelingen:

- Het verwijderen van beide schuren op Westfrieze dijk 14a, waarbij één schuur verplaatst wordt en de andere gesloopt.
- Het verplaatsen van de schuur (12x30) van Westfriesedijk 14a en plaatsen op Rekerkoogweg 6/6a tegen de bestaande schuur aan.
- Het plaatsen van een stolpvormige woning op Westfriesedijk 14a
- Het bouwvlak van Rekerkoogweg 6/6a wordt vergroot waarop de te verplaatsen schuur wordt gebouwd.

4.1 Onderbouwing inrichtingsvoorstel Westfriesedijk 14A



Afbeelding 17 Bestaande situatie Westfriesedijk 14A



Afbeelding 18 Beoogde situatie Westfriesedijk 14A

Voor de locatie op de Westfriesedijk 14A is het voornemen de agrarische schuren te verwijderen. Hiervoor in de plaats wil de initiatiefnemer een stolpvormigewoning bouwen met een vrijliggende garage waarbinnen enkele paardenstallen kunnen worden gevestigd. Het initiatief dient te worden getoetst aan de omschreven beeldkwaliteitseisen in hoofdstuk 3.

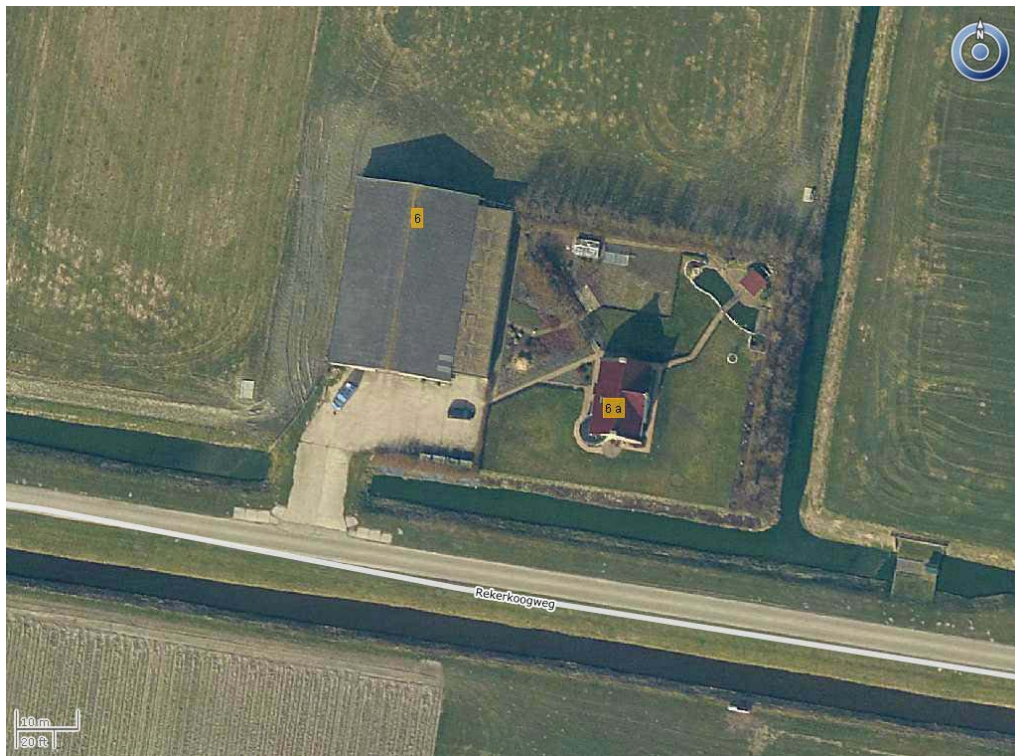
Door de bestaande locatie te saneren en her in te richten ontstaat de mogelijkheid om de bestaande lintbebouwing van Schoorl aan deze zijde van de dijk op een passende wijze te voltooien. De heringerichte kavel bevat één vrijstaand hoofdgebouw met een in architectuur samenhangend bijgebouw. De bebouwing ligt, evenals de omliggende bebouwingen, lager dan de dijk en is aan beide zijden voorzien van een groene erfafscheiding met inheemse beplanting. Het hoofdgebouw heeft de vormkarakteristiek van een stolp en bestaat uit 1 bouwlaag en een kap. Het bijgebouw is nadrukkelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

~ Analyse en conclusie

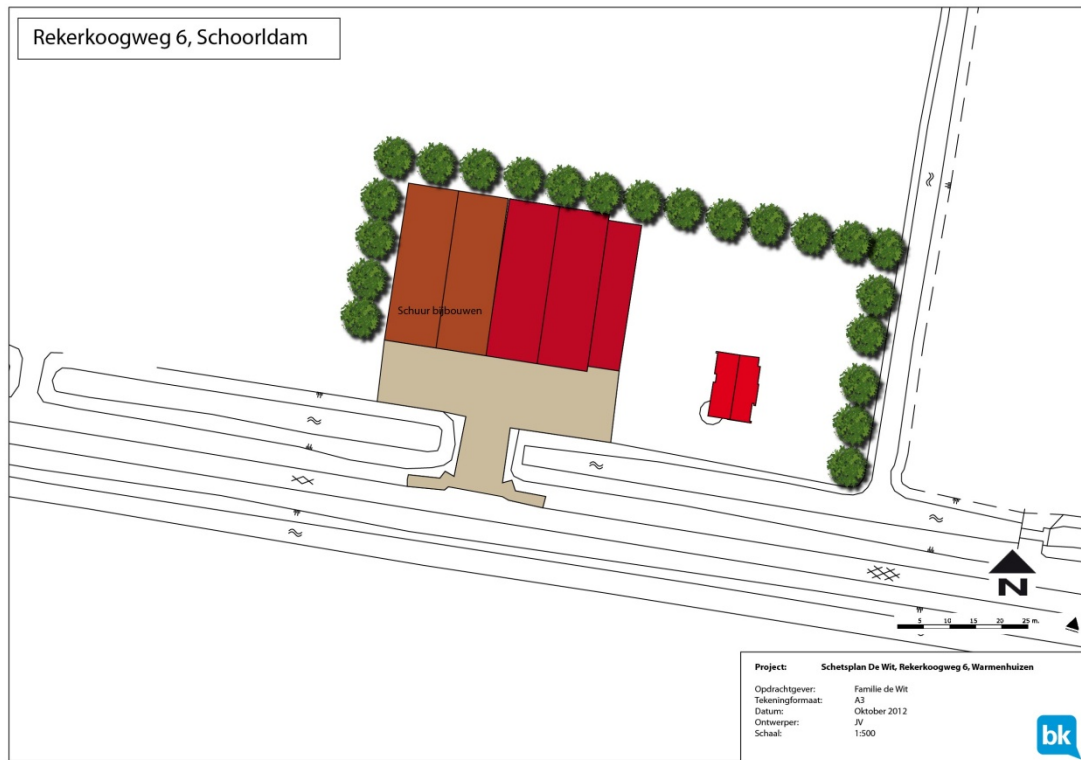
Afwijking en onderbouwing

- De stolpvormige woning en het bijgebouw worden niet haaks of evenwijdig aan de weg gebouwd maar evenwijdig aan de kavelrichting. Ditzelfde principe is eveneens toegepast op Westfriesedijk 30/36/38/40. Dit is passend voor deze plek.
- De aanvrager houdt paarden voor hobby. Er wordt voorgesteld een tweetal paardenboxen te situeren in het te bouwen bijgebouw.
- Om de verkavelingrichting te benadrukken wordt een inheemse singelbeplanting volgens de beeldkwaliteitscriteria voorgesteld. Het voorstel is om deze singelbeplanting een breedte van 3 tot 5 m. te geven aangezien dit bij omliggende kavels ook veelal het geval is.
- Voor de nadere uitwerking van de erfinrichting is gebruik gemaakt van de uitgave van Landschap Noord-Holland: *Boerenerven in West-Friesland; richt uw eigen wurft in.*

4.2 Onderbouwing inrichtingsvoorstel Rekerkoogweg 6/6a



Afbeelding 19 Bestaande situatie Rekerkoogweg 6/6A



Afbeelding 20 Beoogde situatie Westfriesedijk 14

De aanvrager wil het bouwvlak aan de Rekerkoogweg 6 vergroten. De verwijderde schuur van de Westfriesedijk 14A wordt hier terug geplaatst. De beeldkwaliteitscriteria vergroting bouwvlak zijn hier van toepassing.

De te verplaatsen schuur zal naast de bestaande bedrijfsbebouwing geplaatst worden. Dit is belangrijk om de bedrijfsvoering op een zo'n efficiënt mogelijke manier te kunnen uitvoeren. De nokrichting van de nieuwe schuur is loodrecht op de openbare weg. De hoofdvorm en bouwmassa worden afgestemd op de reeds bestaande loods. De bebouwing bestaat uit 1 laag en een kap en is niet grootschalig. Rond het erf en de bedrijfsbebouwing wordt een singelbeplanting toegepast welke de rechthoekige vorm van het erf benadrukt.

~ Analyse en conclusie

De voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de gestelde beeldkwaliteitscriteria.

Bronvermelding

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland, Haarlem 2010

Handboek ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit, Provincie Noord-Holland, Haarlem 2010

Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland, een toelichting op de werkwijze met behulp van vier pilot-projecten, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2009

Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel, BugelHajema, 2012

Beeldkwaliteitsplan Harenkarspel Buitengebied, BugelHajema, 2008

Provinciale Woonvisie 2010-2020, goed wonen in Noord-Holland, Provinciale Staten 2010

Colofon**Projectgegevens**

Project Ruimte voor Ruimte Rekerkoogweg en Wesfriesedijk

Projectnummer 11.566

Revisie 06

Datum: 19 oktober 2012

Opdrachtgever

Familie de Wit

Rekerkoogweg 11

1749 CJ WARMENHUIZEN

BK ingenieurs

Dokweg 17A

Postbus 264

1970 AG IJmuiden

ing. G. Kalkman / ir. J. Vos