

beeldkwaliteitsplan

Waarlandsweg 10
Waarland



beeldkwaliteitsplan Waarlandsweg 10
28 november 2013

inhoud:

1. inleiding
2. kader
3. analyse
4. visie
5. beeldkwaliteitseisen

1. inleiding

Opdrachtgever en eigenaar van perceel en onroerend goed Waarlandsweg 10 te Waarland, opteert voor gebruikmaking van de provinciale beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte. Dit om storende bebouwing, bestaande uit enkele loodsen, op het perceel te saneren en hiervoor in de plaats een nieuwe woning te realiseren.

De te amoveren bebouwing is in de gemeentelijke uitvoeringsnotitie ruimte-voor-ruimte als storend beoordeeld.

Omdat er geen bouwmogelijkheden in Waarland, dan wel andere locaties bij de dorpskern(en), beschikbaar zijn, is

realisatie van de nieuwe woning op de te saneren locatie in beeld gekomen.

Teneinde een belangrijk doel van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling 'terugdringen van verrommeling van het landschap', te realiseren stellen provincie en gemeente kwalitatieve voorwaarden aan de transitie van bebouwing.

In dit beeldkwaliteitsplan worden de omgevingsfactoren geanalyseerd, beeldkwaliteitskaders voor de locatie gesteld en de waarbinnen een woning kan worden gebouwd.



beeldkwaliteitsplan Waarlandsweg 10
28 november 2013



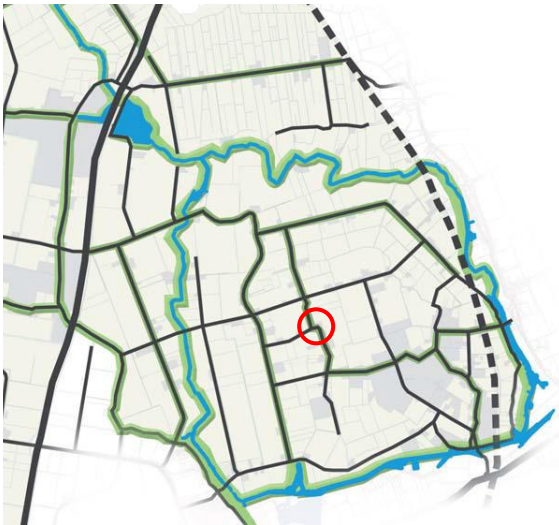
De aanvraag omgevingsvergunning van de nieuwbouw zal worden getoetst aan het Bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel en aan de criteria die in het onderhavige beeldkwaliteitsplan worden gesteld.

Ten aanzien van het bestemmingsplan wordt het college van burgemeester en wethouders gevraagd om gebruik te maken haar wijzigingsbevoegdheid.

Onderhavig beeldkwaliteitsplan reikt voor de motivatie daarvan de argumenten aan dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het landschaps- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, het uitzicht van woningen en de verkeersveiligheid.

2. kader

In 2012 stelde gemeente Harenkarspel het 'Bestemmingsplan Landelijk gebied Harenkarspel' vast, waarvan 'Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel' (hierna BkplH) als bijlage 3 onderdeel uitmaakt. Het voorziet ondermeer in richtlijnen voor transformatie van storende agrarische bebouwing naar nieuwbouw en bevat dan ook de analyse van de ontstaansgeschiedenis en de ordeningsprincipes van het landschap en van de bebouwingskarakteristiek.



wegenstructuur

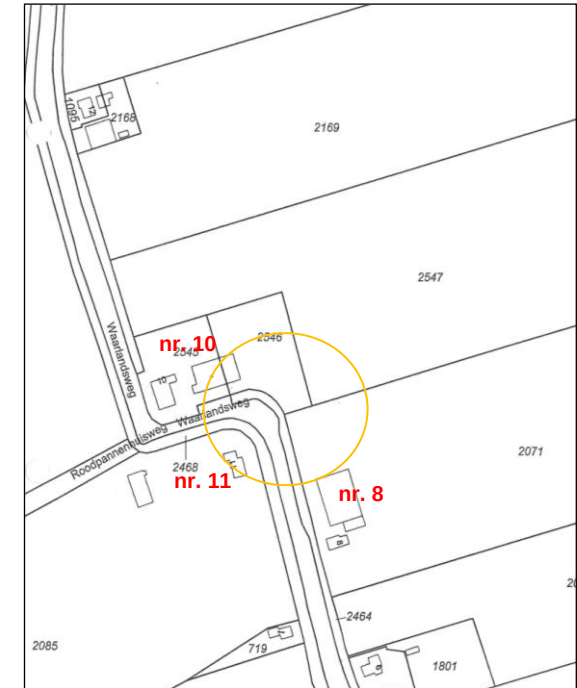
In het volgende hoofdstuk Analyse worden dan ook de kenmerken uit het BkplH als vertrekpunt gehanteerd. Deze wordt aangevuld met specifieke informatie voor het plangebied Waarlandsweg 10.



Ook voor de aansluitende hoofdstukken Visie en Beeldkwaliteitscriteria biedt BkplH de kaders, die hier specifiek gemaakt worden voor de locatie.

Het plangebied is gelegen in een dubbele knik in het oude lint Waarlandsweg. Het plangebied wordt omzoomt door een stevige erfbeplanting. Nabije bebouwing bestaat uit een woning (nr. 11) en een agrarisch bedrijf (nr.8).

Deze laatste kent een hindercontour die zich uitstrekt over het plangebied.



kadastrale situatie incl. hindercontour

3. analyse

Het landschap waar de locatie onderdeel van uit maakt kan als volgt worden gekarakteriseerd.

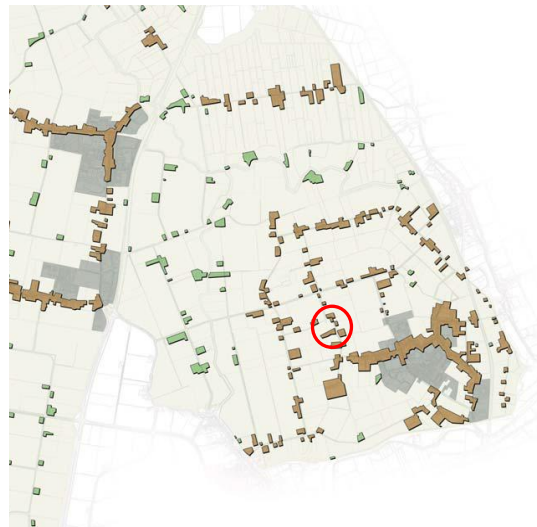
erf

- De Slootwaardpolder (het gebied rond Waarland) kent een fijnmazige verkavelingsstructuur in vergelijking met het westelijke deel van de gemeente. Het patroon is minder rechthoekig doordat is aangesloten op de bestaande wegenstructuur. Vooral bij de Ringsloot- en de Waarlandsweg is dit goed zichtbaar. De verkaveling staat hierdoor incidenteel onder een hoek met de weg.
- Het gebied kent verder een meer kleinschalig karakter, waarbij tevens vrij veel bebouwing in het landelijk gebied voorkomt. Dit gebied is in het buitengebied dichter bebouwd dan de andere twee deelgebieden.

erfinrichting

- De rooilijn van de bebouwing ligt parallel aan de weg.
- Het hoofdgebouw is georiënteerd op het lint.
- De bebouwing staat op een korte afstand van de weg.

- De meeste woonerven zijn ingeplant, waardoor ze als groene plekken in het landschap liggen.
- Recente bijgebouwen zijn vrijwel niet ingeplant. Naast een erfbeplanting is er beplanting langs de wegen.
- Het erf wordt niet begrensd door een kavelstoot.



bebouwingsstructuur

bebouwing

- De bebouwing bestaat overwegend uit nieuwere invullingen. Er is nog een aantal stolpboerderijen in het gebied. De overige bebouwing bestaat uit nieuwe invullingen.

- De rooilijn van de bebouwing ligt overwegend parallel aan het lint.
- De nokrichting van de bebouwing staat overwegend haaks op de weg.
- De bebouwing staat op korte afstand van de weg.
- De bijgebouwen staan overwegend naast het hoofdgebouw. De bijgebouwen zijn vrijwel van dezelfde datum als het hoofdgebouw. Meer recente bijgebouwen zijn in dit deelgebied niet te vinden.

bijzonderheden

- In het gebied komen enkele glastuinbouwbedrijven en een molen.

Waarlandsweg 10

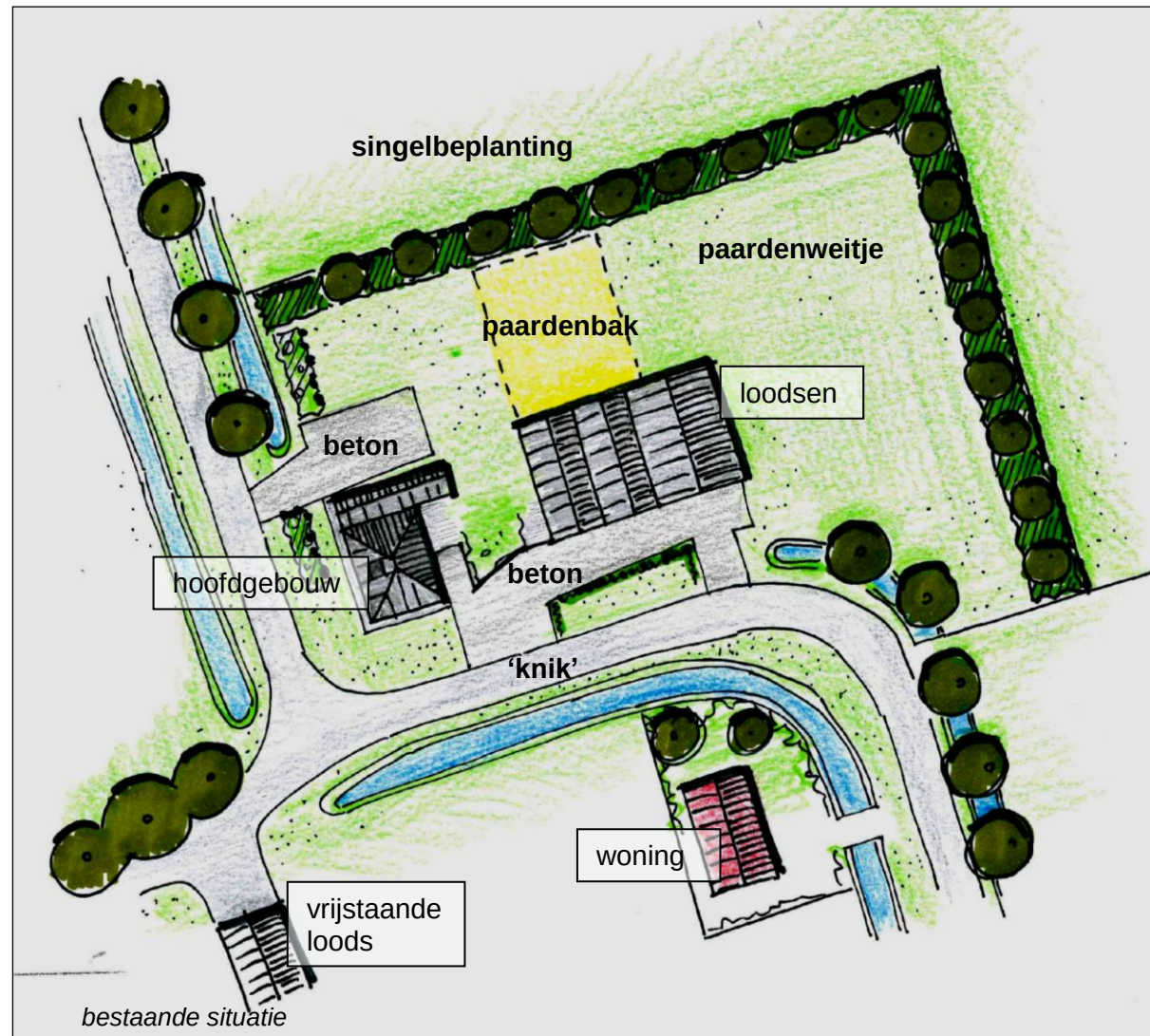
Inzoemend op het plangebied wordt, op basis van de voorgaande items, de specifieke eigenschappen van de locatie beschreven.

erf

Het erf maakt onderdeel uit van het lint dat door de Waarlandsweg wordt gevormd. Dit licht bochtige lint betreft een oude ontginningslijn die zich door haar stevige boombeplanting en erfbeplantingen sterk ruimtelijk manifesteert. Het plangebied neemt in dit lint, en binnen 'oost', een bijzondere positie in doordat het is gelegen in een dubbele haakse 'knik' in het lint. Hetgeen consequenties heeft voor de oriëntatie van de gebouwen en de meerzijdige ontsluiting van het erf. De bouw- en groenmassa van de locatie draagt bij aan de continuïteit van het lint en sluit enkele karakteristieke zichtlijnen af.

erfinrichting

- De rooilijnen van de gebouwen liggen parallel aan het lint. De loodsen zijn daarbij georiënteerd op de 'knik'.
- Ook het karakteristieke hoofdgebouw is, gezien de richting van de nok, in aanleg hierop georiënteerd.



De aanbouw aan de noordzijde is georiënteerd op en ontsloten vanaf het lint.

- Het erf is, in vergelijking tot overige huispercelen, zeer ruim van opzet en aan de noord- en oostzijde begrensd door dicht struweel waarin bomen zijn opgenomen.

Deze beplanting vormt, gezien vanaf de Waarlandsweg, een beëindiging van de zichtlijnen in noord- en oostrichting.

- Vanaf de noord- en oostzijde is, dankzij de zware erfbeplanting, de bebouwing onttrokken aan het gezicht. Vanaf de zuid- en westzijde staan de gebouwen daarentegen volledig in het zicht.

- Het erf rondom het hoofdgebouw loopt, zonder afgescheiden te zijn door een sloot, hek of haag, over in de berm van de weg.

- Door het ontbreken van opgaande heesters, bomen, hagen direct in de nabijheid van de gebouwen vormt het erf, in tegenstelling tot de meeste overige erven, geen samenhangende compositie tussen gebouwen en groenelementen.

bebouwing

Het hoofdgebouw kent de contouren van de karakteristieke stolpboerderij. Doordat ze echter in materialisatie en detaillering zeer sober is uitgevoerd en een inbeddende groenstructuur ontbreekt, is sprake van een kwalitatief beperkte uitstraling.



De recent toegevoegde dakkapel in het rieten dak verlevendigd het beeld in positieve zin. De aanbouw aan de noordzijde daarentegen verstoort het beeld van de stolpcontour in hoge mate. De relatief grote bouwmassa (t.o.v. het karakteristieke hoofdgebouw) van de

loodsen, in combinatie met de eveneens sobere architectuur en het ontbreken van een inbeddende groenstructuur doet geen recht aan de potenties die de kavel heeft voor het woonklimaat en voor positieve bijdragen in het landschapsbeeld.





bijzonderheden

In relatie tot de wijzigingsbevoegdheid van b&w verdienen de navolgende specifieke aspecten de aandacht:

- aangrenzende gronden:

De aangrenzende gronden worden gebruikt voor landbouwkundige doeleinden en worden en zijn niet ontsloten via het plangebied. De opgaande erfgransbeplanting scheidt zowel functioneel als ruimtelijk deze gronden van het erf.

- landschaps- en bebouwingsbeeld:

Zoal hiervoor aangegeven manifesteert de stevige singelbeplanting zich ruimtelijk sterk. Vanuit het noorden en het oosten wordt de bebouwing vrijwel niet ervaren

en oogt het perceel als een 'groen eiland'. Vanuit het westen en het zuiden daarentegen manifesteren de gebouwen zich juist zeer nadrukkelijk. Dit omdat de gebouwen dichtbij aan de weg staan en inbeddende beplanting hier ontbreekt.



- milieusituatie:

De nabijgelegen agrarische bedrijven kennen hinderzones waarvan alleen de 50 meter contour van Waarlandsweg 8 zich over het projectgebied uitstrekt (zie kadastrale situatie).

- uitzicht van woningen:

Uitsluitend woning Waarlandsweg 11 heeft rechtstreeks zicht op het plangebied, waarbij met name het zicht op de loodsen het beeld bepaald.

- verkeersveiligheid:

Waarlandsweg is een rustige erfontsluitingsweg. Ondermeer als gevolg van de twee haakse bochten zijn de rijsnelheden laag waarmee de 3 inritten van het plangebied goed combineren.

4. visie

Het BkpLH staat voor om de landschapelijke karakteristieken te benutten en om verdergaande diversiteit in het bebouwingsbeeld te voorkomen.

Voor vier mogelijk voorkomende situaties op het agrarisch perceel worden in het BkpBk dan ook verschillende beeldkwaliteitseisen gesteld waarbij in sommige gevallen per deelgebied onderscheid wordt gemaakt.

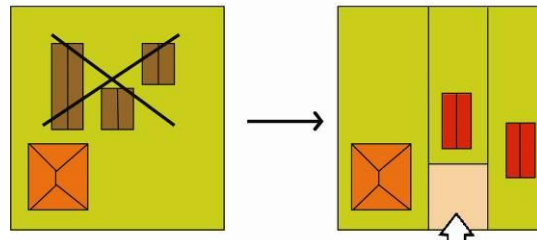


Omdat zich op de locatie een karakteristiek hoofdgebouw in de vorm van een stelpwoning bevindt, wordt aansluiting gezocht bij de beeldkwaliteitseisen die gelden voor de situatie:

'Ruimte-voor-ruimte 1': Hierbij wordt het karakteristieke hoofdgebouw (stolp) op het perceel gehandhaafd en worden de landschappelijk storende gebouwen op het agrarisch perceel gesloopt.

Naast hergebruik is passende nieuwbouw met vormkarakteristiek van een eenvoudige schuur mogelijk. Deze nieuwbouw is ondergeschikt aan het karakteristieke hoofdgebouw.

De woningen worden ontsloten door één centrale ontsluiting. In het BkpLH wordt dit transitie-model verbeeld met onderstaande figuratie.



In de exploitatieovereenkomst, die in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling is overeengekomen, wordt op de onderhavige locatie realisatie van één compenserende woning mogelijk gemaakt.

Waarlandsweg 10

Omdat het plangebied is gesitueerd in een knik in het doorgaande lint, spelen er in relatie tot het voorgeschreven transitie-model drie bijzondere aspecten:



ruimtelijke structuur

- meerzijdige oriëntatie hoofdgebouw:

De (zeer) korte nok van stolpboerderijen staan over het algemeen haaks op de openbare weg/ het lint.

In het onderhavige geval betekent dit dat de woning aan de 'kink' in het lint is gevestigd en niet aan het doorgaande lint.

Doordat de gevelindeling aan het doorgaande lint is gebaseerd op de karakteristieke voorzijde met grote ramen, geen deur en met dakkapel kan ook deze zijde als voorgevel worden bestempeld.

In combinatie met de bijzonderheid van de 'knik' in het lint, de relatieve alzijdigheid van de stolparchitectuur (alsmede de grote variatie die in de omgeving wordt betracht) en de ruime mogelijkheden om hier met erfontsluiting en tuininrichting op in te spelen wordt ervoor gekozen om de oriëntatie als meerzijdig te beschouwen. Plaatsing van de nieuwe woning kan daarmee zowel haaks op het doorgaande lint als op de 'knik' plaatsvinden.

- meerdere ontsluitingsopties:

In het licht van de voorgaande beschouwingen zijn, afhankelijk van situering van de nieuwe woning, meerdere centrale ontsluitingsopties mogelijk. De bijzondere situering in de 'knik' staat toe dat een secundaire ontsluiting wordt toegestaan.

- potentiële zichtlijnen:

Het BkplH hecht grote waarde aan de doorzichten vanuit de linten. Het plangebied kent een zware erfgransbeplanting aan de noord- en oostzijde die twee



belangrijke zichtlijnen over de Waarlandsweg beëindigen.

Omwille van de realisatie van doorzichten en om de erfbeplanting qua maat en schaal bij de woonkavels en in compositie met de woningen te laten aansluiten wordt voorgesteld om het oostelijk deel te laten vervallen en opnieuw aan te brengen als erfbegrenzing van de nieuwe woonkavel.



erf

Voorgestaan wordt om het erf visueel sterk te verkleinen en qua maat en schaal in overeenstemming te brengen met de nieuwe woonfunctie. Door de dominante kavelgransbeplanting voor een deel te verwijderen en deels terug te planten op de nieuwe erfgrans wordt een passende compositie gerealiseerd en worden belangrijke zichtlijnen hersteld.

erfinrichting

De nieuwe setting wordt georiënteerd op het doorgaande lint, hetgeen betekent dat de nieuwe woning aan de noordzijde van het hoofdgebouw wordt gesitueerd met de nokrichting in oost-west richting.

Door de gebouwen op te nemen in deze stevig opgaande groenstructuur van inheemse struiken en bomen ontstaat een fraaie, in het landschap passend ensemble.

Door de tuin rondom het karakteristieke hoofdgebouw te formaliseren met enkele klassieke stijlelementen wordt de symmetrie van de stolp ondersteund en de gerichtheid naar de Waarlandsweg benadrukt (bijv. geschoren hagen/haagjes, centraal pad/ zichtlijn/ fruitbomenlaantje en enkele strakke vaste planten borders)

Door de sloot langs de 'knik' deels te herstellen en te begeleiden met opgaand groen ontstaat een volwaardige inbedding van het erf in het landschap en in relatie tot het profiel van de Waarlandsweg. De gezamenlijke erfonthouding wordt aan de westzijde gehandhaafd. Gezien de bijzondere situering, in de 'knik' kan er tevens sprake zijn van een ondergeschikte secundaire in-/uitrit aan de zuidzijde.

bebouwing

Alle bebouwing die niet tot de hoofdvorm (stolp) van het karakteristieke hoofdgebouw behoort wordt verwijderd, derhalve inclusief de noordelijke aanbouw.

De nieuwe woning, die qua architectuur niet mag concurreren met het te handhaven karakteristieke hoofdgebouw, wordt aan de noordzijde geplaatst met de

voorgevel parallel aan de Waarlandsweg en 6 meter achter de rooilijn van het bestaande gebouw.



bijzonderheden

Voor de aspecten die met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders aandacht verdienen geldt:

- aangrenzende gronden:

De plannen kennen geen gevolgen voor de aangrenzende gronden niet anders dan dat, bij de voorgestelde aanpassing van de groensingel, er minder schaduwwerking van de houtwal op gronden van derden plaats zal vinden.

Afhankelijk van de exacte ligging van kadastrale grenzen en kabels en leidingen is herstel van sloot en/of wegbeplanting mogelijk geprojecteerd op gemeentegrond.



- landschaps- en bebouwingsbeeld:

Zoals hiervoor omschreven kan worden gesteld dat het landschap- en bebouwingsbeeld substantieel door de voorgestelde maatregelen substantieel aan kwaliteit wint.



- milieusituatie:

De bebouwing is ruimschoot buiten de contour van Waarlandsweg 8 geprojecteerd zodat van belemmering van bedrijfsvoering geen sprake zal zijn.

- verkeersveiligheid:

Voor de verkeersveiligheid heeft de voorgestane transitie geen enkel gevolg.



- uitzicht van woningen:

Het uitzicht van woning Waarlandsweg 11 wijzigt substantieel. In plaats van oude loodsen zal men in de toekomst uitzien op een overwegend groen erf met daarin slechts enkele, kleinschalige woningen met bijgebouwen.



5. beeldkwaliteitscriteria

Vanuit de BkpLH worden beeldkwaliteitscriteria 'ruimte-voor-ruimte 1' gesteld die gelden voor de situatie Waarlandsweg 10. Deze zijn hier integraal overgenomen. Ook de referentiebeelden van de beoogde vormkarakteristiek 'eenvoudige schuur' zijn hieraan ontleend:

ligging

- vrijstaand. Handhaven bestaande karakteristieke woning.
- bestaande en nieuwe woning zijn met een voorgevel georiënteerd op de weg/ de openbare ruimte
- nieuwbouw is in situering ondergeschikt aan het karakteristieke hoofdgebouw. Voorgevel ligt ten minste 6 meter achter (het verlengde van de) voorgevelrooilijn van het karakteristieke hoofdgebouw. De nokrichting van de nieuwbouw staat haaks op de voorgevel van het karakteristieke gebouw.
- de nieuwbouw vormt een bebouwingscluster op de oorspronkelijke huiskavel;
- dit cluster wordt ontsloten met één centrale ontsluiting op de openbare weg;
- geen woningbouw in de 2e lijn

massa

- bestaande hoofdbouwmassa en vormkarakteristiek van het bestaande karakteristieke hoofdgebouw wordt gehandhaafd
- de nieuwbouw is ondergeschikt aan het karakteristieke hoofdgebouw en is maximaal één bouwlaag met een kap;
- bouwmassa's van de nieuwbouw heeft de vormkarakteristiek van een eenvoudige schuur
- aan- en uitbouwen, zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar onderdeel, maar zijn ondergeschikt aan en in samenhang met de hoofdmassa



detaillering

- detaillering van zowel het karakteristieke hoofdgebouw als de nieuwbouw ondersteunt de vormkarakteristiek;
- aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw

materiaal en kleur

- eenduidig kleur- en materiaalgebruik in het cluster nieuwe woningbouw
- de gevels van de nieuwbouw bestaan uit baksteen, hout en/of glas
- het dak van de nieuwbouw is voorzien van dakplaten/ dakpannen in antraciet/ grijs tinten
- gedekte kleuren en materialen toepassen (geen geglazuurde en/of reflecterende materialen) in overeenstemming met het kleur- /materiaalgebruik van de woongebouwen in de omgeving

diversen

- overgangen van de erven met het buitengebied en de openbare weg worden gerealiseerd in een groene erfafscheiding van inheemse beplanting.

Zo zal de houtwal bestaan uit hetzelfde sortiment als die van de bestaande wal en worden enkele parkbomen van de 1^e grootte aangeplant bij de entree van het cluster.

- bestaande hoofdwatgangen, kavelsloten en waardevolle beplantingen worden gerespecteerd en de ooit gedempte sloot langs de Waarlandweg wordt deels in ere herstelt.

- de symmetrie en de gerichtheid van het karakteristieke hoofdgebouw wordt ondersteund door de aanleg van enkele klassieke tuinelementen (bijv. geschoren hagen/ haagjes, centraal pad/zichtlijn, fruitbomenlaantje, strakke vaste planten borders en/of enkele bomen van de 1^e grootte (bijv. beuk).



referentiebeeld tuinstijlelementen