



Beeldkwaliteitsplan Burenweg 1 Schagen

Gemeente Schagen

Datum: 2 januari 2017

Toelichting

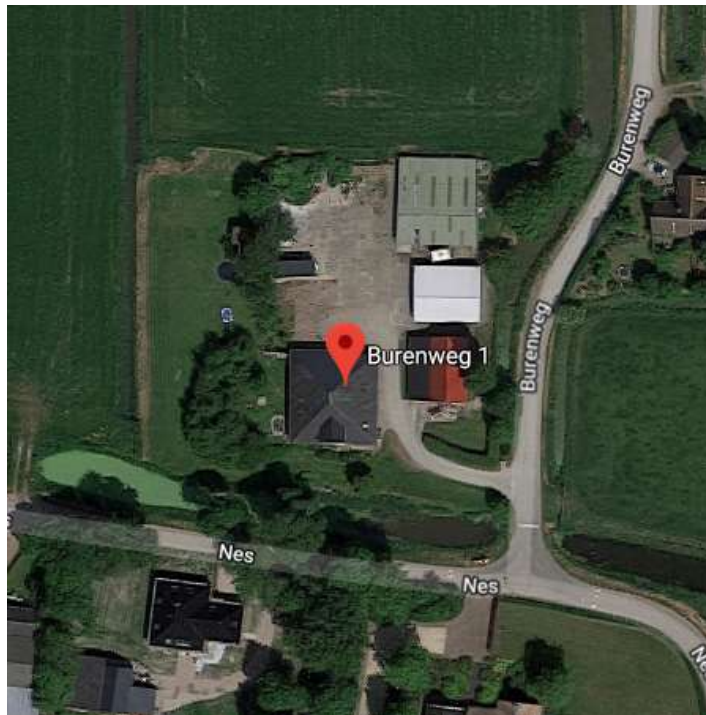
Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
2.	Cultuurhistorie.....	5
2.1	De ontwikkelingsgeschiedenis.....	5
2.2	Huidige zichtbaarheid cultuurhistorie.....	6
3.	Beeld van de locatie	9
3.1	Indeling en uitstraling locatie	9
3.2	Aanzicht op de locatie	9
4.	Beeldkwaliteit.....	11
4.1	Herinrichting van het plangebied	11
4.2	Planvoornemen	11
4.3	Hoofdindeling	12
4.4	Positie kavel, bebouwing op kavel en oriëntatie op het landschap.....	13
4.5	Mantelzorgwoning	13
4.6	Erfbeplanting en erfafscheiding	14
5.	Conclusie	15

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Aan de Burenweg 1 in Schagen bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Het agrarische bouwvlak met opstallen is gelegen in het buitengebied van Schagen op de hoek van de Nes en de Burenweg.



Het perceel was agrarisch in gebruik, maar heeft zijn huidige functie verloren. Door de toekomstige eigenaar wordt medewerking gevraagd om de bestemming van het perceel te wijzigen van agrarisch naar wonen. Daarbij zal het agrarische bouwvlak voor een groot gedeelte worden verwijderd.

In de voorwaarden van het bestemmingsplan staat aangegeven dat bij een bestemmingswijziging naar wonen een substantieel deel van de bijgebouwen gesloopt moet worden. Eén schuur en een bijgebouw worden gesloopt. In de toekomst zal waarschijnlijk ook de tweede schuur worden gesloopt, maar dit bijgebouw functioneert voorlopig als opslag voor machines en materieel.

De stolp blijft behouden en wordt gerestaureerd, waardoor het uiterlijk van deze woning kwalitatief sterk wordt verbeterd. Wel wordt op het perceel een mantelzorgwoning toegevoegd.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van het gebouwen, de restauratie van de stolp en de inpassing van een mantelzorgwoning. 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 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 ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied aan de Burenweg 1 ligt in de gemeente Schagen, in een gebied dat bekend staat als de Schagerkogge. 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.



Het oude landschap bestond uit een waddenachtig gebied met wadvlakten, doorsneden door kreken en geulen.

Omstreeks 3500 voor Christus nam de zeespiegelstijging af en werden er langs de kust langwerpige zandruggen afgezet, de zogenaamde strandwallen. Deze voorlopers van de duinen zorgden ervoor dat de invloed van de zee op het achterland afnam. Hierdoor ontstond een milieu waarin weer veenvorming mogelijk werd. Het gebied werd beter begaanbaar. De veengroei duurde voort tot in de Middeleeuwen.

Rond 700 trokken kolonisten de Schagerkogge binnen. De kolonisten vestigden zich langs de oevers van kreken. Vanaf toen werd het gebied permanent bewoond en werd het veengebied ontgonnen door de mens. Vanuit de kreken werd het veen planmatig ontgonnen, waarbij weteringen en sloten werden gegraven. In deze periode is de basis gelegd voor het huidige landschap. De ontginning van het gebied ging door tot het jaar 1000. In de periode van 1000-1250 kreeg het gebied met een toenemende wateroverlast te maken. Enerzijds steeg de zeespiegel, anderzijds zorgde de ontwatering ervoor dat de veenlagen inklonken, waardoor het maaiveld daalde. De vroegere wadgeulen klonken langzamer in dan de rest van de omgeving, waardoor het reliëf zich omkeerde en de voormalige kreken nu herkenbaar zijn als relatief hoog gelegen stroomruggen.

De bewoners van het gebied richtten terpen en kaden op om zich te beschermen tegen de toenemende invloed van de zee.



Terpen rondom Schagen, 13e eeuw

De hogere kreekruggen waren veilige en droge plekken voor wegen en wonen, hier bevinden zich de eerste dorpen. De voormalige wadvlakten vormen nu de laag gelegen en overwegend open kommen.

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 Westfriesse Omringdijk, die aan het begin van de 13e eeuw gereed was. West-Friesland was een grote landkern geworden, omgeven door water. Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen. De verbeterende waterstaatkundige toestand maakte de ontwikkeling van landbouw en veeteelt in het gebied mogelijk.

Vanaf de linten werd het land ontgonnen. De verkaveling die hieruit ontstond had een onregelmatig karakter, met weinig doorgaande perceelscheidingen. De polders binnen de Westfriesse Omringdijk hadden oorspronkelijk een strook- of blokverkaveling.

2.2 Huidige zichtbaarheid cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het oude kleipolderlandschap van West-Friesland. Het is een vlak en open gebied, hoofdzakelijk in gebruik als grasland.

De verkaveling heeft een onregelmatig patroon en is blok- en strookvormig. De verkaveling is relatief kleinschalig. De bebouwing bestaat uit langs oude wegen en kaden verspreid liggende (Westfriesse stolp-) boerderijen waarvan er verschillende op terpen gebouwd zijn. Het enige lage reliëf in deze polder wordt gevormd door terpen en opbollend land tussen de sloten.

De Burenweg is een oude drager van het cultuurlandschap. De Burenweg is een oud dijklichaam, welke van oorsprong terpen met elkaar verbindt. In de huidige situatie is Schagen uitgegroeid tot in de polder, aan de oostzijde van het plangebied is de woonwijk Nes-Noord en Hoep-Zuid gelegen. Het tracé van de weg is sinds 1880 nauwelijks gewijzigd en is een oude route vanuit de stad Schagen naar de Westfriesse omringdijk en de polder Wieringerwaard.



Op de specifieke locatie is te zien dat binnen het gebied een blokvormige verkaveling aanwezig is. Van oorsprong hebben de boerenerven een stolpboerderij voorop het erf en schuren en bijgebouwen op het achtererf, veelal in de lengterichting gepositioneerd. Tevens sluit de vorm van de boerenerven aan op de verkavelingsstructuur en is daarmee meestal rechthoekig. De vorm van de erven worden geaccentueerd door erfbeplanting rondom het erf, in de vorm van een windsingel of bomenrij. Opgaande beplanting in de polder bevindt zich alleen op de erven. De erven zijn vaak vrijgeleges in het open landschap.

De indeling van het huidige erf aan de Burenweg 1, met een stolpboerderij aan de achterzijde van het erf en schuren in de lengterichting van de Burenweg, komt niet overeen met de oorspronkelijke erfstructuren. Waarschijnlijk heeft de locatie van het perceel op de hoek van de Nes en de Burenweg hierbij een rol gespeeld. In 1910 was reeds bebouwing op het perceel aanwezig en de bebouwing is in 1952 sterk uitgebreid.



Situatie 1910



Situatie 1952

Het huidige erf op de planlocatie heeft wel zijn rechthoekige vorm behouden. Het erf is echter niet herkenbaar als vrij liggend erf in een open landschap door de bebouwing parallel aan de Burenweg. De bebouwing op het erf heeft geen cultuurhistorische waarde. De stolp is qua hoofdvorm karakteristiek voor dit landschap.

Geconcludeerd kan worden dat:

- De vorm van het erf niet duidelijk herkenbaar is als een karakteristiek boerenerf. Herontwikkeling door de sloop van de gebouwen kan een sterker karakter geven;
- De bouw van een mantelzorgwoning kan het perceel als een karakteristiek boerenerf een sterker karakter geven;
- Het erf wordt niet omzoomd door erfbepanting, en is daarmee geen karakteristiek boerenerf. Herontwikkeling kan een sterker karakter geven.

Door herontwikkeling kan er weer een doorzicht gecreëerd worden, met een duidelijkere relatie met het cultuurhistorische landschap. Schuurvolumes an sich en een stolpboerderij passen bij de bebouwingskarakteristiek. Echter de bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde.

Door een herontwikkeling met nieuwe bebouwing kan een eigentijds beeld gecreëerd worden wat refereert aan de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek.

3. Beeld van de locatie

3.1 Indeling en uitstraling locatie

Op het agrarische bouwvlak aan de Burenweg 1 bevindt zich in de huidige situatie een stolpboerderij, twee schuren en een bijgebouw (zie bijlage 1).

Aan de voorzijde van het plangebied staat een stolp van 256 m² en de overige bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 498 m². De bebouwing op het perceel is redelijk onderhouden, maar sterk verouderd en maakt qua beeld een versleten indruk. Wanneer bedrijfsbeëindiging heeft plaatsgevonden en er geen onderhoud wordt gepleegd, treedt verval snel in.

De aan de weg gelegen bedrijfswoning (stolp) is karakteristiek, maar niet monumentaal. De woning kan behouden blijven. Stolpboerderijen zijn karakteristiek voor deze omgeving en dragen bij aan de historische agrarische identiteit. Doordat twee schuren en een bijgebouw tegen de stolpboerderij aan gesitueerd zijn, komt het beeld van de stolpboerderij niet tot zijn recht.

3.2 Aanzicht op de locatie

De Burenweg is gelegen in het landelijk gebied van Schagen. Vanaf de weg is er goed zicht op de aanwezige gedateerde bebouwing.



De gemeente Schagen heeft haar bestemmingsplannen geactualiseerd en gedigitaliseerd. In de nieuwe bestemmingsplannen zijn de laatste ruimtelijke inzichten en beleid verwerkt en is

afgewogen wat wel en wat niet kan worden toegestaan. In deze paragraaf worden aan de hand van deze aanvullende criteria de beeldelementen, vorm, materialen en omgevingsrelatie behandeld.

- De vorm van de bebouwing op zich is niet storend, want dergelijke schuurvolumes passen in het landschap.
- Het zijn geen mooie gebouwen, want er is geen gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen. Dit geldt ook voor de stolpboerderij. De gebouwen zijn in verschillende periodes gebouwd, waardoor elk gebouw een ander materiaalgebruik en detaillering kent. Er is ook geen eenheid in kleur.
- Er is vanaf Burenweg en de Nes geen doorzicht via of langs het erf naar het achterliggende landschap door de aanwezigheid van de bebouwing.

Geconcludeerd kan worden dat:

- Er is geen karakteristieke (met uitzondering stolp) of waardevolle bebouwing op het plangebied aanwezig. Herontwikkeling zal een afname in bebouwd en verhard oppervlak tot gevolg hebben. Hierdoor kan er meer ruimte ontstaan voor erfbeplanting en daarmee een beter beeld vanuit de omgeving;
- De bestaande bebouwing ziet er op het oog onderhouden uit, maar is reeds sterk verouderd. Herontwikkeling kan het onafwendbare verval voorkomen;
- De stolp komt beter tot zijn recht wanneer deze is gerestaureerd en door herontwikkeling vrijgelegen komt, in plaats van omringd door schuren;
- Door verbetering van het aanzicht op de locatie (erfbeplanting, verschijningsvorm bebouwing, materiaalgebruik, zichtlijnen op landschap), kan de belevingswaarde met een ontwikkeling op deze plek sterk verbeterd worden;
- Het erf aan de Burenweg is gelegen aansluitend aan de lintbebouwing langs de Nes en kan hierop een waardevolle aanvulling zijn.



4. Beeldkwaliteit

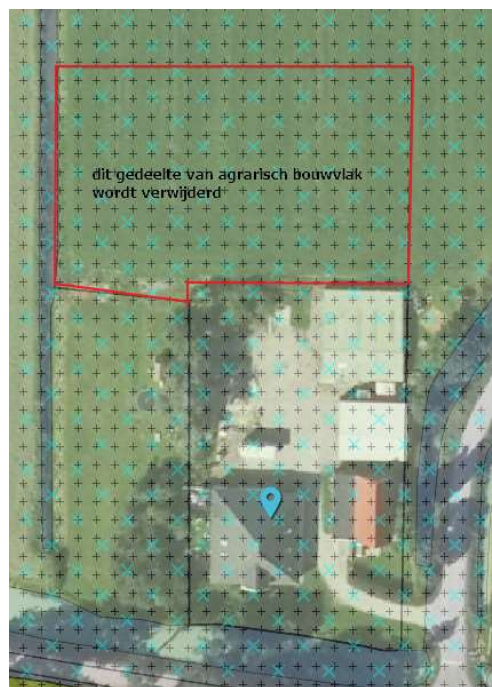
4.1 Herinrichting van het plangebied

Zoals in geheel Nederland, is er in Noord-Holland een ontwikkeling gaande waarbij in toenemende mate agrarische bebouwing zijn oorspronkelijke functie verliest. Eén van de oorzaken van verrommeling (het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit) is het verval van (agrarische) bebouwing als een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt. Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied.

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

4.2 Planvoornemen

Door de toekomstige eigenaar wordt medewerking gevraagd om de bestemming van het perceel te wijzigen van agrarisch naar wonen. Bij een bestemmingswijziging naar wonen moet een substantieel deel van de bijgebouwen gesloopt worden. Bovendien zal het huidige agrarische bouwvlak sterk worden verkleind.



Het voornemen is om een schuur en bijgebouw te slopen met een gezamenlijke oppervlakte van 370 m². Waarschijnlijk zal ook de laatste schuur worden gesloopt, maar dit bijgebouw functioneert voorlopig als opslag voor machines en materieel (bijlage 2).

De stolpboerderij wordt gerestaureerd waardoor kwalitatief een grote verbetering plaatsvindt. Het dak wordt verhoogd en voorzien van dakpannen in plaats van golfplaten. De dakkapel op de boerderij wordt verwijderd.

Op het perceel wordt een mantelzorgwoning toegevoegd met een oppervlakte van 128 m², waardoor de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet groter is dan de oppervlakte van het hoofdgebouw. Dit is in overeenstemming met de regels behorende bij de bestemming 'Wonen'.



4.3 Hoofdindeling

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak en er ontstaat een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving.

De kenmerken van het landschap (o.a. lineaire structuur, groene verspreid gelegen erven langs de wegen en agrarische bebouwing) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van een boerenerf.

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte positie en vorm van de bebouwing, alsmede de erfindeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft de gewenste situatie weer.

4.4 Positie kavel, bebouwing op kavel en oriëntatie op het landschap

De mantelzorgwoning is zo gepositioneerd, dat er een beeld van een boerenerf ontstaat. De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf. Een stolpboerderij vooraan op het perceel en een mantelzorgwoning in de vorm van een arbeidershuisje meer naar achteren op het perceel.

De grootte en vorm van de aangeduide mantelzorgwoning is indicatief. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing, en zal passend zijn bij het karakter van het boerenerf.

Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van de hele polder. Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de mantelzorgwoning, rust, landschap en uitzicht. Vanaf de mantelzorgwoning is er zicht op het weidse omliggende landschap.

4.5 Mantelzorgwoning

Om aan te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het plangebied, krijgt de nieuwe mantelzorgwoning de uitstraling van een arbeiderswoning. De mantelzorgwoning kan op een eigentijdse wijze vormgegeven worden.

Deze typen bebouwing past binnen het van oorsprong agrarische erf, en sluit aan bij het agrarische en landelijke karakter.

Aan de bouw mogelijkheden voor de nieuwe mantelzorgwoning wordt op deze pagina richting gegeven. Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect. De architect wordt vrijgelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden, waarbij bestaande bouwwijzen en typen inspiratie opleveren voor nieuwe. Met respect voor de karakteristieke stolp. Het referentiebeeld geeft een voorbeeld weer voor de vormgeving en uitstraling van de bebouwing.



4.6 Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt. De kavel aan de Burenweg draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. 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. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment gehanteerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.

5. Conclusie

Het wijzigen van de bestemming biedt een kans om verrommeling door bedrijfsbeëindiging tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Door een groot gedeelte van de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en een mantelzorgwoning toe te voegen wordt landschappelijk veel winst behaald.

De kenmerken van het landschap (groene erven in het open landschap, agrarisch karakter en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

Het plan biedt meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

- aansluiting op het landelijke karakter van de omgeving;
- afname van bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de omringende wegen);
- afname van het oppervlak van het huidige bouwvlak;
- plan past in de rationele structuur van de polder;
- rust, ruimte en uitzicht staan centraal.