

**BEELDKWALITEITPLAN
HOOGKARSPER DE GOUW 71**

Beeldkwaliteitplan Hoogkarspel De Gouw 71

Code 20151244 / 25-10-16

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
3. PROGRAMMA	10
4. BEELDKWALITEITKADER	11
4. 1. Beeldkwaliteitskader provincie	11
4. 2. Beeldkwaliteitskader toekomstvisie Gemeente Drechterland	11
5. LANDSCHAPSPLAN	13
6. AANPASSING PLAN NAAR AANLEIDING OPMERKINGEN STAF GELDOP	16
7. AANPASSING NAAR AANLEIDING VAN PRESENTATIE BIJ DE ARO	18

1. INLEIDING

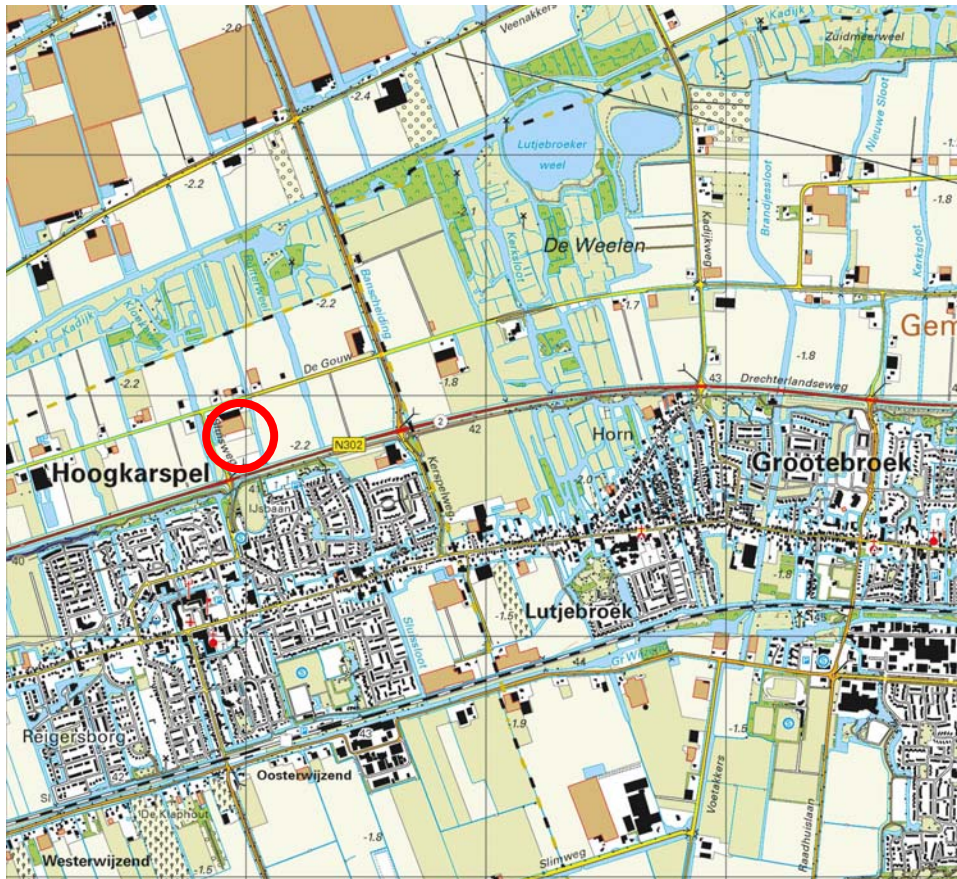
1. 1. Aanleiding

Aan de Gouw 71 in Hoogkarspel zijn plannen voor de uitbreiding van de schuurkassen en opslagruimte. Voor de uitbreiding is het vergroten van het bouwvlak noodzakelijk. De vergroting van het bouwvlak dient juridisch planologisch geregeld te worden. Voorafgaand aan het planologische traject is het van belang inzichtelijk te maken om welke uitbreiding het precies gaat en op welke wijze bij de nieuwe ontwikkeling nieuwe ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd wordt. De uitgangspunten die richtinggevend dienen te zijn bij het realiseren van nieuwe ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in de toekomstvisie en de visie voor landschap van Drechterland. Dit beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit een beschrijving van de huidige situatie, het programma, de provinciale en gemeentelijke uitgangspunten voor het gebied en het landschappelijke eindbeeld.

In de Toekomstvisie wordt meerdere malen gesproken over beeldkwaliteitsplannen. De gemeente ziet dit als een zeer bruikbaar instrument om de landschappelijk kwaliteiten, de basis van de Toekomstvisie, te kunnen waarborgen. In een beeldkwaliteitplan wordt een aantal zaken vastgelegd die op het snijvlak van landschapsarchitectuur, stedenbouw en architectuur liggen. Voor het landschap worden hier richtlijnen gegeven hoe bijvoorbeeld een bepaalde openheid kan worden gewaarborgd en waar doorzichten moeten worden gemaakt. Voor de bebouwing kunnen de ligging in de omgeving en de verschijningsvorm worden vastgelegd, maar bijvoorbeeld ook de materialisatie en het kleurgebruik. Voorgesteld is om de beeldkwaliteitsplannen en geïntegreerd onderdeel te laten uitmaken van het ruimtelijk ordeningsproces en deze dan ook in een vroegtijdig stadium op te stellen.

1. 2. Plangebied

De locatie ligt aan de noordzijde van Hoogkarspel, ten noorden van de volkstuinten.



Figuur 1. Locatie plangebied

2. HUIDIGE SITUATIE

In het noorden ligt de polder het Grootslag die zich uitstrekt tot over de gemeentegrenzen. De Hout en Blokdijk vormen de zuidelijk grens. De nederzettingen liggen als langgestrekte lintbebouwing in oost-west richting met sporadisch een dwarsverbinding. Het is een gebied met overwegend veeteelt. Het resulteert in een prachtig contrast tussen de beslotenheid van de lintbebouwing van Oosterblokker en Westwoud en de vergezichten en weidsheid van het landschap daartussen. De grootsheid en weidsheid vormen onschatbare kwaliteiten in het dichtbevolkte Nederland. In het westelijk deel is de oorspronkelijke verkaveling nog terug te zien, het oostelijk deel is in de loop der tijd herverkaveld. Aan de noordoostzijde van de polder het Grootslag is een deel van de oorspronkelijke vaarpolder ingericht als rijpolder. Hier zijn grote agrarische tuinbouwbedrijven ontstaan. Een deel van het gebied is ingericht als kassengebied. De oorspronkelijke openheid is hier grotendeels verdwenen. Dragend voor de structuur in het gebied is de natuurstrook langs de Weelen.



Figuur 2. Luchtfoto

Uit de kaartbeelden van 1962 en van 1994 wordt de ontwikkeling van het landschap goed zichtbaar. Bij de ruilverkaveling is de vaarpolder gewijzigd in een rijpolder. Hierbij is aan de noordzijde van het plangebied een groenstructuur ontwikkeld. De structuur van noord-zuidgerichte watergangen is voor een groot deel behouden gebleven.



Figuur 3. Kaartbeeld 1962 en 1994



Bestaande situatie

- 1 bestaande bedrijfswoning
- 2 naastgelegen zelfstandig erf met woning
- 3 bestaande loodsen
- 4 bestaande schuurkas
- 5 bestaande tuin met wateropvang als onderdeel van de tuin
- 6 voorzijde bedrijf met drie toegangen
- 7 bestaande beplanting rondom het bedrijf
- 8 volkstuinten
- 9 noord-zuid gerichte waterstructuur
- 10 voorzijde aan De Gouw

Figuur 4. Bestaande situatie

De ruimtelijke structuur van het bedrijf is opgebouwd uit een voorste deel dat georiënteerd is op De Gouw. De twee woningen markeren de hoekpunten van het bedrijf. De geleiding van de bedrijfsbebouwing is zodanig vormgegeven dat een reeks kopgevels bepalend is voor het front. De bedrijfsbebouwing is terug gerooid ten opzichte van de woningen. De bedrijfsbebouwing vormt een gesloten front aan de weg. De bestaande naastgelegen woning is gesitueerd op een sterk afgebakend erf, afgeschermd met hagen. De tuin rondom de nieuwere bedrijfswoning is open van structuur. Aan de achterzijde is een ruime tuin vormgegeven met daarin opgenomen de waterberging. Het bedrijf is aan de zuidzijde en langs de weg met een dicht beplantingshaag afgeschermd. Langs de kassen staat aan de westzijde nog een aantal bomen. De bestaande noord-zuidgerichte watergangen geven richting aan het landschap. Aan de zuidzijde liggen de volkstuinten.



Figuur 5. Bestaande bedrijfswoning met afgebakend erf



Figuur 6. Bestaande tuin achter de bedrijfswoning met daarin opgenomen de wateropvang



Figuur 7. De afschermende beplanting langs de wegzijde, huidige inpassing



Figuur 8. Watergang naast het bedrijf, aan de oostzijde



Figuur 9. Voorzijde van het bedrijf, met brede groenstrook



Figuur 10. Bestaande naastgelegen woning met afgebakend erf



Figuur 11. Noord-zuid gerichte watergang in noordelijke richting aan de Gouw



Figuur 12. Voorzijde bedrijf, zicht vanaf de oostzijde

3. PROGRAMMA



Hoogkarspel De Gouw 71
Landschappelijke inpassing
Beeldkwaliteitplan

Bestaande situatie

- 1 bestaande bedrijfswoning
- 2 naastgelegen zelfstandig erf met woning
- 3 bestaande loodsen
- 4 bestaande schuurkas
- 5 bestaande tuin met wateropvang als onderdeel van de tuin
- 6 voorzijde bedrijf met drie toegangen
- 7 bestaande beplanting rondom het bedrijf
- 8 volkstuinen
- 9 noord-zuid gerichte waterstructuur
- 10 voorzijde aan De Gouw

Nieuwe situatie

- a uitbreiding schuurkassen
- b uitbreiding opslag, tweede fase

projectnummer 20151244
19 oktober 2015

Het programma wordt gerealiseerd in twee fasen. De eerste fase bestaat uit een uitbreiding van de schuurkassen met een oppervlakte van 9035 m². De tweede fase betreft een uitbreiding van de opslagruimte, c.q. schuurruimte van 4380 m². Hier door wordt een deel van de buitenopslag overdekt en wordt een deel van de machines opgesteld.

4. BEELDKWALITEITKADER

4. 1. Beeldkwaliteitskader provincie

In het beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland zijn de landschapstypen in Noord Holland per regio benoemd. De gemeente Drechterland is onderdeel van de regio West-Friesland en wordt gekenmerkt door het Oude zeekleilandschap. In het beleidskader zijn tevens prioritaire provinciale aandachtsgebieden, structuurlijnen en provinciale beschermde gebieden benoemd. De Westfriese Omringdijk is in het beleidskader een prioritair provinciaal aandachtsgebied, een structuurlijn en een provinciaal beschermd gebied (provinciaal monument).

De volgende uitgangspunten zijn van belang voor het plangebied.

- In zijn algemeenheid is voor de leesbaarheid van de ontginnings- en bewoningsgeschiedenis het behoud van de veelheid aan nederzettings- en verkavelingspatronen belangrijk.
- Ontwikkelingen in de waterhuishouding aangrijpen om de variatie in het landschap te versterken;
- Het ontwikkelen van nieuwe landschappelijke kwaliteit en identiteit in polder Het Grootslag;

4. 2. Beeldkwaliteitskader toekomstvisie Gemeente Drechterland

In de toekomstvisie van de gemeente Drechterland is voor de omgeving van Venhuizen en de Gouw (1) aangegeven dat deze ten opzichte van het overige buitengebied vrij groot van schaal zijn. Waar de nieuwe linten in de omgeving Venhuizen en de Gouw op het niveau van de gemeente als geheel zijn benoemd vanwege hun grote schaal en opvallende verschijning in het landschap kan meer in detail op het gebrek aan inpassing van woningen en bedrijfsgebouwen worden gewezen.

Geleidelijk transformeren

Het gebied rondom Hem, Venhuizen, De Hout wordt in de toekomstvisie verbonden aan het ambitieniveau 'geleidelijk' transformeren. Deze ambitie is toegekend aan dit gebied omdat de hoofdstructuur in dit gebied bestaande uit wegen, wegbeplanting en vaarten een sterk kader biedt maar dat de in dit gebied voorkomende bebouwing hier niet goed is ingepast. In deze zone ligt grootschalige bebouwing 'kaal' in het landschap en is weinig verwantschap aanwezig met de rest van het buitengebied. Daarnaast zijn in dit gebied nog elementen als het bedrijventerrein bij Hem en enkele randen van het dorp Venhuizen die om verbetering vragen.

Volgende uitgangspunten zijn van belang bij de uitwerking bij transformatie:

Uitgangspunten voor waterberging deelgebieden geleidelijk transformeren

- Bij het creëren van waterberging, aansluiten bij bestaande kenmerkende waterpatronen van vaarten loodrecht op linten en verzamelvaarten die min of meer parallel aan de linten lopen, maar op afstand.
- Nieuwe vaarten maken die in verbinding staan met de hoofdvaarten;
- Ook door het aanleggen van een verlaagde oever die als overloopgebied kan functioneren, kan eventueel worden voorzien in waterberging.

Uitgangspunten voor de uitbreiding van bedrijven in het lint van de Gouw (geleidelijk transformeren)

- De Gouw is qua opzet en schaal vergelijkbaar met de linten in de omgeving van Venhuizen (Koggeweg, Elbaweg). Dit lint leent zich echter niet voor verdichting met woningbouw, omdat het een bedrijfsgebied is. In het navolgende wordt ingegaan op een kwaliteitsverbetering van het lint, in het geval er uitbreidingen of nieuwe invullingen aan de orde zijn.

Inpassing en situering:

- Bedrijfsbebouwing is gesitueerd aan en georiënteerd op de Gouw;
- Waar mogelijk nieuwe bebouwing in lengterichting van verkaveling situeren (nokrichting evenwijdig aan verkavelingsrichting);
- Een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan is vereist;
- De noodzakelijke waterberging wordt vormgegeven door sloten in de richting van de verkaveling langs de zijdelingse perceelgrens.

Overig:

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing;
- Kleur- en materiaalgebruik: gedekte tinten en matte afwerking, passend in het omringende landschap;
- Reclame-uitingen staan in de nabijheid van de toegang van het perceel en zijn bescheiden van aard (geen lichtreclame, geen reflecterende of felle kleuren, geen mechanisch bewegende delen en niet meer dan 1 reclame-uitingen per perceel).

5. LANDSCHAPSPLAN

De locatie ligt aan de noord-zuid-gerichte waterstructuur langs de uitvalsweg vanuit Hoogkarspel. Deze watergang verbindt de kern met het groengebied aan en langs de Weelen. In het plan is uitgegaan van een tweedeling van de opbouw van de ruimtelijke structuur van het erf met de bedrijfsbouw.

De bedrijfswoning met achterliggende tuin vormt een open kleinschalige structuur met wateraccenten die langs de uitvalsweg een aantrekkelijk beeld levert. Deze structuur is halfopen van karakter, waardoor de overgang naar het open landschap geleidelijk van karakter is. De bedrijfsbebouwing is aan de achterzijde ingepast met dichte beplanting zoals nu ook het geval is. De voorzijde van het bedrijf wijzigt niet sterk. De landschappelijke structuur van de voorzijde wordt op enkele punten versterkt door het aanbrengen van enkele bomen. Aan de oostzijde wordt het bedrijf deels ingepast met rietoevers langs de bestaande watergang en een open structuur van enkele wilgen langs de watergang.





Figuur 13. Structuurkaartje landschappelijke inpassing



Nieuwe situatie

- a uitbreiding schuurkassen
- b uitbreiding opslag, tweede fase
- c realiseren waterberging met rietoevers, aan de doorgaande noordzuid gerichte structuur
- d opgaande beplanting langs de zuidzijde van het erf
- e verbreding watergang met rietoevers en verspreide bomen enkele bomen
- f reservering ruimte voor toegang tot het perceel aan de achterzijde, tweede fase

6. AANPASSING PLAN NAAR AANLEIDING OPMERKINGEN STAF GELDOLF

Het conceptplan zoals hiervoor toegelicht is op 13 juni 2016 in staf Geldhof besproken. Daarbij is besloten het plan ter advisering voor te leggen aan de ARO d.d. 5 juli 2016. Tevens is besloten om op voorhand de ambtelijke aanbevelingen, vooruitlopend op de ARO behandeling, aan de gemeente mee te geven:

De volgende opmerkingen zijn door de provincie aangegeven.

- *Het gaat de goede kant op met de landschappelijke inpassing voor dit plan. Desondanks is er een aantal opmerkingen te noteren.*
- *We raden het sterk aan om de waterbergingsopgave (c op de kaart) anders op te lossen, bij voorkeur door het zuidelijke deel van de bestaande sloot aan de westzijde van perceel (nummer 9 op de kaart) te verbreden. Hierdoor krijgt deze sloot een continue profiel en wordt er kwaliteit aan de polder toegevoegd. Ook al valt deze sloot buiten het perceel raden wij toch sterk aan om deze optie te verkennen, in overleg met het waterschap.*
- *Verder is het wenselijk om de rietstrook (e op de kaart) door te trekken over de gehele lengte van de kavel waardoor er ook hier meer continuïteit ontstaat in het profiel en het ruimtelijk beeld.*
- *Tot slot oogt het voorerf erg steriel en is het door de verschillen in inrichting en vormgeving wat opgeknapt. Het is aan te raden ook hier aandacht aan te besteden en deze strook als één geheel (landschappelijk) in te richten. Hierbij zou ook meer gebruik kunnen worden gemaakt van natuurlijke, gebiedseigen beplanting en vegetatie. De voorkeur gaat ook uit naar een zo natuurlijk mogelijk talud van de sloot, in plaats van de nu aanwezige harde beschoeiing.*

Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie is een gewijzigd plan getekend. Dit plan is weergegeven bij figuur 14. Over de mogelijkheden met betrekking tot de realisatie van de waterberging is nog overleg met het HHNK vanwege de eigendomssituatie. Er zijn nu drie opties aangegeven. Het doorzicht 'c' over het water wordt behouden in het ontwerp. Daarnaast is op een aantal plekken een structuur van heggen toegevoegd met inheemse beplanting om de groenstructuur op het terrein te versterken. Bij de uitvoering van de nieuwe waterpartijen worden zachte oevers toegepast.



Figuur 14. Aangepast plan

Nieuwe situatie

- a uitbreiding schuurkassen
- b uitbreiding opslag, tweede fase
- c realiseren wateropvang, overloop, met rietoevers, aan de doorgaande noordzuid gerichte structuur, vormtotaal gelijk met noordelijk deel, de inrichting met het spoelbassin, grasoevers
- d opgaande beplanting langs de zuidzijde van het erf
- e verbreding watergang met rietoevers en verspreide bomen enkele bomen, in overleg met HHNK, beperkte mogelijkheden vanwege ontbreken eigendom
- f reservering ruimte voor toegang tot het perceel aan de achterzijde, tweede fase
- g aankleding voorterrein en zijkant terrein, gemengde haag, (meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, haagbeuk) langs verharding, gras aan zijkanten waterstructuur, toevoeging enkele bomen, els en wilg
- h voorkeurslocatie uitbreiding waterberging, in overleg met HHNK
- i alternatief uitbreiding waterberging in aansluiting op eigendom

projectnummer 20151244
16 juni 2016

Figuur 15. Legende behorend tot aangepast plan juni 2016

7. AANPASSING NAAR AANLEIDING VAN PRESENTATIE BIJ DE ARO

Het aangepaste plan van juni 2016 is gepresenteerd tijdens de vergadering van de ARO op 5 juli 2016. Uit het verslag van de ARO blijkt de volgende conclusie:

Conclusie

De ARO adviseert positief over deze ontwikkeling, onder voorwaarde van een betere en meer eenduidige vormgeving van de voorzijde en randen van het perceel en bijbehorende eenduidige beplantingskeuze. De huidige voorstellen leveren een nog te versnipperd beeld op. De inrichting van de randen dient zich goed te verhouden tot de grote schaal van de gebouwen. Als er geen ruimte is voor beplanting aan de oostzijde, dan kan deze daarom ook beter achterwege gelaten worden. De ARO adviseert om de oorspronkelijke toegangsweg aan de westzijde, die zijn functie in de nieuwe situatie verliest, achterwege te laten en hierdoor meer ruimtelijk te creëren voor een groene inrichting van de rand. Met relatief eenvoudige ingrepen kan de ruimtelijke kwaliteit van het erf aanzienlijk verbeteren.

Naar aanleiding van de conclusie is plan aangepast. De vormgeving van de beplanting langs de voorzijde van het bedrijf is éénduidiger vormgegeven met heggen, de gefragmenteerde opgaande beplanting langs de oostzijde is verwijderd en de beplanting langs de zijkant van de bebouwing is meer in samenhang vormgegeven. De toegang aan de westzijde wordt verschoven naar de zuidzijde. Hierdoor ontstaat aan de zuidzijde meer samenhang in de inrichting. Het verbinden van de watergangen aan de westelijke zijde is niet mogelijk vanwege het verschil in functie van de watergangen.



Figuur 16. Aangepast plan naar aanleiding van opmerkingen van de ARO, oktober 2016

Nieuwe situatie

- a uitbreiding schuurkassen
- b uitbreiding opslag, tweede fase
- c realiseren wateropvang, overloop, met rietoevers,
aan de doorgaande noordzuid gerichte structuur,
vormtotaal gelijk met noordelijk deel, de inrichting
met het spoelbassin, grasoevers
- d opgaande beplanting langs de zuidzijde van het erf, elzensingel
- e verbreding watergang met rietoevers in overleg met HHNK,
bepaalde mogelijkheden vanwege ontbreken eigendom
- f reservering ruimte voor toegang tot het
perceel aan de achterzijde, tweede fase
- g aankleding voorterrein en zijkant terrein,
gemengde haag,
(meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, haagbeuk)
langs verharding, gras aan zijkanten waterstructuur
- h verwijderen bestaande toegang bij ontwikkeling van
zuidelijke toegang
- i alternatief uitbreiding waterberging in aansluiting op eigendom