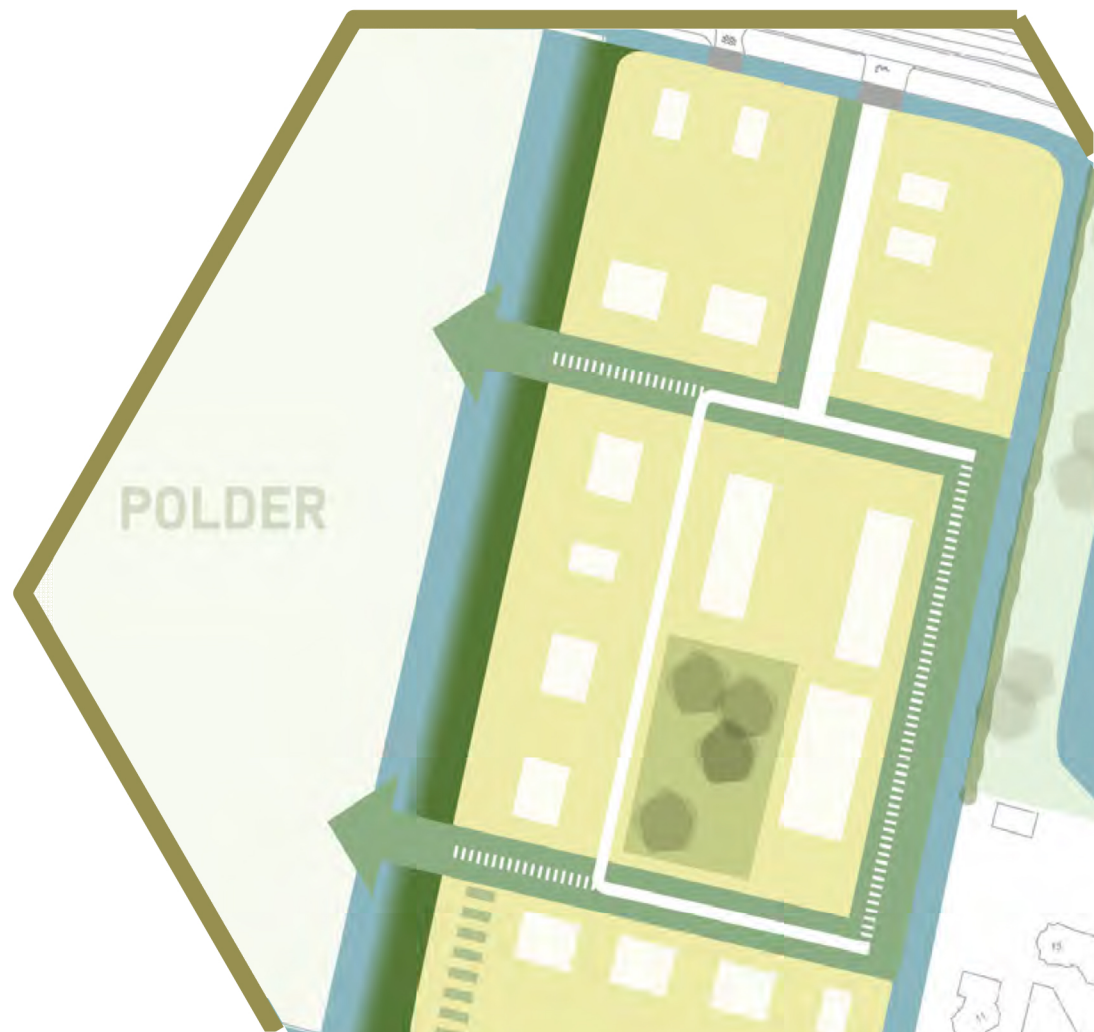
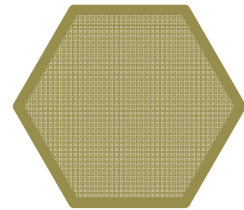
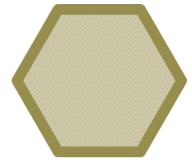


RUIMTELIJKE VISIE

HENSBROEK

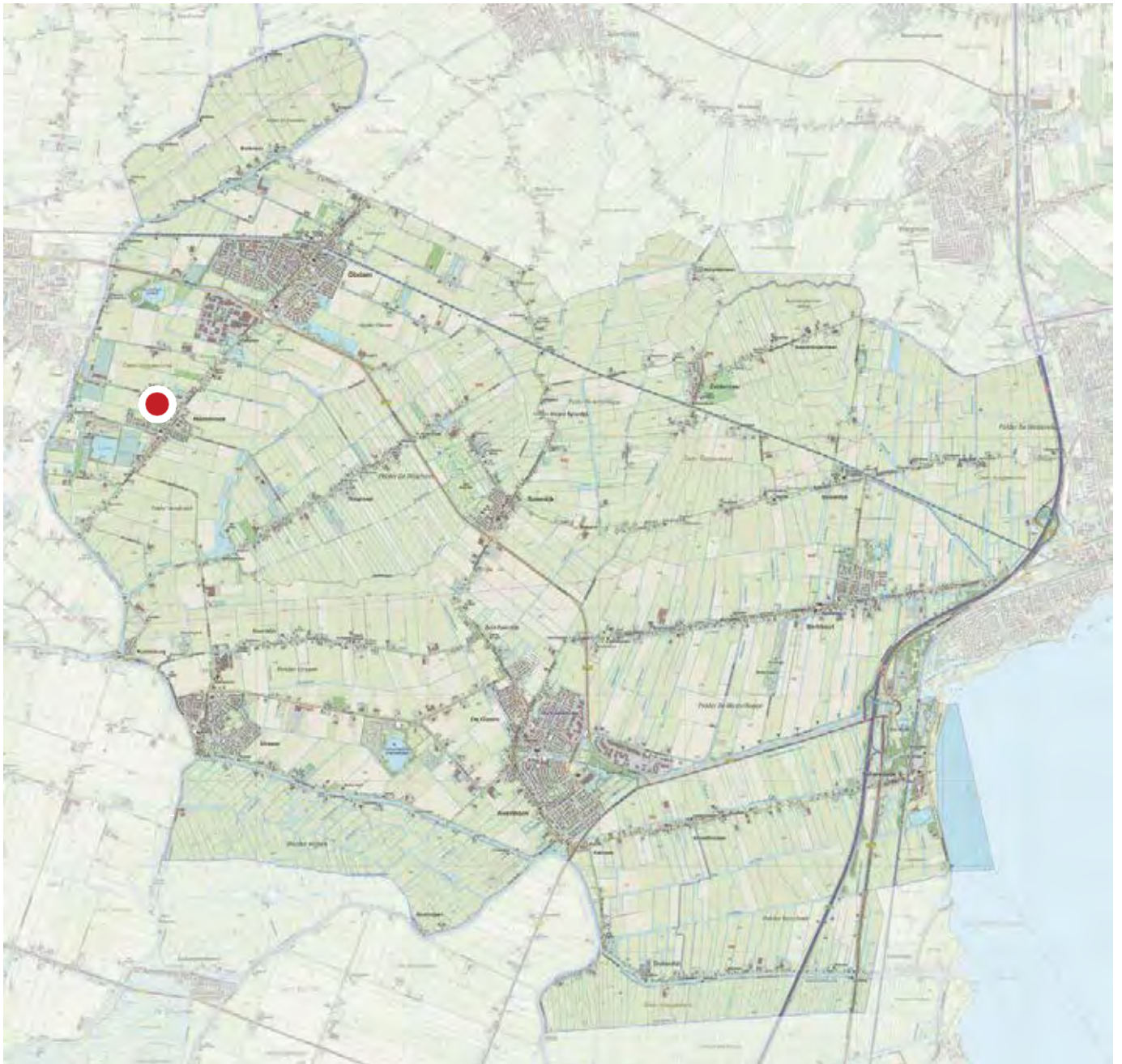
Julianaweg 1



10 november 2021

 **KUIPER**
COMPAGNONS

timpaan.



1 INLEIDING

1.1 ACHTERGROND EN DOEL

Hensbroek is één van de (kleinere) kernen in de gemeente Koggenland. Het dorp bevindt zich in de zuidwesthoek van West-Friesland, ten oosten van Heerhugowaard. De grotere kern Opdam ligt 2,5 kilometer noordwaarts. De initiatiefnemer van het project, Timpaan uit Hoofddorp, is van plan om circa 46 nieuwe grondgebonden woningen te realiseren op een agrarisch perceel aan de noordwestzijde van het dorp.

In het kader van de ontwikkeling is door KuiperCompagnons op 26 maart 2020 reeds een ladderonderbouwing geschreven waarin de behoefte van de ontwikkeling wordt aangetoond.

De navolgende stap is het opstellen van een ruimtelijke visie. Een visie waarin de ontwikkeling van het gebied wordt gevormd, uitgangspunten en randvoorwaarden worden bepaald en waarin een beeld wordt geschetst van de mogelijkheden op het gebied van stedenbouw, architectuur en landschappelijke inpassing. Ook wordt aandacht besteed aan de wijze waarop rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie en duurzaamheidsambities.

De voorliggende Ruimtelijke Visie gaat in op deze aspecten en beschrijft de ruimtelijke kaders voor ontwikkeling van Hensbroek. Tevens geeft het de richtlijnen om de beoogde ruimtelijke kwaliteit tot stand te brengen. Naast deze visie is een Ladderonderbouwing opgesteld waarin de behoefte is aangetoond. Daarnaast is een verkenning opgesteld waarin de groeirichting van Hensbroek is onderbouwd, op basis waarvan de locatiekeuze nader is toegelicht.

1.2 LEESWIJZER

Het document is als volgt opgebouwd:

1. Inleiding
Beschrijft de achtergrond en het doel van dit document.
2. Ruimtelijke verkenning
Geeft een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en de bestaande situatie. Op basis van de ruimtelijke verkenning en de ruimtelijke kaders is – in een afzonderlijke studie – een afweging gemaakt ten aanzien van de mogelijke groeirichting van Hensbroek. Hieruit volgt de keuze voor de locatie.
3. Ruimtelijke kaders
Gaet in op de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.
4. Uitgangspunten
Geeft een overzicht van de belangrijkste kenmerken die voortkomen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en geeft algemene uitgangspunten ten aanzien van de belangrijkste ruimtelijke elementen.
5. Duurzaamheid
Ingegaan wordt op klimaatadaptatie en duurzame maatregelen in het plan.,
6. Ruimtelijk Concept
Geeft het ruimtelijk concept voor de ontwikkeling van het plangebied weer en gaat in op specifieke plandelen en thema's.

1880



1950



1970



1980



2000



2017



Historische ontwikkeling Hensbroek 1880-2017

2 RUIMTELIJKE VERKENNING

2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING

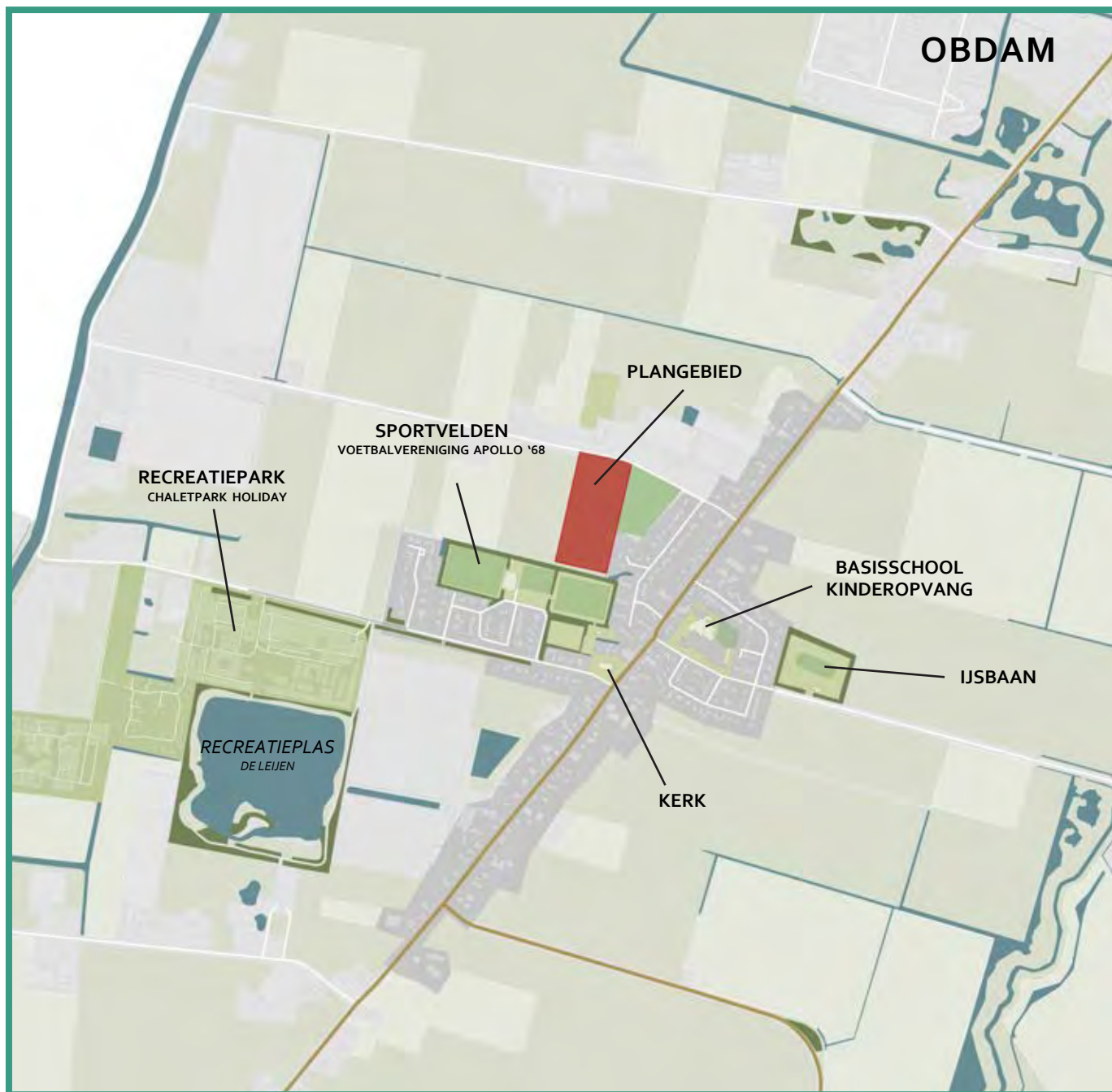
Hensbroek is van oorsprong een lintdorp. In de periode 1880-1970 heeft vooral verdichting van het lint plaatsgevonden. Op de locatie de Leijen, waar eind jaren zestig zand werd gewonnen voor de aanleg van wegen, werd een zwemplas aangelegd. In die periode maakte de kleinschalige polderverkaveling plaats voor grotere efficiënte agrarische bedrijfskavels en verdween de oude polder structuur.

Vanaf de jaren '80 zijn achter het lint kleinere woningbouwontwikkelingen ontstaan. De verdichting vond in eerste instantie plaats langs de Kerkweg en Burgemeester Kooimanweg. Aan de westzijde zijn onder meer voetbalvelden en woningen rond Het Ouwe Hof en het Waterweidje gebouwd. Aan de oostzijde zijn voornamelijk twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen gebouwd langs de Woudrustlaan en Van Duivenvoordenstraat, met centraal in het midden een basisschool, kinderopvang en volkstuinten. In de jaren '90 is ten westen van de kern een recreatiepark gerealiseerd.

Evenwijdig aan de Dorpsweg, tussen de Julianaweg en de Kerkweg, is in 2005 de ontwikkeling Roodeswerf gerealiseerd. Deze uitbreiding is tevens de laatste grote woningbouwontwikkeling die in het dorp heeft plaatsgevonden. Tot slot zijn diverse agrarische bedrijven uitgebreid.

De volgende ruimtelijke elementen zijn bepalend voor de kwaliteit en ruimtelijke ordening van Hensbroek:

- het historisch gegroeide dorpslint van Hensbroek: de Dorpsweg;
- De Dorpsweg voorziet in een beperkt aantal functies, zoals de kerk, café, dorpshuis, basisschool, kinderopvang, kleinschalige detailhandel en bedrijven aan huis, afgestemd op het niveau van Hensbroek;
- het aantrekkelijke, dorpse en groene woonmilieu met primair grondgebonden woningen;
- verschillende groene ontmoetingsplekken binnen de kern, omringd door woningbouw;
- de sterke relatie met het open (groene) landschap;
- de karakteristieke randen van water en groen;
- de karakteristieke verkavelingsstructuur met hofjes en doordlopende wegen;
- de concentratie van sportvoorzieningen aan de randen van de kern, waaronder de voetbalvelden en de ijsbaan.



Ligging planlocatie ten opzichte van de kern Hensbroek

2.2 LOCATIEKEUZE EN BEHOEFTE

Hensbroek is aangewezen als 'krachtige plaats' in de gemeente Koggenland. Deze plaatsen hebben een bepaalde massa nodig om een bepaald niveau aan voorzieningen te kunnen garanderen. De structuurvisie Koggenland stelt dat het voorzieningenniveau in Hensbroek aandacht behoeft. In deze kernen wordt ingezet op versterking van het programma en de voorzieningen, passend bij de maat en schaal van het dorp. De toevoeging van 45 nieuwe woningen betekent voor een klein dorp als Hensbroek een relatief grote groei. Met het woningbouwplan wordt extra draagvlak voor voorzieningen gecreëerd, en beoogd de vitaliteit van het dorp te vergroten.

Op 26 maart 2020 is door KuiperCompagnons een ladderonderbouwing opgesteld. Hierin is onder meer gekeken naar alternatieve locaties binnen het bestaand stedelijk gebied van Hensbroek. Vanwege de beperkte uitbreidingen van het dorp langs het lint (de Dorpsweg) en enkele straten ten westen en oosten daarvan, zijn geen binnenstedelijke locaties aanwezig en/of ontoereikend voor een ontwikkeling van 45 nieuwe woningen. Er komen geen locaties vrij.

In oktober 2021 is door KuiperCompagnons een verkenning gedaan naar de groeimogelijkheden van Hensbroek. Uit deze studie "Verkenning Groei Hensbroek" blijkt op basis van landschappelijke en cultuurhistorische elementen, dat de westelijke kant van het lint de logische uitbreidingsrichting voor het dorp is. Ontwikkeling aan deze zijde leidt niet of nauwelijks tot aantasting van het waardevolle open polderlandschap dat zich juist aan de andere zijde van het dorp bevindt. Kortheidshalve verwijzen we naar de verkenning in de bijlage.

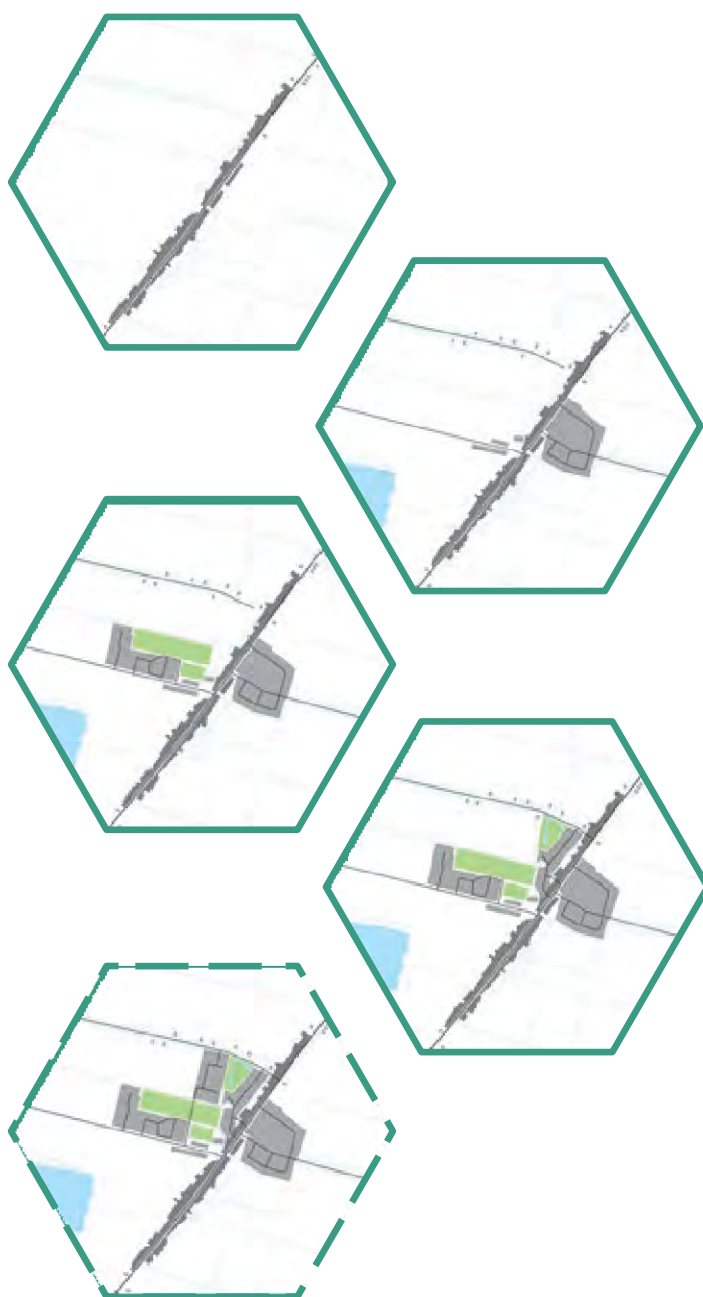
De voorliggende planlocatie past binnen de groeiverkenning en sluit direct aan op het stedelijk weefsel van het dorp. Het perceel ligt – in tegenstelling tot alternatieve locaties aan de oostzijde van het dorp waar meer openheid is – ingeklemd tussen stedelijk gebied. Aan de noordzijde door kassen en agrarische complexen, aan de zuidzijde door sportvelden en woningen.

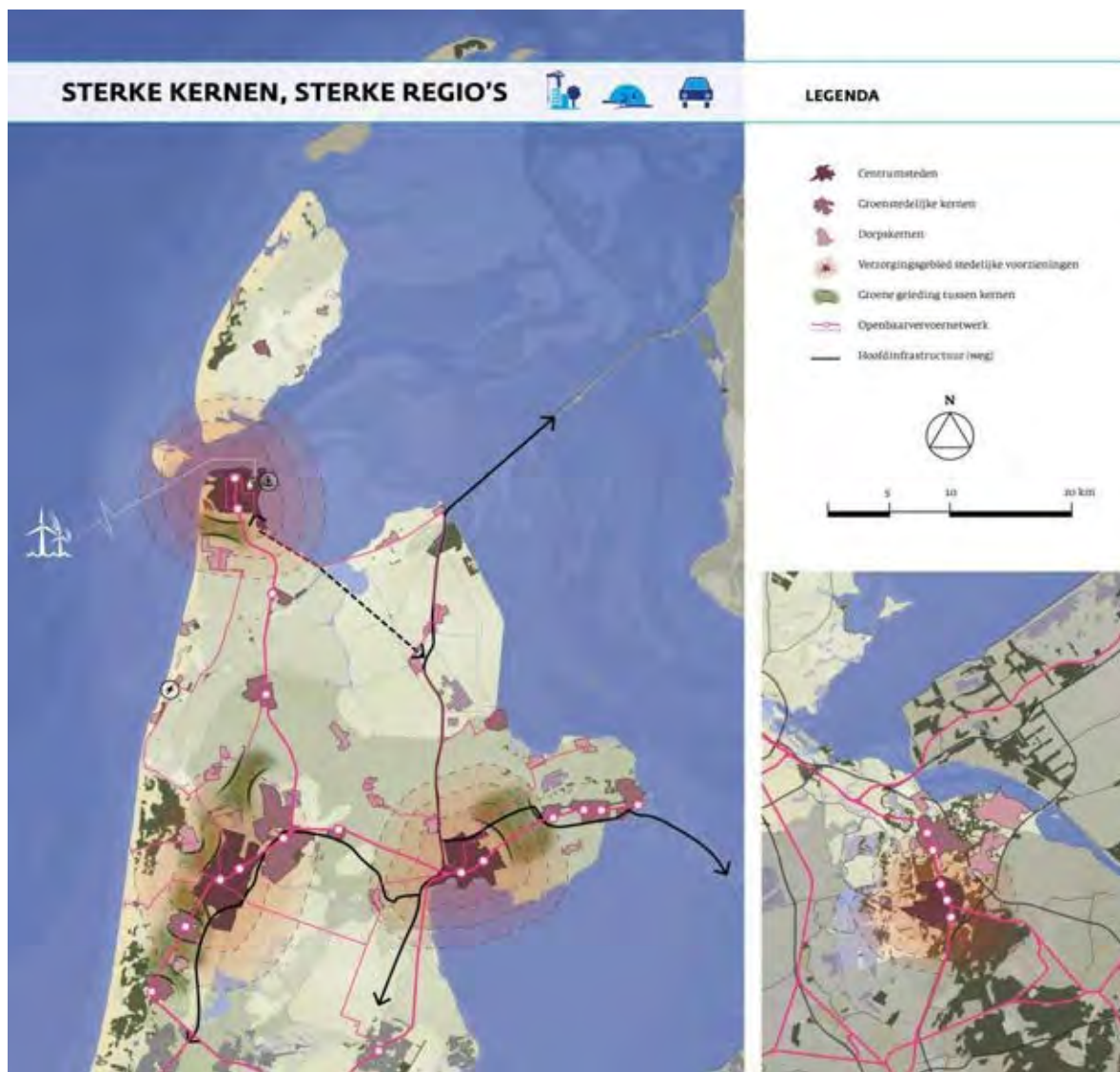
2.3 CONTEXT

De planlocatie is gelegen aan de westzijde van de kern Hensbroek. Aan de zuidzijde van het plangebied grenzen de sportvelden en het clubhuis van onder meer voetbalvereniging Apollo '68, judoclub Hensbroek en een gymzaal.

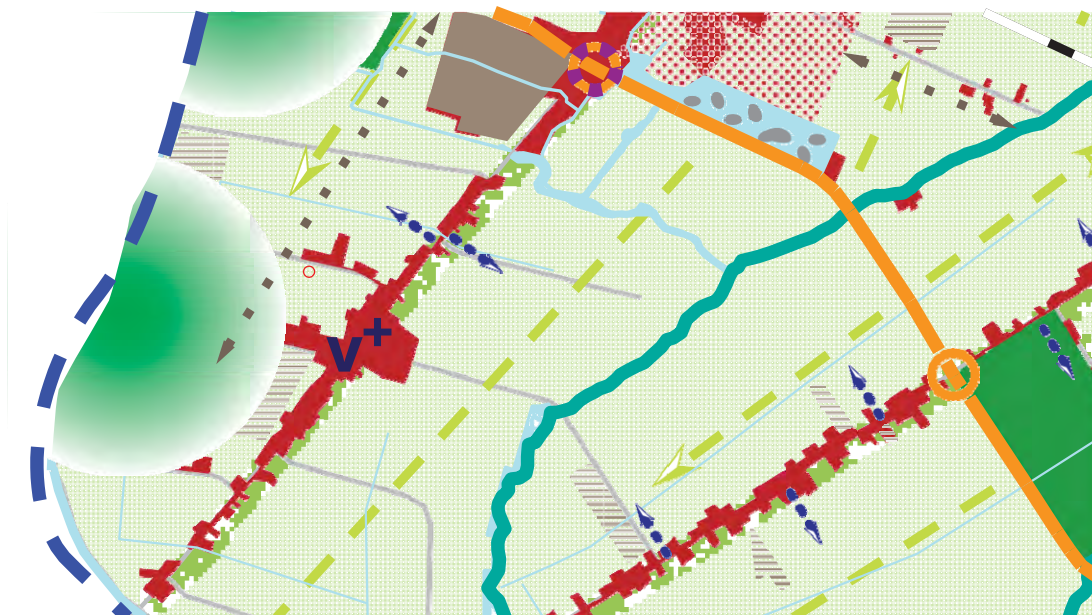
Aan de oostzijde grenst het gebied aan de achterzijde van de woningen langs de Roodeswerf. Aan de noordzijde staan vrijstaande woningen met aan de achterzijde agrarische bedrijvigheid, zoals kassen en boomkwekerijen. Aan de westzijde is een open polder gelegen.

FOTO PLANGEBIED





Uitsnede Omgevingsvisie NH2050



Uitsnede Structuurvisie: Ontwikkelingsbeeld Koggenland 2009-2020

3 RUIMTELIJKE KADERS

3.1 ALGEMEEN

De ontwikkeling van Hensbroek moet voldoen aan ambities en regels vanuit verschillende beleidsdocumenten. Deze ruimtelijke kaders geven ieder op hun eigen manier sturing aan de verdere uitwerking. Ze geven zelf randvoorwaarden voor de verdere uitwerking, of geven aan waar deze randvoorwaarden aan moeten voldoen. In dit hoofdstuk gaan we kort in op deze aspecten.

3.2 PROVINCIE NOORD-HOLLAND

De provincie streeft naar compacte en goed bereikbare steden en dorpen met daartussen groene ruimte. Met als doel een beter leefklimaat. Dit sluit aan bij de hoofddambitie van de Omgevingsvisie NH2050: balans tussen economische groei en leefbaarheid. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurt wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses). Deze wordt afgelezen aan de hand van demografische ontwikkelingen, periodieke monitoren over woonwensen en woonbehoefte-onderzoeken. Deze ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende afspraken worden regionaal ingevuld met ruimte voor maatwerk en herijking.

De omvang en verschijningsvorm is passend bij de kernen waarbij grofweg drie typen kernen vallen te onderscheiden. Hensbroek kan worden getypeerd als ‘Dorpskern die zorgt voor behoud van voorzieningen in het landelijk gebied’. Bij de dorpskernen lopen de functies en karakters van de vele kernen ver uiteen. De provincie richt zich daarom in haar visie op het in regionaal verband maatwerk-afspraken maken, in samenspraak met de lokale bevolking en ondernemers.

Daar waar de kleinschalige en lokale vraag helder is (kwalitatief en kwantitatief regionaal onderbouwd) is het aan de regio om maatwerk te leveren met oog voor onder andere de natuur, agrisector, duurzaamheid en milieu.

De omgevingsvisie wordt vergezeld door de Omgevingsverordening NH2020 waarin regels staan die bij nieuwe ontwikkelingen in acht moeten worden genomen.

In artikel 6.59 van de Omgevingsverordening wordt benoemd dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moeten voldoen aan aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. Hensbroek ligt ten noordoosten van het Bestaand Stedelijk Gebied van Hensbroek. Dit betekent dat de ontwikkeling moet voldoen aan de Leidraad. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven op welke wijze deze Ruimtelijke Visie aansluit op de kenmerken die in de Leidraad staan beschreven.

In de Omgevingsverordening NH2020 is de locatie in drie werkingsgebieden opgenomen. Naast het werkingsgebied “Landelijk gebied” en “Agrarische bedrijven” en “Oude Bosgroeiplaatsen. Met de voorgenomen ontwikkeling is niet langer spraken van “Landelijk gebied” en verdwijnt de agrarische bedrijvigheid. Voor de Oude Bosgroeiplaatsen geldt een herplantingsplicht. De begroeiing op de oude boesgroeiplaats is echter al voor de herverkaveling in de jaren ‘70 verdwenen en van bosgroei is geen sprake. Wel is langs de oostelijke grens een rij bomen en struiken aanwezig. Deze maken geen onderdeel uit van het terrein en blijven vooralsnog dan ook behouden.

3.3 GEMEENTE KOGGENLAND

In 2009 heeft de gemeenteraad van Koggenland de Structuurvisie 2009- 2020 vastgesteld. De structuurvisie is gericht op een ontwikkelingsrichting voor de kernen en de polders binnen de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking. Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Voor een gemeente als Koggenland hangen de vraagstukken voor de toekomst in belangrijke mate samen met de demografische ontwikkeling van de gemeente en de mate waarin binnen de kernen kan worden voldaan aan de eisen en wensen die de veranderende bevolking stelt aan de woonomgeving.

In de structuurvisie zijn een aantal ontwikkellocaties opgenomen, waaronder in Hensbroek. Voorliggend plangebied is hierin niet aangeduid als ontwikkellocatie maar de uitbreidingslocaties zijn niet de enige plekken waar woningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd. Binnen de bestaande kernen is sprake van een structurele, incidentele bouwopgave op plekken waar ruimte vrij komt in de bestaande bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld door verplaatsing van bedrijven of door beëindiging van agrarische bedrijven. Die plekken komen onder meer voor woningbouw in aanmerking. Daarbij zullen steeds criteria ten aanzien van ruimtelijke inpassing, beeldkwaliteit en parkeren worden gesteld. Deze criteria worden in de structuurvisie niet nader gespecificeerd en worden per ontwikkeling bekeken.

3.4 WOONVISIE EN -PROGRAMMA'S

De provinciale Woonagenda 2020-2025 is erop gericht de vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming te laten zijn of komen. De woningbouw wordt vooral in of aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, overeenkomend met de kwalitatieve behoefte en demografische trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

In de woonvisie benadrukt de provincie met name het belang van een passende kwaliteit woningbouw. Dat is alleen mogelijk als er op regionaal niveau een goede afstemming komt tussen alle partijen die zijn betrokken bij het bouwen van woningen. Om deze reden is het Woonakkoord 2020-2025 opgesteld tussen de regio West-Friesland en de Provincie Noord-Holland. De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030. Hiervoor dienen de komende 5 jaar jaarlijks 800-900 woningen te worden gebouwd.

De regio West-Friesland heeft in 2017 een regionale woonvisie opgesteld voor de periode tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie (2017 tot en met 2026) heeft de regio een Regionaal Actieprogramma (RAP) opgesteld voor de periode 2017 tot en met 2021. Onderdeel van het RAP is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen. Dit afwegingskader dient als basis voor toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. In 2019 zijn het afwegingskader en de woningbouwprogrammering geactualiseerd.

Westfries Basis en Vooruitdenken

Het Afwegingskader Wonen regio West-Friesland bestaat uit twee onderdelen: De Westfries Basis en het Westfries Vooruitdenken. De Westfries Basis bevat de wettelijke

verplichting en prioriteiten. Hieronder vallen onder andere de kwantitatieve en toekomstig aangevulde kwalitatieve behoeften. Het Westfries Vooruitdenken bevat de ambities van de gemeenten aan de hand van een aantal aanvullen-voorwaarden die ervoor zorgen dat plannen ook echt toekomstgericht zijn en actief bijdragen aan de regionale ambities. Elk plan dient te worden getoetst aan beide onderdelen. Binnen de Westfries Basis moet aan alle onderdelen worden voldaan, binnen het Westfries Vooruitdenken dient aan minimaal vijf van de tien ambities invulling te worden gegeven.

Regionale afstemming

Regionale afstemming is het sluitstuk van het Westfries Afwegingskader. Het doel van de regionale afstemming is dat gemeenten in de regio het gezamenlijk eens worden over woningbouw in de regio. Dit wordt gedaan aan de hand van regels waaraan de regionale afspraken moeten voldoen. Kort samengevat stellen deze regels in eerste instantie dat er afspraken worden gemaakt over de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering. Ook dient inzichtelijk worden gemaakt welke plannen binnen/buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) zijn gelegen. Verder zijn de regionale afspraken onderwerp van jaarlijkse monitoring en worden ze, wanneer daar aanleiding voor is, bijgesteld.

In het najaar van 2017 is vanuit de regio West-Friesland gestart met het in beeld brengen van de kwalitatieve behoefte. Zodra er nieuwe woningbouwplannen in ontwikkeling komen worden deze getoetst aan het afwegingskader, waarbij zoals eerder benoemd elk plan moet voldoen aan minimaal vijf

speerpunten uit de regionale visie.

In het kader van artikel 3.1.6. Bro is een ladderonderbouwing opgesteld waarin de bevolkingsprognoses en behoefte-ramingen zijn bekeken en is aangetoond dat sprake is van een aantoonbare kwantitatieve behoefte. Ook is hierin ingegaan op het Westfries Vooruitdenken en beschreven op welke wijze de ontwikkeling in kwalitatieve zin bijdraagt aan de regionale doelstellingen. De ladderonderbouwing is een op zichzelf staand document en ter goedkeuring aan de provincie Noord-Holland toegezonden.

In oktober 2020 is door de provincie reeds ingestemd met de ladderonderbouwing. Deze onderbouwing is in juli 2021 beperkt bijgesteld, omdat de verkaveling er toe leidde dat twee dure hoekwoningen met garage zijn vervallen en vervangen door een goedkope twee-onder-een-kapper. Het programma is daarmee kwantitatief en kwalitatief niet of nauwelijke gewijzigd.

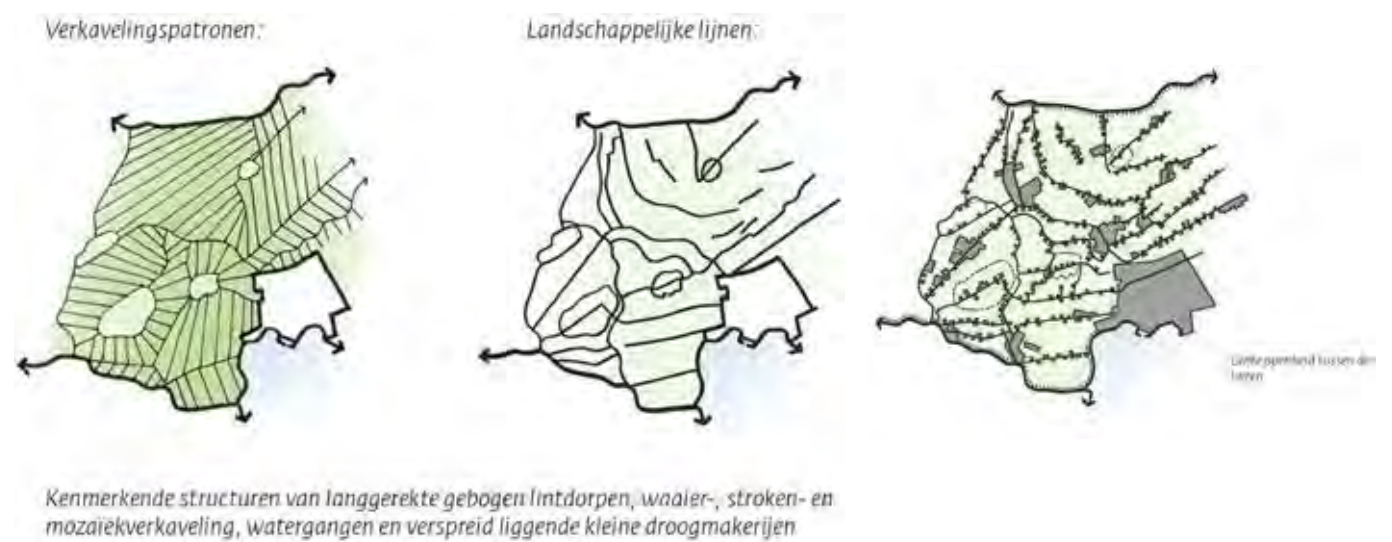
3.5 CONCLUSIE

Voor de ontwikkeling van Hensbroek worden vanuit de ruimtelijke kaders verschillende randvoorwaarden gesteld. Zo moet de ontwikkeling voldoen aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

In Hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden vanuit de ruimtelijke kaders én ruimtelijke verkenning verder geformuleerd.



Overzichtskarta Leidraad Landschap en Cultuurhistorie



4 UITGANGSPUNTEN

4.1 ALGEMEEN

Vanuit de ruimtelijke verkenning van het dorp en de omgeving en de beleidskaders zijn randvoorwaarden en uitgangspunten te formuleren. Deze dienen te passen binnen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In de volgende paragraaf wordt hier op ingegaan, waarna voor verschillende aspecten uitgangspunten geformuleerd worden.

4.2 LEIDRAAD CULTUURHISTORIE EN LANDSCHAP

Aandacht voor behoud en ontwikkeling van landschap en cultuurhistorie is sterk verankerd in het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland. Voor het opstellen van ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) vastgesteld.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is het ‘ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit’. Dat betekent dat bewust moet worden omgegaan met de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. Deze kwaliteiten dienen als uitgangspunt van ruimtelijke plannen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. De provincie wil voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden gepland die binnen bestaand bebouwd gebied een plek zouden kunnen krijgen.

Bij noodzakelijke uitbreiding hecht de provincie er belang aan dat deze een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek. Met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie borduurt de provincie Noord-Holland voort op eerdere beleidsnota's waarin ruimtelijke kwaliteit al een centrale plaats innam.

Volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie dient bij ruimtelijke plannen verantwoording te worden afgelegd van de manier waarop nieuwe functies rekening houden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap en de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied.

West-Friesland

Bij het opstellen van deze ruimtelijke visie voor Hensbroek is gekeken naar de kenmerken en kwaliteiten die kenmerkend zijn voor West-Friesland. Op de volgende pagina's worden de belangrijkste te hanteren principes weergegeven.

De verschillende lintbebouwings- en verkavelingsstructuren blijven herkenbaar en beleefbaar.

Binnen West-Friesland Midden komen verschillende kenmerkende structuren samen: enerzijds het zeekeleigebied met veenontginningsstructuren en de lange bebouwingslinten en anderzijds de verspreid liggende kleine droogmakerijen. Watergangen (tochten, gouwen en sloten) dooraderen het gebied.

De openheid tussen de linten is uitgangspunt

De lange nederzettinglinten zijn een belangrijk onderdeel van het Westfries landschap. Aan de noord- en zuidzijde van het ensemble zijn vooral de langgerekte (soms licht gebogen) linten met gestrekte kavels, met daartussen rechte dwarsverbindingen in een open landschap kenmerkend. In het middengebied zijn de linten onregelmatiger, sterker gebogen en liggen ze dicht bij elkaar.

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

het behouden van de gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen en watergangen.

Het landschap met herkenbare historische structuren dient als vertrekpunt. Het gaat om de langgerekte linten, smalle wegen, stolpenreeksen, erven, terpen, dijken en kreekruigen (reliëfverschillen), waterstructuren en de karakteristieke dorpen. Pas nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe bebouwing, agrarische schaalvergroting en recreatieve voorzieningen, in met respect voor de landschappelijke karakteristiek (zoals de verkaveling) en de cultuurhistorie.

Westfriesse linten (oude zeekeleilandschap)

West-Friesland is het land van kilometerslange lintbebouwing met daarbinnen vaak prominent de stolpboerderijen. Die stolpen staan op de kop van langgerekte weidekavels. De Westfriesse stolpenlinten liggen allen binnen de Westfriesse Omringdijk. In het midden van West-Friesland, tussen Hoogwoud en Hauwert, zijn de stolpenlinten het best bewaard gebleven.

Landschappelijke karakteristiek

Het beeld van de Westfriese stolpenlinten is afwisselend, kleinschalig en idyllisch. De stolpen staan alleen aan de langerekte gebogen linten, niet aan de dwarswegen. De linten liggen deels op de kreekruigten waar de veennederzettingen na bodemdaling naar toe verhuisden. Aan de linten op nog steeds herkenbare kreekruigten als De Weere, Zandwerven, Schellinkhout en Hauwert zijn de stolpen wat hoger gelegen dan de weg zelf. De stolpen staan vaak tussen andere, meer kleinschalige bebouwing in. Ze zijn naar de weg gericht, op de kop van een lange en smalle kavel, die meestal omgeven is door brede sloten. Achter de stolpen staan bijgebouwen, binnen het kavelpatroon.

Vaak bestond de inrichting van de openbare ruimte uit een weg en een wegsloot. Wegsloten in dorpslinten zijn na 1950 uit verkeersoogpunt vaak gedempt, maar in dorpen als Twisk en Abbekerk zijn deze nog aanwezig. Deze inrichting bepaalt de situering van de stolpen. Aan de wegzijde staat de bebouwing vaak dicht op de weg. Aan de slootzijde staat de bebouwing achter de sloot, op grotere afstand van de weg. De stolpen volgen de verkavelingsrichting: als deze schuin op de weg is, staan de voorgevels ook schuin op de weg, zoals bijvoorbeeld in Sijbekarspel en Twisk.

Openheid en ruimtebeleving

Westfriese stolpenlinten zijn veel kleinschaliger en meer divers dan de linten in de droogmakerijen. De linten verschillen onderling aanmerkelijk van karakter. De meeste linten zijn buiten de dorpskernen halfopen en in de dorpskern verdicht. Er is daardoor soms een minder directe zichtrelatie tussen de stolpen onderling of tussen stolp en landschap. De geselecteerde stolpenstructuren hebben (met uitzondering van het gebied tussen Obdam, Spanbroek en Wognum) steeds open landschap aan beide zijden van het lint, maar daar staat vrijwel altijd een opvallend hoge kwaliteit van stolpen en erven tegenover, met relatief meer beschermde monumenten en drie beschermde dorpsgezichten (Barsingerhorn, Kolhorn en Twisk).

Ruimtelijke dragers

De stolpstructuren staan aan historische linten die vaak al op kaarten van circa 1700 zijn afgebeeld. Sommige Westfriese dorpslinten zijn nauwelijks meer als structuren te herkennen doordat de wegsloten zijn gedempt, het straatprofiel is verbreed en vervlakt, er veel nieuwbouw tussen de stolpen is verschenen en stolpen zelf ingrijpend zijn vernieuwd of herbouwd. In de aangegeven stolpenstructuren is de samenhang tussen historisch lint, de erven en de stolp het best bewaard gebleven.

4.3 VERTALING NAAR PLANGEBIED

Van de oude ruimtelijke structuren is in het plangebied zelf niet veel terug te vinden. Ook de directe omgeving is in de laatste decennia van de 20ste eeuw zodanig verandert dat de omgeving vanuit landschap en cultuurhistorie geen aanknopingspunten biedt voor de ontwikkeling.

De keuze voor de locatie kan vanuit landschap en cultuurhistorie wel worden onderbouwd. Aan de zuid-oostzijde van het oude lint is het landschap veel sterker en bovendien direct achter het lint aanwezig en beleefbaar. Door de toevoegingen van de woningen en sportvelden ten zuiden van de locatie en de realisatie van de Roodeswerf, is deze relatie aan de kant van de Julianaweg verdwenen. Ook is het gebied ten noord-westen van het lint door de aanwezige bedrijfsbebouwing en glastuinbouw minder open dan aan de andere zijde van het dorpslint. Het is dan ook logisch om aan deze zijde verder te verdichten en de karakteristieke kwaliteiten aan de andere kant van het lint te behouden.

4.4 AANSLUITEN OP HET DORP EN OMGEVING

Hoewel er weinig aanknopingspunten zijn die van invloed zijn op de vormgeving van de wijk, is bij de ontwikkeling wel aansluiting gezocht bij rechthoekige verkaveling van het landschap en de locatie. Ook is gekeken wat de relatie met het bestaande dorp is en hoe op het stedelijk weefsel kan worden aangesloten. Daarbij is gekeken of de groene wig ten oosten van het gebied als openbaar groen kan worden betrokken en een schakel kan vormen naar het dorp. Op dit moment is en blijft het perceel echter privaat terrein en daarmee niet openbaar. Daarmee vormt het een groene buffer tussen de Roodeswerf en de nieuwe woonbuurt.

Ook aan de zuidkant wordt gezocht naar een nieuwe verbinding met het bestaande dorp, in de vorm van een langzaamverkeersroute / calamiteitenontsluiting tussen de sportvelden door naar Het Ouwe Hof.

Tot slot wordt in de ontsluitingsstructuur gezocht naar plekken aan de westelijke rand, om zicht op en contact met de polder te behouden. Hiermee wordt voorkomen dat het plan zich afsluit van de omgeving en zich naar binnen keert.

RUIMTELIJKE KADERS



5 DUURZAAMHEID

5.1 ALGEMEEN

Het klimaat verandert. Nieuwe ontwikkelingen zullen moeten anticiperen op de effecten van klimaatverandering. In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzame en klimaatadaptieve elementen in het plan. Op planniveau zijn verschillende keuzes gemaakt om wateroverlast, hittestress en andere effecten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Op gebouwniveau zullen daarnaast verdergaande maatregelen worden getroffen. Veel duurzaamheidsaspecten en -maatregelen zijn terug te vinden in de verkaveling of plannen voor de woningen, maar omdat de ontwikkeling nog in een vroeg stadium verkeerd, zijn wordt op sommige vlakken nog gesproken over ambities en mogelijke oplossingen. Gedurende het verdere proces zullen die nader worden uitgewerkt. Voorop staat dat voldaan wordt aan alle geldende wet- en regelgeving en gestreefd wordt naar meer waar mogelijk.

Door Timpaan is een Visie Duurzaamheid opgesteld. In de visie wordt nader ingegaan op de concrete ambities en doelstellingen in het kader van duurzaamheid. In deze duurzaamheidsparagraaf gaan we kort op de aspecten uit de notitie in.

Timpaan

Timpaan één van de oprichters van, en aangesloten bij, Circulair West. Dit is een stichting die zich sterk maakt voor een economie die efficiënt omgaat met haar materiaalstromen, concurrerend is en duurzaam produceert. Door samen te werken met verschillende bedrijven binnen de stichting wordt de transitie naar een meer circulaire economie versneld. Vanuit deze deelname aan Circulair West is Timpaan bereid om een stap extra te doen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit.

5.2 OPENBARE RUIMTE

Groen

De ruimtelijke kwaliteit van openbare ruimte wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van openbaar groen. Maar een groene openbare ruimte is meer dan dat. Groen zorgt voor een goede afvoer van regenwater, draagt bij aan het voorkomen van hittestress en bomen zorgen voor schaduw. Daarbij komt dat een diversiteit aan bomen en beplanting zorgt voor meer biodiversiteit.

Het plan voorziet in natuurvriendelijke oevers en kent een hoge dichtheid als het gaat om bomen en hagen. Het plan telt ca 4450 m² openbaar groen, waarvan zo'n 235 meter aan blokhagen en in totaal ca. 63 bomen. Dit zorgt voor voldoende schaduw langs paden en in het centrale groene parkje.

Tot slot wordt aan de westrand een brede groenzone met natuurvriendelijke oever aangelegd, als overgang naar het polderlandschap.

Water

Om wateroverlast te voorkomen wordt rond het plangebied een overmaat aan water gerealiseerd. In totaal wordt ca. 2950 m² water extra gegraven. Op een plangebied van 26.500 m² en een toename bijna 9.000 m² verhard oppervlak en bebouwing leidt dit tot een compensatie van maar liefst 33%. Dat is 3 maal de eis van 11% die het waterschap in deze polder hanteert.

Om ook in het plan droge voeten te houden bij hevige regenval, wordt nader onderzocht welke aanvullende maatregelen mogelijk zijn. Te denken valt aan waterberging onder rijwegen, of civieltechnische maatregelen die het water snel kunnen afvoeren. Ook zou het parkje eventueel (gedeeltelijk) als wadi kunnen worden uitgevoerd.

Hittestress

Naast bovengenoemde maatregelen die voor een belangrijk deel bijdragen aan de gevolgen van hittestress, wordt de hoeveelheid verharding in het gebied zoveel mogelijk beperkt. De ambitie is om zoveel mogelijk parkeervakken uit te voeren in halfverharding of grasbetontegels. De haalbaarheid hiervan wordt mede bepaald door het beleid van de gemeente Koggenland ten aanzien van onderhoud. Om verharding in tuinen tegen te gaan wordt een verplichting in het bestemmingsplan opgenomen, waardoor maximaal 50% van de tuinen verhard mogen worden.

Gesloten grondbalans

Tot slot wordt in de aanlegfase van het project al rekening gehouden met het milieu. Door te werken met een gesloten grondbalans wordt voorkomen dat onnodige transportbewegingen nodig zijn om grond af te voeren. Bovendien zorgt de vrijkomende grond (uit watergangen en bouwkuipen) ervoor dat het plangebied iets opgehoogd wordt en de drooglegging groter wordt.

5.3 WONINGEN

Ook ten aanzien van de woningen zelf wordt gekeken naar klimaatadaptieve en duurzame maatregelen. De woningen voldoen in basis uiteraard al aan de BENG-norm, door het toepassen van individuele warmtepompen. Uitgangspunt is individuele bodemwarmtepompen, voordelen hiervan zijn dat deze geen buitenunit hebben én een actieve koelfunctie hebben waardoor de latere aanbreng van airco's door kopers zeer onwaarschijnlijk is.

belangrijk aandachtspunt is de BENG 1 indicator (energiebehoefte). De zaken waarmee rekening dient te worden gehouden zijn o.a. het ontwerp, de oriëntatie en de thermische schil. Deze zaken komen de woning ook ten goede voor bv. hittestress doordat er dient te worden

gekeken naar de oriëntatie en de gevelopeningen van de woningen.

Alle woningen beschikken dus minimaal over een eerste verdieping, in het kader van overstroming een fijne gedachte dat daar altijd naartoe gevlucht kan worden aangezien dit boven de 2m hoogte is (risico vanuit de klimaatstresstest van de gemeente).

Bouwconcept

Timpaan is voornemens om te werken met een 'Gevelklaar' concept waarbij de gevels van de woningen prefab worden aangevoerd. Door toepassing van steenstrips worden grondstoffen bespaard en daalt het energieverbruik. Het beton dat gebruikt wordt bestaat voor 20% uit (circulair) betongranulaat. In de nadere planuitwerking zal bij alle materiaalafweging circulariteit in ogenschouw worden genomen.

Tot slot zijn er nog enkele concrete maatregelen die leiden tot meer duurzaamheid. Zo krijgen alle woningen een regenton, kunnen kopers kiezen voor PV-panelen op het dak en worden de platte daken van bijvoorbeeld garages en bergingen 'groen' uitgevoerd.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de Visie Duurzaamheid van Timpaan die als bijlage bij deze Ruimtelijke Visie zit.



Het ruimtelijk concept voor de locatie.

6 RUIMTELIJK CONCEPT

6.1 UITGANGSPUNTEN

Met de kennis over de stedenbouwkundige en landschap-pelijke karakteristieken van Hensbroek en het omliggende landschap én de uitgangspunten, karakteristieken uit de Leidraad zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling.

Voor de ontwikkeling van Hensbroek gelden globaal de volgende uitgangspunten:

1. Passend bij het karakter van het dorp
2. Voorzien in lokale woningbehoefte
3. Bebouwingsstructuur aan de Julianaweg behouden
4. Relatie met het omliggende landschap
5. Opwaardering van de bestaande groene ruimte tot aantrekkelijk park
6. Voldoende waterberging
7. Verkeersveilige ontsluiting via de Julianaweg
8. Rekening houdend met sportvelden aan de zuidzijde
9. Behoud van de zichtlijn op de kerk
10. Voldoende parkeerplaatsen

6.2 VISIE

Op gemeentelijk niveau biedt het plan de mogelijkheid om Hensbroek als krachtige kern te versterken en draagvlak voor voorzieningen te vergroten. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is het bouwen voor de lokale behoefte. Door in te spelen op de lokale vraag, te bouwen voor verschillende doelgroepen in verschillende inkomensklassen wordt bijgedragen aan de sociale cohesie, leefbaarheid en versterking van het voorzieningenniveau van Hensbroek. Ook wordt hierdoor een divers aanbod gecreëerd en is doorstroming binnen de wijk mogelijk.

De rechthoekige vorm en afmeting van het perceel leidt tot een redelijk rationele verkaveling, waarbij een groot deel van de randen van het gebied volledig kunnen worden uitgegeven.

De woningbouw dient te worden ingevuld met een gemixt programma, passend bij de woningbehoefte van het dorp. De groene wig ten oosten van de locatie blijft als groen behouden en is vooralsnog niet openbaar toegankelijk. Hiermee fungeert het als groene buffer tussen de bestaande woonbuurt aan de Roodeswerf en de nieuwbouw. De wateropgave wordt integraal opgelost in en rond het plangebied, en dient de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te versterken. Er wordt relatie gezocht met de polder en de kerk, door routes en zichtlijnen te creëren.

De ontsluiting vindt plaats via de Julianaweg, op een verkeersveilige manier. De bebouwingsstructuur langs de Julianaweg blijft behouden, door vrijstaande woningen toe te voegen met een oriëntatie naar het noorden. De bestaande woning in de noordoosthoek blijft behouden. De woningen aan de zuidzijde blijven op minimaal 30 meter afstand van de sportvelden, om (geluids)overlast te voorkomen.

6.3 BEELDKWALITEIT

Voor de beeldkwaliteit wordt uitgegaan van ‘woningen met een streekeigen karakter’. In het algemeen kan daarbij worden volstaan met een eenvoudige traditionele streekgebonden uitstraling met traditionele materialen als baksteen, hout en keramische pannen, maar moderne architectuur, refererend aan oude dorpse bebouwing is als accenten denkbaar. Deze accenten kunnen worden gekoppeld aan de centrale groene zones, waardoor er geen tweede lint ontstaat. Voor de openbare ruimte wordt gezocht naar een eenduidige en informele inrichting. Hierdoor kunnen de openbare groene ruimtes incidenteel worden gebruikt voor bestemmingsverkeer, maar behouden ze een overwegend groen karakter.

De woningbouw dient te worden ingevuld met een gemixt programma, passend bij de woningbehoefte van het dorp. In de ladderonderbouwing is op basis van behoefteramingen en andere informatie is het afwegingskader van de West-friese Basis doorlopen. Daaruit blijkt dat het woningbouwprogramma met 45 woningen nog niet is opgenomen in de planvoorraad van de gemeente Koggenland, maar past binnen de regionale woningbouwafspraken en de zachte plancapaciteit van de gemeente Koggenland. De ontwikkeling draagt eveneens bij aan meerdere kwalitatieve speerpunten vanuit de regio: de betaalbaarheid van woningen, de woonvoorraad voor de vergrijzende bevolking en middeninkomens en bovenal de aantrekkelijkheid van West-Friesland als woonregio.

De beeldkwaliteit van de woningen en openbare ruimte wordt verder uitgewerkt in een nog op te stellen Beeldkwaliteitsplan.

SMART-WONINGEN



2^1 KAPWONINGEN



LEVENSLOOPBESTENDIG



6.4 GROEN EN WATER

Het toekomstige woongebied wordt aan alle zijden omsloten door water. Bij de inrichting van de waterranden moet zorgvuldig worden gekeken naar de landschappelijke overgang. Met name de relatie tussen dorp en polder behoeft aandacht. Een groen kamerscherm met bomen rond de locatie is dan ook niet gewenst. Juist een meer geleidelijke overgang door groene oevers, zorgt dat de polder vanuit de wijk beleefbaar en open blijft, terwijl er geen harde rand met uitsluitend hoge beschoeiingen en vlonders of steigers ontstaat.

Aan de westzijde wordt de overgang naar de polder gevormd door een groenzone met natuurvriendelijke oever. Tevens is ruimte voor één of meerdere vlonders, direct aan het water. Hier kunnen bewoners vissen en uitkijken over het open polderlandschap. In het hart van de wijk wordt een buurtpark aangelegd, met speelvoorziening voor jonge kinderen. Een wandelpad zorgt ervoor dat de bewoners van de wijk een ommetje kunnen lopen en van het open polderlandschap kunnen genieten.

OPENBAAR GROEN



GROEN TALUD



ERFAFSCHEIDING



6.6 ONTSLUITING EN PARKEREN

De woningen in het plan worden ontsloten aan de Juliana-weg. Parkeren langs de Julianaweg beperkt de doorstroming op deze weg en is ruimtelijk gezien niet inpasbaar. Deze woningen krijgen daarom twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

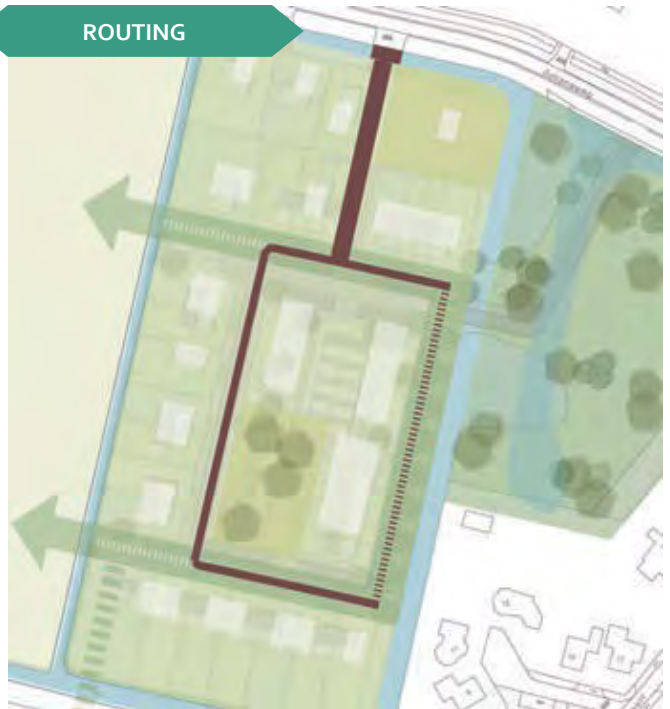
De overige woningen krijgen één centrale ontsluitingsweg: een aftakking van de Julianaweg met een lus door het plangebied. Daarmee vormt de nieuwe wijk een eigen hofje met centrale, interne wegenstructuur, evenals de overige woningbouwlocaties in het dorp.

Vanaf de ontsluitingsweg zijn twee doorsteekjes richting de polder, bedoeld om de woningen aan de rand van het gebied bereikbaar te maken en verder alleen bestemd voor voetgangers en fietsers. Aan de zuidkant bevindt zich een voet-fietspad met een totale breedte van 3,5 meter om tevens als calamiteiten ontsluiting te dienen.

De doorsteekjes kunnen mogelijk in de toekomst een verbinding vormen met een eventuele nieuwe uitbreiding van het dorp aan de westkant. Vooralsnog is daarvan geen sprake

De parkeervoorzieningen zijn geclusterd langs de interne ontsluitingsweg en in parkeerkoffers. De parkeerkoffers kunnen groen worden ingepast door middel van een beuken- haag of blokhaag. De haakspareervakken worden bij voorkeur uitgevoerd in waterdoorlatende verharding.

ROUTING



PARKEERKOFFERS



HALFVERHARDING



JULIANAWEG 1

HENSBROEK

