

BEELDKWALITEITSPLAN

RUIMTE VOOR RUIMTE

GEMAALWEG 12, HENSBROEK



DOOR: STUDIO GROENBURG
OPDRACHTGEVER: DE HEER S.P. KLAVER (EIGENAAR LOCATIE)
NOVEMBER 2011

INHOUD

Inleiding	4
Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	12
Beeldkwaliteit	19
De herinrichting van het plangebied	19
Bebouwing	20
Hoofdindeling	22
Positie kavels en zichtlijnen	24
Verkeersontsluiting en verharding	25
Erfbeplanting en erfafscheiding	26
Inrichting vrijkomende ruimte	26
Conclusie	28
Colofon	

INLEIDING

Aan de Gemaalweg 12 te Hensbroek bevindt zich een actief glastuinbouwbedrijf alsmede een schuur voor manegedoeleinden met aansluitend cultuurgrond. De locatie ligt in een agrarische omgeving in de gemeente Koggenland, in het buitengebied van Hensbroek.

Het totale perceel beslaat 3.94.40 ha en bestaat uit een gedeelte bestemd voor glastuinbouw, en een perceel bestemd voor manegedoeleinden met aansluitend cultuurgrond. Het glastuinbouwbedrijf bestaat uit circa 4.400 m² glasopstanden, waterbassin, ketelhuis, woonhuis en overige aanhorigheden. Op het terrein met de manegebestemming staat een manegeschuur zonder verdere aanhorigheden.

De eigenaar, de heer S.P. Klaver heeft besloten de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf te beëindigen. Gezien het verliezen van de functie van de bedrijfsgebouwen door de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf wordt medewerking gevraagd aan de gemeente voor het gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling. Ook de manegebestemming zou hij graag laten vervallen, aangezien de manegeactiviteiten niet tot ontwikkeling zijn gekomen en de manegeschuur/ paardenstal nu leeg staat.

In ruil voor het slopen van de bedrijfsbebouwing op de glastuinbouwlocatie en verbetering van de kwaliteit van het landschap wordt medewerking gevraagd voor het realiseren van twee wooneenheden in de manegeschuur. Daarnaast wordt gevraagd om de huidige bestemming van de bedrijfswoning om te zetten van agrarisch naar wonen. De gemeente Koggenland heeft aangegeven dat voor dit verzoek de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte mogelijkheden biedt.

De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Door de locatie te saneren en herin te richten valt ruimtelijke winst te behalen. In een eerste rapport is de mate van storendheid beoordeeld. In dit tweede rapport, het beeldkwaliteitsplan, wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke kwaliteitswinst op de sanerings- en ontwikkelingslocatie.

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

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe ontwikkeling zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van het saneren van het glastuinbouwbedrijf en de gevolgen van de realisatie van twee compensatiewoningen in de huidige manegeschuur. Door de nieuwe ontwikkeling goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens wordt een model voor de herinrichting van het plangebied geschetst. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De (bouw)initiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.



Afb. 1: Overzichts-luchtfoto, Google Earth 2008,
plangebied in het buitengebied van Hensbroek



Afb. 2: Gemaalweg 12 Hensbroek
Luchtfoto van de directe omgeving, Google Earth 2008

De ontwikkelingsgeschiedenis

Het oude zeeleilandschap

Het plangebied ligt in de gemeente Koggenland, in het oude zeeleilandschap van West-Friesland. 'Dit landschap bestond in het Pleistoceen uit wadvlakten, doorsneden door kreken.' (Provincie Noord-Holland, 2006) 'Het landschap is onder invloed van de zee gevormd. Tot ongeveer 3000 voor Chr. werden, vanuit zeegaten aan de westkust en de geulen die daarmee in verbinding stonden, pakketten zand en klei afgezet.' (Raap, 2010) Na de laatste IJstijd werd de invloed van de geulen minder, stagneerde het water en begon de groei van veen.

Veenontginningen

'Door de hoge grondwaterstand was het veenpakket slecht bruikbaar voor de landbouw.' (Bureau Middelkoop, 2009) Om het veen te kunnen ontginnen moest men het ontwateren. Het plangebied is gelegen in de polder Hensbroek, hier zullen de eerste ontginningen rond 1000 na Chr. begonnen zijn.

Dijken gingen dienen als verbindingroute en ontginningsas van de polder. Eerst werd als een lint de nederzetting uitgezet langs de dijk.

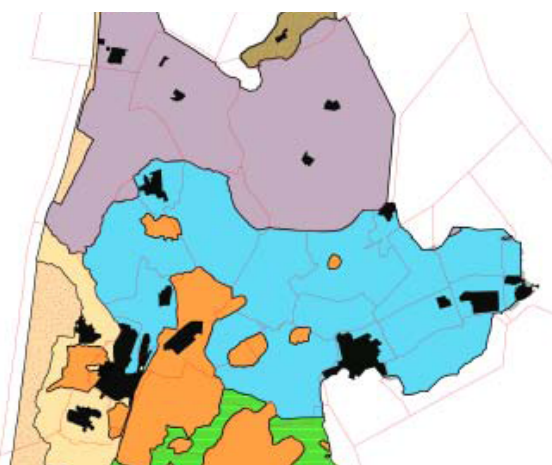
Haaks hierop werden parallelle sloten gegraven, op onregelmatige afstand van elkaar, naar een bestaande watergang of een nieuw gegraven watergang, die vervolgens het water naar elders afvoerde. 'Omstreeks 1200 na Chr. was heel West-Friesland ontgonnen en in cultuur gebracht.' (Bureau Middelkoop, 2009) 'De ontgonnen gronden werden als akkerbouwgronden in gebruik genomen. Deze gronden werden later door de bodemdaling omgezet in graslanden.' (Bureau Middelkoop, 2009)

Lintdorp Hensbroek

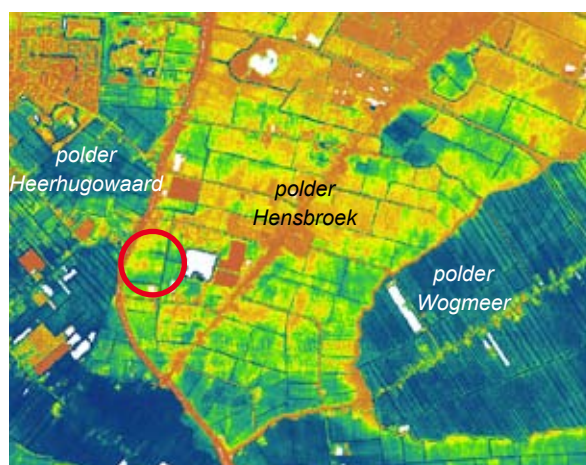
De dorpen in de omgeving van het plangebied zijn in de periode van de veenontginning langs de ontginningsassen ontstaan, in de vorm van lintvormige nederzettingen. Hensbroek vormt samen met Obdam een lang dorpslint. 'De plaatsnaam van Hensbroek verwijst naar een 'broekland, drassig groenland' (broek) van de persoon Hein' (Van Berkel en Samplonius, 2006). 'De oorspronkelijke bewoningsas lag ongeveer 800 meter naar het oosten. Na een overstroming in 1248 is de bewoning opgeschoven naar de huidige locatie van Hensbroek.' (Raap, 2010)

Bodemdaling

'De ontwatering van het veen leidde tot inklinking



Afb. 3: Het oude zeeleilandschap (in blauw)
(Bron: Provincie Noord-Holland, 2006)



Afb. 4: AHN (hoogtekaart), polder Hensbroek gelegen tussen de laaggelegen droogmakerijen Heerhugowaard en Wogmeer

en oxidatie van de bodem, waardoor het maaiveld daalde en de grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld hoger kwam te liggen.’ (Alders, 2006) De afwatering naar zee verliep hierdoor eind van de 12e eeuw steeds moeilijker. ‘Geleidelijk kreeg de zee zelfs de mogelijkheid om via de veenstromen het land binnen te dringen. Het gebied werd zodoende geleidelijk omringd door water en na een aantal grote stormen ging veel land verloren.’ (Bureau Middelkoop, 2009) Obdam en Hensbroek kwamen tussen de Heerhugowaard en het Wogmeer te liggen.

Westfriese Omringdijk

‘Halverwege de 13e eeuw werden de afzonderlijke dijken, waarmee de nederzettingen zich tot dan toe tegen het water hadden beschermd, aaneengesloten tot één Westfriese Omringdijk.’ (Bureau Middelkoop, 2009) Nadat de Westfriese Omringdijk voltooid was, was West-Friesland goed beschermd tegen overstromingen. Nog altijd vormt de Westfriese Omringdijk de markante begrenzing van het oude zeekele gebied.



Afb. 5: Historische kaart, 1903, Bron: watwaswaar.nl

Polder Hensbroek tussen droogmakerijen

Het Wogmeer en de Heerhugowaard zijn begin 17e eeuw drooggelegd. Om na de drooglegging van de Wogmeer de droogmakerij droog te houden werden molens gebouwd, die het water op de sloten van het oude land van Obdam en Hensbroek loosden.

Polder Hensbroek

Door de ontginningen en inbraken van de zee is het veen hier nagenoeg verdwenen. De bodem in de polder Hensbroek kenmerkt zich door kleigronden met veenresten. ‘Oorspronkelijk was het een zeer nat gebied met vaarpolders. De kavels waren onregelmatig van vorm. Inmiddels is met behulp van ruilverkavelingen in 1960 het gebied gerationaliseerd. De kavels zijn vergroot en veel sloten gedempt.’ (Bureau Middelkoop, 2009) Van de Weeresloot, een oude as in de polder Hensbroek, zijn slechts restanten terug te vinden. De Gemaalweg, waaraan het plangebied gelegen is, is ontstaan ten tijde van de ruilverkavelingen.



Afb. 6: Topografische kaart, 1994

De kwaliteiten van het landschap

De locatie ligt in een agrarische omgeving in de gemeente Koggenland, in de polder Hensbroek, ten westen van het woonlint van Hensbroek.

Om nieuwe ontwikkelingen in het landschap in te passen, is het van belang om eerst de kwaliteiten van het landschap te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap nader geanalyseerd.

‘Het landschap is te zien als een compositie. Alle specifieke onderdelen samen geven een gebied een eigen karakter en identiteit.’ (Provincie Noord-Holland, 2010) Het landschap van de gemeente Koggenland is een typisch cultuurlandschap. De natuurlijke ontstaansgeschiedenis en de mens die het landschap in gebruik heeft genomen, hebben tezamen het landschap gevormd. ‘Karakteristiek is het samenhangende patroon van linten met bebouwing en beplanting, en daarachter een open, overwegend agrarisch gebied met verspreid liggende bebouwing.’ (Bureau Middelkoop, 2009)

Grondvorm

De gemeente Koggenland heeft een waterrijkkarakter van sloten, (ring)vaarten en tochte en een aantal (recreatieve) plassen, waaronder de Leijen.

In de Gemeente Koggenland zijn 3 verschillende landschapstypen te onderscheiden; de droogmakerijen, de veenontginningen en het overgangslandschap. Deze zijn in een beeldkwaliteitsplan van de gemeente Koggenland aangeduid.

Kenmerkend voor de droogmakerijen zijn de lage ligging, de onregelmatige randen die zijn ontstaan door afkalving van het voormalige meer, de rationele verkaveling vanuit een ontginningsas en de ringsloot met dijk of kade rondom de polder.

De veenontginningen kenmerken zich door de

langgerekte lintdorpen, een fijnmazige verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. ‘Door herverkaveling, nieuwe dynamiek en schaalvergroting is deze typering niet overal even sterk aanwezig.’ (Bureau Middelkoop, 2009)

De polder Hensbroek is te typeren als een overgangsgebied. Hier is het landschap ingrijpend veranderd. De polder Hensbroek heeft ook een geschiedenis van veenontginningen, maar is door ruilverkavelingen minder herkenbaar als een veengebied. De kavels zijn vergroot en veel sloten gedempt. De fijnmazige onregelmatige verkaveling van de percelen is vervangen door een grootschaligere rechthoekige blokverkaveling. De bodem kenmerkt zich hier door kleigronden met veenresten. De polder ligt circa 2 meter onder NAP.

De huidige hoofdstructuur in de polder Hensbroek wordt bepaald door rechthoekige wegen en watergangen. De hoofdweg in de polder is gekoppeld aan de ontginningsas van Obdam-Hensbroek. ‘De secundaire wegenstructuur is ontstaan tijdens de grootschalige ruilverkavelingen en ligt enigszins schuin ten opzichte van het hoofdlint. Bij de aansluitingen maken de wegen een knik en staan dwars op Hensbroek.’ (Buro Vijn, 2011, beeldkwaliteitplan)

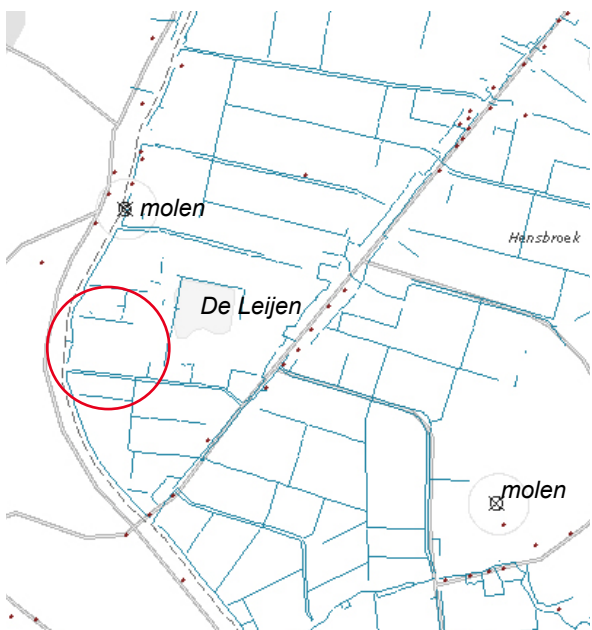
Het plangebied ligt niet binnen een aardkundig monument. Het plangebied is wel gelegen in één van de 10 archeologie-gebieden in Noord-Holland die van provinciaal belang is. West-Friesland is in zijn geheel als archeologie-gebied aangemerkt. ‘Door het Steunpunt Archeologie West Friesland wordt een “concentratiekaart” opgesteld. Gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde worden beschermd door middel van een vergunningstelsel. Delen van het plangebied met een lage verwachtingswaarde worden vrijgegeven voor bodemingrepen.’ (Buro Vijn, 2011, Kadernota)



Afb. 7: Verkavelingsstructuur 1900, fijnmazige onregelmatige verkaveling



Afb. 8: Huidige verkavelingsstructuur, grootschaligere rechthoekige blokverkaveling



Afb. 9: Hoofdwaterstructuur en molens in de polder Hensbroek



Afb. 10: Groenstructuur; lanen, erven en recreatief groen, Bron: Structuurvisie Koggenland

Ruimteform

De polder Hensbroek wordt begrensd door de Kwakelweg, Molendijksweg, Oudelandsdijk, de Uitgang en de ringsloot van de Wogmeer.

De hoofdlintbebouwing van Hensbroek vormt een vrij gesloten lint en geleed de polder Hensbroek in een westelijk en oostelijk deel. Het landschap aan de oostzijde van dit lint is een open polder. Aan de westzijde, waar het plangebied gelegen is, is meer sprake van een half open landschap. Hier zijn een aantal grotere kassenbedrijven en recreatiegebieden gesitueerd waardoor het gebied een besloten karakter heeft. Ook is dit gedeelte van de polder dichter beplant met beplantingen langs de dorpsrand en waterpartijen.

De verspreid liggende bebouwing aan de secundaire wegen vormt een open lintvormige structuur. Langs de wegen wordt de openheid afgewisseld door erven met opgaande beplanting en bebouwing. Tussen de erven door zijn er doorzichten naar het achterliggende landschap. Langs enkele wegen staan bomenrijen. De opgaande lineaire elementen zoals de bomenrijen, begrenzen de open ruimten.

De Westfriese Omringdijk en de kaden langs de ringvaart van de polder Heerhugowaard (De Oostdijk en het Oudelandsdijkje) vormen belangrijke landschappelijke dragers in de gemeente. Het plangebied grenst aan het Oudelandsdijkje. 'Het hoge peil van de boezem ten opzichte van het lage omringende land levert een bijzonder beeld op. De dijken aan weerszijden van de Ringvaart worden gekenmerkt door 'een sculpturale vorm met sterke bochten, steile hellingen en scherpe grenzen naar het aangrenzende land.' (Buro Vijn, 2011, beeldkwaliteitplan) 'Door de situering van kassengebieden in de omgeving van de Ringvaart Oostdijk wordt de ruimtelijke kwaliteit van de zone langs de Ringvaart sterk beïnvloed.' (Buro Vijn, 2011, beeldkwaliteitplan)

Beeldstructuur (bebouwing+beplanting)

Het type bebouwing binnen de gemeente is divers te noemen. Het betreft cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals kerken, stolpboerderijen en molens, nieuwe (woon)bebouwing, kleine en grootschalige bedrijfsloodsen en tuinbouwcomplexen. 'Door de wijziging van agrarische functies in de bestaande linten en in het buitengebied verandert het gebruik van de agrarische bedrijfsbebouwing.' (Buro Vijn, 2011, beeldkwaliteitplan)

In de gemeente is de lintbebouwing de oorspronkelijke bebouwingsvorm en zeer kenmerkend voor het landschapstype. Het plangebied ligt buiten het dorpslint van Hensbroek, in het landelijke gebied. 'Hensbroek bestaat uit een vrij gesloten dorpslint met kleinschalige woningen en agrarische bebouwing overgaand in een open lint met doorzichten naar achter gelegen open polder aan de randen. Een beperkt aantal glastuinbouwbedrijven in de linten is zodanig ontwikkeld dat hier haaks op het lint lange glazen 'lichtgevende' wanden zijn ontstaan. Door de hoogte en de afmetingen van deze bebouwing zijn de linten verdikt en is de samenhang tussen de karakteristieke bebouwing en het landschap gedeeltelijk verdwenen.' (Buro Vijn, 2011, beeldkwaliteitplan)

Rondom het dorpslint ligt het agrarische gebied met verspreide bebouwing. De dichtheid van de bebouwing langs de verschillende wegen varieert. De Gemaalweg ligt enigszins schuin ten opzichte van het hoofdlint. De Gemaalweg heeft een open structuur met los aan de weg gelegen grotere erven. Er zijn zowel burgerwoningen als agrarische bedrijven. Er is geen historische bebouwing aan deze weg, doordat de bebouwing ontstaan is vanaf de tijd van de ruilverkaveling.

De bebouwing is vrijstaand en georiënteerd op de weg. Zowel de nokrichting van de hoofdgebouwen als van de bijgebouwen varieert van haaks tot evenwijdig aan de weg. De rooilijn

kent een verspringend verloop. De woningen staan iets terug op ruime kavels, en worden door een voortuin gescheiden van de weg. De bedrijfsgebouwen liggen overwegend naast of achter het hoofdgebouw en zijn iets teruggedrooid. De erven worden niet begrensd van de kavels door kavelsloten. De hoofdvorm van de gebouwen bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap.

Het westelijk deel van de polder Hensbroek heeft veel kleinschalige beplantingen. De hoofdgroenstructuur wordt voornamelijk gevormd door de erfbeplantingen en particuliere tuinen. De meeste woonerven zijn ingeplant (met o.a. windsingels en grote bomen). Veel (grootschalige) bedrijfsschuren zijn echter niet van erfbeplanting voorzien. Deze bebouwing is niet ingepast en ligt open/ koud in het landschap. Naast de erfbeplanting wordt de groenstructuur gevormd door bomenrijen aan 1 zijde van de wegen. 'De hoofdbeplanting in West-Friesland bestond vanouds uit één boomsoort, die overal in de winderige gebieden rond de vroegere Zuiderzee werd gebruikt, de iep. Daarnaast kwamen ook essen, eiken en grauwe populieren voor. Als struiken werden vooral elzen en meidoorns geplant.' (Bureau Middelkoop, 2009)

Programma/ het gebruik

De meeste gronden in het buitengebied van Koggenland bestaan uit akkerbouw en weidegrond ten behoeve van de melkveehouderij. Het agrarische grondgebruik bepaalt het open karakter van de polder. De grotere glastuinbouwbedrijven en recreatiegebieden doen afbreuk aan het open karakter.

Stilte en donkerte zijn kernkwaliteiten van het landschap. Het plangebied ligt niet in een van de stiltegebieden die de Provincie Noord-Holland heeft aangewezen. Donkerte gebieden zijn nog niet aangewezen door de Provincie. 'In de Provincie Noord-Holland staan deze beide kwaliteiten onder druk. Kassencomplexen en verlichte wegen dragen bij aan de lichtvervuiling van het landschap.' (Provincie Noord-Holland, 2010)



Afb. 11: Dorpsweg Hensbroek, vrij gesloten woonlint



Afb. 12: Polder Hensbroek, Kerkstraat, half-open landschap met verspreid liggende erven



Afb. 13: Enkelzijdige laanbeplanting langs de wegen

Huidige situatie plangebied

Aan de Gemaalweg 12 te Hensbroek bevindt zich een actief glastuinbouwbedrijf alsmede een schuur voor manegedoeleinden met aansluitend cultuurgrond. De locatie ligt in het buitengebied van Hensbroek en bevindt zich in een half-open landschap met een voornamelijk agrarische functie.

De kavel is overwegend rechthoekig en wordt begrensd door de Gemaalweg, het cultuurhistorische Oudelandsdijkje, en sloten rondom. Op dit moment is de Gemaalweg een doodlopende weg. Wandelaars kunnen via het Oudelandsdijkje wel een ommetje maken. De kavel wordt op twee plekken ontsloten naar de Gemaalweg.

Het totale perceel (3.94.40 ha) bestaat uit een gedeelte bestemd voor glastuinbouw (1.58.30 ha), en een perceel bestemd voor manegedoeleinden (1.50.00 ha) met aansluitend agrarische cultuurgrond onbebouwd (0.86.10 ha).

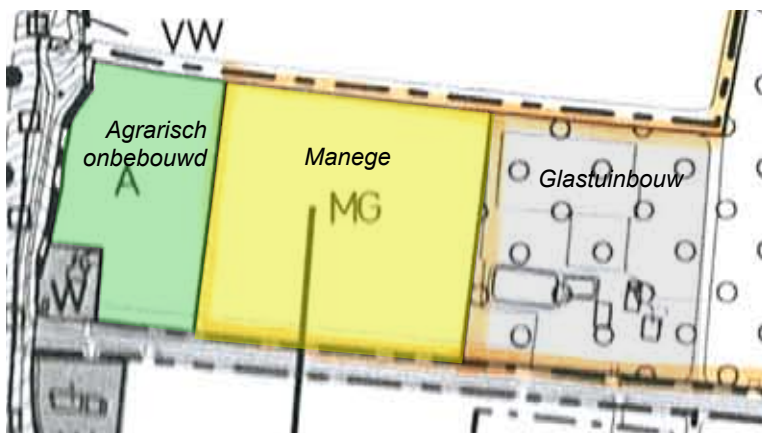
Het glastuinbouwbedrijf bestaat uit circa 4.400 m² glasopstanden, waterbassin, ketelhuis, woonhuis en overige aanhorigheden. De bedrijfswoning is georiënteerd op de weg en ligt vooraan op het perceel. Vooraan op het perceel bevindt zich een groepje bomen. De glasopstand met aanhorigheden ligt verder het landschap in en loopt tot aan het einde van de kavel. De schaal en maat van de glasopstand past niet bij het oorspronkelijke kleinschalige karakter van de omgeving. De glasopstand is aan 2 zijden niet omzoomd door erfbeplanting en ligt hier 'koud' in het landschap (noord en oostzijde). Hierdoor is de kas vanaf de Gemaalweg en vanaf het recreatiepark, ten noorden van het terrein, goed zichtbaar. Het zicht op de open polder wordt vanaf het Oudelandsdijkje geremd door de glasopstand in het landschap. Door de locatie te saneren is deze zichtlijn te verlengen.

De manegeschuur staat op enige afstand van het glastuinbouwbedrijf, gelegen aan en georiënteerd op de weg. Er zijn geen paardenbak of andere elementen aanwezig behorende bij een manege. Op afbeelding 18 is het oorspronkelijke plan te zien voor het realiseren van de manege. Doordat de carroussel, buitenbakken en parkeervoorzieningen niet gerealiseerd zijn, levert de manegelocatie op dit moment geen storende situatie op. Vanaf het Oudelandsdijkje gezien, zal het realiseren van de manegevoorzieningen een rommelig beeld opleveren.

De manegeschuur verhoudt zich met zijn maatvoering beter tot de andere bebouwing in de omgeving, dan de glasopstanden. Daarbij wordt het bouwvolume van de schuur gebroken door het gebruik van stenen aan de voorzijde en hout aan de achterzijde. Om de schuur meer passend in het landschap te krijgen, zal het erf verder aangekleed moeten worden met beplanting. De schuur staat in lijn met de overige bebouwde erven aan de Gemaalweg gelegen.

Het glastuinbouwbedrijf is in gebruik voor de teelt van kamerplanten. De functie van het glastuinbouwbedrijf is op deze locatie niet rendabel. Door de slechte situatie in de gehele glastuinbouwsector is de bedrijfsvoering problematisch geworden. De eigenaar, de heer S.P. Klaver heeft besloten de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf te beëindigen. Gezien het verliezen van de functie van de bedrijfsgebouwen door de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf wordt medewerking gevraagd aan de gemeente voor het gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit biedt kansen om de locatie te saneren en het landschap te versterken. Ook de manegebestemming zou hij graag laten vervallen, aangezien de manegeactiviteiten niet tot ontwikkeling zijn gekomen en de manegeschuur/paardenstal nu leeg staat.

Zie de afbeeldingen op de volgende pagina's voor een beeld van de huidige situatie.



Afb. 14: Huidige bestemming perceel Gemaalweg 12



Afb. 15: Structuur Gemaalweg; verspreid aan de weg gelegen erven met bebouwing en beplanting. Half open landschap met enkele glastuinbouwbedrijven. Zicht op glasopstand vanuit omgeving.



Afb. 16: Huidige erfindeling Gemaalweg 12, Hensbroek

ANALYSE



Afb. 17: Huidige erfindeling Gemaalweg 12, Hensbroek



Afb. 18: Oorsponkelijke plan ontwikkeling manege, Gemaalweg 12, Hensbroek

ANALYSE



Afb. 19: Doorzicht op kas vanaf de Gemaalweg



Afb. 20: Zicht vanaf glasopstand richting woonhuis



Afb. 21: Zicht vanaf de Gemaalweg op de glasopstanden



Afb. 22: Glasopstand ligt aan 2 zijden 'koud' in het landschap (noord- en oostzijde)



Afb. 23: Oostzijde glasopstand, 'koud' in het landschap



Afb. 24: Noordzijde glasopstand, 'koud' in het landschap



Afb. 25: Watersilo bij glastuinbouwbedrijf



Afb. 26: Aarden grondwal met doek bij glastuinbouwbedrijf



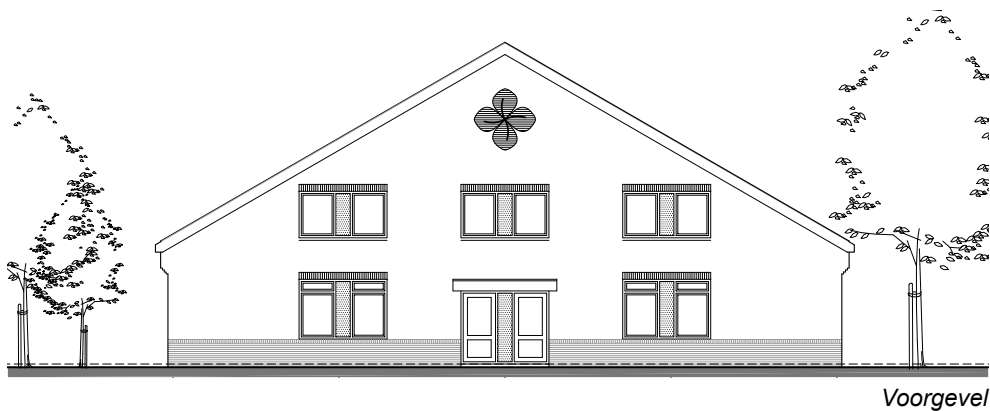
Afb.27: Manegesuur met eigentijdse uitstraling, georiënteerd op de Gemaalweg. Eenzijdige laanbeplanting langs de weg.



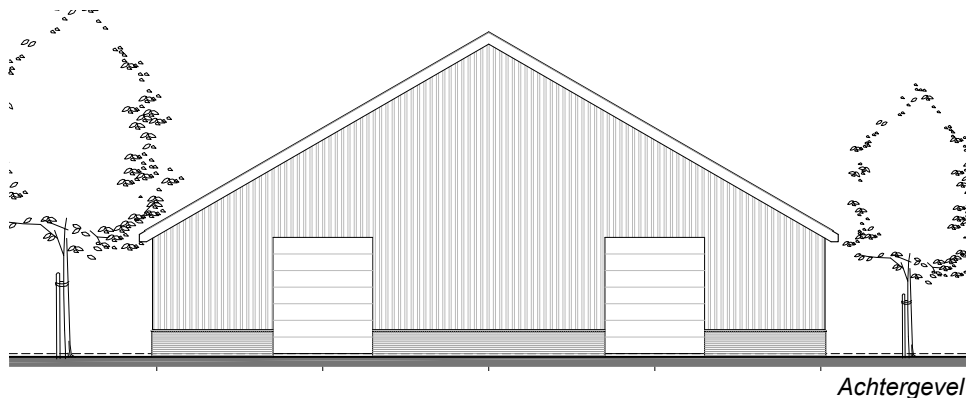
Afb.28: Achterzijde manegesuur, volume wordt gebroken door overgang van materiaalgebruik (steen aan voorzijde, houtbekleding aan achterzijde)



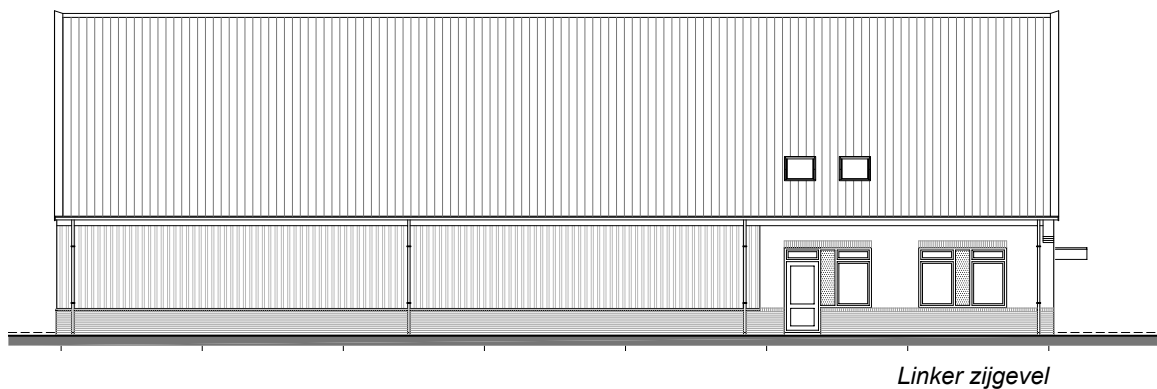
Afb.29: Oprit bij manegesuur met nieuw aangeplante bomen



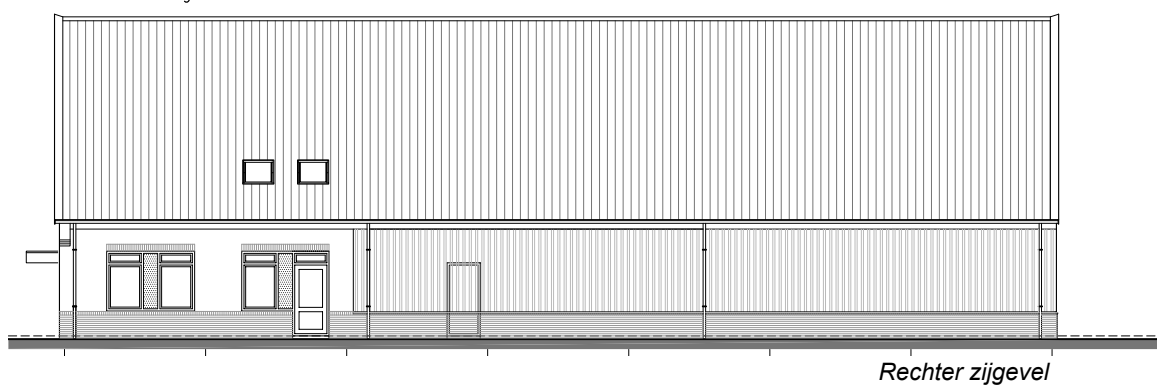
Voorgevel



Achtergevel



Linker zijgevel



Rechter zijgevel

Afb. 30: Bouwtekeningen bestaande manegescheuur, afbeeldingen van Bouwkundig teken & adviesbureau Blaauw eenvoudige hoofdvorm, landelijke uitstraling, en traditioneel/ ingetogen kleur- en materiaalgebruik

De 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. De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt storende bebouwing gesloopt. In ruil daarvoor mogen één of meerdere compensatiewoningen gebouwd worden.' (Provincie Noord-Holland, 2010)

De gemeente Koggenland conformeert zich met haar beleid aan de provinciale "Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland" en heeft dit beleid verwerkt in een 'Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland'. Deze leidraad wordt gebruikt als toetsingskader bij initiatieven waarbij wordt gevraagd om toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte regeling' in het landelijk gebied van de gemeente.

De ruimte voor ruimte regeling biedt op de planlocatie kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Het voorstel is om het glastuinbouwbedrijf te saneren. De glasopstand, waterbassin, ketelhuis en stalen watersilo en de bijbehorende (bedrijfsmatig te gebruiken) verharding wordt verwijderd. De bedrijfswoning met 2 kleine bijgebouwen blijven gehandhaafd.

Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor het realiseren van twee nieuwe woningen in de manegeschuur.

Door het glastuinbouwbedrijf te saneren en compenserende woningbouw te realiseren in de bestaande manegeschuur valt landschappelijke winst te behalen. Een verval van bedrijfsgebouwen binnen het landelijke gebied wordt hiermee voorkomen en de woningbouwmogelijkheden worden optimaal benut.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Het open landschap met groene erven langs de ontsluitingswegen zijn belangrijke waarden. Nieuwe bebouwing of functies en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het karakter van het landschap en de herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische elementen.

Behoud en ontwikkeling/ versterking van ruimtelijke kwaliteit staat voorop. 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. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt. Hierbij is rekening gehouden met de uitgangspunten waar nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied in de gemeente Koggenland aan worden getoetst.

Bebouwing

De manegeschuur krijgt een woonfunctie en behoudt een landelijke uitstraling, passend bij het agrarische karakter van de bebouwing in de omgeving. Door het grotere volume van het gebouw, is de wens om het voorste gedeelte te splitsen in 2 wooneenheden. De achterzijde kan gebruikt worden als garage/ bijgebouw en eventueel kunnen hier lichte vormen van bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan danwel het uitoefenen van een hobby. Deze bedrijvigheid mag geen verkeersaantrekkende werking hebben. Er worden geen nieuwe bijgebouwen gerealiseerd, alle functies krijgen een plek binnen het hoofdgebouw.

Als basis voor het landschappelijke ontwerp zijn de bouwtekeningen van de architect gebruikt. Om een beeld te geven van de toekomstige omvorming van de schuur tot woningen, zijn op deze pagina's de aanzichten van de nieuwe situatie te zien. Het gebouw is aangepast aan de functie wonen. Er komt meer lichtinval door het plaatsen van een dakkapel en extra ramen, en er ontstaat meer contact met buiten door middel van tuindeuren. Het gebouw krijgt hierdoor meer een woonuitstraling maar behoudt tegelijkertijd de karakteristieke hoofdvorm.

Het verschil in materiaalgebruik (steen aan de voorzijde en hout aan de achterzijde) zorgt ervoor dat het woongedeelte duidelijk herkenbaar is. Daarbij zorgt deze onderverdeling ervoor dat het volume wordt gebroken.

Uitgangspunten woonschuur:

Functie gebouw:

- Wonen
- Aan-huis verbonden beroepen, alleen in combinatie met wonen

Vorm gebouw:

- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen
- 1 bouwlaag met een eenduidige en nadrukkelijke kap
- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm

Oriëntatie gebouw:

- De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg
- De rooilijn van het gebouw ligt parallel aan de weg

Materiaal en kleurgebruik:

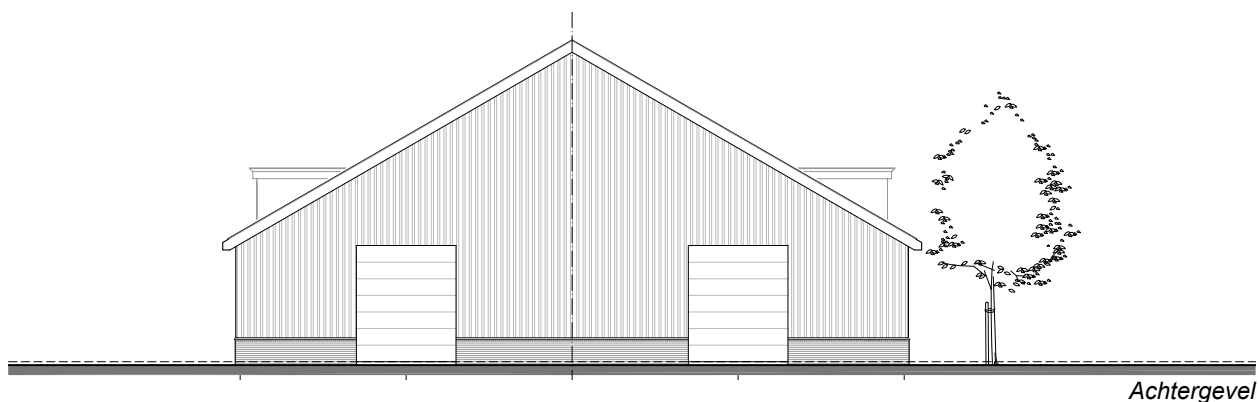
- Eenvoudig kleur en materiaal gebruik, terughoudende kleuren en traditionele materialen.
- Gevels/ wanden van baksteen en hout
- Dakbedekking met pannen

Detallering:

- De detaillering is sober en eenvoudig maar zorgvuldig
- Er is een duidelijke gevelgeleding



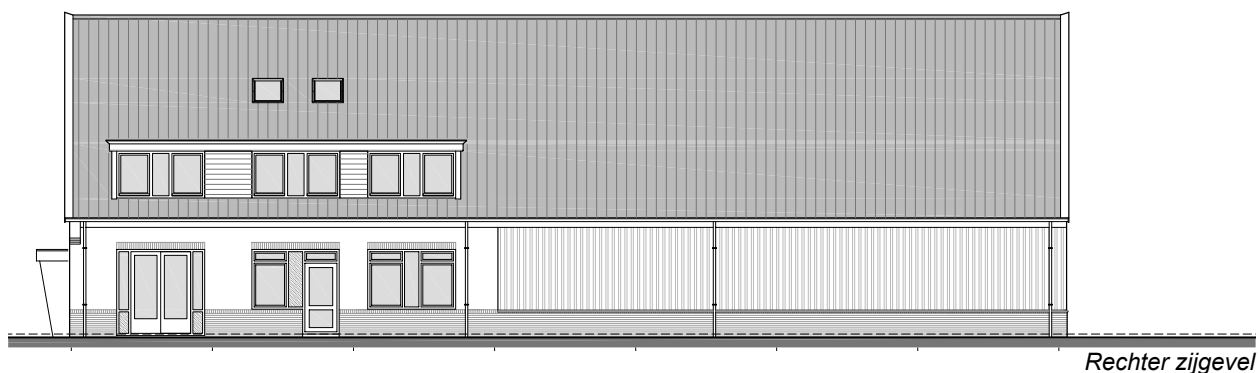
Voorgevel



Achtergevel



Linker zijgevel



Rechter zijgevel

Afb. 31: Aanpassingen aan schuur t.b.v. woonfunctie, afbeeldingen van Bouwkundig teken & adviesbureau Blaauw eenvoudige hoofdvorm, landelijke uitstraling, en traditioneel/ ingetogen kleur- en materiaalgebruik

Hoofdindeling

Door het glastuinbouwbedrijf te saneren en de planlocatie herin te richten ontstaat meer openheid in het gebied en een sterke afname van het bebouwde oppervlak. De kenmerken van het landschap (openheid, groene erven langs de wegen en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. De nieuwe ontwikkeling biedt kansen om de landschappelijke structuur te versterken.

Het gehele glastuinbouwbedrijf wordt gesaneerd. De bestaande bedrijfswoning (met 2 kleine bijgebouwen) blijft gehandhaafd en dient een woonbestemming te krijgen. Er komt veel ruimte vrij, waardoor de ruimtelijke structuur van het agrarische gebied verbeterd wordt.

In de manegeschuur worden 2 wooneenheden gerealiseerd. Iedere wooneenheid krijgt zijn eigen perceel. De twee woonkavels liggen als een eenheid rondom de woonschuur. Door gebruik te maken van het bestaande gebouw, ontstaat er geen verdere verdichting van het landschap. De nieuwe ontwikkeling sluit aan bij het karakter van de verspreid liggende (groene) erven langs de ontsluitingswegen.

De te behouden bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing. De om te vormen manegeschuur biedt een eigentijdse woonvorm in een gebouw met een landelijke uitstraling, passend bij het karakter van de bebouwing in de omgeving.

Bij het wijzigen van de bestemmingen zijn de omvang van de woonpercelen van belang. Er wordt in het herinrichtingsplan aangesloten op de bestaande diepte-breedte structuur van de erven. De bestemmingen van het glastuinbouwbedrijf en de manege worden beiden niet in zijn geheel omgezet in een woonbestemming. Een

groot deel van het glastuinbouwperceel en het manegeperceel zal worden omgezet in een agrarische bestemming zonder bebouwing. Dit om te voorkomen dat er zeer grote percelen ontstaan die het karakter van het open landschap aantasten. Beide wooneenheden krijgen een ruime kavel van circa 1400 m², zodat er in de tuinen voldoende ruimte is voor erfbeplanting. De kavel met de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een kavel van circa 4500 m². De bestaande bomengroep vooraan de weg, valt hierbij binnen het woonperceel en blijft behouden.

Bij de inrichting van het gebied is ook de wens van mensen die buiten gaan wonen een uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht.

De nieuwe woonfunctie is door middel van beplantingen goed in te passen in het landschap. Op de individuele woonkavels is ruimte voor erfbeplanting, wat een bijdrage zal leveren aan het groene landelijke karakter. Groen en bebouwing vormen zo een eenheid binnen het open landschap.

De woonkavels worden ontsloten vanaf de Gemaalweg, alledrie met een eigen inrit.

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. Door de herinrichting ontstaat een beeld wat aansluit op het karakter van de omgeving en wordt voorkomen dat het complex verwaarloosd raakt. De exacte erfindeling is nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft een mogelijke situatie.



Afb. 32: Herinrichtingsplan Gemaalweg 12, Hensbroek

Positie kavels en zichtlijnen

Beide nieuwe wooneenheden krijgen een eigen perceel, maar liggen als een eenheid rondom de woonschuur. De woonkavels versterken de structuur van het landschap. Ze benadrukken de rationele structuur en liggen als verspreide erven langs de Gemaalweg.

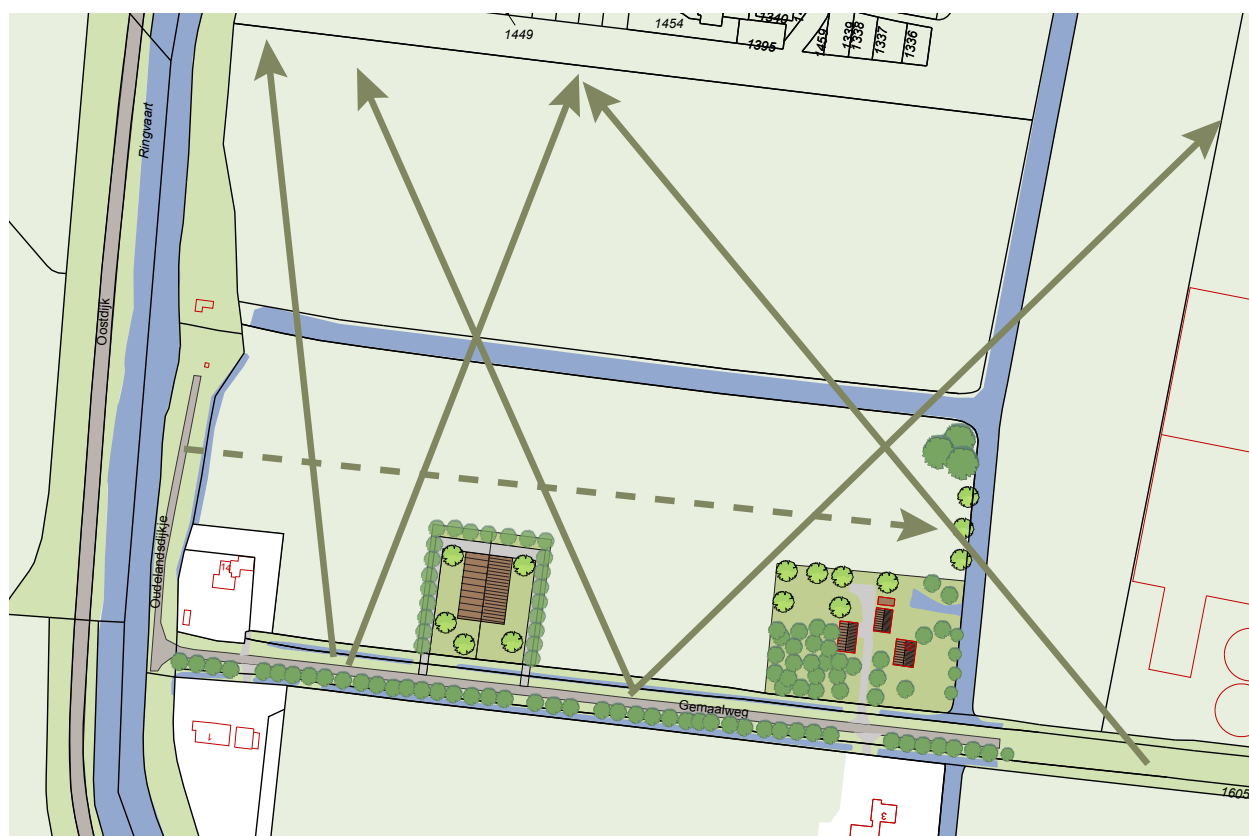
De breedte van de beide kavels bij de dubbele wooneenheid is 25,5 meter. De totale breedte van deze 2 kavels samen is 51 meter. De diepte is circa 55 meter. Hierbij is er achter de woonschuur voldoende ruimte om te parkeren en de achterzijde goed te bereiken.

Beide wooneenheden krijgen een ruime kavel van circa 1400 m², zodat er in de tuinen voldoende

ruimte is voor erfbeplanting. De kavel met de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een kavel van circa 4500 m².

Tussen de kavels door ontstaan zichtlijnen. Langs het Oudelandsdijkje wordt een kwaliteitszone van 100 meter gehandhaafd. Het nieuwe woonerf ligt op ruime afstand van de dijk. Hierdoor blijft de dijk als karakteristiek ruimtelijk element behouden. Daarbij wordt het zicht vanaf het Oudelandsdijkje verlengt door het saneren van de glasopstanden.

Vanaf alle 3 de woonkavels is er veel contact met het omliggende landschap. Vanaf de kavels is er weids zicht op dit landschap. De kwaliteit van het landschap wordt benut en draagt bij aan de kwaliteit van de woonkavels.



Afb. 33: Doorzicht op het landschap vanaf de Gemaalweg en het Oudelandsdijkje

Verkeersontsluiting en verharding

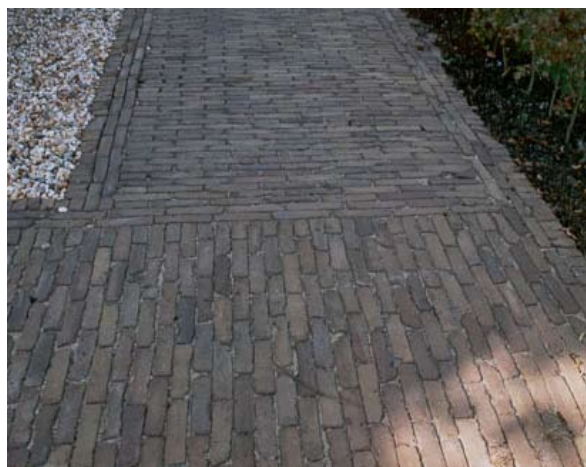
De 3 woonpercelen worden vanaf de Gemaalweg ontsloten, elk met een eigen oprit. De twee bestaande opritten worden benut, waardoor er slechts 1 nieuwe oprit aan de oostzijde van de woonschuur nodig is. Bij deze ontsluiting zal een extra dam met duiker gerealiseerd worden. In het oorspronkelijke plan voor het manegeterrein was er ook een derde oprit gepland.

De woonbestemming zal minder een verkeers-aantrekkende werking hebben dan de bestemming manege.

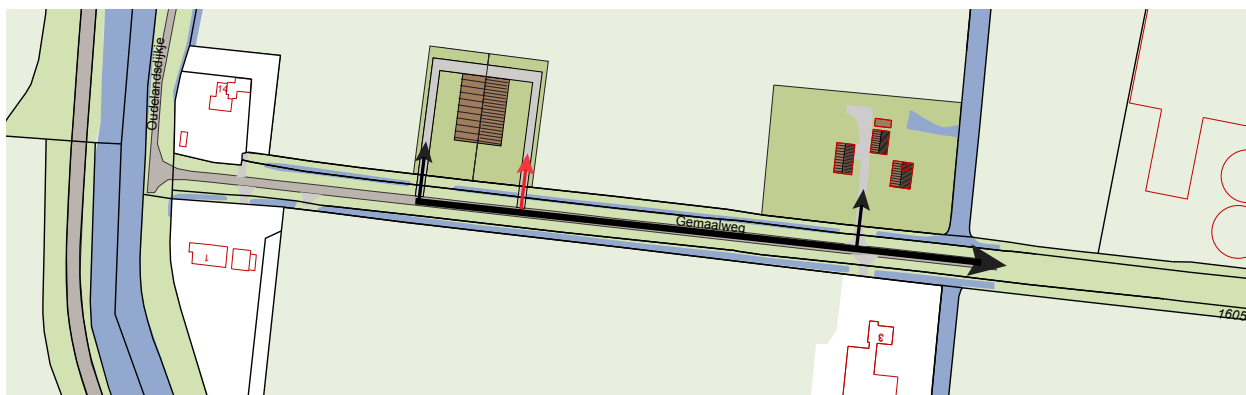
Via de opritten bij de 2 wooneenheden, is de achterzijde van de woonschuur te bereiken. Aan de achterzijde zijn garagedeuren. Doordat de garage en het parkeren achterop de woonerven plaats kan vinden, wordt grootschalige verharding op de voorerven voorkomen. Bij iedere kavel vindt parkeren plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2 auto's per woning. Maximaal 50% (excl. footprint) van de nieuwe woonkavels mag verhard worden. Het verhardingsmateriaal van de nieuwe oprit zal bestaan uit een halfverharding, passend bij het landelijke karakter. Het wandelpad naar de voordeuren kan bestaan uit een klinkerverharding of ook een halfverharding.



Afb. 35: Referentiebeeld oprit van halfverharding



Afb. 36: Referentiebeeld klinkerbestrating



Afb. 34: Verkeersontsluiting Zwarte pijl= positie bestaande inrit Rode pijl= nieuwe inrit

Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. De groenstructuur in de omgeving wordt grotendeels bepaald door particuliere erfbeplanting met windsingels en bomenrijen rondom het erf en solitaire bomen op het erf. Daarnaast zijn er bomenrijen langs de wegen.

De nieuwe erven dragen met hun beplanting bij aan het groenbeeld. Iedere woning heeft een grote tuin met voldoende 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.

De overgangen van de nieuwe woonkavels met het buitengebied worden gerealiseerd in de vorm van een bomenrij. Een gedeelte is reeds aangelegd. Dit wordt rondom doorgezet om een eenheid te creëren. Door beplanting wordt het volume van de schuur gebroken.

De huidige beplanting langs de westzijde van de glasopstand zal verwijderd worden. Dit ten behoeve van de openheid en het doorzicht. Enkele nieuwe bomen aan de oostelijke perceelsgrens zorgen voor een transparante afscherming van het naastgelegen glastuin-bouwbedrijf.

De erfafscheidingen zullen passen bij het landelijke karakter van de omgeving. Dit kan zijn in de vorm van een haag, een laag transparant hekwerk of opgaande beplanting.

Door de erfbeplanting op de woonkavels, ontstaat een groen eiland in de polder, passend bij de huidige polderstructuur.

Voor de bomen, hagen en heesters wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals iep, es, eik, els, meidoorn, populier en wilg.

Inrichting vrijkomende ruimte

In het buitengebied worden steeds meer (hobbymatig) paarden gehouden. Het gebruik van gebouwen en grond voor deze activiteit sluit min of meer aan bij het traditionele gebruik van het buitengebied. De gevolgen voor de omgeving kunnen echter ingrijpend zijn. De gehele bestemming van de manege komt te vervallen, en het glastuinbouwbedrijf wordt gesanneerd.

De ruimte die hiermee vrijkomt en geen woonbestemming krijgt, zal bestemd worden als agrarisch onbebouwd. Het agrarische gebruik is een belangrijke identiteitsdrager van de polder. Hierdoor worden de groene en open kwaliteiten van het landschap versterkt en worden zichtlijnen gewaarborgd.



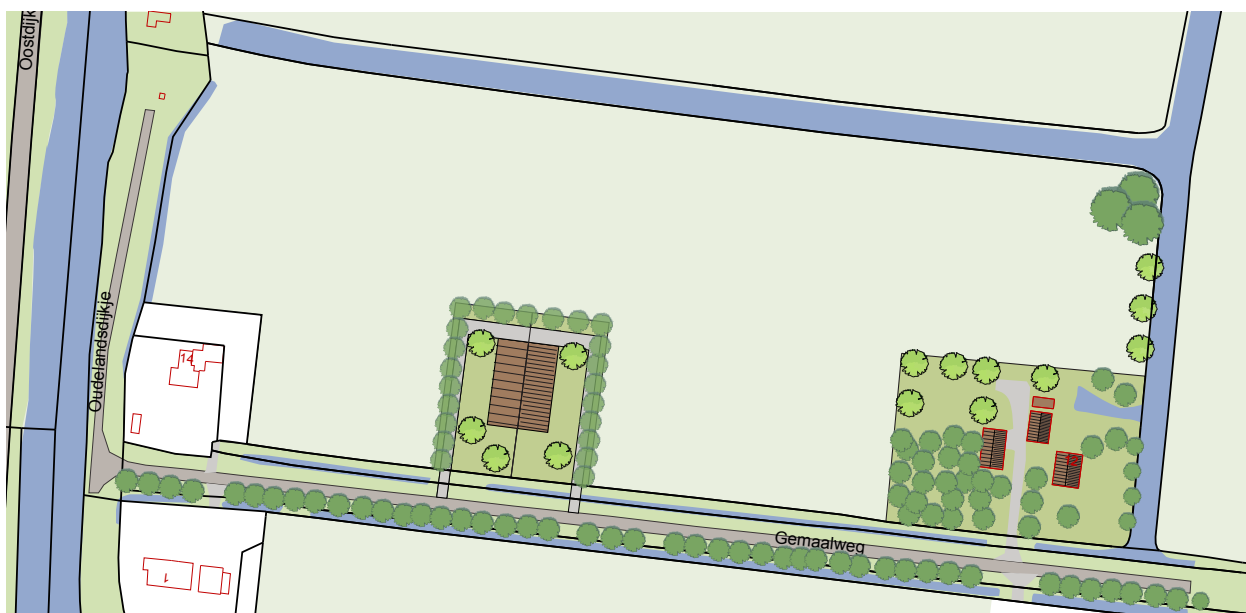
Afb. 37: Referentie, groen eiland in de open polder



Afb. 40: Referentie, bomen op erfgrans



Afb. 38: Referentie, beukenhaag als erfafscheiding



Afb. 39: Groenstructuur

CONCLUSIE

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om verrommeling door bedrijfsbeëindiging tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken.

Door het glastuinbouwbedrijf te saneren en compenserende woningbouw te realiseren in de bestaande manegeschuur valt landschappelijke winst te behalen. Een verval van bedrijfsgebouwen binnen het landelijke gebied wordt hiermee voorkomen en de woningbouwmogelijkheden worden optimaal benut. Er ontstaat meer openheid in het gebied en een sterke afname van het bebouwde oppervlak. De kenmerken van het landschap (openheid, groene erven langs de wegen en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

Op deze pagina zijn de bestaande situatie, de oorspronkelijk beoogde situatie, en de nieuwe plansituatie naast elkaar gezet. Hiermee wordt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk. Het plan biedt onder meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

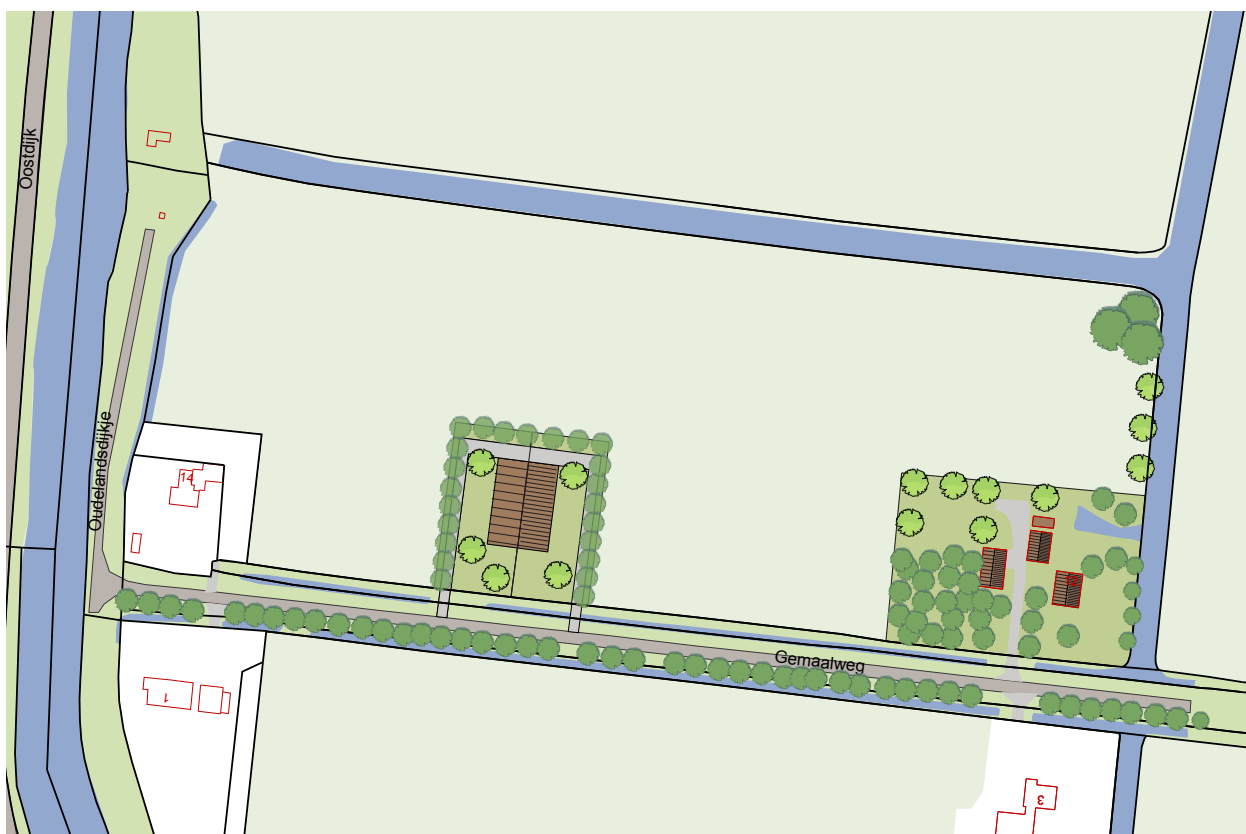
- + *vergroten van de openheid van het landschap*
- + *beplanting aan de kavel randen versterken/ begeleiden het doorzicht naar het achterliggende landschap*
- + *veel ruimte voor erfbeplanting; groen en bebouwing vormen een cluster en versterken het beeld van groene 'eilanden' in de (half)open polder*
- + *afname bebouwd en verhard oppervlak*
- + *afname van het oppervlak van de huidige bouw-kavels, toevoeging grond aan weiland*
- + *plan past in de rationele structuur van het buitengebied*
- + *rust, ruimte en uitzicht staan centraal*



Afb. 41: Huidige situatie Gemaalweg 12



Afb. 42: Het oorspronkelijke plan, ontwikkelen manegeactiviteiten



Afb. 43: Herinrichtingsplan Gemaalweg 12, de erfindeling is een indicatie

Bronvermelding

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

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

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

Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, Behorend bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie artikel 16, Provincie Noord-Holland, 2010

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

Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015, Companen, Arnhem, 2006

Kadernota Landelijk gebied Koggenland, Buro Vijn, september 2011

Koggenland Structuurvisie 2009-2020, Bureau Middelkoop, Haarlem, 2009

Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland, Buro Vijn, augustus 2011

Archeologisch vooronderzoek, plangebied Dorpsweg 65, Gemeente Koggenland, RAAP, 2010

Nederlandse plaatsnamen: herkomst en historie, Berkel, G. van & K. Samplonius, Utrecht, 2006

Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland, Koggenland, september 2010

Welstandsnota Koggenland, gemeente Koggenland i.s.m. Architectenwerk Twan Jütte, Delft, 2008

Beleidskader landschap en cultuurhistorie Noord-Holland, Provincie Noord-Holland, Haarlem 2006

Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van het plangebied Landelijk Gebied, gemeente Wester-Koggenland, G.P. Alders, 2006

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening/mooi-nederland>

COLOFON

**Document door:**

Dorien de Boer Landschapsarchitect BNT
Studio Groenburg, Tuin- en Landschapsarchitectuur
Registratienummer Architectenregister: 3.090415.001

Adres: Groenburgwal 28-II, 1011 HW Amsterdam
Tel: 06-30077008
E-mail: info@studiogroenburg.nl
www.studiogroenburg.nl
KvK-nummer: 50141430
BTW-nummer: NL191848438B01

In opdracht van:

De heer S.P. Klaver, eigenaar locatie Gemaalweg 12, Hensbroek

November 2011

