

BEELDKWALITEITSPLAN

RUIMTE VOOR RUIMTE
JULIANAWEG 5, HENSBROEK



OPDRACHTGEVER: DE HEER S. BAKKER
DATUM: 24 DECEMBER 2014

studio  groenburg.

INHOUD

Inleiding	4
Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	12
Beeldkwaliteit	15
De herinrichting van het plangebied	15
Hoofdindeling	17
Positie kavels, bebouwing en oriëntatie op het landschap	17
Erfbepanting en erfafscheiding	19
Verkeersontsluiting en verharding	21
Bebouwing	22
Conclusie	24
Colofon	

INLEIDING

Aan de Julianaweg 5 te Hensbroek bevindt zich een agrarisch erf voor de tuinbouw. De tuinbouw activiteiten worden door de eigenaar niet gecontinueerd. De locatie ligt in een agrarische omgeving in de gemeente Koggenland, in het buitengebied van Hensbroek.

Het erf heeft een agrarische bestemming en is navenant ingericht. Op de locatie bevindt zich een bedrijfswoning, 3 aangebouwde schuren, een afdak voor machines/ opslag, boogkassen en erfverharding. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 0.56.25 ha.

Gezien het verliezen van de functie van de bedrijfsgebouwen, door de beëindiging van het bedrijf, wil de eigenaar graag gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling. In ruil voor het slopen van alle bebouwing (ook de bedrijfswoning) op het perceel en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking aan de gemeente gevraagd voor het realiseren van 2 stolpwoningen op de saneringslocatie.

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.

De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundige waarden, 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 woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van het bedrijf en de inpassing van 2 stolpwoningen. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In 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. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet

en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.



Overzichts-luchtfoto, Google Earth, plangebied in buitengebied van Hensbroek



*Luchtfoto huidige situatie plangebied Julianaweg 5, Hensbroek
Het rood omlijnde gebied is de planlocatie*

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 verbindingsroute 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 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.

Westfriesse Omringdijk

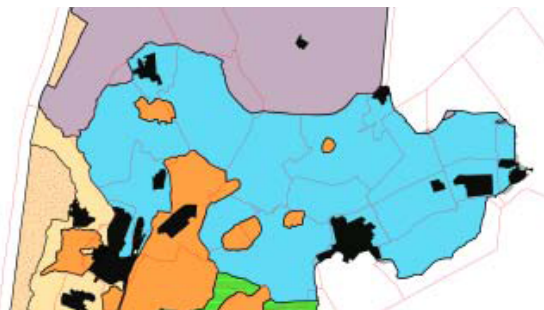
'Halverwege de 13e eeuw werden de afzonderlijke dijken, waarmee de nederzettingen zich tot dan toe tegen het water hadden beschermd, aaneengesloten tot één Westfriesse Omringdijk.' (Bureau Middelkoop, 2009) Nadat de Westfriesse Omringdijk voltooid was, was West-Friesland goed beschermd tegen overstromingen.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

Polder Hensbroek tussen droogmakerijen

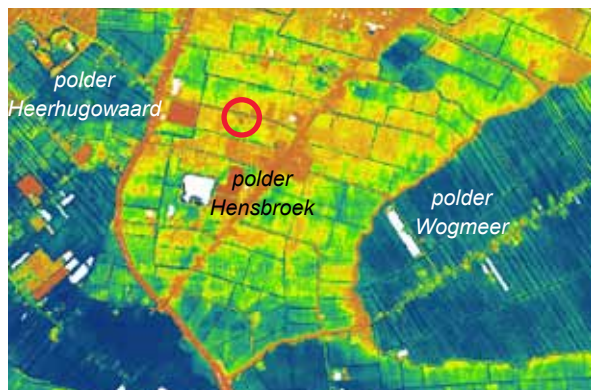
Het Wogmeer en de Heerhugowaard zijn begin 17e eeuw drooggelegd. Om na de drooglegging van de Wogmeer de droogmakerij droog te houden werden molens gebouwd, die het water op de sloten van het oude land van Obdam en Hensbroek loosden.

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 Julianaweg, waaraan het plangebied gelegen is, is ontstaan ten tijde van de ruilverkavelingen.



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



AHN (hoogtekaart), polder Hensbroek gelegen tussen de laaggelegen droogmakerijen Heerhugowaard en Wogmeer



Historische kaart, 1903, Bron: watwaswaar.nl



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 waterrijk karakter van sloten, (ring)vaarten en tochten 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 rechte 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.

Ruimtevorm

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 groen 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. Langs de Julianaweg staat een enkelzijdige bomenrij langs delen van de weg.

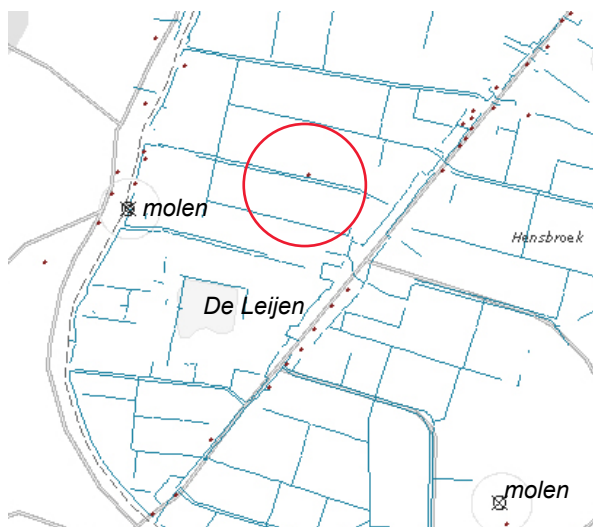
De Westfriese Omringdijk en de kaden langs de ringvaart van de polder Heerhugowaard (De Oostdijk en het Oudelandsdijkje) vormen belangrijke landschappelijke dragers in de gemeente. De dijken aan weerszijden van de Ringvaart worden gekenmerkt door ‘een sculpturale vorm met sterke bochten, steile hellingen en scherpe grenzen naar het aangrenzende land.’ (Buro Vijn, 2011, beeldkwaliteitplan)



Verkavelingsstructuur 1900, fijnmazige onregelmatige verkaveling



Huidige verkavelingsstructuur, grootschaligere rechthoekige blokverkaveling



Hoofdwaterstructuur en molens in de polder Hensbroek



*Groenstructuur; lanen, erven en recreatief groen,
Bron: Structuurvisie Koggenland*

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.' (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 Julianaweg ligt enigszins schuin ten opzichte van het hoofdlint. De Julianaweg heeft een open structuur met los aan de weg gelegen enkele grotere erven. Aan het einde van de Julianaweg, richting het Oudelandsdijkje ligt een groter kassencomplex.

In het agrarische gebied rondom Hensbroek zijn zowel burgerwoningen als agrarische bedrijven. 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 teruggerooid. De erven worden niet begrensd van de kavels door kavelsloten. De hoofdvorm van de woningen aan de Julianaweg bestaan zowel uit één als twee bouwlagen 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. (Provincie Noord-Holland, 2010)



Enkelzijdige laanbeplanting langs de Julianaweg



Dorpsweg Hensbroek, vrij gesloten woonlint



Polder Hensbroek, Kerkweg, half-open landschap met verspreid liggende erven



Bebouwing aan Julianaweg, woningen met 2 bouwlagen + kap



Julianaweg, half-open landschap



Julianaweg, half-open landschap met verspreid liggende erven, kassencomplex aan einde Julianaweg

Huidige situatie plangebied

Op de planlocatie aan Julianaweg 5 te Hensbroek, bevindt zich een agrarisch erf voor de tuinbouw. De locatie ligt in het buitengebied van Hensbroek en bevindt zich in een half-open landschap met een voornamelijk agrarische functie.

Het erf heeft een agrarische bestemming en is navenant ingericht. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 5775 m². Op het erf bevinden zich de volgende gebouwen en verhardingen:

- Bedrijfswoning (bouwjaar circa 1970)
- Drie aangebouwde schuren (bouwjaar circa 1980) van totaal circa 743 m²
- Aangebouwd afdak voor machines en opslag (bouwjaar circa 1990) van circa 137 m²
- Boogkassen van circa 160 m²
- Circa 750 m² erfverharding, bestaande uit beton en betonplaten

Er is geen bebouwing op het perceel aanwezig met cultuurhistorische waarde. De schuren en erfverharding zijn vanaf de weg duidelijk zichtbaar. Er is geen erfbeplanting rondom de schuren. De tuinbouw activiteiten worden door de eigenaar niet gecontinueerd. Naast de bedrijfswoning ligt een ruime beschutte tuin.

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



Half-open landschap, polder Hensbroek, rechts planlocatie, geen erfbeplanting rondom schuren



Zicht op perceel vanaf de Julianaweg



Veel erfverharding op het terrein



Plattegrond bestaande situatie Julianaweg 5, Hensbroek, rood omlijnende kader is de planlocatie (kadastraal perceel G1802), eigendom van dhr. Bakker



Achtererf



Drie aaneengeschakelde schuren



Boogkas



Bedrijfswoning voorop perceel, 3 schuren achter woning



Zicht vanaf achterzijde perceel



Afdak voor machines en opslag



Tuin naast woning



Zicht op open landschap vanaf plangebied

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 kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Door de planlocatie te saneren en herin te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen.

Het voorstel is om alle bebouwing (inclusief de bedrijfswoning) aan de Julianaweg 5 te slopen. Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor de bouw van 2 stolpwoningen.

Door de bedrijfslocatie te saneren en herin te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen. Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Het (half-)open landschap met groene erven langs de ontsluitingswegen zijn belangrijke waarden. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing.

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.



Legenda

-  Bestaande bebouwing
-  Nieuwe bebouwing
-  Woonkavels/ erf
-  Bouwvlak
-  Sloten
-  Ontsluitingswegen
-  Bestaande bomen
-  Nieuwe bomen
-  Bomenlaan
-  Hagen
-  Oprit
-  Open weide/ landbouwgrond
-  Nieuwe weide/ landbouwgrond

studio groenburg

Herinrichtingsplan Julianaweg 5, Hensbroek (de erfindeling is een indicatie)

Schaal 1:1000

Hoofdingdeling

Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit 2 woonkavels. Beide kavels zijn circa 2887 m² groot.

Door de bedrijfslocatie aan de Julianaweg 5 te Hensbroek te saneren en her in te richten met compenserende woningbouw wordt landschappelijke winst behaald en wordt voorkomen dat het complex verwaarloosd raakt. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak (zichtbaar vanaf de weg) en er ontstaat een beeld wat aansluit op het karakter van de omgeving.

Voor de ontwikkeling en het behoud van het landschap wordt ingezet op het op een goede wijze inpassen van nieuwe ontwikkelingen in het landschap. De kenmerken van het landschap (lineaire structuur, bebouwing aan het lint, groene erven) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. Er wordt aangesloten op de open lintvormige structuur. Langs de weg wordt de openheid afgewisseld met opgaande beplanting en bebouwing.

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte positie en vorm van de bebouwing, alsmede de erfindeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft een mogelijke situatie. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het erf en de architectuur van de bebouwing.

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

De kavels zijn zo gepositioneerd dat deze de structuur van het landschap en de lintbebouwing versterken. De woonkavels liggen in het open lint. Achter de kavels ligt het open polderlandschap.

Op beide nieuwe woonkavels komt een vrijstaande stolp. (Zie meer richtlijnen in de paragraaf bebouwing). De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing en past in het poldergrid. Bestaande doorzichten vanuit het lint naar het achterliggende landschap blijven behouden.

De voorgevels zijn georiënteerd op de straatzijde. Op beide kavels ontstaat een voortuin met voldoende ruimte voor een of enkele grote bomen.

Bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw minimaal 3 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Bij voorkeur worden de bijgebouwen zoveel mogelijk achter de achterste gevel van de stolp geplaatst.

Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. Vanuit het besloten karakter van de woonkavels zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap. De kwaliteit van het weidse landschap wordt benut en draagt bij aan de kwaliteit van de woonkavels. Er ontstaat een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.



Zicht op open landschap vanaf woonkavels



Herinrichtingsplan Julianaweg 5, Hensbroek (de erfindeling is een indicatie)

Schaal 1:500

Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt. Door beplantingen worden de verschillende onderdelen op het erf met elkaar verbonden. Op het voorerf worden de hoeken van het erf gemarkeerd met solitaire bomen. Verder kan de erfinrichting bestaan uit bomenrijen langs de randen, hagen en boomgaarden. De erfbeplanting heeft een sobere uitstraling. Het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen langs grote oppervlakten verharding.

Rondom de woningen liggen ruime tuinen met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels en insecten.

Aan de voorzijde van de westelijke stomp kunnen enkele bestaande grotere bomen behouden blijven. Voor nieuwe bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg. Kleinschalige elementen zoals volières en buitenopslag horen op het achterste deel van het terrein en zijn ingepast door middel van hagen of opgaande beplanting.

De sloot langs de weg blijft behouden met een natuurlijke oever. Oeverbeschoeiing, cotoneasters, klimopoevers en antiworteldoek passen niet in het landschap. De erfafscheidingen aan de andere zijden van het perceel zullen passen bij het landelijke karakter van de omgeving, zoals een haag, heesters of windsingel. Schuttingen of rietmatten op de perceelgrenzen zijn niet toegestaan.



Referentie, sobere inrichting met hagen en boom op voorerf, (noten)boom markeert entree



Bestaande bomen, zoveel mogelijk behouden



Referentie, haag als erfafscheiding en langs verharding



Bestaande tuin, grote bomen zoveel mogelijk behouden



Referentie, fruitbomen



Referentie, bomenrij langs erfgrans



Referentie, natuurlijke oever en bomen in voortuin



Referentie, fruitbomen



Referentie, hoogstamfruitbomen in gras



Referentie, oprit met hagen en hortensia's

Verkeersontsluiting en verharding

Beide kavels worden vanaf de Julianaweg ontsloten via een eigen oprit. De bestaande oprit blijft behouden en ontsluit de kavel met de oostelijke woning. De westelijke kavel wordt ontsloten met een eigen oprit. De exacte positie van deze oprit is nader te bepalen. De bomenrij langs de Julianaweg dient gespaard te blijven. In de sloot komt een extra dam met duiker of een brug. De breedte van een dam of brug over de scheidende sloot bedraagt maximaal 5 meter.

Het verhardingsmateriaal van de nieuwe oprit zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, agrarische karakter).

De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen. Op iedere kavel vindt parkeren plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2 auto's. Grootschalige verharding op het voorerf dient voorkomen te worden. Dit om op die manier een groen vooraanzicht te houden.



Referentie, dam met oprit



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding



Ontsluiting

Bebouwing

Het plan bestaat uit 2 bouwkavels voor stolpen. De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij het landelijke karakter van de omgeving.

Aan de bouw mogelijkheden voor de nieuwe woning met bijgebouw, wordt hiernaast richting gegeven. Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect. De architect wordt vrij gelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden, waarbij bestaande bouw wijzen en typen inspiratie opleveren voor nieuwe. Een eigentijdse invulling van het historische bouwtype van de stolp is het uitgangspunt. De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de bebouwing.

De bestaande stolpboerderijen zijn bijzonder welstandgevoelig. Inzet voor het beleid zijn het behoud van de structuur van het gebouw en het bedrijfsmatige karakter met de daarmee samenhangende inrichting van het erf. De onderstaande welstandscriteria voor stolpen (uit Welstandsnota Koggenland 2012, gemeente Koggenland.) vormen tevens een goede richtlijn voor de beeldkwaliteit van nieuw te bouwen stolpen;

Uitgangspunten nieuwe stolpwoningen:

Bouwmassa

- Uitgangspunt is één lage begane grondlaag plus piramidevormig dak.
- De maat van de stolp is eveneens karakteristiek en varieert van klein, bij een plattegrond van 12 bij 12 meter, tot groot bij een plattegrond van 20 bij 20 meter.
- De dakhelling is tenminste 50 graden.
- De maximale nokhoogte is 12 meter.
- Eventuele zijvleugels en aan- of uitbouwen zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- De tegenstelling tussen het open muurwerk en het gesloten, massieve dak behouden.
- Grote ingrepen zoveel mogelijk concentreren op één punt.
- Dakkapellen mogen alleen op tegenovergestelde dakvlakken geplaatst worden.
- Dakvensters en zonnecollectoren zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin.
- Vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen op een rij te worden geplaatst (geen strook ramen).
- Kleine raampjes mogen verspreid in de kap liggen
- Loggia's zijn alleen aan de achterkant toegestaan.

Materiaal en kleurgebruik:

- Het hoofdmateriaal van de gevel is baksteen in aardtinten of geel/oranje, al dan niet in combinatie met houten delen, andere materialen zijn hieraan ondergeschikt en de dakbedekking bestaat uit dakpannen of riet.
- Niet toegestaan zijn: wit/grijze betonsteen/ kalkzandsteen, beton, kunststof of aluminium beplating, kunststof kozijnen en deuren, rolluiken,

- spiegelen glas, vlakke plaatdeuren.
- Signaalkleuren zijn niet toegestaan.

Architectonische uitwerking

- De voorgevel heeft een rijker karakter dan de zij- en achtergevel.
- De vorm van de ramen is bij voorkeur een diepliggend smal vlak.
- Het 'ouder' maken van de stolp door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode en nooit onderdeel van het gebouw geweest zijn, is ongewenst.
- Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, dars- of deeldeuren, garagedeuren, hekwerken, gootbakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen en kozijnen.
- Een subtiel, maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst etc., is gewenst.
- Vensters uitvoeren met stijlen en regels.
- De vormgeving dient niet historiserend maar herkenbaar eigentijds te zijn.

Uitgangspunten bijgebouwen:

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detaillering afgestemd op hoofdgebouw.
- Bijgebouwen worden zo ver mogelijk van de stolpboerderij geplaatst, of vormen onderdeel van het hoofdgebouw. Bijgebouwen worden achter de voorgevelrooilijn geplaatst, en bij voorkeur zoveel mogelijk aan de achterkant van het erf.
- De gebouwen staan voornamelijk dwars op de weg.



Referentiebeeld eenvoudige hoofdvorm



Referentiebeeld eigentijdse detaillering en materiaalgebruik



Referentiebeeld 2 stolpen



Referentiebeeld bijgebouw achter achtergevellijn



Referentiebeeld nieuwe stomp van origineel formaat, met aandacht voor detaillering. Materialen; baksteen in aardtinten, in combinatie met houten delen en gele stenen in zijgevel



Referentiebeeld stolpen geclusterd

CONCLUSIE

De huidige bebouwing aan de Julianaweg 5 te Hensbroek heeft een verstorend effect op het (half-)open landschap in de polder Hensbroek. De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om versterking van het landschap tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Door de locatie te saneren en herin te richten met compenserende woningbouw wordt landschappelijke winst behaald. Het heringerichte plangebied bestaat uit 2 woonkavels met stolpwoonwoningen.

Op deze pagina's zijn de bestaande situatie en de herinrichting van het plangebied naast elkaar gezet. Hiermee wordt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk.



Plattegrond bestaande situatie Julianaweg 5, Hensbroek

De kenmerken van het landschap (groene erven, agrarisch karakter en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van de open lintvormige structuur en het open landschap.

Het plan biedt onder meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

- + *grote afname bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de wegen)*
- + *plan past in de rationele structuur van de polder*
- + *groen en bebouwing vormen een cluster aan het ontginningslint en accentueren de lintstructuur*
- + *rust, ruimte en uitzicht staan centraal*



Herinrichtingsplan Julianaweg 5, Hensbroek de erfindeling is een indicatie

Bronvermelding

*Structuurvisie Noord-Holland 2040,
Provincie Noord-Holland, 2011*

*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, versie 2011*

*Kadernota Landelijk gebied Koggenland, Buro Vijn,
september 2011*

*Koggenland Structuurvisie 2009-2020, Bureau Middel-
koop, Haarlem, 2009*

*Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland,
Buro Vijn, augustus 2011*

*Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland,
Buro Vijn, november 2012*

*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*

Welstandsnota Koggenland, gemeente Koggenland, 2012

*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](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

In opdracht van:

De heer S. Bakker
eigenaar planlocatie Julianaweg 5, Hensbroek
December 2014

