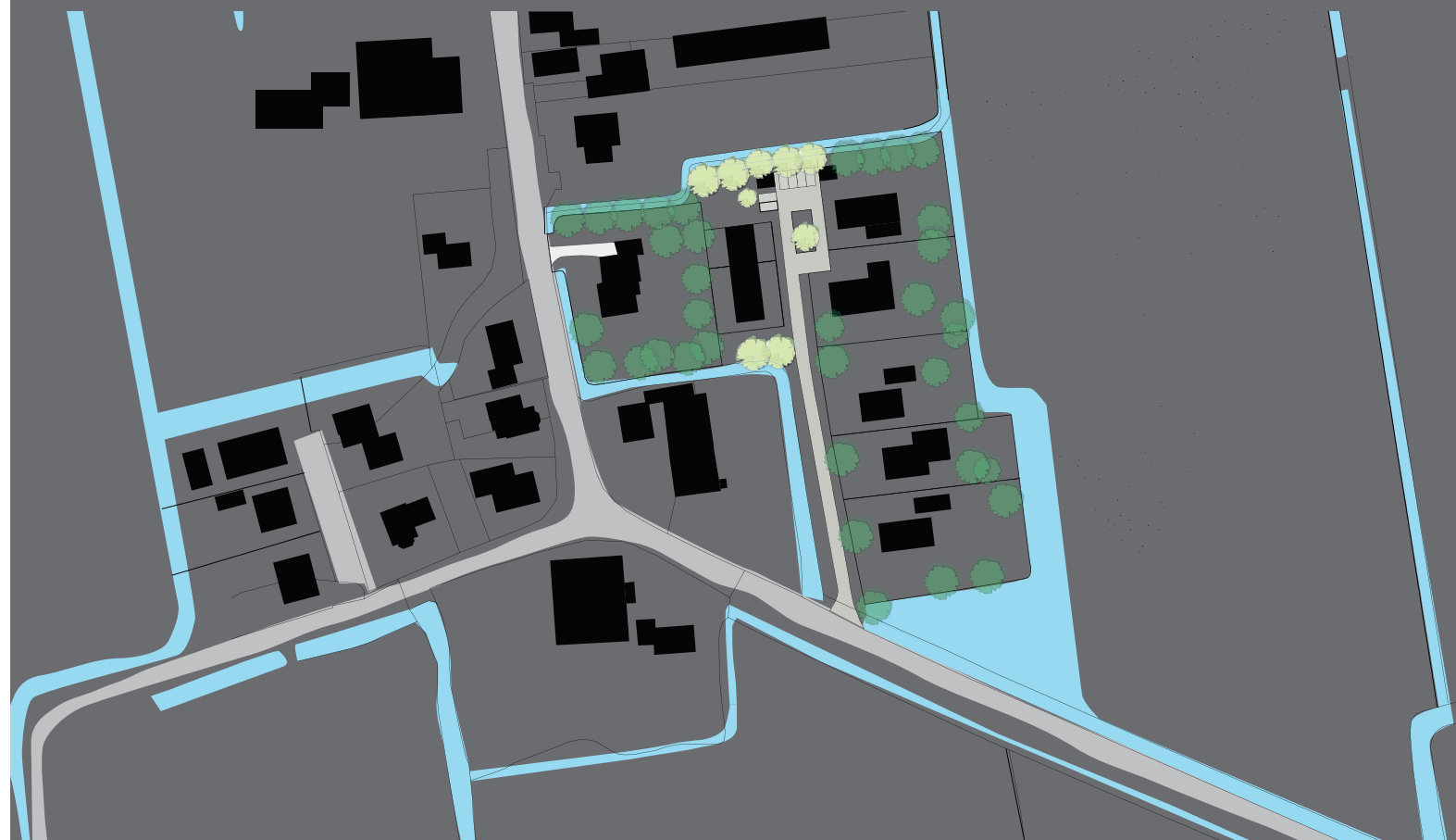


BEELDKWALITEITSPLAN

RUIMTE VOOR RUIMTE DORPSSTRAAT 39, HARINGHUIZEN



DOOR: STUDIO GROENBURG
OPDRACHTGEVER: DE GROENE WEIDE B.V.
07 JANUARI 2014

INHOUD

Inleiding	4
Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
De ondergrond.....	8
Landschappelijke structuur en openheid	10
Stilte en duisternis	10
Dorps-DNA	12
Huidige situatie plangebied	14
Het beeld van de locatie	14
De functie	17
Beleid.....	17
Storende bebouwing	18
Beeldkwaliteit	18
De herinrichting van het plangebied	18
Hoofdindeling	20
Positie kavels, bebouwing en oriëntatie op het landschap	21
Verkeersontsluiting en verharding	22
Water en groen	23
Erfbeplanting en erfafscheiding	24
Inrichting agrarische ruimte	25
Bebouwing.....	26
Colofon	

INLEIDING

Op Dorpsstraat 39 te Haringhuizen bevindt zich een actieve rundveehouderij. De locatie ligt aan de zuidoost zijde van het lintdorp, in de gemeente Niedorp.

Het totale perceel beslaat een oppervlak van ruim 4,7 hectare en heeft een agrarische bestemming. Op de locatie bevindt zich een bedrijfswoning en circa 1520 m² aan bedrijfsgebouwen/stallen. Het overige oppervlak bestaat uit open weide en bedrijfsmatig te gebruiken verharding.

De eigenaar van de rundveehouderij wil de bedrijfsvoering beëindigen. In ruil voor het slopen van de bedrijfsbebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking gevraagd voor het realiseren van bouwkavels voor woningbouw. Daarnaast wordt gevraagd om de bestemming van de huidige woning om te zetten van agrarisch naar wonen. De Ruimte voor Ruimte regeling dient hier toegepast te worden. Dit beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de situatie op de saneringslocatie.

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, archeo-

logische 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 het slopen van de bedrijfsbebouwing en de gevolgen van de bouw van compensatiewoningen op het perceel. 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. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

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.



Afb. 1: Overzichts-luchtfoto, Google Earth, gebied aan het dorpslint Haringhuizen



Afb. 2: Plangebied Ruimte voor Ruimte, Dorpsstraat 39, Google Earth

De ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied, Dorpsstraat 39 te Haringhuizen, ligt in de gemeente Niedorp, in het oude zeeleilandschap van West-Friesland. Dit kleigebied is ontstaan onder invloed van zee en menselijke activiteiten. Het oude landschap bestond uit wadvlakten, doorsneden door kreken. 'In het Holoceen werden onder invloed van de zee zandige en kleiige sedimenten afgezet die als Westfrieze afzettingen worden aangeduid.' (Kleinsman, 1975)

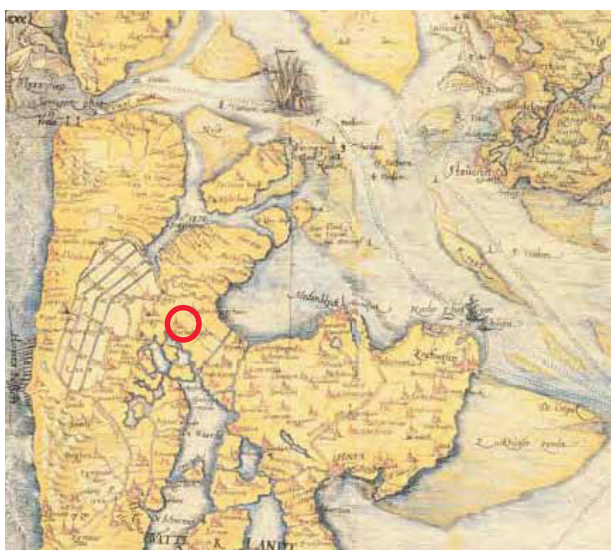
'Na het ontstaan van de Westfrieze afzettingen nam de invloed van de zee in dit gebied geleidelijk af als gevolg van zeespiegeldaling en vorming van strandwallen. Hierdoor ontstond een milieu waarin veenvorming mogelijk werd. De veengroei is al ver voor onze jaartelling begonnen en duurde voort tot in de Middeleeuwen. Nog voor of tijdens de veengroei is het gebied al bewoond geweest.' (Kleinsman, 1975)

De dunne veenlaag in de polder van het plangebied is geheel verdwenen. Waarschijnlijk is het veen hier geoxideerd ten gevolge van

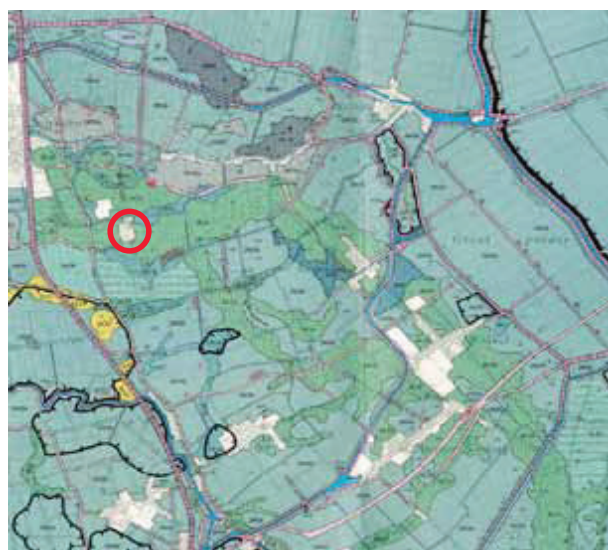
ontwatering of grondwaterstandsverlaging. Het onderliggende landschap kwam hierdoor weer aan de oppervlakte. De vroegere wadgeulen klonken langzamer in dan de rest van de omgeving, waardoor de voormalige kreken nu herkenbaar zijn als relatief hoog gelegen stroomruggen. Tjallewal, Lutjewal en Grotewal wijzen op de hogere randen. 'Ten gevolge van opslibbing en klink zijn in dit gebied hoogteverschillen ontstaan van ongeveer 2 meter.' (Kleinsman, 1975) De hogere ruggen waren veilige en droge plekken voor wegen en wonen.

'Nadat als gevolg van erosie en klink in geringe mate de bodem daalde, werd op het veen en op de Westfrieze afzettingen een laag knippige klei afgezet. Waarschijnlijk gebeurde dit in de 10e eeuw of iets later, toen het zeewater opnieuw het land binnendrong.' (Kleinsman, 1975)

'De eerste bewoning in het zeeleilandschap, dat regelmatig te kampen had met wateroverlast, vond plaats op terpen.' (Amer adviseurs, 2005) 'Sommige terpen zijn vóór, andere na de afzetting



Afb. 3: Historische kaart, Noord-Holland 1573



Afb. 4: Geomorfologische kaart van Nederland, 1981
Haringhuizen op getij-inversierug (kreekrug)

van knippige klei aangelegd. Mogelijk is door de bewoning het oxidatieproces versneld. De terpen en resten van dijken rond Haringhuizen zijn waarschijnlijk jonger, van na de klei afzetting. De terp met het kerkje van Haringhuizen ligt namelijk op de knippige kleilaag.' (Kleinsman, 1975)

'Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11e en 12e eeuw omdijkt. Aan het begin van de 13e eeuw is de dijkkring gesloten.' (Provincie Noord-Holland, 2010) Met de aanleg van de Westfriese Omringdijk in de 12e-13e eeuw ontstond West-Friesland als eerste grote landkern, omgeven door water. De noodzaak tot het wonen op terpen verdween met de voltooiing van de Westfriese Omringdijk. Op de hogere voormalige kreekruigen ontstond lintbebouwing, door het aaneengroeien van kleine terpen. 'Haringhuizen is ontstaan uit een klein lint van huisterpen.' (Amer adviseurs, 2005)

'De eerste bewoners ontgonnen het land vanaf een geleidelijk aaneengesloten lint van terpbebouwingen. De verkaveling die hieruit

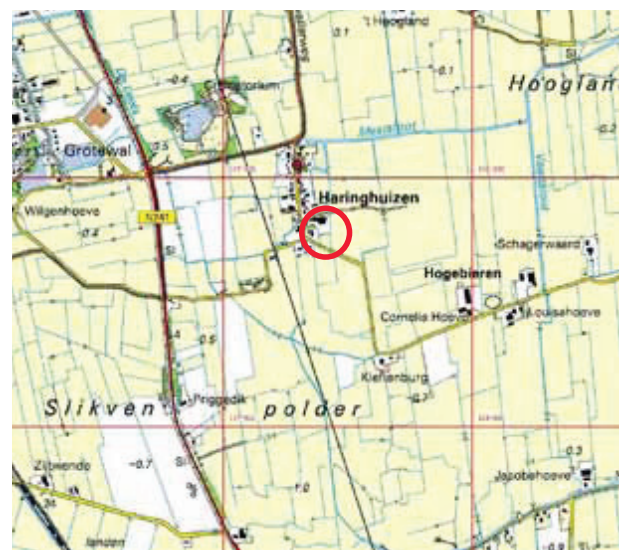
ontstond had een onregelmatig karakter, met weinig doorgaande perceelscheidingen. De polders binnen de Westfriese Omringdijk ("het Oude land") hadden oorspronkelijk een strook- of blokverkaveling. Opvallend aan dit zeekeilandschap in Noord-Holland is het fijnmazig netwerk van gegraven waterlopen, om de ontwatering in het gebied te verbeteren.' (Amer adviseurs, 2005)

De meeste kernen in de gemeente Niedorp zijn ontstaan als agrarische nederzettingen, waarbij de ontginning van het gebied plaatsvond vanaf de terpen. Langs deze ontginningsassen ontwikkelde zich lintbebouwing.

Mogelijk is Haringhuizen niet ontstaan als agrarische nederzetting, maar als vissersplaats. Beweerd wordt dat 'Haringhuizen beschikte over een eigen haven, die via een kreek tot in de 19e eeuw in verbinding stond met de Zuiderzee.' (Amer adviseurs, 2005) Of dit klopt daar zijn twijfels over. Tegenwoordig heeft het dorp voornamelijk een woonfunctie.



Afb. 5: Historische kaart, 1880



Afb. 6: Topografische kaart

De kwaliteiten van het landschap

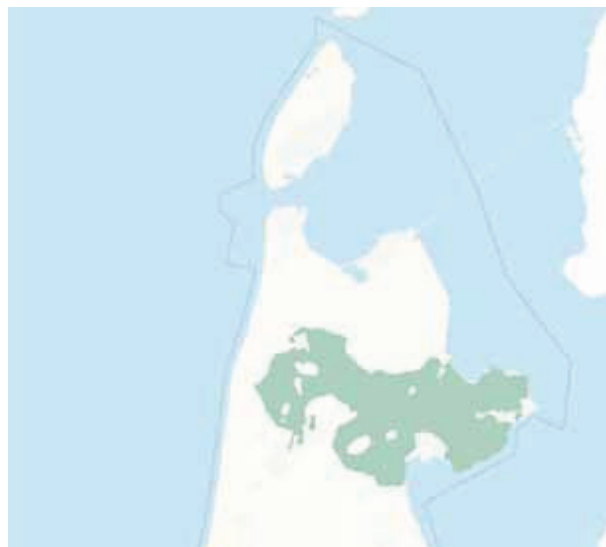
Het plangebied is gelegen in de gemeente Niedorp, aan het dorp Haringhuizen. Het huidige landschap is het resultaat van de natuurlijke ontstaansgeschiedenis en de mens die het landschap in gebruik heeft genomen en in grote mate gevormd heeft. 'Het landschap is te zien als een compositie. Alle specifieke onderdelen samen geven een gebied een eigen karakter en identiteit.' (Provincie Noord-Holland, 2010) 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.

De ondergrond

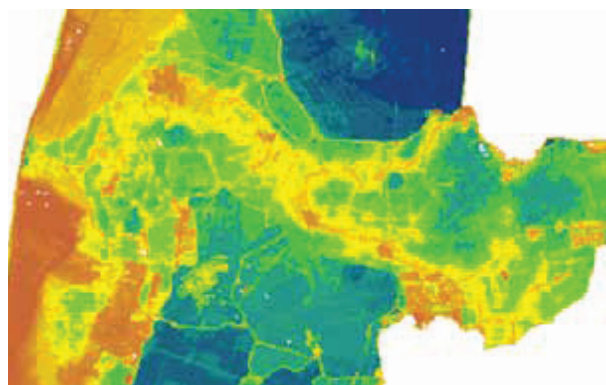
Het plangebied bevindt zich in het oude kleipolderlandschap van West-Friesland, het veen is hier verdwenen. West-Friesland is in zijn geheel aangemerkt als één van de 10 archeologiegebieden in Noord-Holland die van provinciaal belang is.

Binnen Niedorp liggen er vier aardkundig waardevolle gebieden, 1 daarvan is gelegen aan het dorp Haringhuizen. Deze aardkundig waardevolle gebieden zijn niet expliciet beschermd, zoals de aardkundige monumenten dat middels de Provinciale Milieuverordening wel zijn.' (Bügel Hajema, 2011)

De elementen en structuren in het landschap in de omgeving van Haringhuizen, zijn nauw verbonden met de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Haringhuizen is ontstaan op een logische plek in het landschap, droog en veilig op een hooggelegen kreekkrug. Bij de hogere gronden in de omgeving van Haringhuizen vallen enkele terpen en resten van oude kronkelige dijkes duidelijk op. In Haringhuizen is de terp waar de Willibrorduskerk op staat, nog duidelijk zichtbaar.



Afb. 7: Het oude zeeleilandschap in West Friesland
Bron: Provincie Noord-Holland



Afb. 8: AHN, hoogtekaart, Haringhuizen gelegen op hooggelegen kreekkrug



Afb. 9: De Willibrorduskerk gesitueerd op een terp



Afb. 10: Verkavelingsstructuur rond 1880,
polders rondom Haringhuizen



Afb. 11: Verkavelingsstructuur huidig,
polders rondom Haringhuizen

Rondom het dorp Haringhuizen ligt een open agrarisch gebied, met een onregelmatige blokverkeveling en een fijnmazig netwerk van open sloten. Bij het vergelijken van kaartmateriaal uit 1880 met de huidige situatie, is te zien dat de vroegere ontginningsstructuur van het landschap, met een onregelmatige blokverkeveling, nog aanwezig is. Door herverkeveling is de structuur echter grootschaliger geworden. ‘Daarnaast is van de oorspronkelijke krekensels door ruilverkeveling en egalisatie in het huidige zeekleilandschap nauwelijks meer iets te zien.’ (Bügel Hajema, 2011)

Het oude zeekleilandschap rondom het plangebied, karakteriseert zich door haar open ruimtes tussen de ontsluitingswegen met lintbebouwing. In het gebied zijn weinig ruimtelijk verdichtende elementen aanwezig. Langs de wegen wordt de openheid afgewisseld door vrijliggende erven met opgaande beplanting en bebouwing. Tussen de erven door zijn er lange doorzichten naar het achterliggende landschap. De lintdorpen vormen samen met de lintwegen de belangrijkste ruimtelijke structuren in dit landschap en begrenzen de open ruimten. Vanaf de wegen rondom Haringhuizen, valt het dorp als één massa op in een verder open landschap. De kerktoeren steekt boven de massa uit en is een belangrijk oriëntatiepunt.



Afb. 12: Open kleipolderlandschap met aan de horizon het lintdorp Haringhuizen

Het halfopen karakter van dit gebied is een belangrijke landschappelijke waarde. Hierin speelt de agrarische sector als beheerder van het landschap een grote rol.

Stilte en duisternis

Stille en donkere zijn kernkwaliteiten van het landschap. Het plangebied ligt niet in een van de stiltegebieden die de Provincie Noord-Holland heeft aangewezen. Donkere 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. 13: Bebouwingsstructuur, lintdorpen,
bron: Structuurvisie Niedorp



Afb. 14: Dubbelzijdig woonlint



Afb. 15: Massa van bebouwing en beplanting als een lint gelegen aan de Dorpsstraat. Het dorp wordt omringd door open weide met sloten. De bebouwing is georiënteerd op de wegen en heeft een verspringende rooilijn

ANALYSE

Dorps-DNA

Haringhuizen is een klein dorp, bestaande uit één dubbelzijdig bebouwingslint. Kenmerkend voor dorpslinten als Haringhuizen is de afwisseling tussen open en gesloten delen, met doorzichten naar het achterliggende landschap vanaf het dorpslint. Na verloop van tijd is de lintbebouwing in Haringhuizen dusdanig verdicht, dat er op dit moment slechts enkele doorzichten op het open landschap zijn.

Het dorp heeft een rustig karakter en voornamelijk een woonfunctie. De meeste bebouwing is vrijstaand en ligt iets terug op ruime, diepe kavels, waarbij voortuinen de bebouwing scheiden van de weg. Bijgebouwen staan naast of achter de woningen.

Openbaar groen is in het dorp nagenoeg niet aanwezig. Erfbeplantingen en particuliere tuinen bepalen hier het groenbeeld.

Kenmerkend voor de dorpsrand is dat bebouwing en beplanting samen opgaan. Erfbeplanting zoals windsingels, solitaire bomen en bosjes, zijn terug te vinden in de rand, en wisselen af met de daken. De woningen verschijnen niet met de voorzijde aan de dorpsrand, maar hebben diepe achtertuinen aan de rand, wat voor het groene beeld zorgt.

Karakteristiek voor het dorp zijn de kleinschaligheid en de variatie in de lintbebouwing. De schuren in het plangebied zijn de enige grote bouwmassa's in het dorp.

De bebouwing komt uit verschillende perioden. Ieder huis is individueel te onderscheiden. De architectuur van de meeste woningen in het dorp is eenvoudig en traditioneel, met een relatief sobere detaillering, en bestaande uit één bouwlaag met kap. De toegepaste materialen zijn dakpannen, riet, metselwerk en hout in een traditionele kleurstelling (donkergroen). De bebouwing is georiënteerd op de weg en heeft een verspringende rooilijn. De nokrichting van de bebouwing varieert van haaks tot evenwijdig aan de weg. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig.



Afb. 16: Doorzicht vanaf de Dorpsstaat naar het achterliggende landschap



Afb. 17: Zicht op de westelijke dorpsrand van Haringhuizen, waarbij bebouwing en beplanting met elkaar verweven zijn. De kerktoeren steekt erboven uit.



Afb. 18: Historische kaart, Haringhuizen 1811-1832



Afb. 19: Karakteristieke lintstructuur met de bebouwing georiënteerd op de weg



Afb. 20: Dubbelzijdig lint, verspringende rooilijnen



Afb. 21: Bebouwing met traditionele kleurstelling



Afb. 22: Vrijstaande bebouwing, terugliggend op ruime kavels

Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan het dorpslint van Haringhuizen, aan Dorpsstraat 39. Het heeft een agrarische bestemming en is in gebruik als rundveehouderij. Het agrarische bedrijf ligt tenmidden van woonbebouwing.

Het totale plangebied beslaat een oppervlak van 47.645 m². Op de locatie bevindt zich een bedrijfswoning en circa 1520 m² aan bedrijfsgebouwen (oude stal 481 m², melklokaal 66 m², laagstal 453 m², voorraadschuur 460 m², garage 60 m²). Het overige oppervlak bestaat uit open weide, een sleufsilo, een opslagruimte en bedrijfsmatig te gebruiken verharding. Het bedrijfserf is zowel vanaf de Dorpsstraat als vanaf de Hoge bierenweg te bereiken.



Afb. 23: Bedrijfswoning, oude stal achter woning blokkeert doorzicht naar landschap



Afb. 24: Bedrijfsgebouwen, gezien vanaf de Hoge bierenweg

Het beeld van de locatie

De bedrijfsgebouwen liggen achter de bedrijfswoning en zijn vanaf de Dorpsstraat slechts voor een klein deel zichtbaar. Doordat de oude stal net iets verschoven ligt t.o.v. de bedrijfswoning is er vanaf de Dorpsstraat geen doorzicht (te smal) naar het achterliggende landschap.

Het overgrote gedeelte van de agrarische bebouwing is duidelijk zichtbaar vanaf de Hoge bierenweg, de zuidelijke entree van het dorp. Aan deze zijde is de erfbeplanting niet gecontinueerd, waardoor de laatst gebouwde schuren achter op het erf goed zichtbaar zijn. Samen met de sleufsilo en de opslagruimte ontstaat aan deze zijde een rommelig beeld, wat beschouwd kan worden als een verstorend effect op het totale landschap.

De bedrijfsgebouwen hebben een grote maat in verhouding tot de kleinschalige bebouwing in het lint. Gesteld kan worden dat het bedrijfsgedeelte met de woning en oude stal past binnen het tijdsbeeld van de Dorpsstraat. Echter de later bijgebouwde bedrijfsruimten passen niet in dit beeld. De bebouwing die achter de oude stal is gesitueerd past qua stijl en maat niet binnen het oorspronkelijke lint.

Het bedrijfserf is voor een groot gedeelte verhard en voorzien van betonverharding. Vanaf de achterzijde van het perceel is er weids zicht op de open polder. Zie de afbeeldingen op de volgende pagina's voor een beeld van de huidige situatie.



Afb. 25: Huidige situatie plangebied

ANALYSE



Afb. 26: Zicht op dorpsrand, entree van het dorp vanaf de Hoge bierenweg



Afb. 27: Sleufsilo en opslagruimte, veel bedrijfsmatig te gebruiken verharding



Afb. 28: Laagstal en verharding



Afb. 29: Melklokaal en laagstal



Afb. 30: Laagstal en voorraadschuur



Afb. 31: Garage

De functie

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming en is ook zodanig ingericht en in gebruik.

Het agrarische bedrijf is gelegen tenmidden van niet-agrarische woningbouw. Vanuit de Wet milieubeheer worden er hindercontouren gesteld ten opzichte van gevoelige objecten. Aangezien de direct aangrenzende locaties particuliere woonbestemmingen zijn, worden deze locaties beschouwd als gevoelige objecten. Bij toekomstige uitbreidingen zal dit een milieuhinderlijk knelpunt opleveren voor de veehouderij.

De functie is op deze locatie, zonder uitbreidingsmogelijkheden, voor de toekomst niet rendabel. Ook is er geen opvolger voor het bedrijf. Hierdoor ontstaat het risico voor verval van de schuren wanneer ze buiten gebruik raken.

Beleid

De eigenaar wil de agrarische bedrijfsvoering beëindigen. Op de vraag "Wat te doen met de grote vrijkomende agrarische bebouwing?", biedt de ruimte voor ruimte regeling mogelijkheden.

'De regeling Ruimte voor Ruimte van de Provincie Noord-Holland is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing en bestemmingswijziging. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw elders in het gebied, of op de saneringslocatie.' (Provincie Noord-Holland, 2009)

De bestemming van agrarische bedrijven kan worden gewijzigd in die zin dat het ruimte-voor-ruimte beleid wordt toegepast om als compensatie voor de sloop van beeldverstorende en/of niet passende bebouwing, nieuwbouw van woningen

toe te staan. Hierbij dient een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatste toegepast te worden. De compensatielocaties voor woningen zijn bij voorkeur in het landelijk gebied, aansluitend aan bestaand stedelijk gebied.

Tevens biedt het nieuwe Streekplan meer mogelijkheden voor uitbreiding in de kleine dorpskernen dan voorheen was toegestaan. 'De gemeenten krijgen meer vrijheid om ook daar, mits goed ruimtelijk onderbouwd en zorgvuldig landschappelijk ingepast, nieuwbouw te realiseren. Dit betekent dat ook in de kleinere kernen beter kan worden voldaan aan behoefte ter plaatse.' (Amer adviseurs, 2005)

Storende bebouwing

De locatie Dorpsstraat 39 te Haringhuizen is beoordeeld op de mate van storendheid van de locatie vanuit vier verschillende invalshoeken, die hieronder kort worden samengevat. De locatie is op meerdere punten als storend te ervaren en komt daarom in aanmerking voor de regeling Ruimte voor Ruimte.

Cultuurhistorie:

Het perceel bevindt zich in een van oudsher veehouderij gebied en ligt in het dorpslint. Derhalve heeft het perceel geen storend effect op de cultuurhistorie. Wel is in de loop der jaren een grootschaligere verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij veel sloten gedempt zijn. Hierdoor is het waterrijke karakter afgenomen. Door middel van ruimte voor ruimte is dit karakter weer te versterken.

Het beeld van de locatie:

De bedrijfsgebouwen en opslaglocatie zijn goed zichtbaar vanaf de Hogeboerenweg, mede doordat hier de erfbeplanting niet is gecontinueerd. Vanaf de Hogeboerenweg levert dit een rommelig beeld op.

De functie:

Gesteld kan worden dat de functie van de locatie op dit moment past bij de functie volgens het bestemmingsplan. Het gegeven dat naastgelegen locaties, met woningbouw, vanuit de Wet Milieubeheer als gevoelige objecten worden beschouwd, kan dit in de toekomst een belemmering opleveren voor de veehouderij.

Beleid:

Voor de planlocatie is het gebruikmaken van de ruimte voor ruimte regeling op zowel gemeentelijk als provinciaal niveau niet uitgesloten. De huidige locatie leent zich voor een kwalitatieve ontwikkeling, waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert, het bebouwd oppervlak vermindert en de verrommeling wordt opgeruimd.

De herinrichting van het plangebied

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Het voorstel is om alle bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing te slopen: oude stal (481 m²), melklokaal (66 m²), laagstal (453 m²), voorraadschuur (460 m²) en garage (60 m²). In totaal wordt circa 1520 m² aan bebouwing gesloopt. Ook wordt de bijbehorende (bedrijfsmatig te gebruiken) verharding en sleufsilos verwijderd. Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor bouw kavels voor woningbouw (5 vrijstaande woningen + een schuurwoning met daarin 2 levensloopwoningen). De bestemming van de bestaande bedrijfswoning dient omgezet te worden van agrarisch naar wonen.

Door de locatie 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. De structuur van het lintdorp en het open landschap 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.

Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Belangrijk is dat het landschap zich verder kan ontwikkelen, waarbij het landschap 'leesbaar' blijft. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt.



Afb. 32: Herinrichtingsplan Dorpsstraat 39 Haringhuizen, de erfindeling en bouwvormen zijn een indicatie

Hoofdindeling

Door de locatie te saneren en her in te richten ontstaat de mogelijkheid om een dorpsrand te creëren die karakteristiek is voor lintdorpen.

Het heringerichte plangebied bestaat uit 5 nieuwe woonkavels voor een vrijstaande woning, die met de achterzijden grenzen aan een brede sloot met daarachter open weide. Een schuurwoning met daarin 2 levensloopwoningen, is gelegen achter de bestaande bedrijfswoning.

De bebouwing achter de bestaande bedrijfswoning, is geclusterd rondom een erf. Deze bebouwing krijgt de uitstraling van agrarische bebouwing (schuur, kapberg, eenvoudig bouwwerk). De huidige bedrijfswoning aan de Dorpsstraat blijft behouden en dient een woonbestemming te krijgen.

De woningen worden ontsloten vanaf een nieuwe oprit vanaf de Hogebierenweg.

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

De vrijstaande woningen staan op ruime kavels, zodat er in de tuinen voldoende ruimte is voor bomen. De nieuwe verkaveling is gebaseerd op de herkenbare verkaveling van het dorp. Op iedere nieuwe woonkavel komt één hoofdmassa waarbij de kleinschaligheid van de lintbebouwing behouden blijft. Door ruime kavels wordt voorkomen dat de bebouwing op te kleine kavels staat.

Op de individuele woonkavels is ruimte voor erfbeplanting, met name in de diepe achtertuinen. Dit zal een belangrijke bijdrage leveren aan het groene landelijke karakter. Aan de dorpsrand verschijnen geen woningen met de voorzijde,

maar gaan water, groen en bebouwing samen op. Singelbeplanting, solitaire bomen en bosjes zijn terug te vinden in de rand.

De nieuwe woonkavels staan zoveel mogelijk in contact met het achterliggende landschap. Vanaf de kavels is er weids zicht op dit landschap. De kwaliteit van het weidse landschap wordt benut en draagt bij aan de kwaliteit van de woonkavels.

Binnen de lintbebouwing heeft ieder huis een eigen karakter. Voor de nieuwe woningen wordt gekozen voor een gebiedseigen woning met een landelijke uitstraling. Karakteristieken van de oude bebouwing in de directe omgeving kunnen op een eigentijdse manier in de nieuwe woning vorm krijgen. Behoud van variatie en ruimte voor initiatief, zonder 'verrommeling' staat voorop. De woonfunctie van het lint wordt hiermee versterkt. De woningen worden consument gericht gebouwd en ontwikkeld, wat vrijheid geeft in variatie in bouwvormen.

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 het dorp, wordt het waterrijke karakter van het gebied versterkt en wordt voorkomen dat het complex verwaarloosd raakt. 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.

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

De kavels zijn zo gepositioneerd dat de kavelstructuur van het dorp gecontinueerd wordt. Iedere kavel heeft een net iets andere vorm (breedte/ diepte) dan de anderen. De diverse perceelvormen en grootten bevorderen de heterogeniteit van het dorp. De kleinschaligheid

van het dorp blijft bewaard.

De woningen zijn georiënteerd op de straatzijde. Ze liggen terug van de weg en hebben een voortuin, zijtuin en een achtertuin. De rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar, wat karakteristiek is voor het dorp.

Vanaf de woonpercelen is er zicht op het weidse achterliggende cultuurhistorische landschap.



Afb. 33: Uitzicht vanaf de woonkavels

Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavels worden via een nieuwe openbare weg, vanaf de Hogeboerenweg, ontsloten. Deze nieuwe weg ligt op dezelfde positie als de huidige bedrijfsinrit.

Bij de vrijstaande woningen vindt parkeren plaats op eigen terrein, met genoeg ruimte naast het huis voor 2 auto's per woning. Bij de levensloopwoningen is voldoende ruimte voor minimaal 1 auto. Aan het erf worden tevens 6 openbare parkeerplekken opgenomen. Deze parkeervakken worden voorzien van grasbetonstenen of een soortgelijk product, om een groen karakter te waarborgen en versteniging te voorkomen. De rijweg is voor auto's doodlopend.

Voor dit dorpse plangebied is de wens van mensen die buiten gaan wonen het uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, natuur en uitzicht. Deze kwaliteiten staan voorop. Het gebied wordt behandeld als een dorp. Er worden daarom ook geen ingrijpende ingrepen gedaan in de infrastructuur. De voorkeur gaat daarom uit naar een eenvoudig wegprofiel zonder trottoir.

De weg krijgt een totale verhardingsbreedte van minimaal 4,5 meter, zonder trottoir. De verharding zal bestaan uit een gestabiliseerde verharding van bijvoorbeeld asfaltbeton. De definitieve uitwerking is vastgelegd in de tussen de gemeente en de Groene Weide afgesloten "anterieure overeenkomst Dorpsstraat 39 Haringhuizen", waarin ook wordt verwezen naar het "handboek openbare ruimte". De straat krijgt door de minimale inrichting, het karakter van een erfontsluitingsweg.

Grootschalige verharding op de voorerven dient voorkomen te worden. Maximaal 50% (excl. footprint) van de nieuwe woonkavels mag verhard worden met klinkerbestrating, schelpen, grind of halfverharding.



Afb. 34: Referentiebeeld schelpenverharding



Afb. 35: Referentiebeeld klinkerbestrating



Afb. 36: Verkeersontsluiting

Water en groen

In de omgeving van het plangebied is water altijd prominent aanwezig geweest. Door het gebruik van water als ontwerpmiddel krijgt de woonomgeving een extra dimensie. Het landelijke en waterrijke karakter van het gebied wordt versterkt door de achterzijden van de kavels te begrenzen met een nieuw te graven brede sloot.

Tevens kan de sloot een bijdrage leveren aan de waterberging van het gebied. De sloot wordt voorzien van natuurlijke/ flauwe oevers zonder beschoeiing en eventueel met brede rietkraag.

Langs de rijweg is ruimte voor grasbermen. De bomen langs de noordgrens van het plangebied kunnen behouden blijven.

Kenmerkend voor het wonen in het buitengebied is het genot van een grote tuin. De individuele kavels bepalen voor een groot deel het groenbeeld. Dit wordt in de volgende paragraaf besproken. De inrichting van het agrarische land komt in de

daaropvolgende paragraaf aan bod.



Afb. 37: Water en groen



Afb. 38: Referentiebeeld rietkraag aan dorpsrand

Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het landschap. Openbaar groen is aan de Dorpsstraat nagenoeg niet aanwezig. De aanwezige groenstructuur wordt met name bepaald door particulier groen.

De nieuwe erven dragen met hun beplanting bij aan het groene, landelijke karakter. Iedere woning heeft een diepe tuin met ruimte voor bomen, windsingel/houtwal en hagen. Hierdoor ontstaat een dorpsrand waarin de bebouwing en de beplanting samen opgaan.

De voortuinen hebben voornamelijk een sierfunctie. Door de kavels een breedte van circa 20 meter mee te geven, gaan de zijtuinen ook meespelen in het straatbeeld.

Voor de bomen, hagen en heesters wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals paardekastanje, iep, beuk, linde, eik, es, els en veldesdoorn. Enkele bijzondere bomen kunnen ook de omgeving verfraaien. De 'kleinering' van de boom, zoals bolacacia's, moet worden tegengegaan.

De erfafscheidingen zullen passen bij het landelijke en dorpse karakter van de omgeving en worden zorgvuldig geplaatst. Dit kan zijn in de vorm van een haag, een laag transparant hekwerk (zonder opvallend kleurgebruik), een begroeid hekwerk, opgaande beplanting/ houtwal, of geen erfafscheiding. Schuttingen op de perceelgrenzen zijn niet toegestaan. De erfafscheiding aan de zijde van de nieuwe ontsluitingsweg, wordt voorzien van een haagbeplanting. De achterzijden worden begrensd door een brede sloot.



Afb. 39: Referentie, solitaire bomen vooraan op het erf



Afb. 40: Referentie, bomenrij op kavelgrens



Afb. 41: Referentie, laag transparant hekwerk



Afb. 42: Referentie, beukenhaag als erfafscheiding

Inrichting agrarische ruimte

De huidige weide blijft in gebruik door agrariërs. Hierdoor blijven de groene en open kwaliteiten van het landschap behouden.



Afb. 43: Weide

Bebouwing

De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij het karakter van het bestaande bebouwingslint. Eén van de charmes van het dorp is dat ieder huis net even of juist totaal anders is dan de naastgelegen woning. Uniformiteit moet voorkomen worden. Uniforme nokhoogten en vaste dakhellingen zijn daarom hier niet wenselijk. Het plan bestaat uit 5 nieuwe vrijstaande woningen, die individueel te onderscheiden zijn en met een landelijke uitstraling. Daarnaast is er een schuurwoning met 2 wooneenheden (levensloopwoningen).

Consument gericht bouwen en ontwikkelen is het uitgangspunt voor het bouwprogramma, aansluitend op de woonvisie van de provincie Noord-Holland. Steeds meer mensen hebben behoefte aan een woonvorm die aansluit bij hun identiteit. Iedereen moet kunnen wonen in het huis dat hij nodig heeft, daarom moet er flexibel omgegaan worden met de bouwopgave. De woonconsument krijgt keuzevrijheid en de nieuwe woningen worden afgestemd op de (specifieke) woonwensen. Als er bijvoorbeeld vraag is naar speciale gelijkvloerse woningen voor ouderen, woningen voor eenpersoonshuishoudens of woningen met een atelierruimte eraan gekoppeld, dan moet dit mogelijk zijn.

Aan de bouw mogelijkheden voor de nieuwe woningen met bijgebouwen, wordt hieronder 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. De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de bebouwing.

Uitgangspunten nieuwe bebouwing:

Functie hoofdgebouwen:

- Wonen. Mogelijkheid voor combinatie wonen met praktijkruimte/ werkruimte aan huis

Uitstraling woningen:

- Vrijstaande woningen op de overgang naar het landschap en een schuurwoning (met 2 wooneenheden) op het achtererf van de voormalige bedrijfswoning
- Streekeigen, maar eigentijdse uitstraling
- Ieder gebouw individueel onderscheiden
- Exclusiviteit en vakmanschap

Vorm woningen:

- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen
- Eenduidige en nadrukkelijke kap (wolfseinden niet toegestaan)
- Mogelijkheid tot gelijkvloerse en levensloop bestendige woningen
- Kavel 2 als sterkavel met kapbergwoning met grotere bouw mogelijkheden: Inhoud max 850 m³, goothoogte max 5 m + kap
- Kavel 1,3,4 en 5: Inhoud max 750 m³, goothoogte 3,5 m + kap
- Kavel 6a en 6b: 2 wooneenheden in 1 gebouw in schuurvorm

Oriëntatie woningen:

- De nok is evenwijdig aan of haaks op de verkavelingsrichting of weg

Materiaal en kleurgebruik:

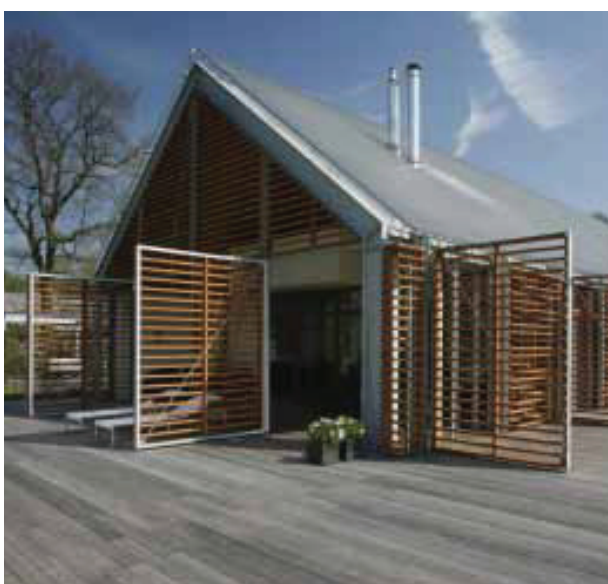
- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen (bijvoorbeeld baksteen of houten beschot) en hebben een duidelijke textuur
- De woning is gebouwd met hoogwaardige en eerlijke materialen. Hoogwaardig wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden en eerlijk dat ze duidelijk hun eigen ware aard tonen.
- Niet toegestaan zijn rolluiken, vlakke plaatdeuren
- Gevels van baksteen, hout of in pleisterwerk
- Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend. Landelijke of traditionele kleuren.

Detailering:

- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig
- Fijne detailering wordt benadrukt in kleine elementen zoals kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen

Bijgebouwen:

- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm
- Materiaal en kleur afstemmen op de woning
- Op de 2 woonkavels met de schuurwoning zijn geen bijgebouwen toegestaan



Afb. 44: Referentiebeelden woning en bijgebouw, eenvoudige hoofdvorm, landelijke uitstraling en aandacht voor detaillering



Afb. 45: Referentiebeeld schuurwoning met 2 levensloopwoningen
Tekening door Kentie en Partners Architecten B.V.

Bronvermelding

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

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

De bodemopbouw en enkele historische aspecten van het ruilverkavelingsgebied 'Schagerkogge', W.B. Kleinsman, 1975

Kansen Benutten, Nota Recreatie en Toerisme Niedorp, Oranjewoud, 2009

Structuurvisie Niedorp 2015, Amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening, 2005

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

Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, Behorend bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie artikel 16, Provincie Noord-Holland, versie 2011

Beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische bebouwing en Ruimte-voor-ruimte-regeling, BügelHajema Adviseurs b.v. i.o.v. Gemeente Niedorp, 2009

Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Niedorp, Voorontwerp, BügelHajema Adviseurs b.v., 2011

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

Op de Korrel, nr 2-2010, Van Wijnen, 'Alle dagen vakantie', W. Bodewes, 2010

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 Groene Weide B.V.
Plan- en projectontwikkeling

E-mail: degroeneweide@gmail.com

Versie januari 2014

