



Beeldkwaliteitsplan Middenweg 15 Dirkshorn

Gemeente Schagen

Datum: 13 februari 2019

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
1.2	Exploitatieberekening en beeldkwaliteitsplan	3
2.	Cultuurhistorie.....	5
2.1	De ontwikkeling van het landschap.....	5
3.	Beeld van de locatie	8
3.1	Indeling en uitstraling locatie	8
4.	Beeldkwaliteit.....	12
4.1	Algemeen.....	12
4.2	Inrichtingsschets.....	12
4.3	Bebouwing.....	13
4.3.1	<i>Uitgangspunten</i>	14
4.3.2	<i>Verkeersontsluiting en verharding</i>	17
4.3.3	<i>Bepanting en erfafscheiding</i>	17

Bijlage:

Bijlage 1: Inrichtingsplan herontwikkeling

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Op het perceel aan de Middenweg 15 en 15A is een agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit twee agrarisch bedrijfswoningen, twee schuren, glasopstanden en een waterbassin.



De glasopstanden zijn te klein naar de huidige maatstaven en zodanig gedateerd dat een agrarisch gebruik overeenkomstig de huidige maatstaven niet meer opportuun is. De huidige eigenaar heeft de bedrijfsvoering gestaakt en aangegeven in aanmerking te willen komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling. Een groot gedeelte van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en alleen de huidige bedrijfswoningen blijven gehandhaafd. Op de locatie waar nu de schuur en kassen staan, worden compensatiewoningen gerealiseerd.

Om in aanmerking te komen voor deze regeling dient de storendheid van de agrarische bebouwing te worden aangetoond. Inmiddels heeft Provincie Noord-Holland aangegeven dat de bebouwing als storend wordt aangemerkt.

1.2 Exploitatieberekening en beeldkwaliteitsplan

In de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte is een stappenplan opgenomen dat een project dient te doorlopen. De eerste fase is inmiddels doorlopen en de storendheid van de bebouwing is aangetoond.

Onderdeel van de tweede fase zijn de exploitatieberekening en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. De exploitatieberekening voor de bouw van drie compensatiewoningen is inmiddels beoordeeld en akkoord bevonden.

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan maakt ook onderdeel uit van de tweede fase binnen de ontwikkeling van het project.



Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap 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.

2. Cultuurhistorie

2.1 De ontwikkeling van het landschap

Het plangebied ligt in het Oude Zeekleigebied van West-Friesland. In dit gebied heeft de zee een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van het landschap. Na de vorming van de ondergrond en de daarop aanwezige natuur, heeft de mens het landschap in gebruik genomen en in grote mate gevormd. In de 11e en 12e eeuw ging men zich meer structureel beschermen tegen het water en werd het gebied omdijkt. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk, die aan het begin van de 13e eeuw gereed was. Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten. Vanuit de linten werd het omliggende gebied ontgonnen. Nadat het water verder teruggedrongen werd, werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen als landbouwgrond. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen.

Rond 1900 kenmerkte dit landschap zich door de openheid, met alleen beplanting rond de dorpen en boerderijen. Het patroon van wegen en waterwegen bestaat uit een fijnmazige structuur. De ontsluiting van het gebied kent, met uitzondering van enkele wegen die polders ontsluiten, een kronkelig verloop. Het gebied is vrij nat, met veel sloten en kleine poldertjes die zijn omgeven door ringsloten. Te zien op de kaart van omstreeks 1880 is dat het plangebied aan de rand van het dorp Dirkshorn is gelegen.



Door ruilverkavelingen is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. De fijnmazige onregelmatige opstreckende verkaveling is vervangen door een rechthoekig en grootschaliger patroon.



Topografische kaart, rond 1960



Topografische kaart, rond 2017

Rond 1960 is al te zien dat het landschap binnen de Schagerwaard veranderd. Tijdens de ruilverkaveling in de jaren negentig is een nog grotere wijziging van het landschap opgetreden, waarbij een rechthoekig en grootschalig patroon van de percelen is ontstaan. Door de jaren heen zijn vele terpen afgegraven, sloten en vaarwegen zijn omgezet in verharde wegen en er zijn nieuwe wegen aangelegd. Ook zijn de dorpen in de loop der tijd uitgebreid.

Dirkshorn is oorspronkelijk als dijkdorp ontstaan doordat meerdere terpen met elkaar werden verbonden. In de loop der tijd is de functie van de aan de dijk liggende bebouwing getransformeerd van lokale kleinschalige agrarische bedrijvigheid naar wonen. Inmiddels is het dorp zo gegroeid dat Dirkshorn verbonden wordt met Kalverdijk.

De bebouwing rond de planlocatie is voornamelijk vrijstaand en georiënteerd op de weg. De woningen staan iets terug op ruime kavels, en worden door een voortuin gescheiden van de weg. Zowel de nokrichting van de hoofdgebouwen als van de bijgebouwen varieert van haaks tot evenwijdig aan de weg. De toegepaste materialen van de bebouwing is zeer divers. Het kleurgebruik is meestal traditioneel en ingetogen. De hoofdvorm van de gebouwen bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap.

3. Beeld van de locatie

3.1 Indeling en uitstraling bestaande locatie

Het plangebied is gelegen langs de Middenweg in Dirkshorn waar van oorsprong grondgebonden agrarische bedrijven zijn gevestigd. Dit zijn met name kleinschalige vollegronds akkerbouwbedrijven en veehouderijen. In de afgelopen decennia zijn vanuit de trend van schaaftergroting verschillende agrarische bedrijven beëindigd en voor bewoning of agrarische gelieerde bedrijvigheid in gebruik genomen. Enkele agrarische bedrijven aan de Middenweg en omgeving zijn in omvang aanzienlijk doorgegroeid en gebruiken het omliggende agrarische gebied. Het oorspronkelijke open karakter met alleen beplanting rond de bouwpercelen is echter in stand gebleven.



Zicht op Middenweg vanaf planlocatie in oostelijke richting



Zicht op Middenweg vanaf planlocatie in westelijke richting

Huidige situatie Middenweg

Bron: Google Maps

De bebouwing aan beide zijden van de Middenweg heeft van oorsprong over het algemeen een kleinschalig woon-/werkarakter. Deze kleinschaligheid is in het lint langs de Middenweg nog terug te vinden ondanks dat door de schaalvergroting en ruilverkaveling grote bedrijven zijn ontstaan met dito bebouwing.



Zicht op planlocatie vanaf N245 vanuit noordwestelijke richting



Zicht op planlocatie vanuit westelijke richting



Zicht op planlocatie vanaf N245 van uit noordelijke richting

Huidige situatie planlocatie

Bron: Google Maps

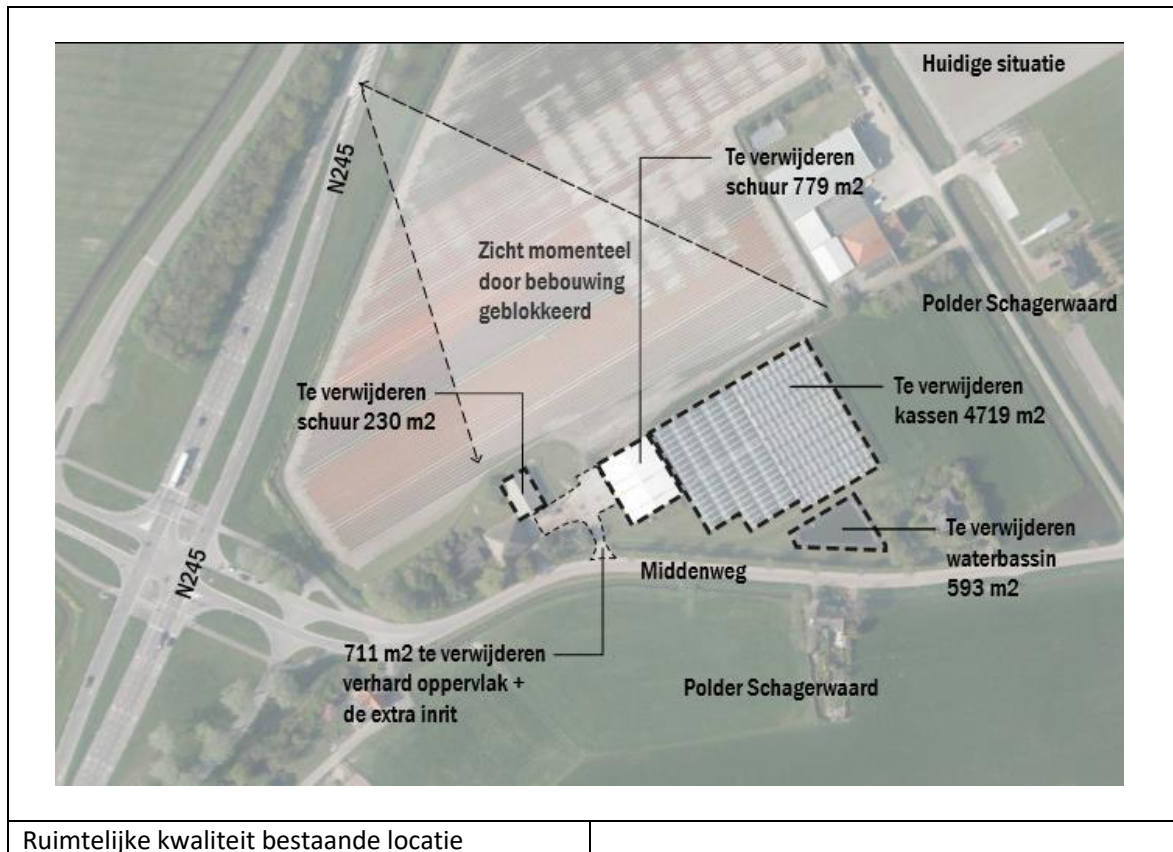
De bebouwing op het perceel Middenweg 15 bestaat uit een stolpboerderij waar in een later stadium een woonhuis bij is gebouwd. In de loop van de tijd zijn er diverse bedrijfsgebouwen opgericht, waaronder een schuur voor de opslag van machines en materieel en kassen. De stolp heeft in het vigerende bestemmingsplan ook een specifieke aanduiding gekregen. Door de stolp weer zelfstandig herkenbaar te maken kan de cultuurhistorische stolpen structuur (de stolp is onderdeel van meerdere stolpen aan de Middenweg) worden versterkt. De stolp zal worden opgeknapt en in oude staat worden hersteld.

Eind jaren negentig is nog een tweede bedrijfswoning aan het perceel toegevoegd op Middenweg 15A. In de huidige situatie wordt deze woning verhuurd.

Door de aanwezigheid van de bedrijfshallen en het kassencomplex is de oorspronkelijke open structuur met vrijstaande kleinschalige bebouwing verdwenen. Ook is er geen

doorzicht meer mogelijk vanaf de Provincialeweg N245 of de Middenweg (zie onderstaande afbeelding).

De bebouwing belemmert het zicht op de polder waardoor deze niet meer herkenbaar is in het landschap. Dit geldt ook voor het zicht van west naar oost langs de Middenweg. uit twee agrarisch bedrijfswoningen, twee schuren, glasopstanden en een waterbassin.



3.2 Indeling en uitstraling toekomstige locatie

In zowel het gemeentelijk als provinciaal ruimtelijk beleid (Omgevingsvisie en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie) wordt openheid en herkenbaarheid van de historische geografie van het landschap als waardevol beschouwd.

Met name vanaf de Provincialeweg N245 en de Middenweg zal het wegnemen van de storende bebouwing (bedrijfshallen en kassencomplex) een aanzienlijke verbetering geven op de gewenste openheid en het landschappelijk waardevol zicht op de polder.

Duidelijk is te zien dat vanaf de N245 de polder Schagerwaard goed zichtbaar wordt en het mogelijk is om 'door de polder heen te kijken' (zie onderstaande afbeelding).

uit twee agrarisch bedrijfswoningen, twee schuren, glasopstanden en een waterbassin.

Door het verwijderen van de bebouwing zal ook het belemmerde zicht langs de Middenweg wordt "vrijgemaakt". De zichtbaarheid van de polder wordt vanuit diverse richtingen verbeterd.



Ruimtelijke kwaliteit toekomstige situatie

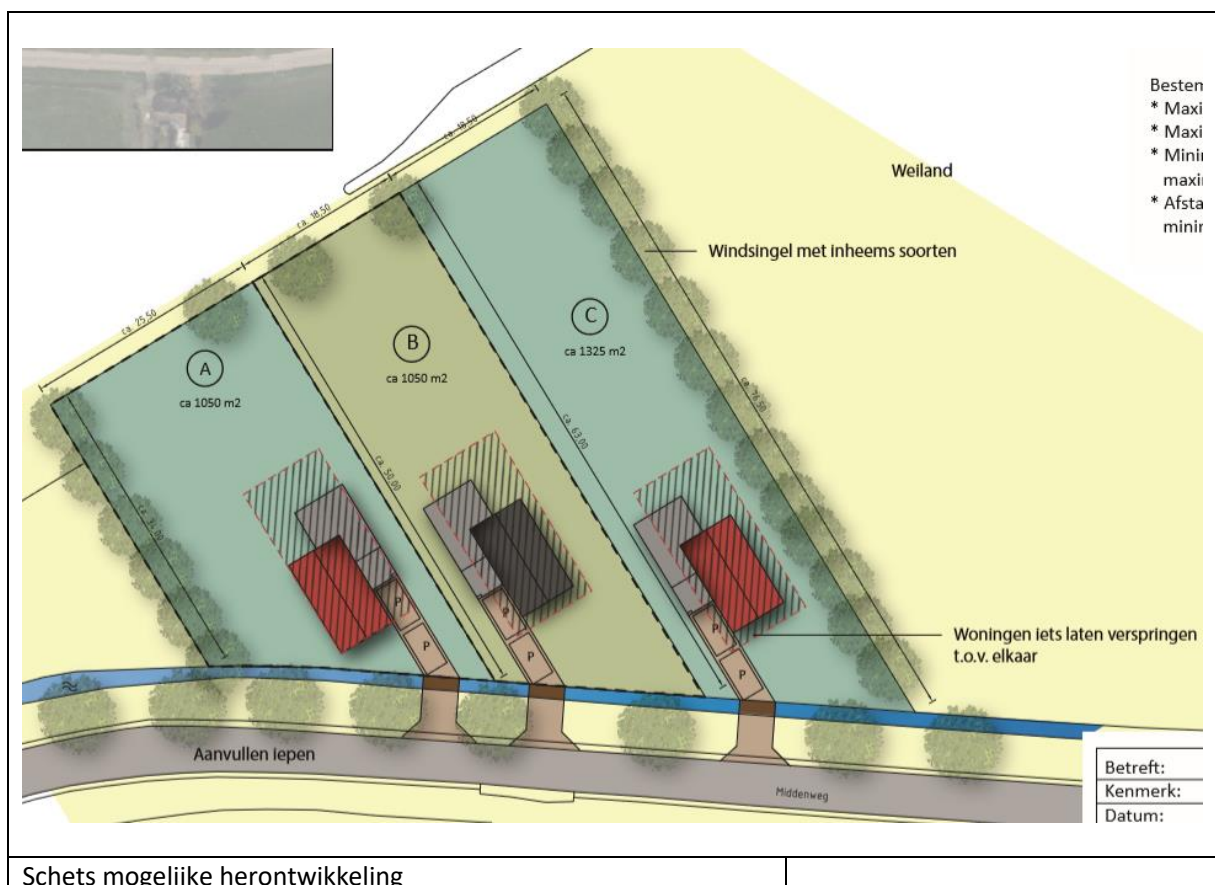
4. Beeldkwaliteit

4.1 Algemeen

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte vorm van de bebouwing, alsmede de erfindeling zoals positie terrassen en haagbeplanting, zijn nader te bepalen, maar dienen wel in lijn te zijn met de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft een hoofdstructuur. De inrichting dient aan te sluiten op het karakter van de referentiebeelden.

4.2 Inrichtingsschets

De nieuwe woningen gaan deel uitmaken van het bebouwingslint langs de Middenweg in Dirkshorn. Er worden drie unieke woningen gebouwd, passend bij de diverse woningen die in de afgelopen decennia zijn gebouwd langs de Middenweg. De gebouwen worden individueel en afwisselend, waarmee de uniciteit wordt gewaarborgd (zie bijlage 1).



De planlocatie ligt in min of meer in het buitengebied, maar toch ook aan de rand van het dorp Dirkshorn. Het gebied heeft een landelijke sfeer met een mix van woningen en agrarische bedrijven met daartussen open ruimtes.

De rooilijn van de huidige woningen langs de Middenweg is zeer divers. Van enkele meters, tot ongeveer 20 meter. De huidige bedrijfswoning met stolpboerderij op Middenweg 15

staat op een afstand van ongeveer 12 meter uit de weg, terwijl de tweede bedrijfswoning op Middenweg 15A op een afstand van ongeveer 20 meter van de weg af is gelegen.

Uitgangspunt voor de nieuwe woningen is dat de rooilijn aansluit op schuine rooilijn tussen de beide bedrijfswoningen. Hierdoor ontstaan royale identieke voortuinen waarmee de lijn en het historische karakter van de Middenweg wordt benadrukt in tegenstelling tot het huidige planmatige karakter van de Schagerwaard.

De grootte en vorm van de aangeduide woningen is indicatief. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de recentere burgerwoningen in het plangebied. De Middenweg vormt de basis voor de oriëntatie van de woningen.

Groenelementen in de vorm van heesters, singels en/of hagen dienen als erfafscheiding. Daarnaast zorgt een aankleding van enkele solitaire bomen in de voortuin voor een groen en landelijk beeld.

Bijgebouwen (vrijstaande overkappingen en bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw minimaal 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

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. Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. 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. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied.

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.

4.3 Bebouwing

Het plan bestaat uit 3 nieuwe bouwkvavels voor vrijstaande woningen met een bijgebouw. De nieuwe woningen zullen aansluiten bij het karakter van de andere woningen langs de Middenweg. Deze zijn heel divers.



Referentiebeelden bestaande woningen Middenweg

4.3.1 *Uitgangspunten*

Functie:

- *Wonen;*

Uitstraling:

- Voorzijde woning is gericht op de Middenweg;
- Bijgebouwen clusteren op het achtererfgebied;
- Gebouwen zijn individueel en afwisselend.

Vorm woning:

- Bij nieuwbouw relatie met het landschap en de uitstraling van het aanwezige bebouwingscluster leggen;
- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm;
- Eenlaags met kap;
- Nokrichting hoofdvolume is haaks op de weg;
- Kapvorm; zadeldak of stolpvorm;
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp;
- De vormgeving van het bijgebouw sluit aan op de vormgeving van het woonhuis
- De goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving en/ of omringende bebouwing;
- Landelijke en/ of traditionele kleuren. Grote oppervlakten worden in donkere gedekte kleuren uitgevoerd;
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas;
- Dakbedekking met pannen (mat) en/ of riet;
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits dit onder architectuur eigentijds en duurzaam is;

Detailering:

- Representatieve uitstraling voorgevel;
- Gevel vertoont samenhang en ritmiek;
- Materialisatie van de gevel vertoont samenhang in het grotere geheel met eventueel onderscheid tussen voor- en andere gevels;
- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek;
- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig;
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen;

Erfafscheidingen:

- Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving en van duurzame materialen worden gemaakt. Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast.

De bovenstaande criteria sluiten aan bij het Bestemmingsplan "Landelijk Gebied Harenkarspel"



Referentiebeelden mogelijke architectuur nieuw te bouwen woningen. Eenvoudige en eenduidige hoofdvorm, detaillering ondersteund vormkarakteristiek, gevels vertonen samenhang en ritmiek. Landelijke- en/of traditionele kleuren.

4.3.2 Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavels worden vanaf de Middenweg ontsloten met individuele opritten. Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter.

De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2,4 auto's per bouwperceel. Dit betekent dat er in totaal 8 parkeerplaatsen voor drie woningen beschikbaar moeten zijn.



4.3.3 Beplanting en erfafscheiding

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap. Het contrast tussen het bebouwingslint langs de Middenweg en het open omliggende landschap wordt daarmee versterkt.

De nieuwe woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. De woningen krijgen een groene voortuin, waarbij de lintbeplanting van iepen langs de Middenweg wordt

aangevuld. 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, insecten en vleermuizen.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast.

Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels