



BügelHajema

Plek voor ideeën

zbt2-05

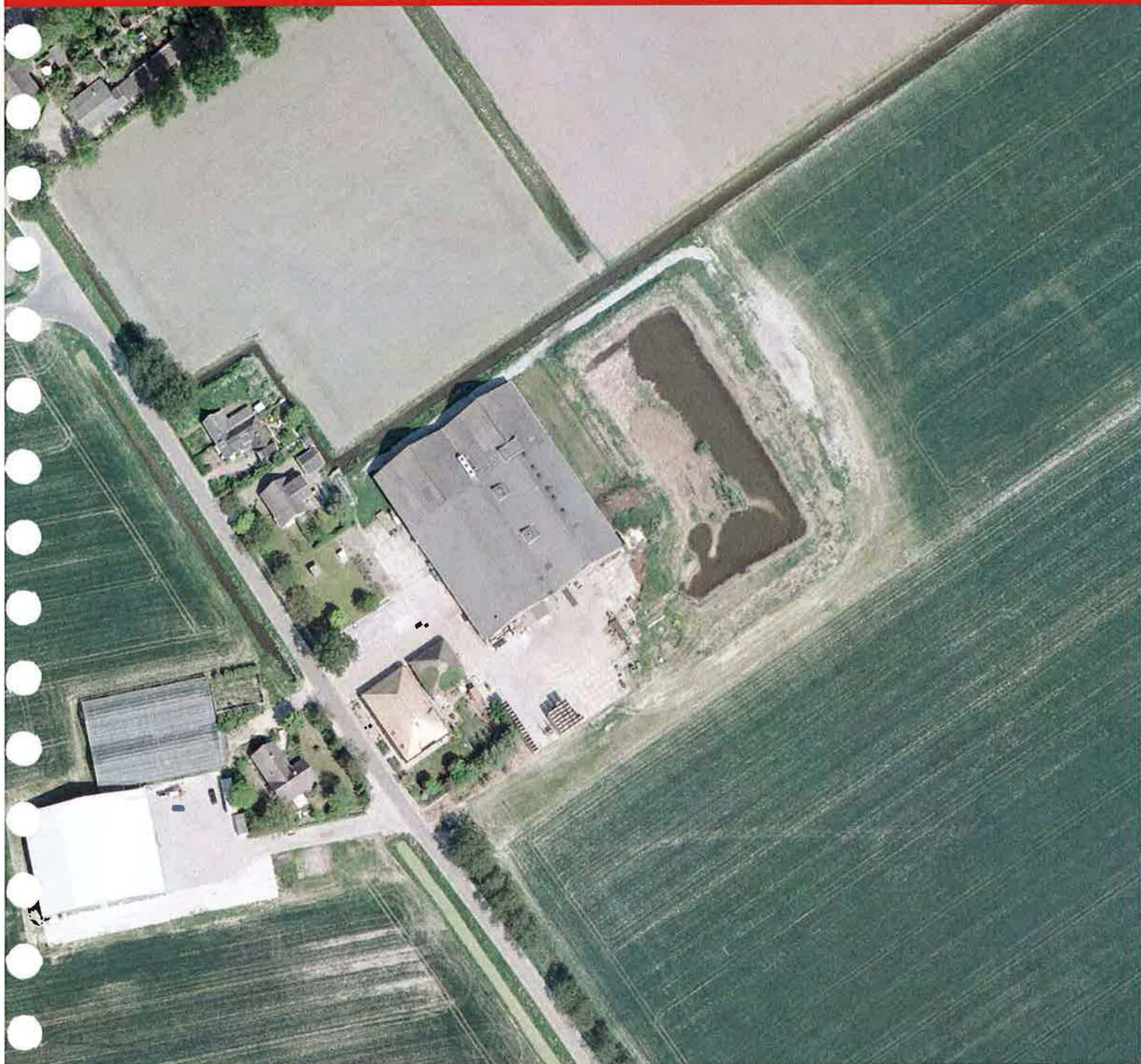
GEMEENTE HARENKARPEL



Advies uitbreidingsverzoek Burger

12 april 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.03



O m s c h r i j v i n g u i t b r e i d i n g s - v e r z o e k



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor het voorliggende uitbreidingsverzoek is de familie Burger. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel Valkkogerweg 48 te Sint Maarten.

Op 8 februari 2011 heeft op het bedrijf van de familie Burger een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer Burger, initiatiefnemer;
- mevrouw J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- de heer B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- de heer W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

De familie Burger heeft aan de Valkkogerweg een bollenbedrijf. Er worden lelies en tulpen geteeld. De familie Burger maakt daarbij gebruik van een reizende bollenkraam in de omgeving, maar ook in Flevopolder en zelfs in Frankrijk. Rond het bedrijf aan de Valkkogerweg is 4 hectare cultuurgrond gelegen.

In de Flevopolder wordt veel van de voorbewerking gedaan. In Sint Maarten bestaan de werkzaamheden vooral uit opslag en verwerking van de producten.

Voor de toekomst wil de familie Burger graag meer werkzaamheden concentreren op de bedrijfslocatie in Sint Maarten. Dat betekent bijvoorbeeld dat de machines allemaal thuis onderdak kunnen in de winter. Ook zal de capaciteit van de bollen worden uitgebreid. Dit betekent dat er meer koelruimte nodig is (die door nieuwe milieuwetgeving binnenkort aan nieuwe milieueisen moet voldoen). Ook is er door de capaciteitsverhoging behoefte aan meer verwerkingsruimte en aan een nieuwe kantine. Tot slot is er behoefte aan ondersteunend glas bij het bedrijf (van maximaal 2000 m²). De verwachting is dat deze uitbreidingswensen de komende twee jaar kunnen worden uitgevoerd door het bedrijf.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Polder Valkkoog. Dit gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹.

Het gebied kende van oorsprong een onregelmatige opstreckende verkaveling², wat wil zeggen dat de verkaveling een duidelijke hoofdrichting kende, maar dat er verschillen bestonden in de breedte en de lengte van de individuele percelen. De Valkkogerweg (of Den Delft) ligt hierbij op de grens van de twee verschillende verkavelingsrichtingen. Het plangebied ligt in een gebied dat van oorsprong een noord-zuid hoofdrichting kende. Ten oosten van de Valkkogerweg was de oost-westrichting dominant.

In de huidige situatie is de oorspronkelijke verkaveling niet tot nauwelijks nog zichtbaar door de ruilverkavelingen die in de jaren '50 en '60 hebben plaatsgevonden. In de huidige situatie is meer sprake van een blokvormige verkaveling.

Het plangebied is bebouwd met twee bedrijfswoningen, waarvan één woning een stolpboerderij is met daar achter een oudere, kleinere stolpboerderij (wordt gebruikt voor opslag). Achter de bedrijfswoningen staan twee aaneengebouwde loodsen. Het perceel kent door de situering van de gebouwen een onderscheid in een voorerf dat meer gericht is op wonen en een groot achtererf dat gericht is op de bedrijfsvoering.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

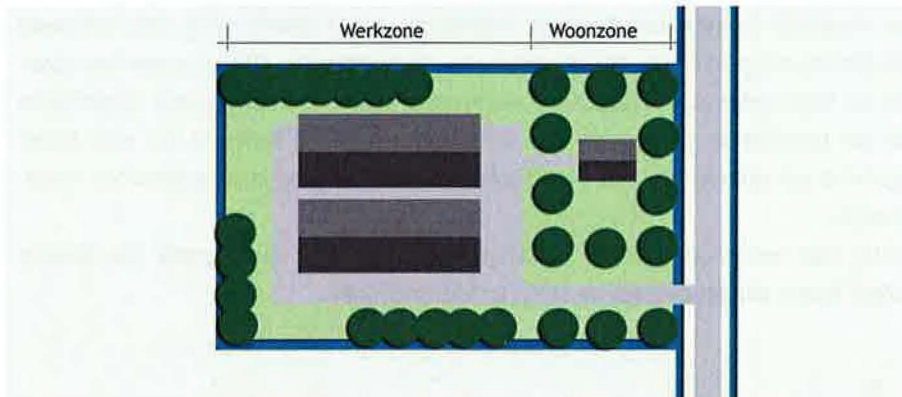
Oplossing en uitgangspunten

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de (open) omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk versturende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaand groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Het huidige bouwblok is te klein voor de gewenste uitbreiding. Uitbreiding is wel mogelijk binnen het huidige bouwblok, maar levert niet een optimaal functionerend geheel op. Bij de start van de werksessie zijn uitgewerkte plannen op tafel gekomen. Tijdens de werksessie bleek dat een andere organisatie van de getekende gebouwen een efficiëntere bedrijfsvoering en een beter ingericht erf opleveren. Het realiseren van een nieuwe inrit is hiervoor noodzakelijk.

Achter het woonhuis aan de Valkkogerweg staat een oude stolp. De familie Burger heeft aangegeven deze stolp te willen slopen.

2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets).

De uitwerking gaat uit van het versterken van het onderscheid in woonzone werkzone. Hiervoor wordt een nieuwe inrit gerealiseerd voor het werkgedeelte; deze is ten zuiden van de bestaande woning gesitueerd. Hierdoor wordt het mogelijk om een duidelijk huiskavel te realiseren (met daarop twee bedrijfswoningen). De bestaande verharding aan de wegzijde kan komt te vervallen, waardoor vanaf de straat gezien een groen geheel ontstaat, mede doordat alle bedrijfsactiviteiten achter de bedrijfswoningen zijn gesitueerd.

De landschappelijke inpassing vindt vanaf de straat gezien plaats door de groene huiskavel (bestaande bomen handhaven en aanvullen en verharding op het erf beperken) en een forse bomenrij langs de nieuwe toegangsweg. De bedrijfsgebouwen zijn daarnaast ingepast met een boomsingel bestaande uit forse bomen met struikbeplanting. De singels zijn dusdanig gesitueerd, dat deze samen met de eerder genoemde bomenrij de rechthoekige vorm van het erf benadrukken.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de belangrijkste uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak/erf

- Het erf heeft, met uitzondering van kleine verspringingen, een rechthoekig vorm. Door de specifieke vorm is er geen nieuw bedrijfsbebouwing mogelijk op het voorerf.
- Op het erf is buiten het bouwvlak is geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- Nieuwe bedrijfsbebouwing is in of achter de voorgevelrooilijn van de bestaande loodsen gebouwd.
- Een compacte situering van de bebouwing is uitgangspunt. Lange gevelwanden doorbreken door middel van geleding in de wand en/of bouwmasa.
- De nokrichting is gelijk aan de nokrichting van de bestaande loodsen.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting handhaven. Breng nieuwe boomsingels en bomen aan conform, of geïnspireerd op, de geschetste uitwerking.
- Breng boomsingels aan op de noordoost- en noordwestzijde van het erf. De boomsingels dienen te bestaan uit bomen van de eerste orde waarvan de kronen aaneengesloten zijn, aangevuld met een dichte struikbeplanting over de breedte van de boomsingel.
- Breng op de zuidoostzijde een (open) bomenrij aan bestaande uit bomen van de eerste orde. De afstand tussen de bomen is 10 tot 12 meter.
- Versterk het contrast tussen de woon- en werkzone door een functionele scheiding aan te brengen en de woonzone een groenere uitstraling te geven. Dit kan door de verharding in de woonzone te verminderen, meer boombeplanting aan te brengen (zie uitwerking) en een nieuwe inrit voor de bedrijfszone te realiseren.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Voorbeelden van passende bomen van de eerste orde zijn essen en iepen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan of nauw afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de bestaande loodsen. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

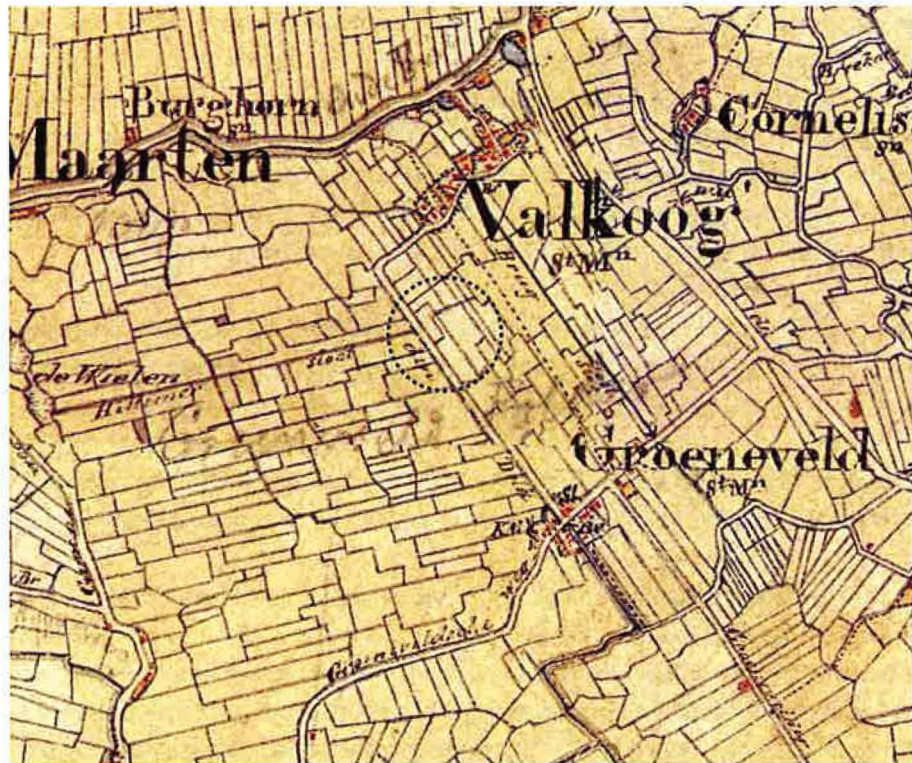
De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

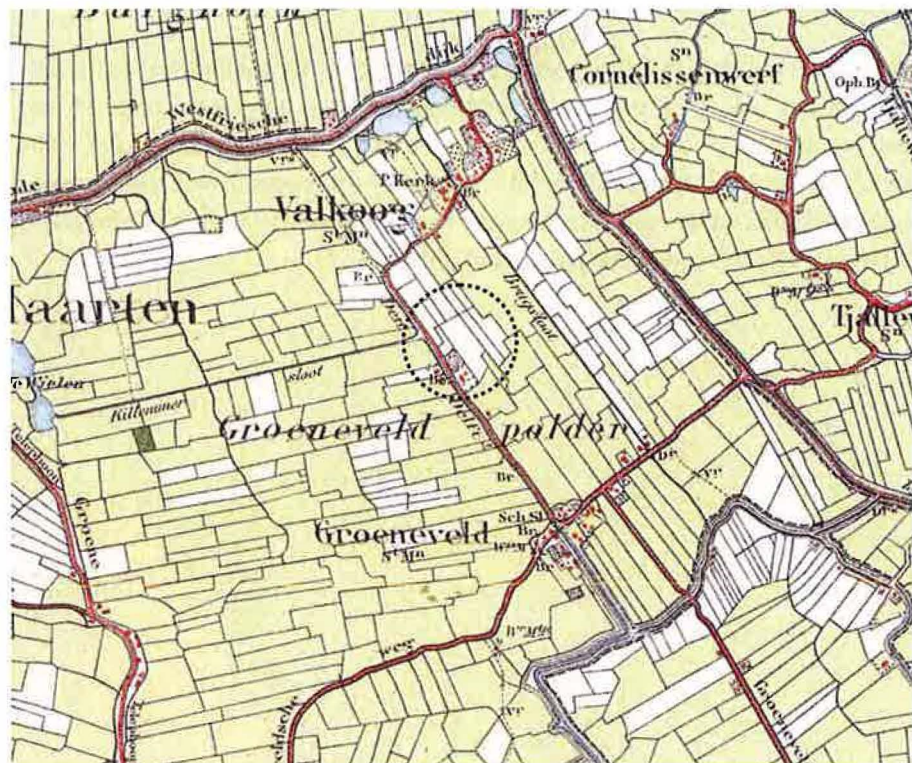
Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw om-dijkt. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de West-friese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot "terpdorpen" zoals Eenigenburg, Tuitjen-horn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke struc-tuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het ken-merkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grilli-ge bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

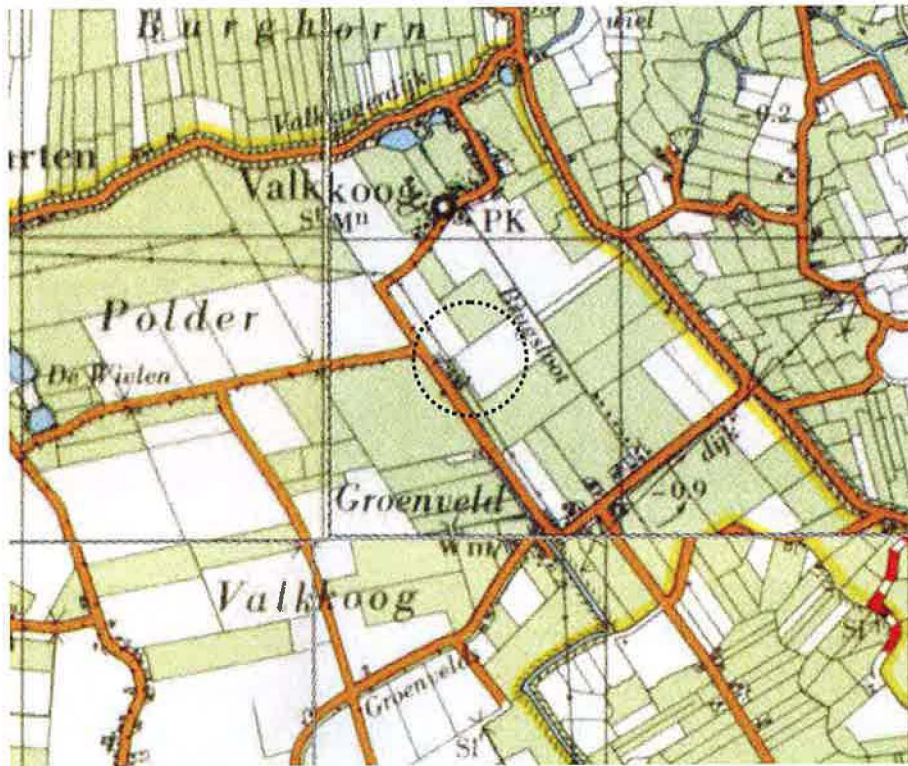
Bijlage 2
Topografische kaarten



Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Bijlage 4
Gegevens gemeente



Nedbrowser



Fragment van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan

Colofon

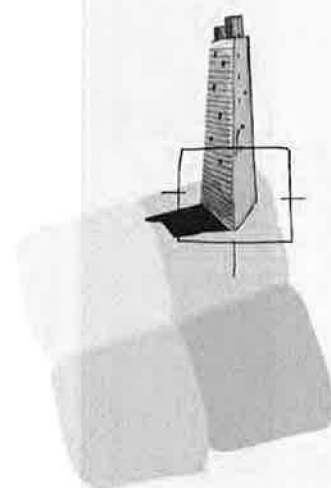
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

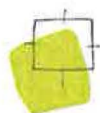
Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.03



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

GEMEENTE HARENKARPEL

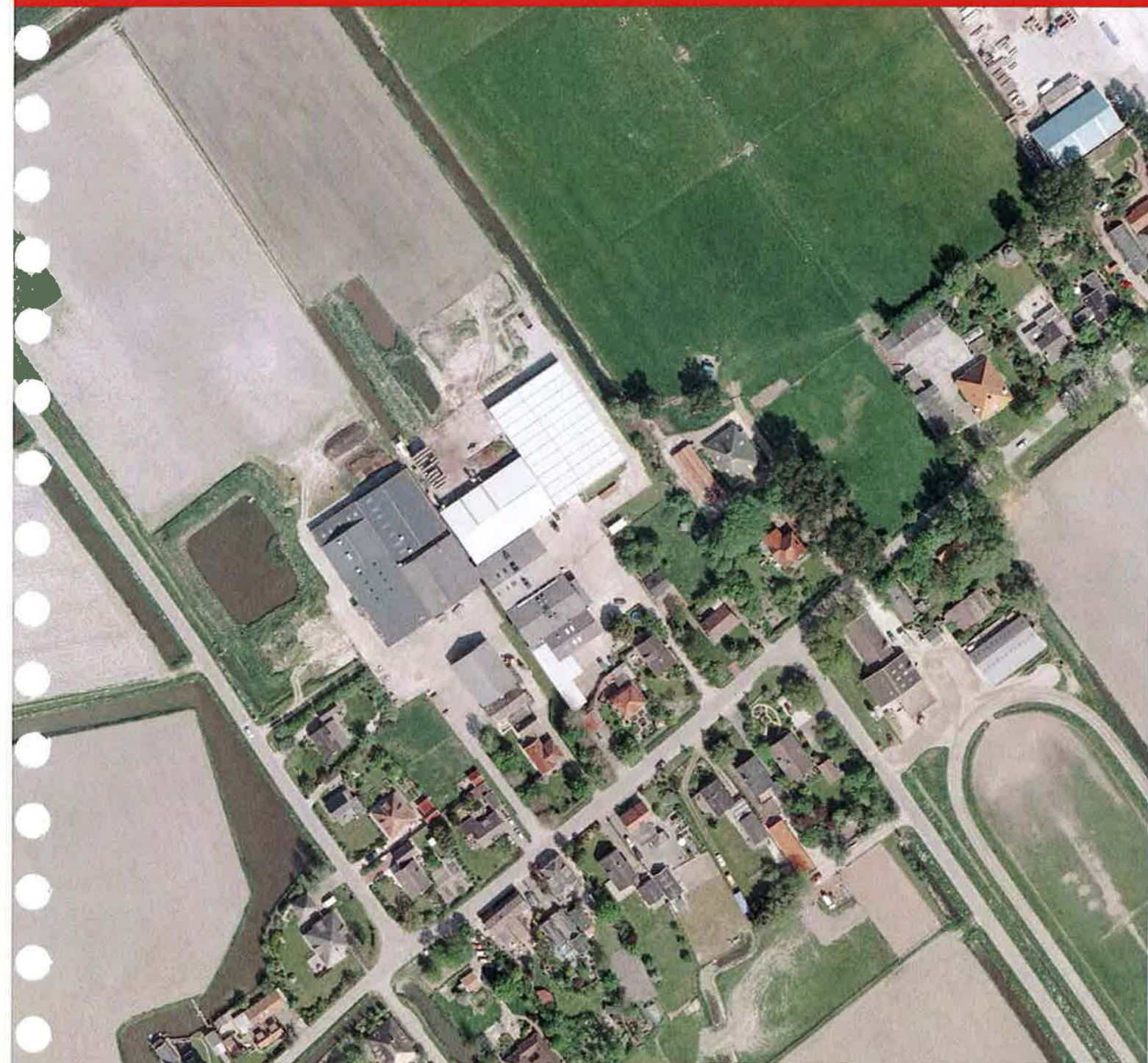


Advies uitbreidingsverzoek

Oostenbrug

29 juni 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.04



Omschrijving uitbreidings- verzoek



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor het voorliggende uitbreidingsverzoek is dhr. Oostenbrug. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel Groenveldsdijk 22a te Groenveld.

Op 8 februari 2011 heeft op het bedrijf van dhr. Oostenbrug een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- dhr. Oostenbrug, initiatiefnemer;
- mevr. J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- dhr. B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- dhr. W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

Broer en zus Oostenbrug bestieren het bollenbedrijf aan de Groenveldsdijk te Groenveld. De heer Oostenbrug is tevens vice-voorzitter van de LTO Geestmerambacht. Voorheen teelde de familie Oostenbrug lelies, gladiolen en tulpen, met name op de Veluwe in een reizende bollenkraam. De laatste jaren is de focus gelegd op het broeien van tulpen op het bedrijf in Sint Maarten. Het gaat daarbij om ruim 2 miljoen tulpen per jaar die op het bedrijf gebroeid worden. Hiervoor is een kas van 1.550 m² aanwezig op het bedrijf. Daarnaast teelt de familie nog per jaar 25 hectare tulpen, 20 ha gladiolen en 5 hectare irissen in

een reizende bollenkraam in de directe omgeving van het bedrijf. Een klein deel wordt in Frankrijk geteeld. Het bedrijf heeft verder 8,8 hectare grond in vaste pacht en 1,5 hectare grond direct rond het bedrijfserf.

De familie Oostenbrug heeft twee ontwikkelingsvarianten (een minimum- en een maximumvariant) voor de toekomst. De verwachting is dat deze (één of beide) varianten binnen een periode van 8 jaar worden verwezenlijkt.

De eerste ontwikkelingsvariant betreft het uitbreiden van het broeien van tulpen naar ruim 3,5 miljoen per jaar (gedurende 16 weken per jaar). In deze variant is behoefte aan verdubbeling van de kascapaciteit. De tweede ontwikkelingsvariant betreft naast de genoemde uitbreiding van het broeien van tulpen, een uitbreiding van de teelt van gladiolen. In deze variant is én behoefte aan kassen (voor de tulpenbroei) én aan een nieuwe schuur voor de opslag van de gladiolen.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Polder Valkkoog. Dit gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹.

Het gebied kende van oorsprong een onregelmatige opstreckende verkaveling², wat wil zeggen dat de verkaveling een duidelijke hoofdrichting kende, maar dat er verschillen bestonden in de breedte en de lengte van de individuele percelen. Het plangebied ligt in een gebied dat van oorsprong een noord-zuid hoofdrichting kende.

In de huidige situatie is de oorspronkelijke verkaveling nog herkenbaar in de grootte en vorm van de percelen aan de Groenveldsdijk, waaronder het plangebied. In de ruimere omgeving is door de ruilverkavelingen die in de jaren '50 en '60 hebben plaatsgevonden minder herkenbaar. In de huidige situatie is meer sprake van een blokvormige verkaveling.

Het plangebied is bebouwd met een bedrijfswoning met daar achter een aantal achter elkaar en aaneengebouwde loodsen. Aan de oostkant van de grootste loods is sprake van aangebouwde kas. Het perceel kent door de situering van de gebouwen een onderscheid in een smal en klein voorerf dat gericht is op wonen en een groot achtererf dat gericht is op de bedrijfsvoering. Opvallend is dat het achtererf fors breder is dan het woonerf en dat het achtererf achter meerdere woning is gesitueerd.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in de bijlage 2 en 3.

O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

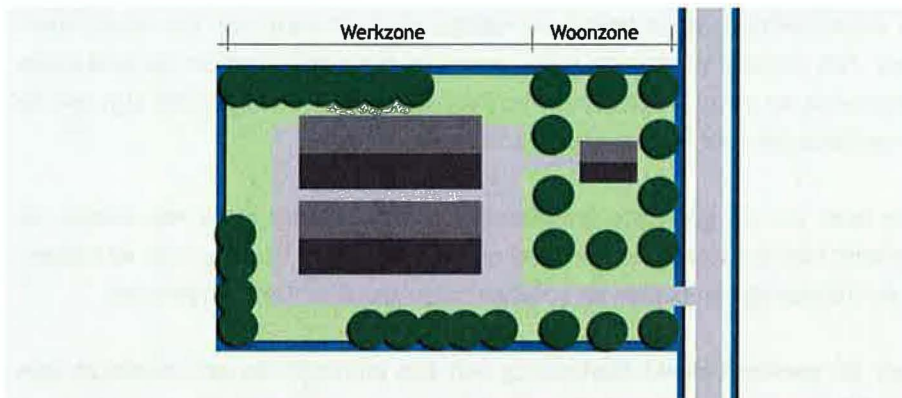
2

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk versturende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaand groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is geconstateerd dat de ruimtelijke mogelijkheden voor de ontwikkelingen sterk beïnvloed worden door de vorm van het bedrijfsperceel. Het perceel is smal en diep, waardoor nieuwbouw achter de bestaande bebouwing de enige mogelijkheid is. Door de vorm van het perceel zijn ook de mogelijkheden voor landschappelijk inpassing beperkt.

Een deel van de gewenste ontwikkeling bestaat uit de bouw van kassen. In verband met lichttoetreding en blad op de daken en in de goten van de kassen, is de toepassing van bomen en struiken hoger dan 5 meter niet gewenst.

Voor de toekomst denkt Oostenbrug aan een minimum en een maximum model. Tijdens de werksessie is gebleken dat er, vanuit de bedrijfsvoering gezien, slechts één mogelijkheid is voor de plaatsing van de bebouwing.

2.3

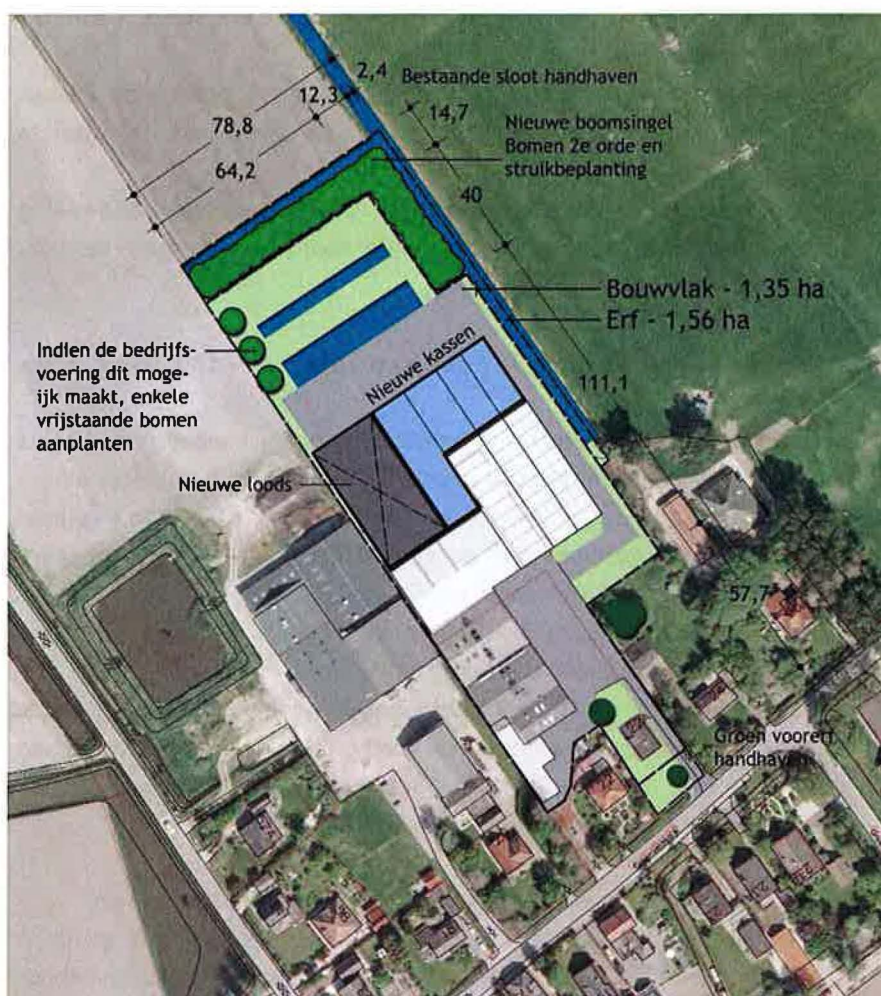
Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). De uitwerking gaat uit van het realiseren van een zo compact en rechthoekig mogelijk erf. De nieuwe bebouwing wordt direct achter de bestaande bebouwing gesitueerd.

Functioneel gezien dienen de nieuwe kassen achter de bestaande kassen gebouwd worden. De eventueel noodzakelijke loods (maximum model) wordt direct achter de bestaande loods gebouwd.

Voor de bedrijfsvoering zijn spoelstoten, verharding en ruimte voor zandopslag noodzakelijk. Deze voorzieningen worden direct achter de bebouwing gesitueerd.

Het erf wordt ingepast met een nieuwe boomsingel. Deze boomsingel bestaat uit bomen van de tweede orde, aangevuld met struiken. De boomsingel is gesitueerd aan de noordoost- en noordwestzijde. Hiervoor is gekozen omdat de bebouwing aan deze zijden het sterkst zichtbaar is. Aan de zuidwestzijde is het bedrijfserf minder dominant in het ruimtelijk beeld door de aangrenzende bedrijfsbebouwing. Indien dit vanuit de bedrijfsvoering gezien mogelijk is, zou de plaatsing van enkele vrijstaande bomen het aanzicht aan deze zijde kunnen verfraaien.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de belangrijkste uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak/erf

- Het erf heeft, met uitzondering van verspringingen ter plaatse van het voorerf aan de Groenveldsdijk, een rechthoekige vorm.
- Op het erf is buiten het bouwvlak geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- Nieuwe bedrijfsbebouwing is achter de bestaande bebouwing gesitueerd. Nieuwe bedrijfsbebouwing valt binnen de zijgevelrooilijnen van de bestaande loods en kas.
- De hoofdvorm en de goot- en nokhoogte van nieuwe bedrijfsbebouwing (loods en/of kassen) is afgestemd op de hoofdvorm en goot- en nokhoogte van de bestaande bebouwing.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting handhaven. Breng nieuwe boomsingels en bomen aan conform ,of geïnspireerd op, de geschetste uitwerking.
- De boomsingels dienen te bestaan uit bomen van de twee orde (waarvan de kronen aaneengesloten zijn) aangevuld met een dichte struikbeplanting over de hele breedte van de boomsingel.
- Indien dit vanuit de bedrijfsvoering gezien mogelijk is, enkele vrijstaande bomen aan de zuidwestzijde toepassen.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Voorbeeld van passende bomen van de tweede orde zijn elzen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een compleet sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk of afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de bestaande bebouwing. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen voor de gevels.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

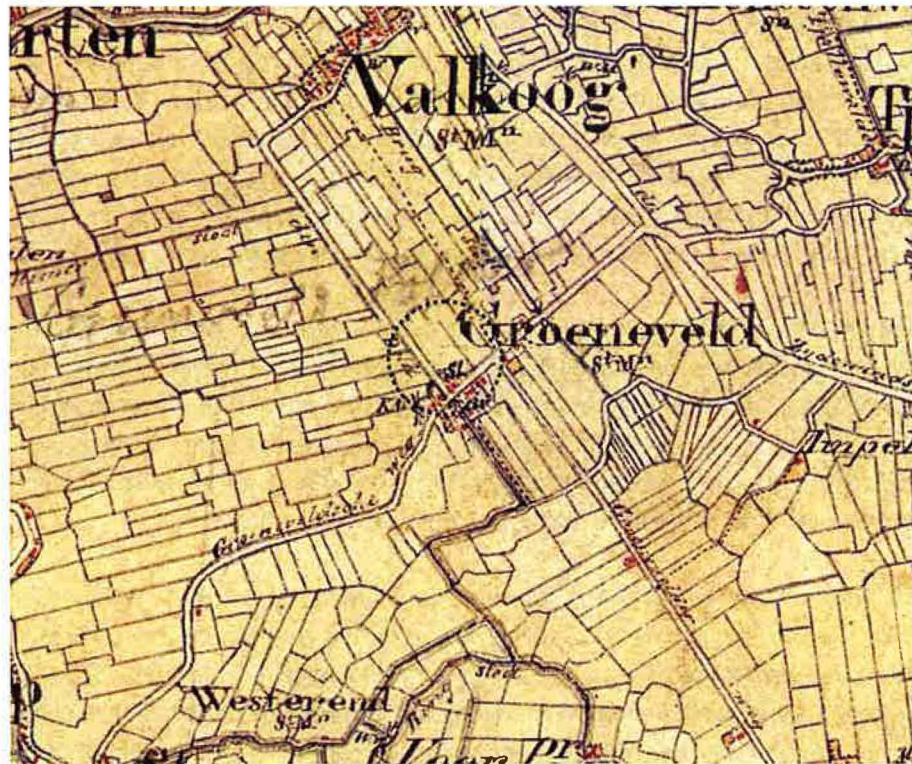
De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

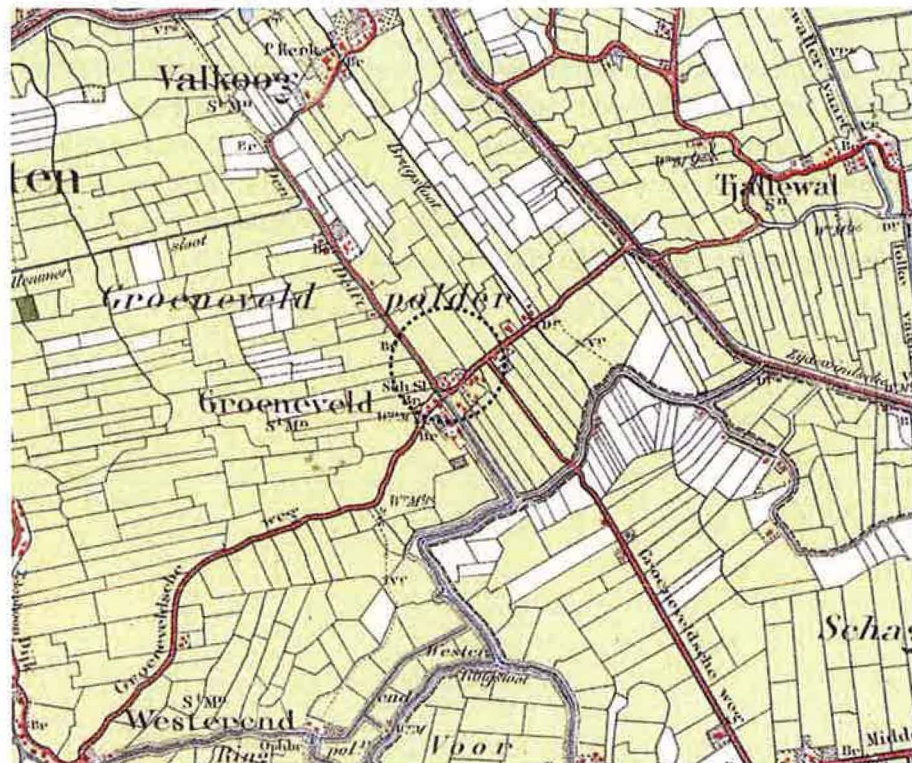
Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot "terpdorpen" zoals Eenigenburg, Tuitjehorn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

Bijlage 2
Topografische kaarten



Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

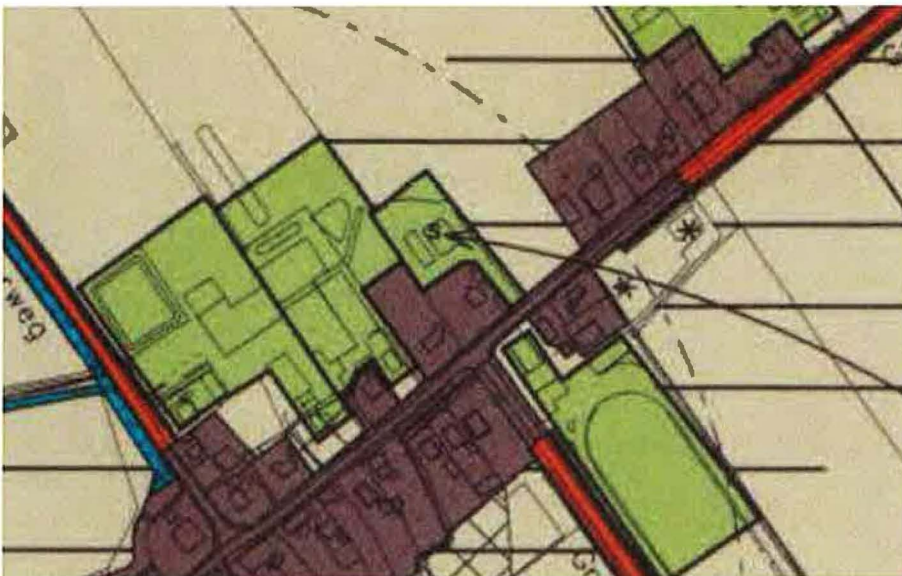


Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Bijlage 4
Gegevens gemeente



Nedbrowser



Fragment van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan

Colofon

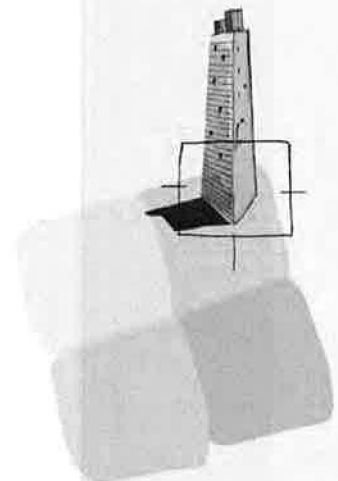
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

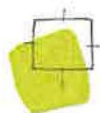
Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.04



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

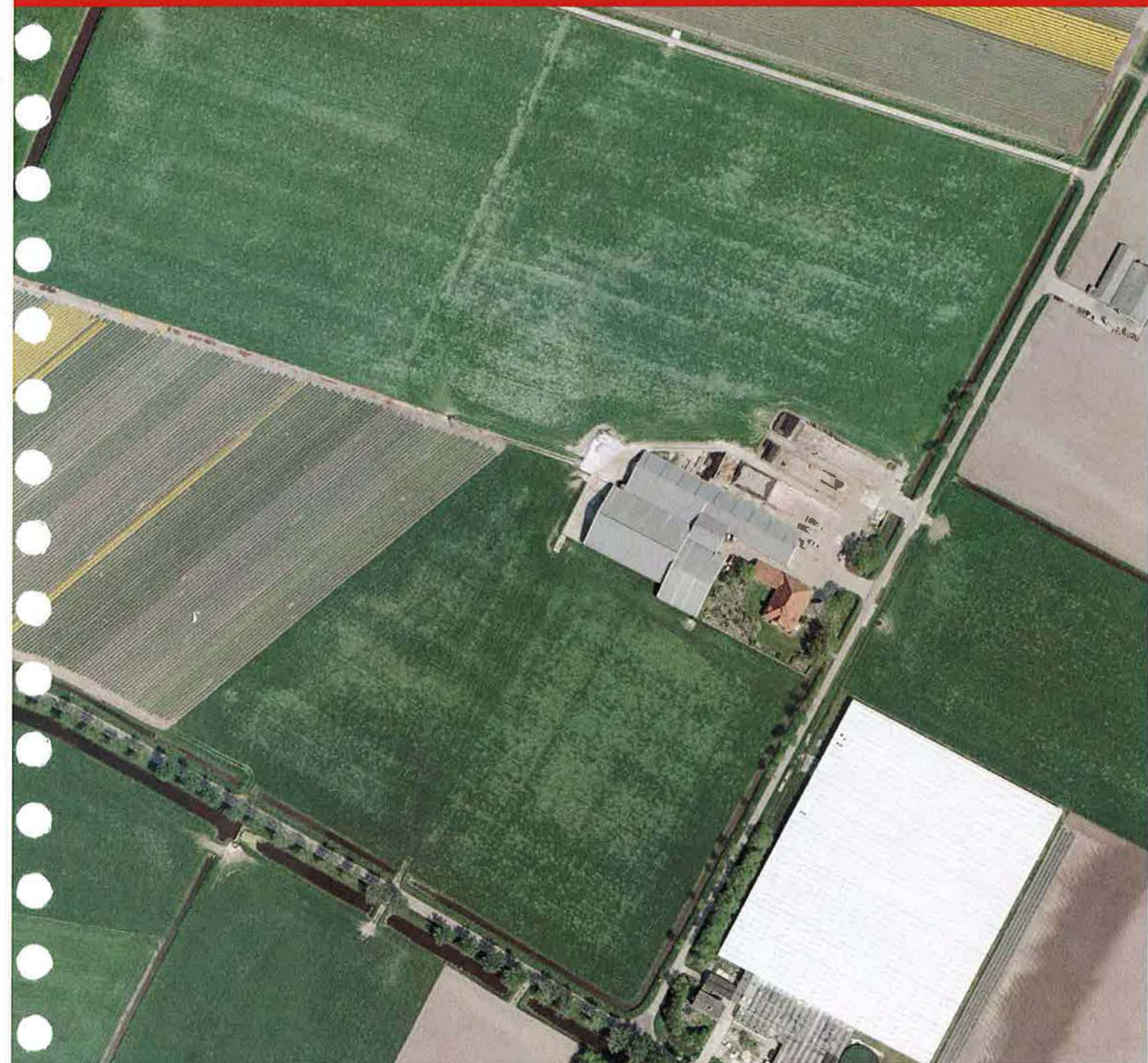
GEMEENTE HARENKARSPÉL



Advies uitbreidingsverzoek Vermuë

12 april 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.05



O m s c h r i j v i n g u i t b r e i d i n g s - v e r z o e k



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemers voor het voorliggende uitbreidingsverzoek zijn de heer en mevrouw Vermuë. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel burchtweg 2 te Warmenhuizen.

Op 9 februari 2011 heeft op het bedrijf van de familie Vermuë een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer en mevrouw Vermuë, initiatiefnemers;
- mevrouw J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- de heer B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- de heer W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

De familie Vermuë is een aantal jaren geleden verhuisd van Zeeland naar het Noord-Hollandse Warmenhuizen. Het bedrijf in Zeeland wordt gepacht en aan de Burchtweg is een melkveehouderij overgenomen waar momenteel 140 stuks melkvee worden gehouden. Binnen de bestaande bebouwing is ruimte voor in totaal 200 stuks melkvee, maar volgens de nieuwste welzijnseisen is meer loop- en ligruimte (en dus ook meer stalruimte) nodig. Een deel van de ligboxenstal is als potstal ingericht. De ligboxenstal bestaat feitelijk uit 3 gekoppelde stalgedeelten die in verschillende tijdsperioden zijn gerealiseerd.

Rond het bedrijf ligt 82 hectare cultuurgrond. Voor het jongvee heeft de familie Vermuë recentelijk een bouwvergunning verkregen voor de bouw van een nieuwe stalruimte tussen het nieuwste deel van de ligboxenstal en de authentieke stolpboerderij. Deze stalruimte zal binnenkort gerealiseerd worden.

Op dit moment is er bij de familie Vermuë niet zozeer behoefte aan extra stalcapaciteit, maar wel aan extra mestopslag en een extra werktuigenberging. In de nabije toekomst (binnen de looptijd van het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het landelijk gebied) voorziet de familie wel een uitbreiding van de ligboxenstal met zo'n 30 meter verlenging van de bestaande stallen.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Polder Geestmerambacht. Dit gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹.

Het gebied kende van oorsprong een onregelmatige verkaveling². De kavels waren van verschillende grootte en vorm. In de huidige situatie is de oorspronkelijke verkaveling niet tot nauwelijks nog zichtbaar door de ruilverkavelingen die in de jaren '50 en '60 hebben plaatsgevonden. Het plangebied is gesitueerd aan een ruilverkavelingsweg en er is sprake van een relatief grootschalige blokvormige verkaveling. De omgeving wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid en de aanwezigheid van de Westfriese Omringdijk.

Voor de Westfriese Omringdijk heeft de Provincie Noord-Holland een beeldkwaliteitsplan opgesteld³. Het plangebied ligt in de zogenaamde panoramazone (zone met open zicht vanaf de dijk). In het beeldkwaliteitsplan wordt gesteld dat behoud van de agrarische functie belangrijk is voor de Westfriese Omringdijk in verband met het behoud van de openheid aan weerszijden van de dijk. Tevens wordt gesteld dat verdichtende ontwikkeling op een zo groot mogelijke afstand van de Westfriese Omringdijk dienen te blijven.

Het plangebied is bebouwd met een bedrijfswoning, een aantal stallen en enkele voersleuven. De stallen zijn verschillend in grootte en vorm. Op het perceel is een onderverdeling te herkennen in een huiskavel (de woning met daar omheen de tuin) met ten oosten en noorden daarvan het bedrijfsgedeelte.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

³ Z bijlage 5.

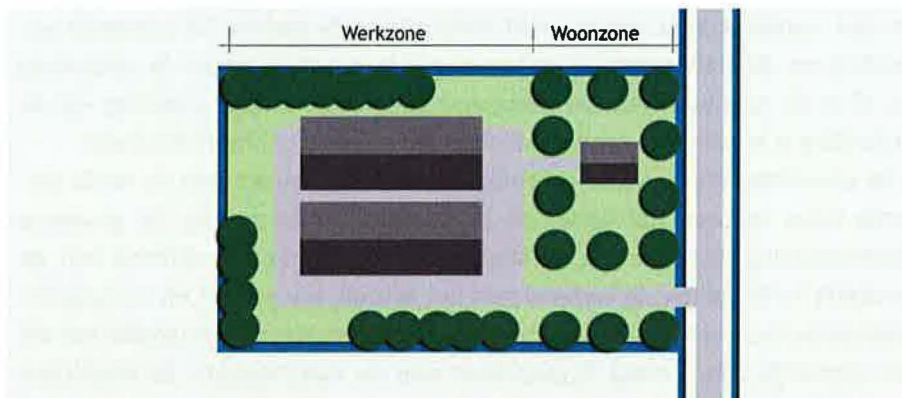
O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordering van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de (open) omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk versturende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaand groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is geconstateerd dat beplanting ten zuiden van de stallen niet wenselijk is in verband met ventilatie in de stallen. De gewenste uitbreiding van de stallen dient functioneel gezien plaats te vinden in aansluiting op, of in de nabijheid van, de bestaande stallen. De exacte situering van de uitbreiding is afhankelijk van bouwtechnische eisen (o.a. brandveiligheid). In de uitwerking dient verder rekening te worden gehouden met de reeds vergunde bouw van een stal tussen de ligboxenstal en de woning. De gewenste machinestalling dient los van de stallen plaats te vinden in verband met de ventilatie in de stallen. In verband met het gebruik van het erf en de aangrenzende gronden, heeft de familie Vermuë aangegeven dat sloten rondom het erf niet wenselijk zijn. Tevens is gesproken over de nabijheid van de Westfriese Omringdijk. Vanwege het provinciale beleid is aandacht voor het aanzicht vanaf de Westfriese Omringdijk van belang.

2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). De situering van de bouwwerken is dusdanig dat een zo compact mogelijk erf ontstaat. In verband met de noodzakelijke manoeuvreerruimte (en daarmee een functioneel gebruik van silo's, machineberging en stallen) is sprake van een relatief ruime opzet van het achtererf.

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing is sterk ingezet op een stevige inpassing aan de westzijde van het erf. Dit in verband met de zichtbaarheid van het erf vanaf de Westfriese Omringdijk. De landschappelijke inpassing bestaat uit een combinatie van dichte boomsingels en relatief vrij geplaatste bomen in een rij. Met name de hoeken zijn stevig aangezet.

In verband met de noodzakelijke ventilatie in de stallen is aan een groot deel van de zuidelijke en een deel van de noordelijke zijde van het erf geen sprake van beplanting. Aan de wegzijde is daarentegen wel nieuwe beplanting gedacht, om daarmee ook vanaf de weg in een goede inpassing te voorzien. Het geheel van de beplanting markeert de rechthoekige vorm van het erf, waardoor het erf als een sterk landschappelijke element in het open landschap herkenbaar is.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de belangrijkste uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak/erf

- Het bouwvlak en het erf hebben een rechthoekig vorm.
- Bedrijfsgebouwen dienen achter de weergegeven begrenzing voor gebouwen gesitueerd te worden.
- Op het erf buiten is het bouwvlak geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- De situering, nokrichting en hoofdvorm van nieuwe stallen en loodsen afstemmen op de bestaande stallen en loodsen. Streven naar een compacte situering van de bouwwerken, met eenheid in de vorm en richting. De nokrichting is haaks op de weg. Afwijkingen zijn mogelijk indien dit functioneel noodzakelijk is.
- Voersilo's in aansluiting op bestaande voersilo's aanleggen.
- Mestsilo's achter op het erf situeren, maar in ieder geval in samenhang met de overige bebouwing (bijvoorbeeld achter of naast een gebouw).

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting handhaven. Breng nieuwe boomsingels en bomen aan conform, of geïnspireerd op, de geschetste uitwerking.
- De dichte boomsingels (op de achterste hoeken) dienen te bestaan uit bomen van de eerste orde (waarvan de kronen aaneengesloten zijn) aangevuld met een dichte struikbeplanting. Tussen de dichte boomsingels staan 'losse' bomen (eerste orde grootte) met een tussenruimte van 10-12 meter.
- Versterk het contrast tussen de woon- en werkzone en definieer de vorm van het erf door het aanbrengen van bomen (eerste orde grootte) met een tussenruimte van 10-12 meter langs de randen van het voorerf en ook de hele breedte van het erf aan de weg.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Voorbeelden van passende bomen van de eerste orde zijn essen en iepen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe gebouwen afstemmen op het kleur- en materiaalgebruik van de bestaande gebouwen. Geen nieuwe kleuren toevoegen op het erf. Geen nieuwe materialen toevoegen op het erf, tenzij dit functioneel gezien noodzakelijk is.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De gebouwen, m.u.v. mestilo's zijn kantig van opzet, conform bestand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

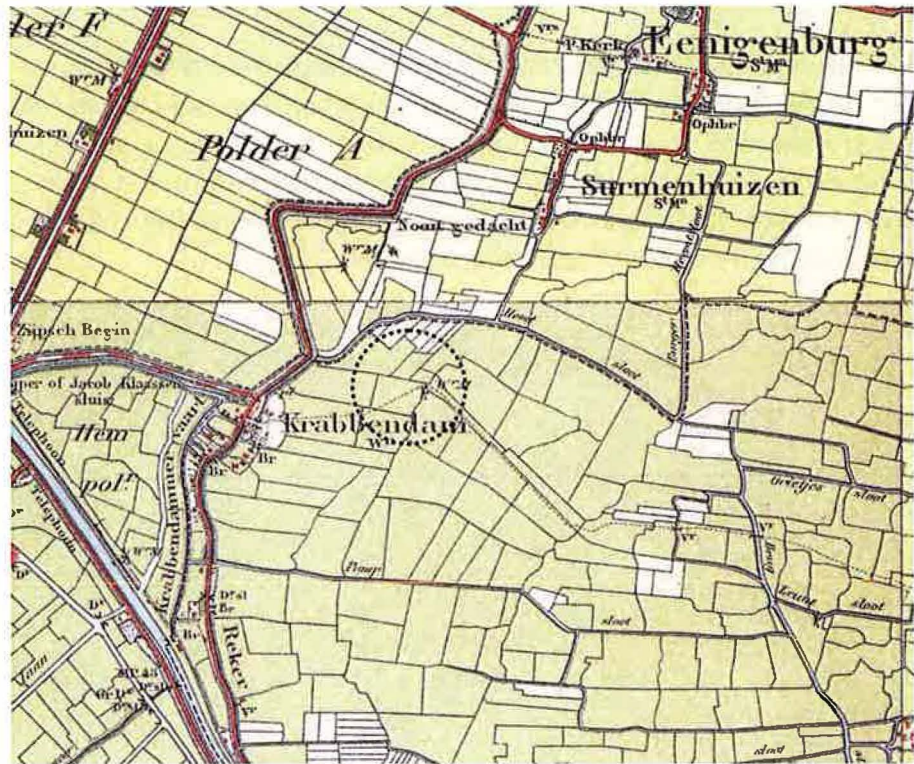
Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw om-dijkt. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de West-friese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot "terpdorpen" zoals Eenigenburg, Tuitjen-horn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke struc-tuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het ken-merkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grilli-ge bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

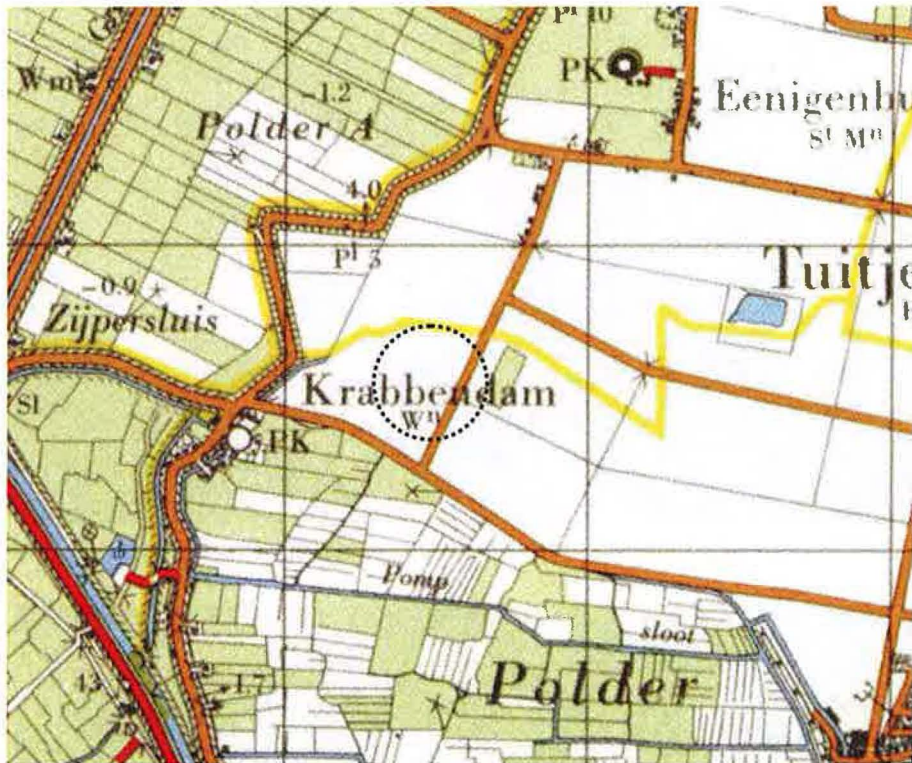
Bijlage 2
Topografische kaarten



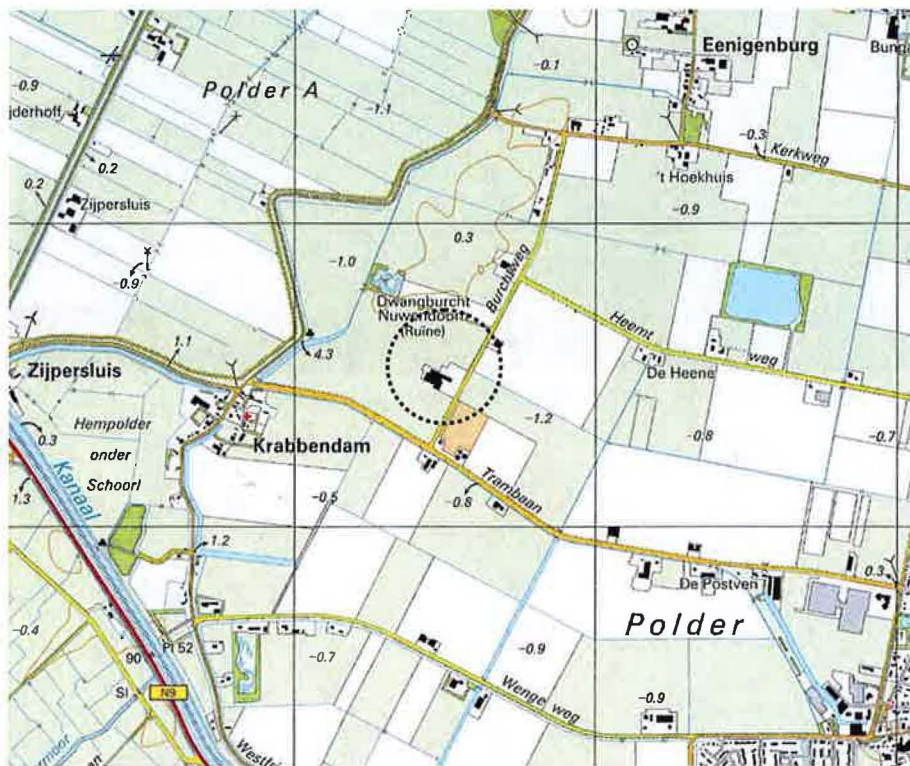
Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

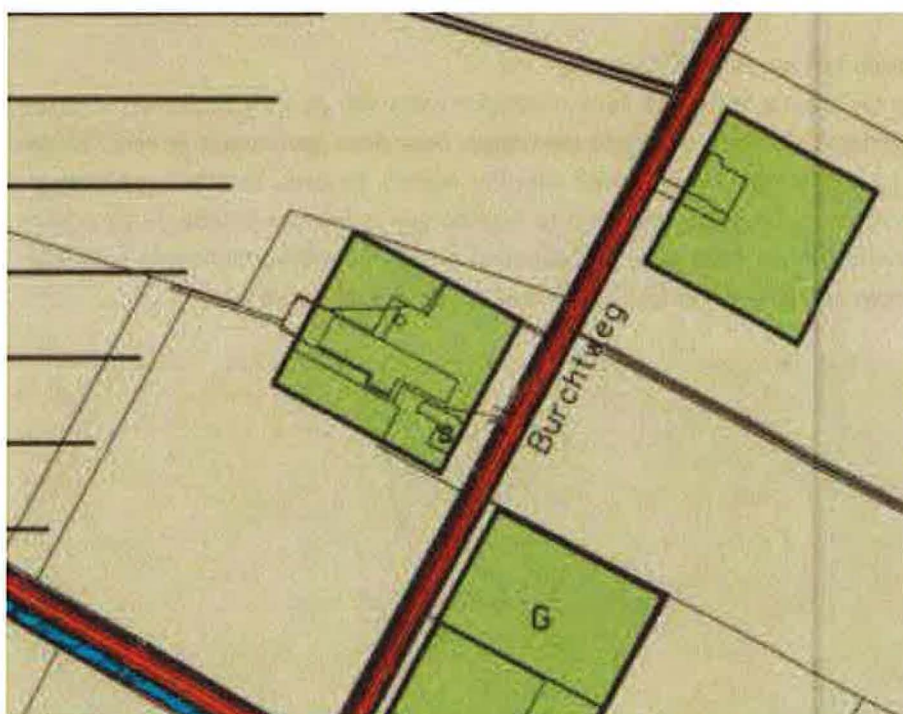


Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Bijlage 4
Gegevens gemeente



Nedbrowser



Fragment van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan

Bijlage 5

Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk

Het beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk onderscheidt deelgebieden. Het deel Westfriese Omringdijk dat in de gemeente Harenkarspel is gesitueerd valt in het Deelgebied Boven het landschap. Hieronder zijn relevante teksten van het beeldkwaliteitsplan weergegeven.

Karakteristieken

Dit kenmerkende traject kan met zijn bochten en wielen het kroonjuweel van de Omringdijk genoemd worden. Bij Schoorldam buigt de dijk af van het kanaal en wordt hij hoger, steiler en grilliger. De recreatieve woningen met hoge beplanting tussen de dijk en het Noordhollandsch Kanaal belemmert hier het zicht. Vanaf hier tot Kolhorn lijkt de dijk boven het landschap te zweven. De omringdijk heeft hier, mede door de vele wielen, een sterk slingerend karakter. Vanuit het omringende landschap gezien is de dijk haast een groene muur in het landschap. Door de hoogte van de dijk en de openheid van het landschap is een weids uitzicht mogelijk. De continuïteit van de dijk is groot doordat er weinig afslagen aan de dijkweg zitten.

Boven het landschap: Zonering

Op dit traject wordt de karakteristieke vorm van de dijk benadrukt door de openheid van het omliggende landschap. Door deze openheid is er een waardevol zicht richting de duinen en naar het oosten. De panoramazone is hier daarvoor groot. Om deze openheid te waarborgen is het van belang de agrarische functie binnen deze zone te behouden en bij nieuwe verdichtende ontwikkelingen een zo groot mogelijke afstand tot de dijk te behouden.



Colofon

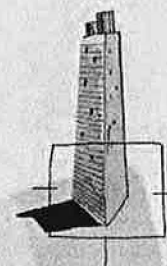
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.05



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

GEMEENTE HARENKARPEL



Advies uitbreidingsverzoek

Pater

14 april 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.08



O m s c h r i j v i n g u i t b r e i d i n g s - v e r z o e k



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor het voortliggende uitbreidingsverzoek is de heer Pater. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Kerkstraat 79 te Waarland.

Op 15 februari 2011 heeft op het bedrijf van de heer Pater een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer Pater, initiatiefnemer;
- mevrouw J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- de heer B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- de heer W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

De firma Pater aan de Kerkstraat 79 te Waarland neemt deel in Telersvereniging Everest. Deze telersvereniging heeft een eigen ras spitskool ontwikkeld en heeft de afgelopen tijd een schaa sprong gemaakt van 2 naar 20 miljoen zaadjes. Momenteel wordt op 40 hectare tuinbouwgrond spitskool geteeld. Daarnaast teelt het bedrijf nog eens 140 hectare ijsbergsla.

De firma Pater is innovatief en heeft de laatste jaren gewerkt aan een nieuwe teeltwijze van ijsbergsla; de zogenaamde teelt op water. Dit betekent een intensieve teeltvorm, die duurzaam is voor wat betreft gewasbeschermingsmaatregelen en energieverbruik. Bovendien gaan bij deze teeltvorm geen nutriënten verloren tijdens de teelt.

Voor de toekomst wil het bedrijf aan de Kerkstraat de bewaarcapaciteit voor spitskool uitbreiden. Bovendien is er behoefte aan extra verharding op het erf. Daarnaast wil het bedrijf de mogelijkheden verkennen voor de teelt op water. Daarvoor is inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Slootwaardpolder. Dit gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹. Het gebied kende van oorsprong een mozaïekachtige (onregelmatige) blokverkaveling². De kavels waren van verschillende grootte en vorm. Op de topografische kaarten is te zien dat de Slootwaardpolder in 1858 nog nauwelijks bewoond was en dat er maar weinig wegen waren. Op de kaart van 1905-1910 is te zien dat de bewoning in het gebied toeneemt en dat er meer wegen aangelegd zijn. De grootste verandering heeft echter plaatsgevonden met de ruilverkavelingen in de jaren '50 en '60. Bij de ruilverkaveling is een min of meer rechtlijnig patroon van nieuwe wegen aangelegd en zijn grote, blokvormige percelen gerealiseerd. In de jaren na de ruilverkaveling is de Kern Waarland fors gegroeid en is ook de bebouwing in het buitengebied fors toegenomen, zowel in aantal als in schaal.

Het plangebied is gesitueerd aan een van de oudere wegen in de polder. Deze weg was oorspronkelijk aangelegd als verbinding tussen de woningen in de omgeving.

Het plangebied is bebouwd met een bedrijfswoning en een aantal loodsen die variëren in grootte en architectuur. Op het perceel is een onderverdeling te maken in een huiskavel met daarachter de oudste bedrijfsbebouwing aan de Kerkstraat en een bedrijfszone daarachter met forse bedrijfsbebouwing. De bedrijfszone heeft een eigen ontsluitingsweg, die tevens gebruikt wordt door twee naastliggende bedrijven. Het gebied heeft hierdoor de uitstraling van een klein bedrijventerrein.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

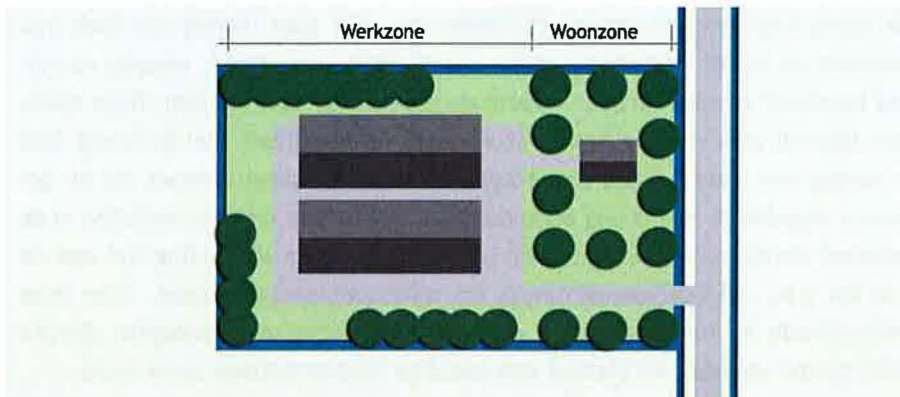
2

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de (open) omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk versturende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevige opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaande groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Het bedrijf heeft een zeer professionele uitstraling en houdt zich momenteel ook bezig met een innovatieve teeltmethode. Het gaat hierbij om teelt van gewassen op water. Hiervoor worden waterbakken aangelegd, waarop vervolgens kunststof panelen drijven waarin de planten geteeld worden. Deze teeltvorm bevindt zich voor de firma Pater nog in de beginfase. Een aanvraag voor de aanleg van waterbakken (ongeveer een halve hectare) is reeds bij de gemeente ingediend. Het is nog onduidelijk of het bedrijf de teeltmethode in de toekomst verder zal ontwikkelen en uitbreiden. Indien uitbreiding wel aan de orde zal zijn, zal het waarschijnlijk om meerdere hectares gaan. Voor deze teeltmethode is het van belang dat boombeplanting op voldoende afstand blijft, omdat schaduw en bladval een nadelige invloed hebben op de teelt.

2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de uitwerking is een zo compact mogelijk erf nagestreefd. De nieuwe bebouwing vindt daarom ook direct in aansluiting op de bestaande bebouwing plaats, waardoor een compacte bouwmassa wordt gerealiseerd. Het erf wordt begrensd met een kavelsloot.

In de uitwerking is ervoor gekozen om de teelt met waterbakken niet in te passen op het erf, maar deze achter het bedrijfserf te situeren. Dit in verband met de onduidelijkheden met betrekking tot deze ontwikkeling (mogelijke grootte, etc.). Geadviseerd wordt om de waterbakken evenwijdig aan de achterste erfgrans te situeren en deze in zuidelijke richting stapsgewijs uit te breiden. De impact op het landschap is hierdoor in de beginfase kleiner (vergeleken met een situering van de bakken in de landschappelijke hoofdrichting).

Het erf wordt ingepast met bomenrijen in noord-zuidrichting. Aan de westzijde van het bedrijf is naast de toegangsweg reeds een aanzet gemaakt. Langs deze weg is sprake van een groenzone met daarin een rij wilgen. Voor een goede landschappelijke inpassing is het van belang deze zone te handhaven, te verlengen in zuidelijke richting en deze te verdichten met een tweede rij wilgen. Langs de oostelijke zijde van het erf worden twee separate bomenrijen aangebracht. Eén rij direct tegen de erfgrans en één rij bomen in aansluiting op het erf ten zuidoosten van het bedrijfserf. Met deze twee bomenrijen wordt het aanzicht van het bedrijf vanaf de Jonkerstraat groener, zonder dat het weidse uitzicht verdwijnt vanaf deze straat (tussen de bomen door bestaat immers doorzicht). De laatste rij bomen dient bovendien als een filter in het aanzicht op de (mogelijk in aantal toenemende) waterbakken.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergrote bouwvlak

- Het bouwvlak en het erf hebben, met uitzondering van kleine verspringingen, een rechthoekig vorm.
- Op het erf buiten het bouwvlak is geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- Nieuwe bedrijfsbebouwing sluit aan de bestaande bebouwing. Hierbij streven naar een zo compact mogelijke bouwmassa.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing. De goot- en nokhoogte van nieuwe bebouwing zijn gelijk aan, of lager dan de goot- en nokhoogte van de bestaande bebouwing waaraan de nieuwbouw wordt toegevoegd.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing.
- In de situering van nieuwe bedrijfsbebouwing wordt rekening gehouden met de woon-/werkqualiteit van het aangrenzende perceel ten noorden van het bedrijfserf. Dit kan bijvoorbeeld door de bebouwing niet direct of de perceelsgrens te situeren en/of een doorzicht op het landschap achter de nieuwe bebouwing langs mogelijk te houden.
- Waterbakken situeren achter het erf; in oost-westrichting. De breedte van de bakken afstemmen op de breedte van het erf.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting handhaven.
- Breng bomenrijen aan conform de uitwerking. Aan de westzijde van het erf wordt de bestaande bomenrij bestaande uit wilgen doorgetrokken en verder verdicht met een tweede rij wilgen. Ten oosten van het erf worden twee rijen bomen aangebracht. De bomen zijn van de eerste orde en worden op een onderlinge afstand van 10-12 meter aangeplant.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende boomsoorten zijn iepen en essen. Wij adviseren om, indien nodig, een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van de grootste bestaande schuur. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

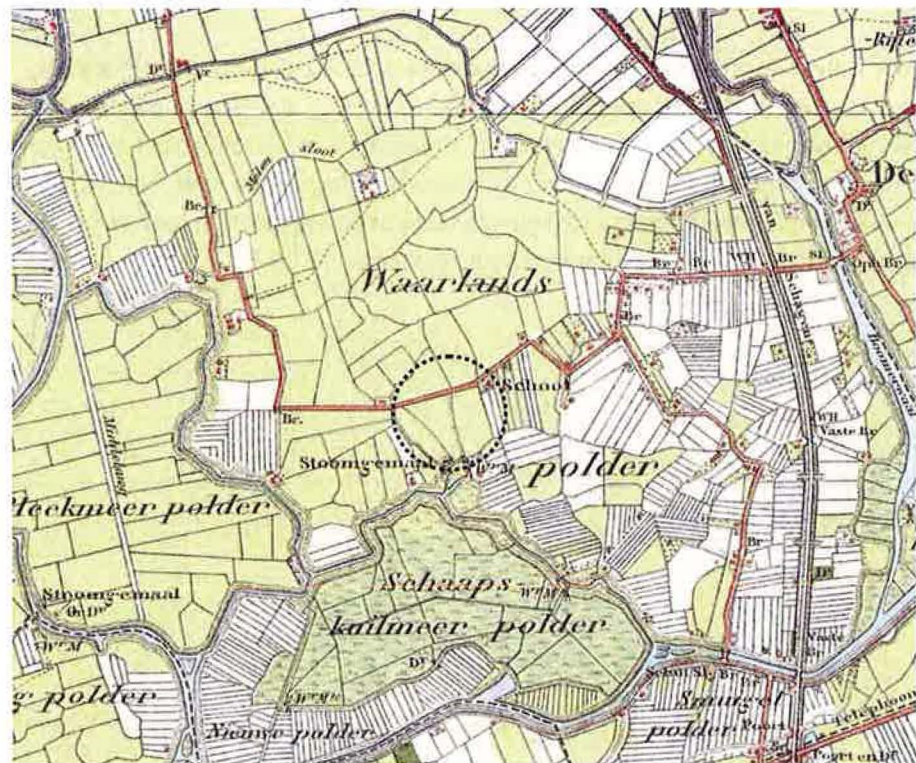
Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot "terpdorpen" zoals Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

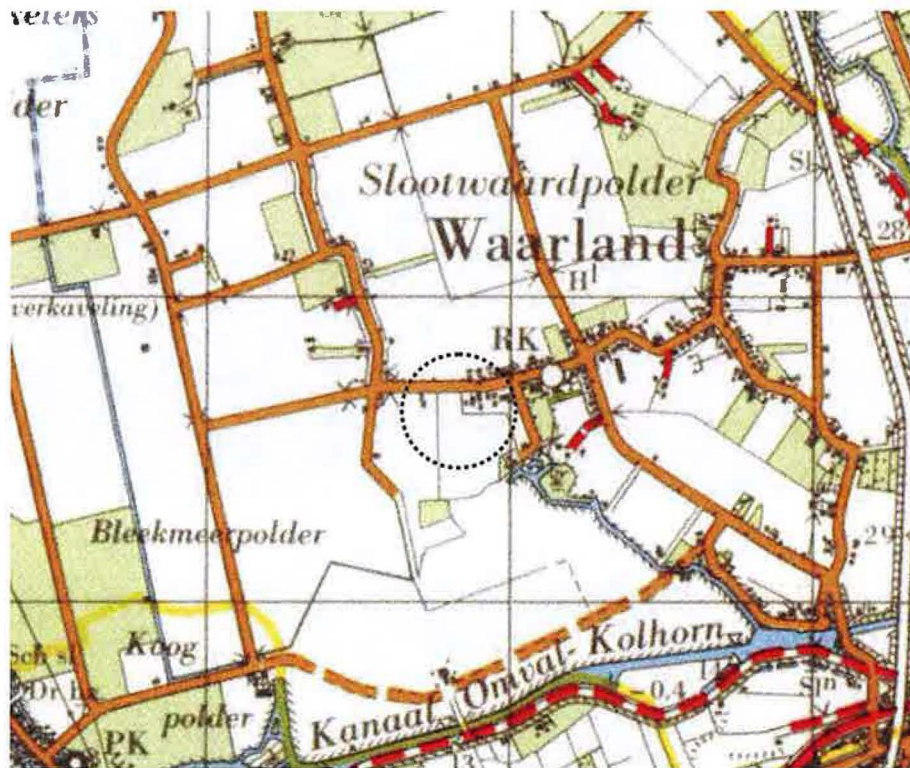
Bijlage 2
Topografische kaarten



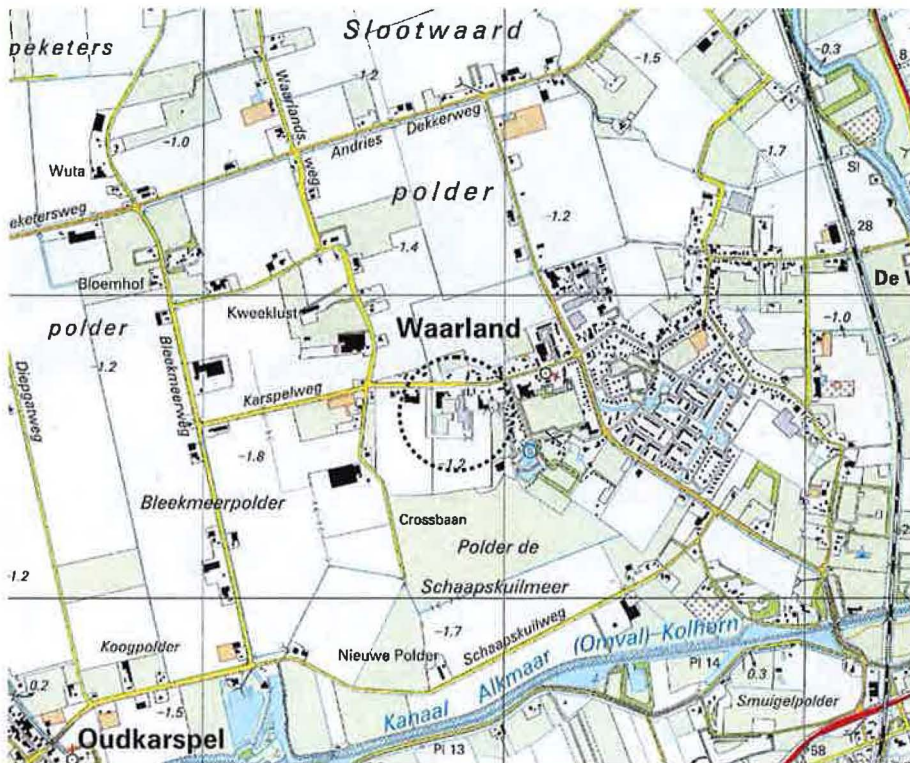
Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

**Bijlage 3
Luchtfoto's**



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

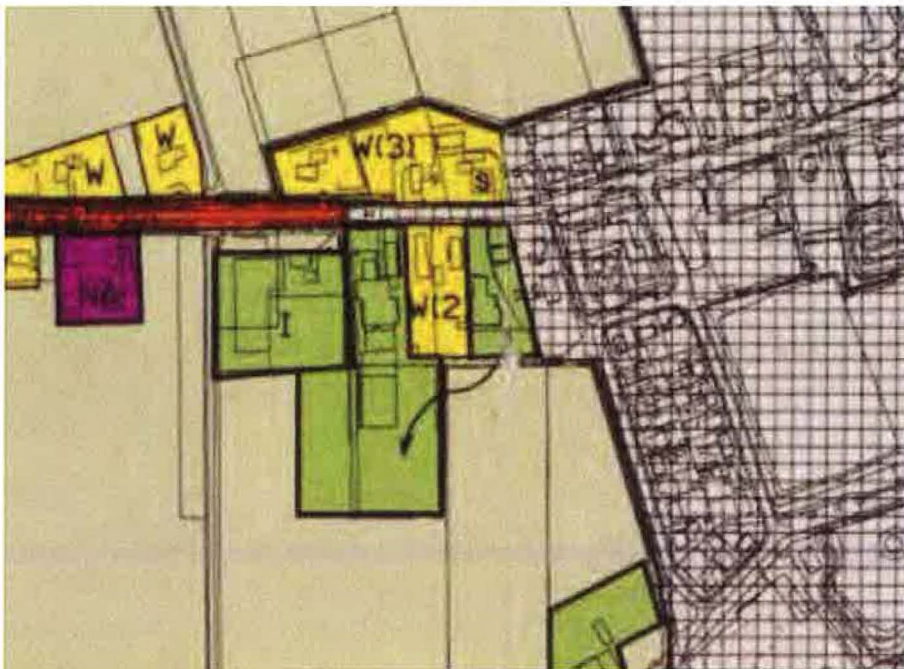


Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Bijlage 4
Gegevens gemeente



Nedbrowser



Fragment van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan

Colofon

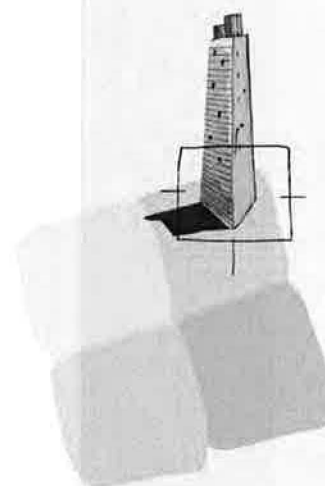
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.08



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema
Plek voor Ideeën

GEMEENTE HARENKARSPÉL

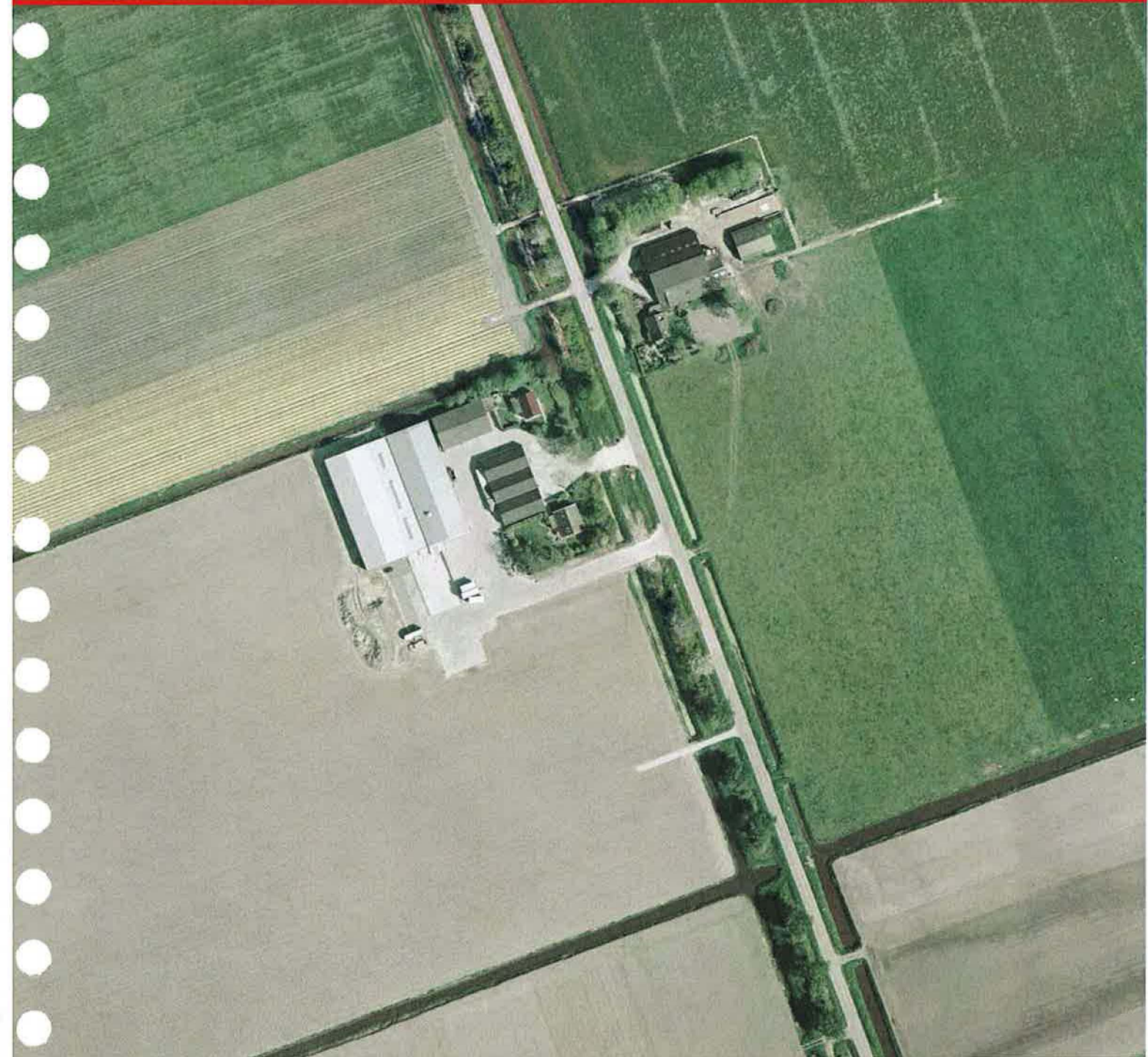


Advies uitbreidingsverzoek

Broersen

14 april 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.10



O m s c h r i j v i n g u i t b r e i d i n g s - v e r z o e k



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor het voorliggende uitbreidingsverzoek is de heer Broersen. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel Diepsmeerweg 49 te Warmenhuizen.

Op 16 februari 2011 heeft op het bedrijf van de heer Broersen een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer Broersen, initiatiefnemer;
- mevrouw J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- de heer B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- de heer W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

De firma Broersen is bedrijf dat zich richt op de teelt van spitskool en witte kool. Daarvoor wordt ruim 139 hectare cultuurgrond benut in de omgeving van het bedrijf. Met name in de spitskool zit groei.

Het bedrijf is de afgelopen tijd in etappes uitgebreid. In 1997 is de eerste nieuwbouw gepleegd en in 2007 is de meest recente bebouwing gerealiseerd met daarin ook de kantoren, faciliteiten voor de werknemers, een kantine en dergelijke. Het bedrijf heeft 2 bedrijfswoningen direct bij het bedrijf.

Het bedrijf heeft concrete uitbreidingsplannen die zeer binnenkort verwezenlijkt zouden kunnen worden. Het bedrijf heeft gelet op de groei in de spitskool behoefte aan ruimte voor opslag/koeling en aan extra verharding op het erf. Voor de nieuwe bebouwing is er behoefte aan een nieuwe loods van 30 meter bij 54 meter.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Polder Geestmerambacht; een vroeg ontgonnen gebied in de gemeente Harenkarspel. Dit gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹. Het gebied kende ter plaatse van het plangebied van oorsprong een onregelmatige (mozaïek)verkaveling. Dit is goed te zien op de topografische kaart van 1858². Ten zuiden van het plangebied had deze polder een meer oost-west gerichte verkaveling met smalle, diepe en onregelmatig gevormde kavels.

Het gebied kende nauwelijks bebouwing en was vrijwel alleen toegankelijk over het water. Deze situatie verandert pas met de uitvoering van de ruilverkaveling in de jaren '50 en '60. Op de kaart van 1961 is de directe omgeving van het plangebied nog net niet ruilverkaveld, maar zijn de eerste aanzetten hiervoor wel al te zien. Op de kaart van 2004 is het resultaat van de ruilverkaveling te zien. Het gebied kent in de huidige situatie een rationele verkaveling met grote percelen en lange rechte wegen.

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met twee bedrijfswoningen met daarachter de schuren die gebouwd zijn vlak na de ruilverkaveling. Vervolgens zijn daarachter in fasen nieuwe loodsen gebouwd. Het bedrijfsperceel kent in de huidige situatie een ruimtelijke opbouw in een groen voorerf bestaande uit het 'oorspronkelijke' erf en een meer bedrijfsmatige achtererf, waarbij de bebouwing open in het landschap ligt.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

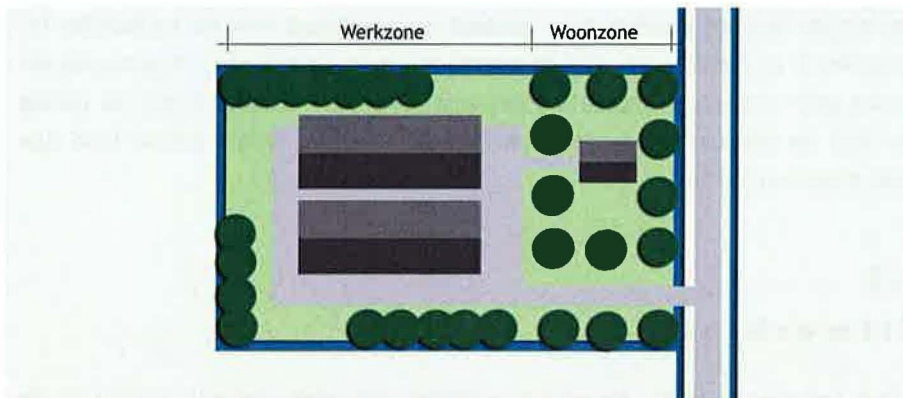
2

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de (open) omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelstrook. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk versturende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevige opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaande groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat nieuwe opgaande beplanting aan de noordzijde van het perceel niet gewenst is in verband met de technische installaties in de bebouwing. Aan de zuidzijde is ter plaatse van het verharde erf tevens geen opgaande beplanting gewenst. Dit heeft te maken met de opslag van fust en product en de toegankelijkheid van het aangrenzende land aan deze zijde van het erf.

2.3

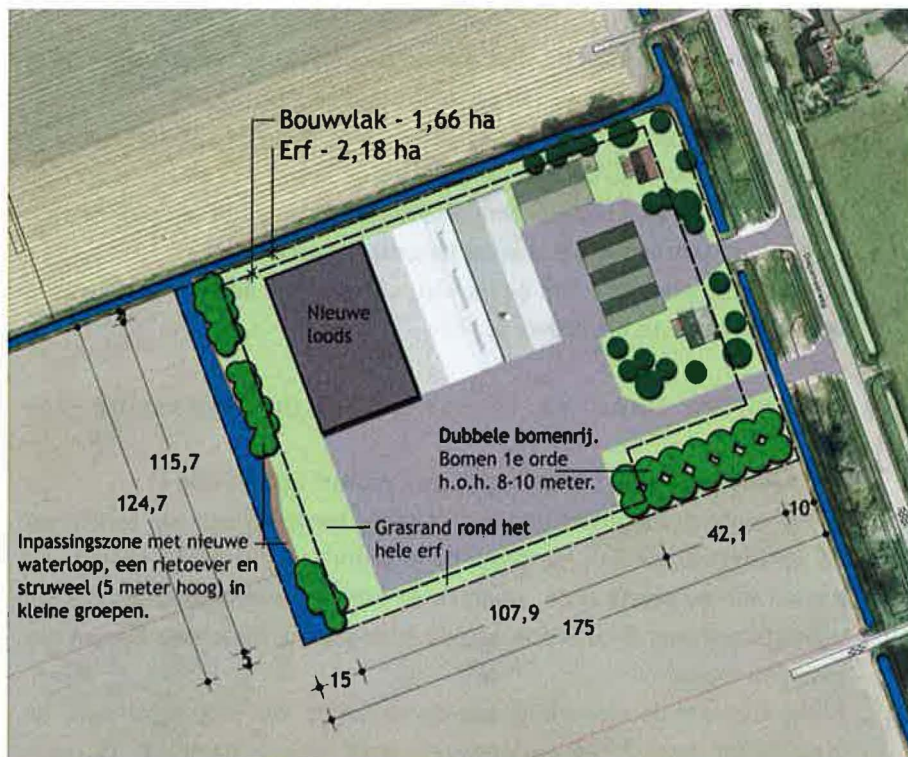
Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de uitwerking is gestreefd naar een compact en rechthoekig erf. Nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande maatvoering. De maatvoering en vorm van de nieuwe bebouwing wordt op de bestaande bebouwing afgestemd.

De landschappelijke inpassing van het geheel wordt gerealiseerd door het voorerf te versterken en achter het erf een blauwgroene zone aan te leggen. Het voorerf wordt versterkt door een dubbele bomenrij (van de eerste orde) aan te leggen ten zuiden van de toegangsweg van het erf. De dubbele bomenrij heeft minimaal dezelfde lengte als het voorerf diep is. Handhaven van de bestaande beplanting rondom de twee bedrijfswoningen is uitgangspunt.

De blauwgroene zone bestaat uit een combinatie van een waterloop, riet en struweel en heeft een diepte van minimaal 15 meter. De waterloop heeft aan de oostzijde een grillige oever met een plasdrasoever die overgaat in enkele kleine groepen struweel. Het struweel bestaat uit wilgachtige bomen en struiken. De hoogte is ongeveer 5 meter.

Ten zuiden van de bebouwing is een forse oppervlakte verharding. Rondom de verharding en de rest van het erf is een zone gras geschetst, om daarmee de vorm van het erf te benadrukken.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergrote bouwvlak

- Het bouwvlak en het erf hebben, met uitzondering van kleine verspringingen, een rechthoekig vorm.
- Het bouwvlak is deels een verlenging en deels een verbreding van het oorspronkelijke bouwvlak.
- Op het erf buiten het bouwvlak is geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- Nieuwe bedrijfsbebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing. Aan de noordzijde wordt aangesloten op de bestaande gevelrooilijn.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing (ongeveer noord-zuid).
- De goot- en nokhoogte zijn gelijk aan, of lager dan de goot- en nokhoogte van de grootste bestaande loods.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting op het voorerf handhaven.
- Breng conform de uitwerking een dubbele bomenrij aan ten zuiden van de ontsluiting van het perceel. De bomenrijen dienen te bestaan uit bomen van de eerste orde, waarvan de kronen aaneengesloten zijn. Een plantafstand van 8-10 meter wordt geadviseerd. Passende bomen zijn essen en iepen.
- Breng conform de uitwerking aan de westzijde een ruigtezone aan, bestaande uit water, riet en struweel. Deze zone is minimaal 15 meter breed (inclusief waterloop). In de zone worden kleine groepjes struweel aangebracht. Deze bestaan uit struiken en bijvoorbeeld (knot)wilgen en elzen en hebben een hoogte van ongeveer 5 meter.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van de grootste bestaande schuur. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot "terpdorpen" zoals Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

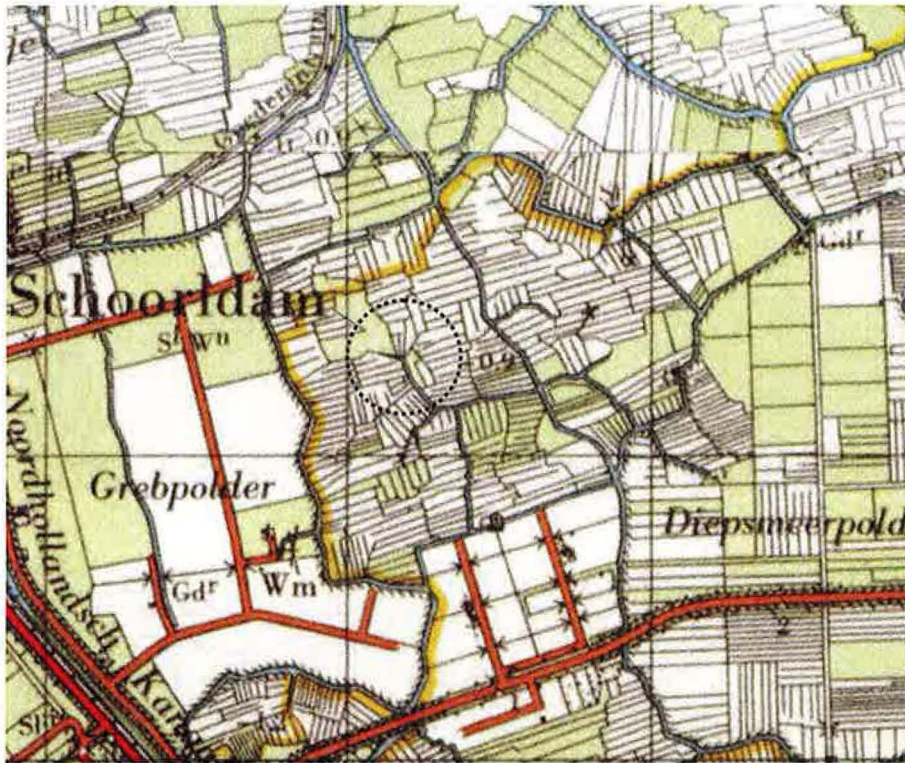
Bijlage 2
Topografische kaarten



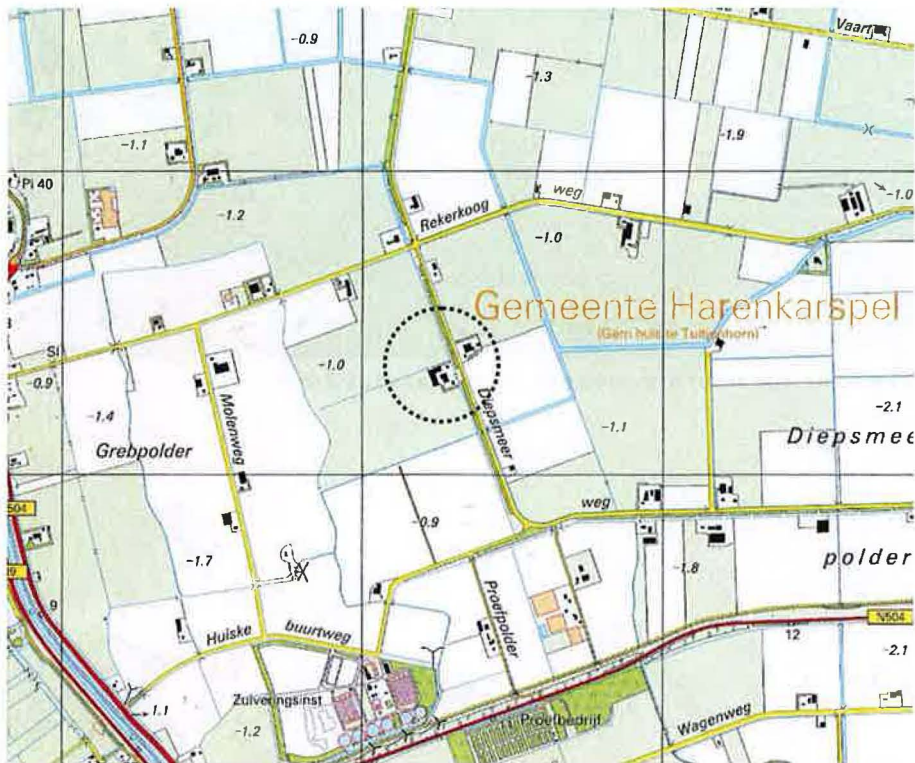
Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

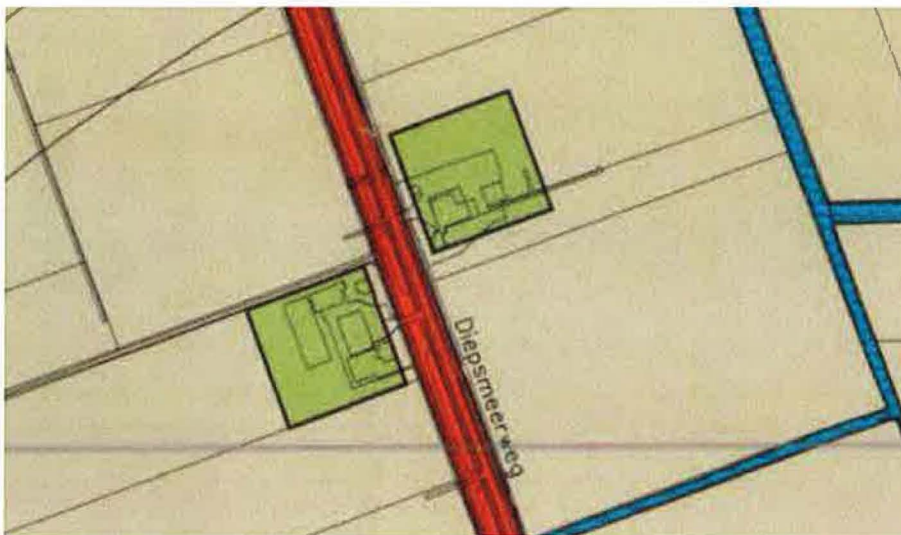


Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Bijlage 4
Gegevens gemeente



Nedbrowser



Fragment van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan

Colofon

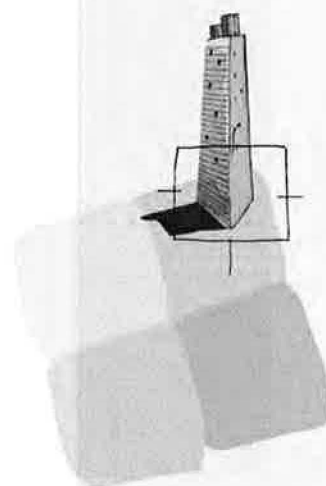
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.10



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

GEMEENTE HARENKARSPÉL



Advies uitbreidingsverzoek

Gebr. Paarlberg

9 mei 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.11



Het bedrijf ziet ook voor de toekomst uitbreidingsmogelijkheden. Enerzijds door optimalisering van de bedrijfsvoering, waardoor bijvoorbeeld ook de machines en het fust onder dak komen te staan. Anderzijds door een verdere groei van het bedrijf. Binnen de periode van 10 jaar wordt in ieder geval een verdubbeling van de bestaande loods voorzien van zo'n 35 bij 60 meter. Bovendien moet de hoeveelheid verharding die er nu al is achter de bestaande loods minimaal gehandhaafd blijven en wellicht worden uitgebreid. Deze verharding komt bij voorkeur achter de uitbreiding van de loods te liggen.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in een relatief vroeg ontgonnen gebied in de gemeente Harenkarspel. Het gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹ en kende van oorsprong een onregelmatige verkaveling. Dit is goed te zien op de topografische kaart van 1858². De kavels kenden grote verschillen in grootte en vorm, maar hadden als overeenkomst dat de verkavelingsrichting in de meeste gevallen haaks op een ontginningsas (weg of water) was.

In de huidige situatie is de oorspronkelijke verkaveling niet tot nauwelijks nog zichtbaar door de ruilverkavelingen die in de jaren '50 en '60 hebben plaatsgevonden. Het oude wegenpatroon is nog steeds aanwezig, maar door de verkaveling is het gebied overwegend rationeel en relatief grootschalig verkaveld. De kavels zijn meer blokvormig en de nieuwe wegen hebben, in tegenstelling tot de oude wegen (waaronder de Stroet), een sterk rechtlijnig verloop.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid en de oude wegen- en bebouwingsstructuur van de Stroet met veel bebouwing in het groen.

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met twee bedrijfswoningen en een in fasen gegroeid complex van loodsen. De bedrijfswoningen zijn aan de Stroet gesitueerd en vormen een onderdeel van de lintbebouwing aan deze weg. De woning van Stroet 115 is een karakteristieke stolp en was in feite ook het eerste bedrijfspand van deze onderneming.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

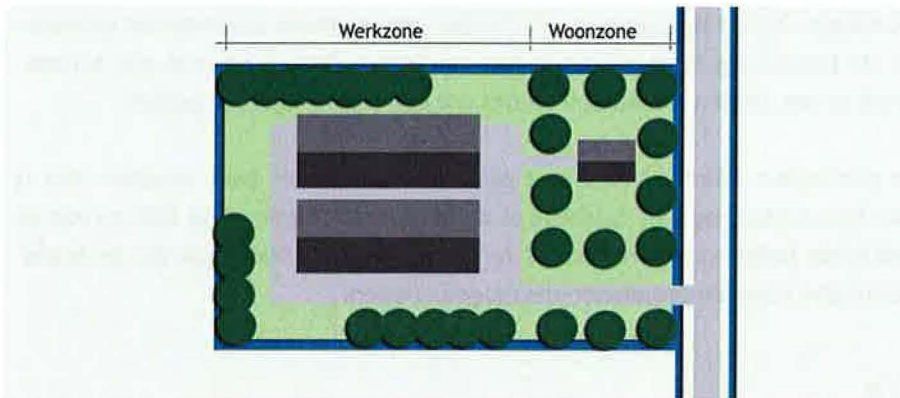
Oplossing en uitgangspunten

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk verstorende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaande groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat het bedrijf het landschap een warm hart toedraagt. Op het huidige perceel zijn dan ook al enkele maatregelen genomen om de bebouwing in te passen in het landschap. Op het perceel zijn bijvoorbeeld al een aarden wal en een aanzet tot een boomsingel aangelegd.

De gebroeders Paarlberg voorzien de bouw van één of twee loodsen. Het is voor hen echter nog niet duidelijk of de nieuwbouw tegen of op afstand van de bestaande bebouwing gerealiseerd zal worden. Dit is afhankelijk van de brandtechnische eisen en brandwerende mogelijkheden.

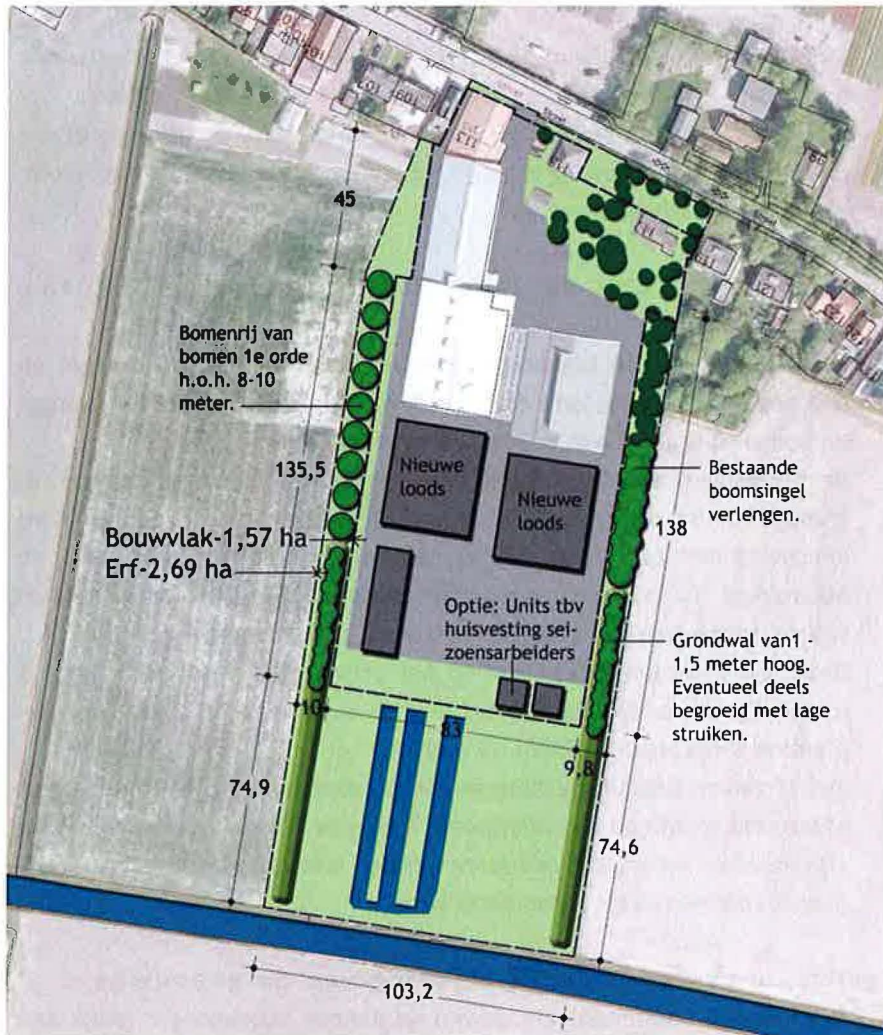
2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de uitwerking is gestreefd naar een rechthoekig erf. Ten opzichte van het huidige erf is sprake van een verlenging van het erf. Het erf wordt tevens in enige mate verbreedt, om voorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing mogelijk te maken.

De nieuwe bebouwing op het erf wordt in het verlengde van de bestaande bebouwing gerealiseerd. De hoofdvorm van de bebouwing is gelijk aan de hoofdvorm van de bestaande, meest recent gebouwde loods.

De landschappelijke inpassing van het perceel wordt gerealiseerd door de het verlengen van de bestaande boomsingel aan de oostzijde van het perceel, het aanbrengen van een bomenrij aan de westzijde van het perceel en het aanbrengen (en deels handhaven) van twee aarden wallen op het zuidelijke deel van het perceel. De aarden wal dienen voor de inpassing van het achtererf op (verharding, spoelstenen, etc.). Ter plaatse van het verharde deel is het denkbaar om de wal te beplanten met lage struiken. Hoge beplanting is hier echter niet gewenst. Het erf is in relatie tot de omgeving zeer diep en heeft een te forse invloed op de omgeving indien het hele erf zwaar beplant zou worden.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de belangrijkste uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak

- Het bouwvlak en het erf hebben, met uitzondering van kleine verspringingen, een rechthoekig vorm.
- Het bouwvlak is deels een verlenging en deels een verbreding van het oorspronkelijke bouwvlak.
- Op het erf buiten het bouwvlak is geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- Nieuwe bedrijfsbebouwing wordt in het verlengde van de bestaande bebouwing gerealiseerd (bestaande zijgevelrooilijnen doortrekken).
- De hoofdvorm (de nokrichting, dakhelling en de goot- en nokhoogte) van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of sterk afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting handhaven. Breng een boomsingel en een bomenrij aan conform de uitwerking. De lengte van de boomsingel en bomenrij is gelijk aan de lengte van de bebouwing.
- De boomsingel aan de oostzijde van het perceel dient te bestaan uit bomen van de eerste orde (waarvan de kronen aaneengesloten zijn) aangevuld met een dichte struikbeplanting over de hele lengte van de boomsingel. De bomenrij aan de westzijde dient te bestaan uit bomen van de eerste orde, met een plantafstand van 8-10 meter.
- Breng twee aarden wallen aan op het achtererf. De hoogte is 1 - 1,5 meter. Op de aarden wal kan ter plaatse van het verharde erf lage beplanting aangebracht worden. (1 meter).
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen van de eerste orde zijn essen en iepen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van de grootste bestaande schuur. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

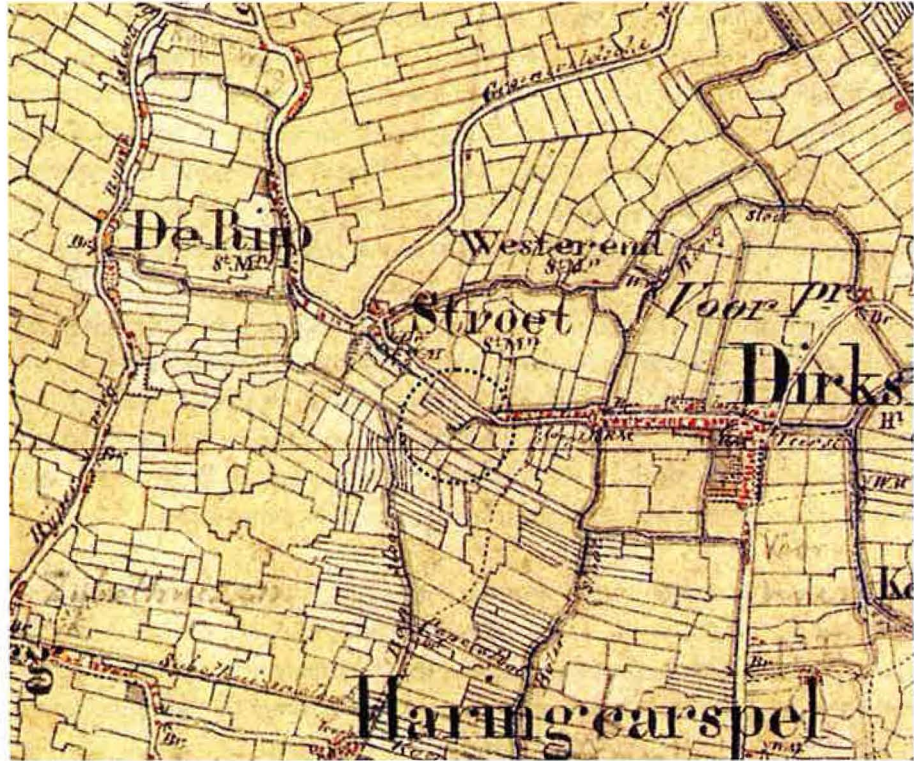
De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

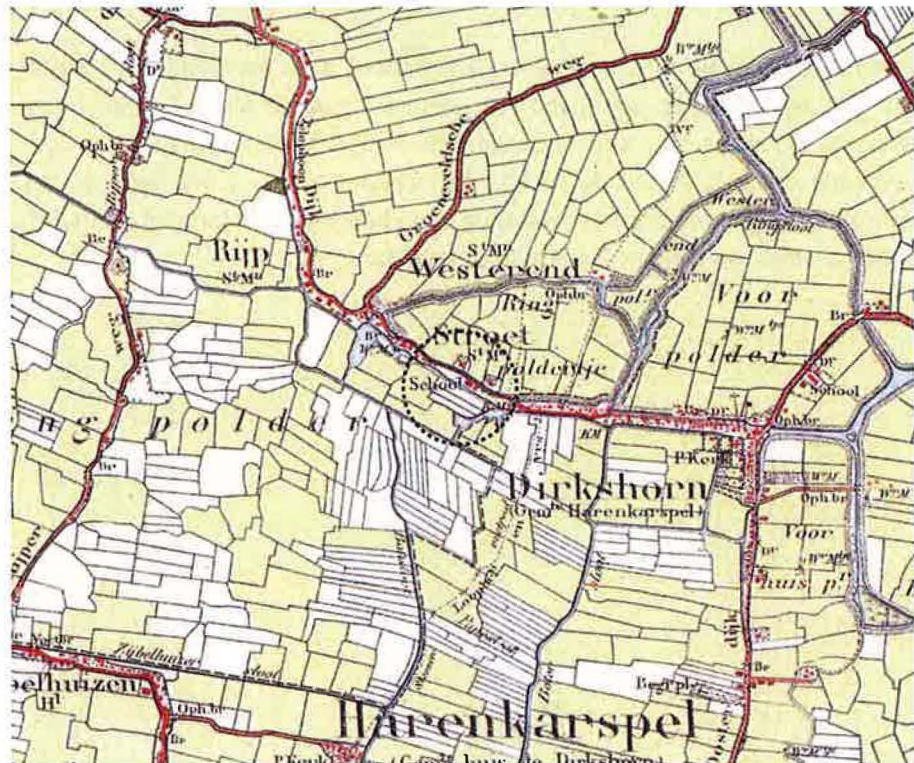
Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot "terpdorpen" zoals Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

Bijlage 2
Topografische kaarten



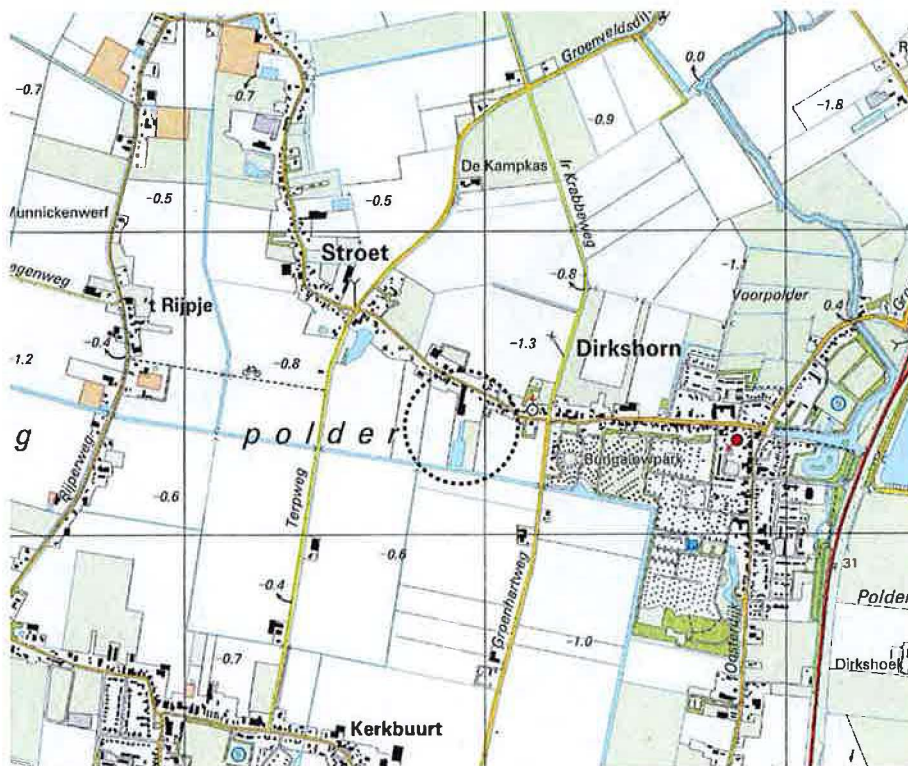
Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

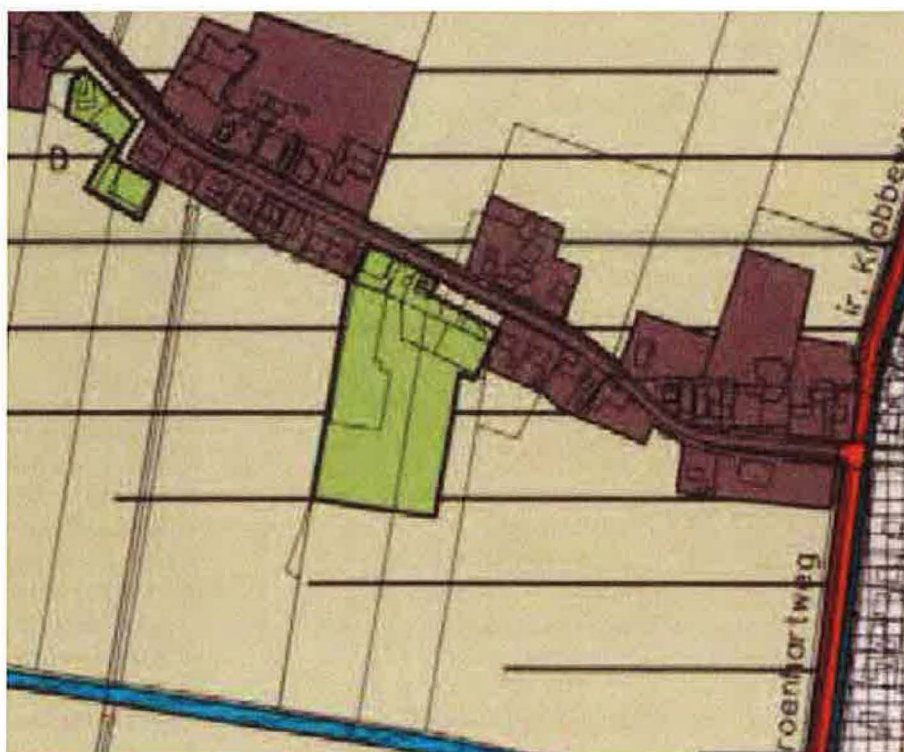


Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Bijlage 4
Gegevens gemeente



Nedbrowser



Fragment van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan

Colofon

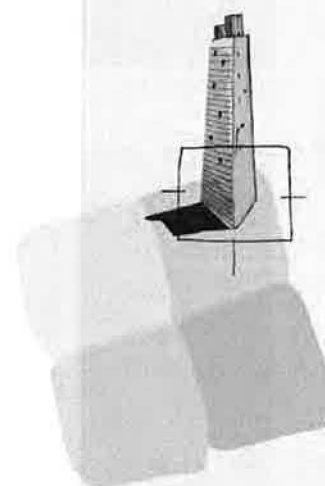
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.11



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

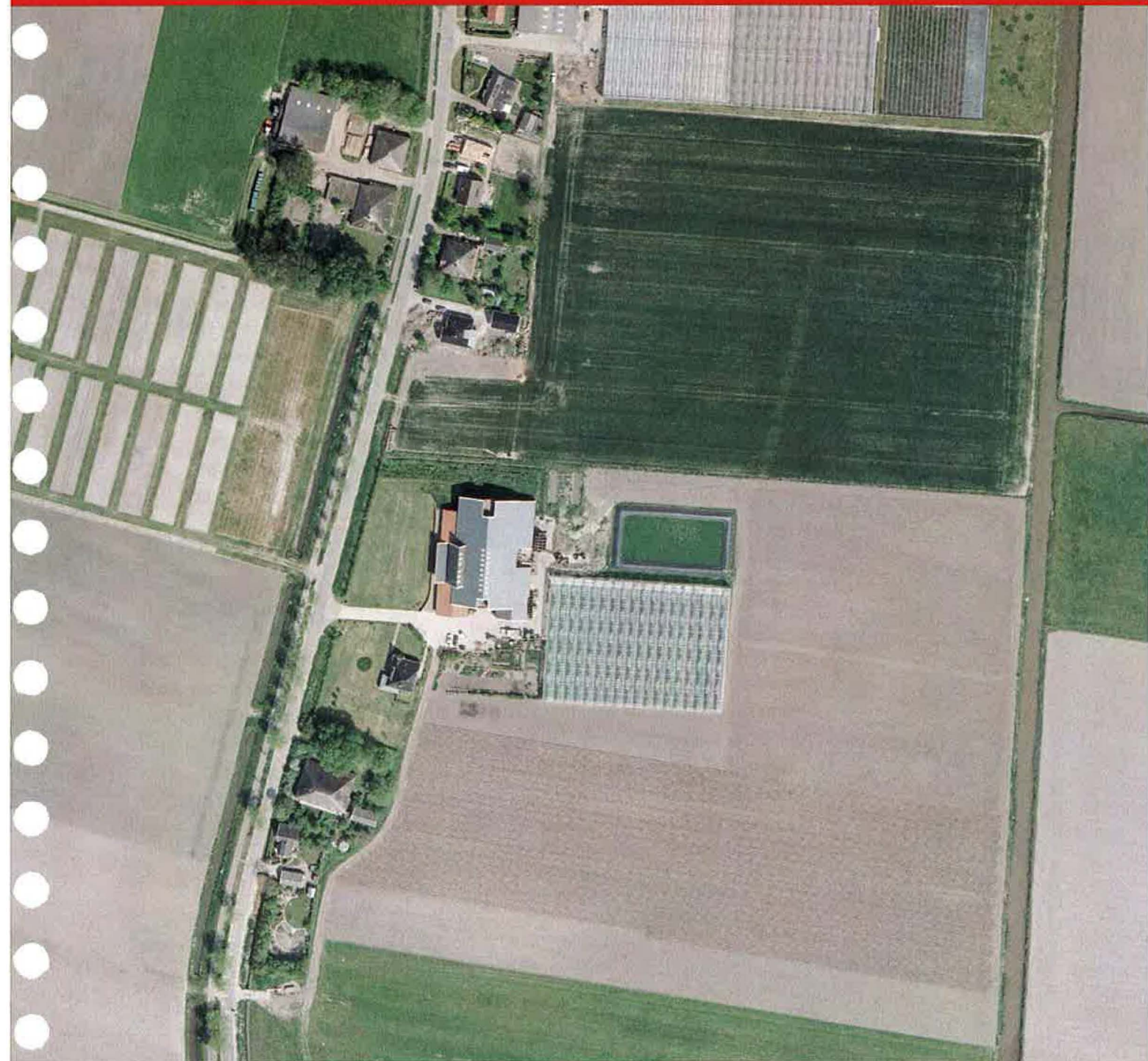
GEMEENTE HARENKARSPÉL



Advies uitbreidingsverzoek VOF Schrijver-Kollewijn

9 mei 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.12



Naast de teelt van diverse gewassen in de volle grond én in de kassen, exploiteert het bedrijf tevens een bedrijfswinkel, waarin de zelf geproduceerde producten worden verkocht, aangevuld met producten van de biologische groothandel.

De wensen voor de toekomst zijn gericht op vergroting van schuurruimte (gedacht wordt aan 1.000 m² à 1.200 m² extra) en op verdubbeling van de oppervlakte kassen tot 7.200 m². Extra kasruimte betekent meer werkgelegenheid in het winterseizoen en de mogelijkheid om meer soorten bijzondere biologische producten te telen. Bovendien gaat de kas, die nu nog op de oude locatie in Warmenhuizen wordt gehuurd van de gemeente plat, waardoor nieuwe ruimtebehoefte op de nieuwe locatie ontstaat.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Ringpolder, een relatief vroeg ontgonnen gebied in de gemeente Harenkarspel. Het gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹ en kende van oorsprong een onregelmatige verkaveling. Dit is goed te zien op de topografische kaart van 1858². De kavels kenden grote verschillen in grootte en vorm, maar de verkavelingsrichting was in de meeste gevallen haaks op een ontginningsas (weg of water).

In de huidige situatie is de oorspronkelijke verkaveling niet tot nauwelijks nog zichtbaar door de ruilverkavelingen die in de jaren '50 en '60 hebben plaatsgevonden. Het oude wegenpatroon is nog steeds aanwezig, maar door de verkaveling is het gebied overwegend rationeel en relatief grootschalig verkaveld. De kavels zijn meer blokvormig en de nieuwe wegen hebben, in tegenstelling tot de oude wegen (waaronder de Stroet), een sterk rechtlijnig verloop.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid in zuidelijke en westelijke richting en de oude wegen- en bebouwingsstructuur van de Stroet met veel bebouwing in het groen. In noordelijke richting kent de omgeving een zeker verdichting door de aanwezigheid van grote bedrijfsgebouwen en kassen.

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning, een schurencomplex met koelruimte en een kas. Alle bebouwing op het erf is in één keer gebouwd, waarbij de architectuur is afgestemd op de in de omgeving voorkomende architectuur. In het bedrijfsgebouw is op een bijzondere wijze aandacht besteed aan schaalverkleinende ingrepen.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

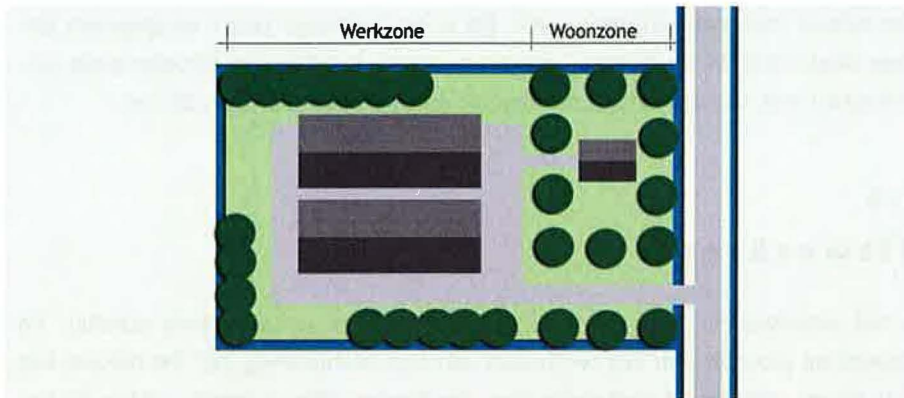
O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelstoot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk verstorende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaande groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

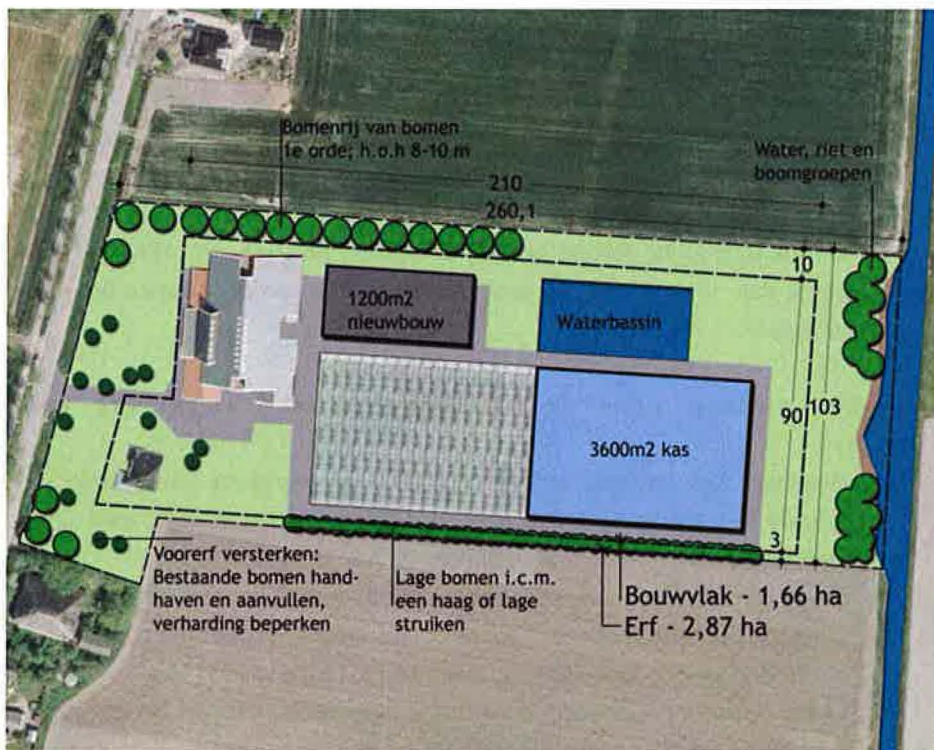
Het uitbreidingsverzoek omvat de wens tot de bouw van een nieuwe kas en een schuur met verwerkingsruimte. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hoge beplanting in de directe nabijheid van de kas (en het bijbehorende waterbassin) niet wenselijk is gezien vanuit de functionaliteit van de kas.

2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). De uitwerking gaat uit van het realiseren van een rechthoekig erf. De nieuwe kas sluit direct aan op de bestaande kas. De nieuwe schuur wordt achter de bestaande schuur gebouwd. Hierdoor wordt de bebouwing zo compact mogelijk gehouden en ontstaat tevens een functioneel geheel.

In de uitwerking wordt het bestaande contrast tussen een groen voorerf en een meer verhard bedrijfserf gehandhaafd. Het voorerf is recent aangeplant en de bomen zijn nog in de groei. De noordzijde van het perceel wordt ingepast met een bomenrij. Aan de oostzijde van het perceel wordt het erf ingepast met water, riet en boomgroepen. Aan de zijde van de kas wordt een rij (vruchtdragende) struiken in combinatie met lage bomen aangebracht. Door de genoemde groene ingrepen wordt de vorm van het erf benadrukt en ingepast in de omgeving.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de belangrijkste uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak

- Het bouwvlak en het erf hebben, met uitzondering van kleine verspruingen, een rechthoekig vorm.
- Het bouwvlak is deels een verlenging en deels een verbreding van het oorspronkelijke bouwvlak.
- Op het erf buiten het bouwvlak is geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- Een nieuwe kas sluit aan op de bestaande kas. Zowel in situering als in de maatvoering (hoogte en breedte).
- De nieuwe schuur is achter de bestaande schuur gesitueerd. De hoofdvorm van de nieuwe schuur is afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande schuur. De dakhelling van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de dakhelling van de bestaande schuur. De goot- en nokhoogte zijn gelijk aan, of lager dan de goot- en nokhoogte van de grootste bestaande schuur.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Handhaaf het contrast tussen de woon- en werkzone. Bestaande opgaande beplanting op het voorerf handhaven en waar nodig aanvullen. Verharding zoveel mogelijk beperken op het voorerf.
- Breng conform de uitwerking een bomenrij aan op de noordzijde van het perceel. De bomen dienen van de eerste orde te zijn en dienen geplant te worden op een onderlinge afstand van 8-10 meter.
- Breng conform de uitwerking een zone met water, riet, en boomgroepen aan op de oostzijde van het erf. De boomgroepen bestaan uit een mix van bomen van de eerste en tweede orde.
- Breng conform de uitwerking een rij (vruchtdragende) struiken (2-3 meter hoog) en eventueel lage bomen aan op de zuidzijde van het erf.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen van de eerste orde zijn essen, iepen en abelen. Passende bomen van de tweede orde zijn elzen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van de grootste bestaande schuur. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot "terpdorpen" zoals Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

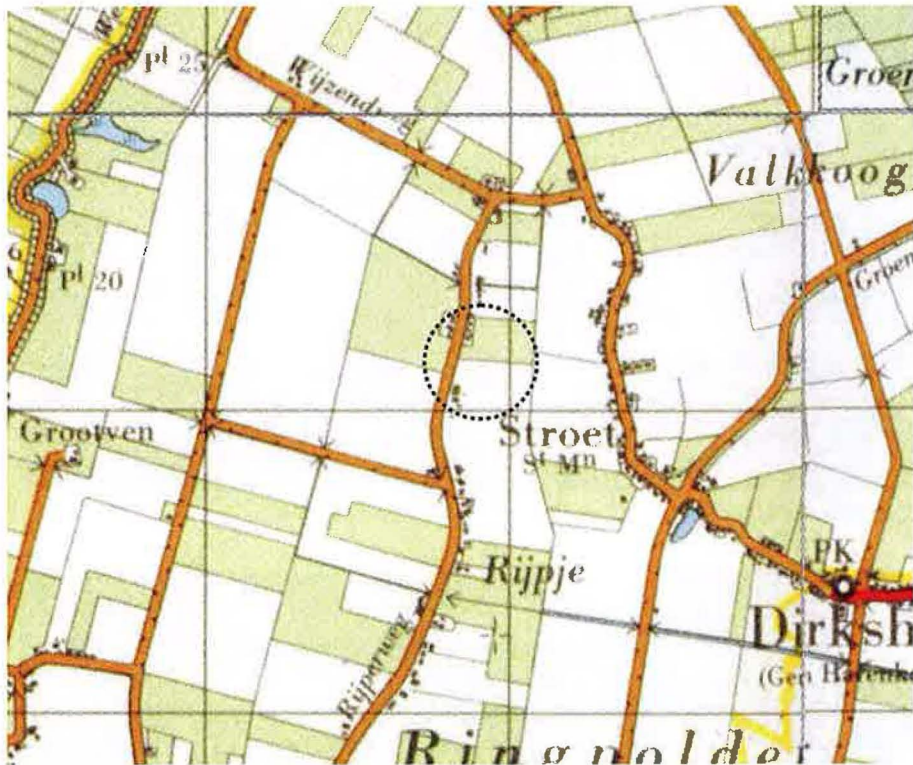
Bijlage 2
Topografische kaarten



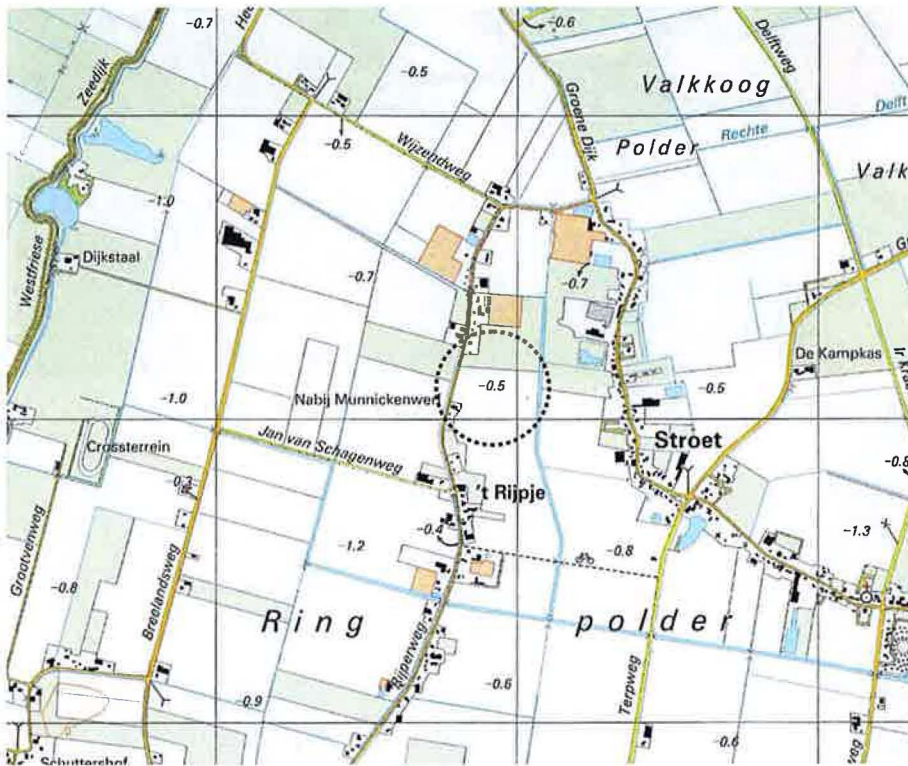
Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

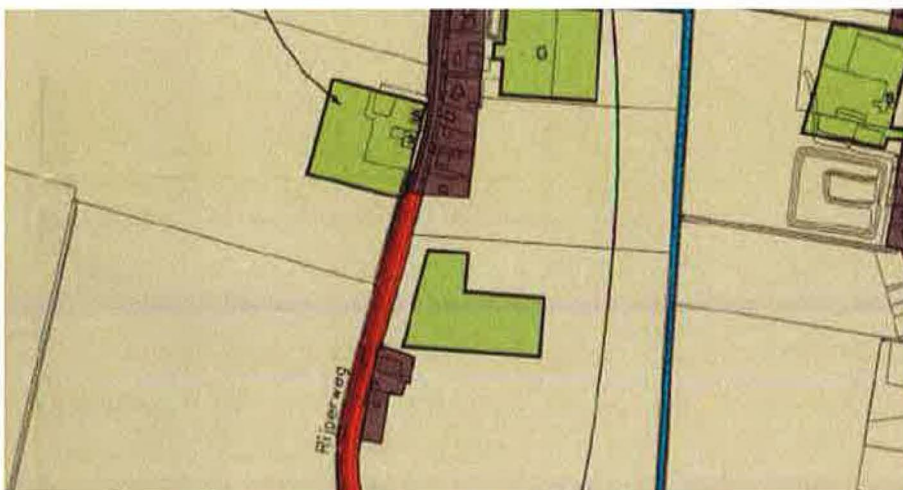


Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Bijlage 4
Gegevens gemeente



Nedbrowser



Fragment van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan

Colofon

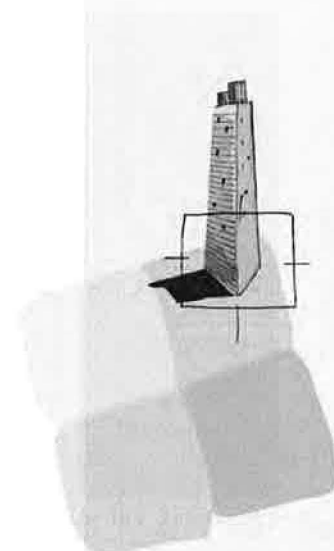
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.12



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

GEMEENTE HARENKARPEL

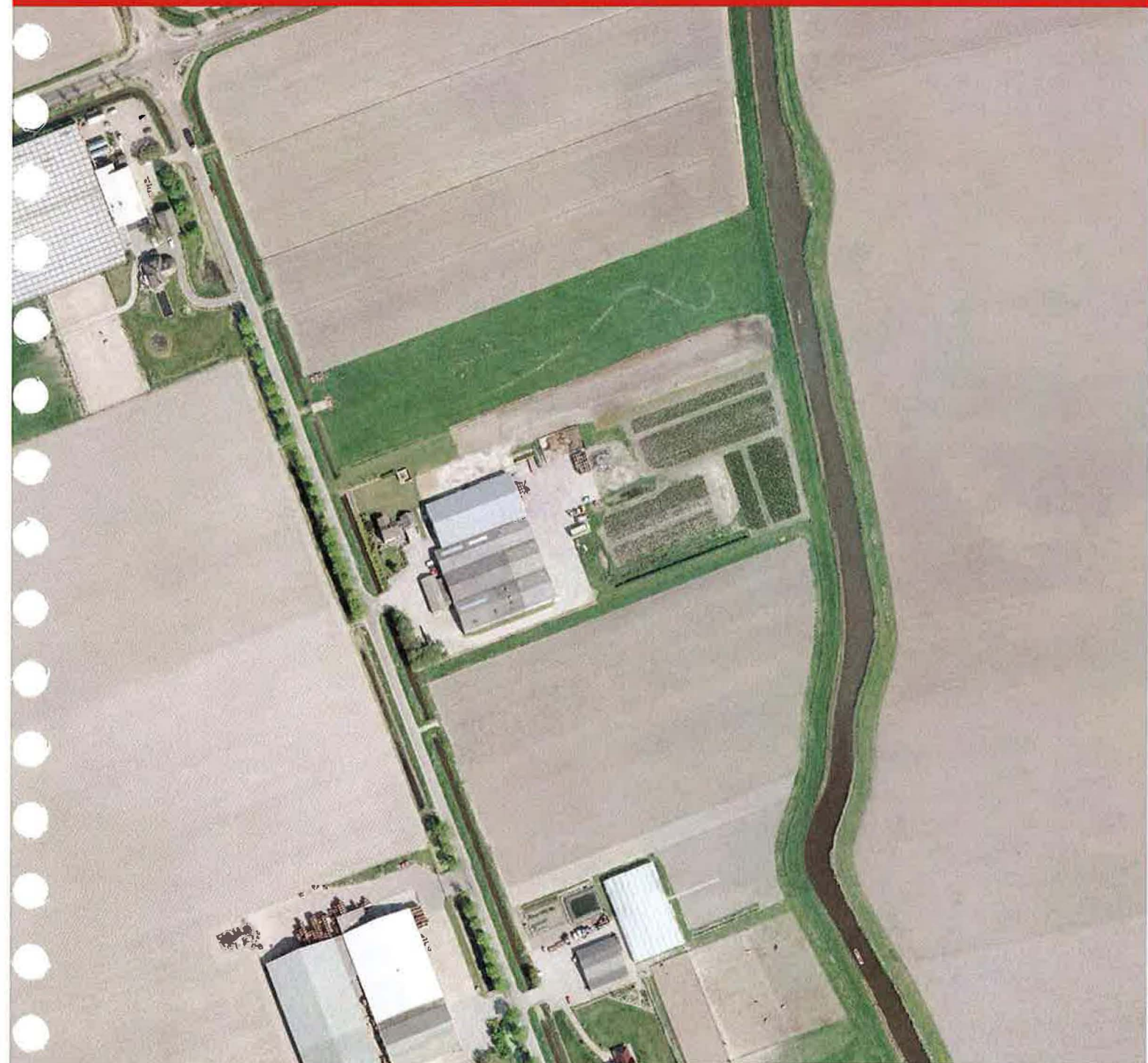


Advies uitbreidingsverzoek

Wagenaar Agro BV

9 mei 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.17



O m s c h r i j v i n g u i t b r e i d i n g s - v e r z o e k



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor het voorliggende uitbreidingsverzoek is de heer Wagenaar. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel Woudmeerweg 25 te Dirkshorn. Op 8 maart 2011 heeft op het bedrijf van de heer Wagenaar een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer Wagenaar, initiatiefnemer,
- mevrouw J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- de heer B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- de heer W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

De heer Wagenaar heeft een bedrijf in bijzondere tuinbouwproducten, waaronder 'vergeten' groenten zoals pastinaak, gele wortels en peterseliewortels. Daarnaast pakt het bedrijf een groot aantal producten van collega's in. In 1995 zijn de beide broers Wagenaar aan de overkant van de weg samen begonnen met voornamelijk aardappelenteelt. In 2004 is, met het oog op groei van het bedrijf, het huidige bedrijf van de heer Wagenaar aangekocht. In 2007 is er door de beide broers gekozen voor een gesplitste bedrijfsvoering. De heer Wagenaar is daarom verhuisd naar de overkant van de weg en richt zich sindsdien op de bijzondere groenten, waarvan een groot deel richting Oost-Europa en Rusland wordt verhandeld.

In 2009 is het bedrijf geheel afgebrand en heeft de heer Wagenaar de beslissing genomen om het bedrijf opnieuw op te bouwen en dan helemaal naar de wensen van de toekomst. Dit heeft geresulteerd in een compleet nieuw bedrijf dat aan allen (milieu-)eisen van deze tijd voldoet. Bovendien heeft de heer Wagenaar de mogelijkheid opgepakt om duurzame verwerkingsprocessen in het bedrijf te introduceren.

Sindsdien is het bedrijf sterk gegroeid en is de (in 2009 verwachte) ruime jas al weer te krap aan het worden. Met het oog daarop wil het bedrijf graag uitbreidingswensen voor de nabije toekomst in het bestemmingsplan opgenomen zien worden. Er is met name behoefte aan extra koelruimte en opslagruimte. De logistiek van het bedrijf zit zodanig in elkaar dat het voor de hand ligt om een nieuwe loods ten noorden van de bestaande bebouwing te realiseren.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Polder de Woudmeer. Deze polder is onderdeel van het landschapstype 'Droogmakerijenlandschap¹'. De polder wordt omringd door het 'Oude Zeekleilandschap'. Het Droogmakerijenlandschap en het Oude Zeekleilandschap hebben een sterke relatie, doordat binnen het oude zeekleilandschap grote gebieden zijn ontstaan door de vorming van polders.

De Polder de Woudmeer heeft een kenmerkende heldere rechtlijnige ruimtelijke structuur². De randen van de polder kennen een voor droogmakerijen (en Harenkarspel) kenmerkend grillig verloop en bestaan uit de Ringvaart met de hoger liggende kade ten oosten van het plangebied en de zichtbaar hoger liggende Ambachtsdijk ten westen van het plangebied. Het plangebied ligt aan de Woudmeerweg, de oorspronkelijke ontginningsas.

Ruilverkavelingen hebben grote invloed gehad op de ruimtelijke structuur van Harenkarspel. Omdat het gebied al een planmatige inpoldering was, is het effect van de ruilverkaveling kleiner geweest dan elders in de gemeente.

De omgeving wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. De aangrenzende Ringvaart is een landschappelijk waardevolle ruimtelijke structuur.

Het erf is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning en complex van bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbebouwing is als gevolg van een brand in één keer gebouwd en kent een eenduidige maatvoering en een eenduidig kleur- en materiaalgebruik. Het complex heeft mede hierdoor een kwalitatief goede uitstraling. Het erf kent een zonering in een representatief voorterrein (met daarop ook de woning), een zone met bedrijfsbebouwing en een achtererfzone voor opslag en aanvoer van producten.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

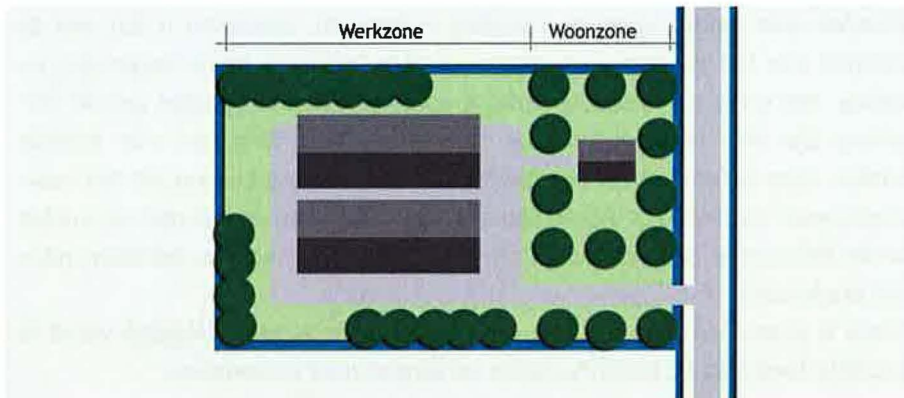
O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk verstorende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaande groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie zijn de uitbreidingswensen besproken en zijn de mogelijkheden voor landschappelijk inpassing onderzocht. Gebleken is dat aan de zuidzijde van het perceel geen mogelijkheden zijn voor landschappelijke inpassing. Het erf is hier volledig verhard en de gronden ten zuiden van de verharding zijn niet in eigendom. De aanwezige verharding kan niet beperkt worden; deze is functioneel noodzakelijk. De verharding bestaat uit het voorterrein waar vrachtauto's moeten kunnen manoeuvreren en het pad ten zuiden van de bebouwing is noodzakelijk om het achtererf te kunnen bereiken (aanvoer producten).

Tevens is gesproken over de sloop van de bestaande woning. Mogelijk wordt in de nabije toekomst de bedrijfswoning vervangen door nieuwbouw.

2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de vormgeving van het erf wordt een rechthoekige vorm nagestreefd. De uitbreiding van het bedrijf vindt plaats ten noorden van de bestaande bebouwing (de bebouwing wordt zijwaarts uitgebreid). Hier is voor gekozen omdat dit functioneel en ruimtelijk de voorkeur heeft. Het is landschappelijk gewenst om voldoende afstand tussen de Ringvaart en de bebouwing aan te houden, waardoor een zijwaartse uitbreiding ook nadrukkelijk de voorkeur heeft.

Achter de bebouwing vindt opslag plaats. Het geniet de voorkeur om de ruimte tussen het achtererf en de kade van de Ringvaart open te laten (bijv. gras).

De landschappelijke inpassing vindt plaats met een bomenrij aan de noordzijde van het perceel, door de aanplant van een groep bomen op de zuidoosthoek van het erf en door het versterken van het voorerf/woonzone. Gezien de eenduidige en kwalitatieve uitstraling van de bebouwing is het niet noodzakelijk een dichte struikbeplanting aan te brengen.

Mogelijk wordt in de toekomst de bestaande bedrijfswoning gesloopt en nieuw gebouwd. Dit geeft de kans om de woonzone nog meer te versterken doordat de woonzone meer rondom de woning komt te liggen.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergrote bouwvlak

- Het bouwvlak en het erf hebben een rechthoekig vorm.
- Op het erf buiten het bouwvlak is geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.
- Er is geen bebouwing toegestaan ten oosten van de weergegeven bouw-grens (geen uitbreiding in achterwaartse richting).

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing.
- De nokrichting, dakhelling en goot- en nokhoogte van nieuwe bedrijfsbebouwing zijn gelijk, of afgestemd op de nokrichting, de dakhelling en de goot- en nokhoogte van de bestaande bebouwing.
- Nieuwe bebouwing sluit aan op, of ligt terug ten opzichte van de voor- en achtergevelrooilijn van de bestaande bebouwing.
- Een eventuele nieuwe bedrijfswoning 15 tot 40 meter ten noorden van de huidige woning situeren. De hoofdvorm van de woning bij voorkeur afstemmen op de bedrijfsbebouwing.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting handhaven.
- Breng een bomenrij aan op de noordelijke erf-grens. De bomenrij bestaat uit bomen van de eerste orde. De plantafstand is 10-12 meter. Passende bomen zijn essen en iepen.
- Breng conform de uitwerking op de zuidoosthoek een groep bomen aan van de eerste orde. Passende bomen zijn essen, abelen, wilgen en/of esdoorns.
- Versterk het contrast tussen woon- en werkzone. Dit kan door de verharding in de woonzone te verminderen, de woonzone te vergroten en meer boombeplanting te aanbrengen (eerste orde bomen, zie uitwerking). Passende bomen zijn hier essen, wilgen en/of esdoorns.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Wij adviseren om een landschaps-architect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van de bestaande bedrijfsbebouwing. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap en Droogmakerijen-landschap

Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot "terpdorpen" zoals Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Droogmakerijenlandschap

In Harenkarspel komen enkele droogmakerijen voor, welke onderdeel zijn van het droogmakerijenlandschap. Dit landschapstype herinnert in Noord-Holland aan de Gouden Eeuw. Voor de grote inpolderingen van de binnenmeren stelde voornamelijk de stad Amsterdam het handelskapitaal beschikbaar. De Beemster (1612) is van de oude meren het eerst drooggelegd. Dit landaanwinningproces, dat begon met de inpoldering van de Zijpe in 1599, werd pas voltooid met de inpoldering van het IJ in 1877.

Droogmakerijen worden gevormd door een drooggelegd binnenwater/meer, omsloten door een ringvaart en een ringdijk. Deze gebieden zijn als één geheel drooggemaakt en ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open. Ze worden gekenmerkt door hun diepe ligging ten opzichte van het aanliggend veenpolderlandschap/bovenland. Enig reliëf wordt soms gevormd door de mee-

ingepolderde stukken veenland. De verschillende droogmakerijen hebben alle hun eigen kenmerkende interne structuur.

De droogmakerijen vormen door de mens gemaakte, rationeel ingerichte landschappen, vaak met een hoge cultuurhistorische waarde. De geometrische verkavelings- en ontsluitingsstructuur en het functionele watersysteem zijn nog altijd bepalend voor het grondgebruik en de ruimtelijke ontwikkeling. De ringdijken en ringvaarten laten de oorspronkelijke natuurlijke meervorm zien en geven een fraai contrast met de geometrische indeling.

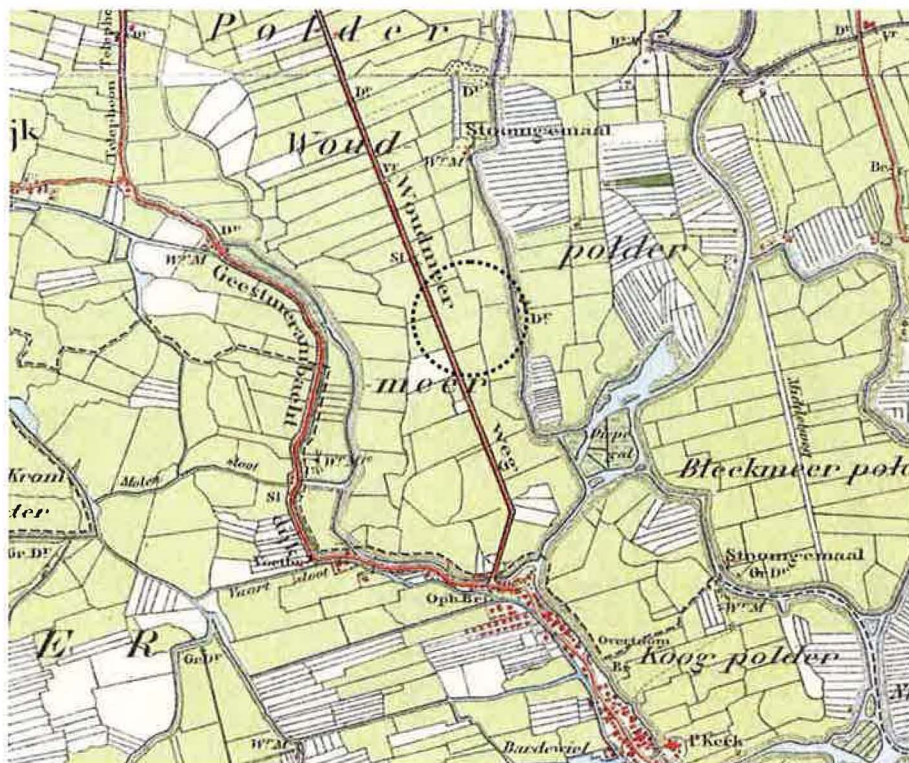
Conclusie

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan, zowel in gebieden binnen het oude zeekeiland als in gebieden binnen het droogmakerijenlandschap. Hierdoor is in Harenkarspel als geheel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

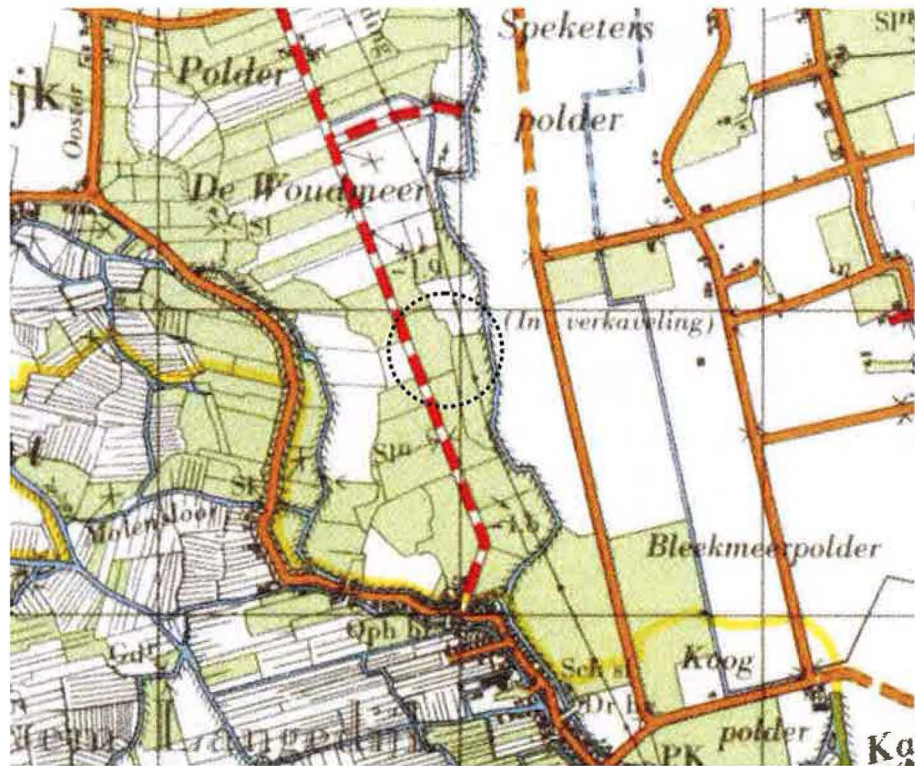
Bijlage 2
Topografische kaarten



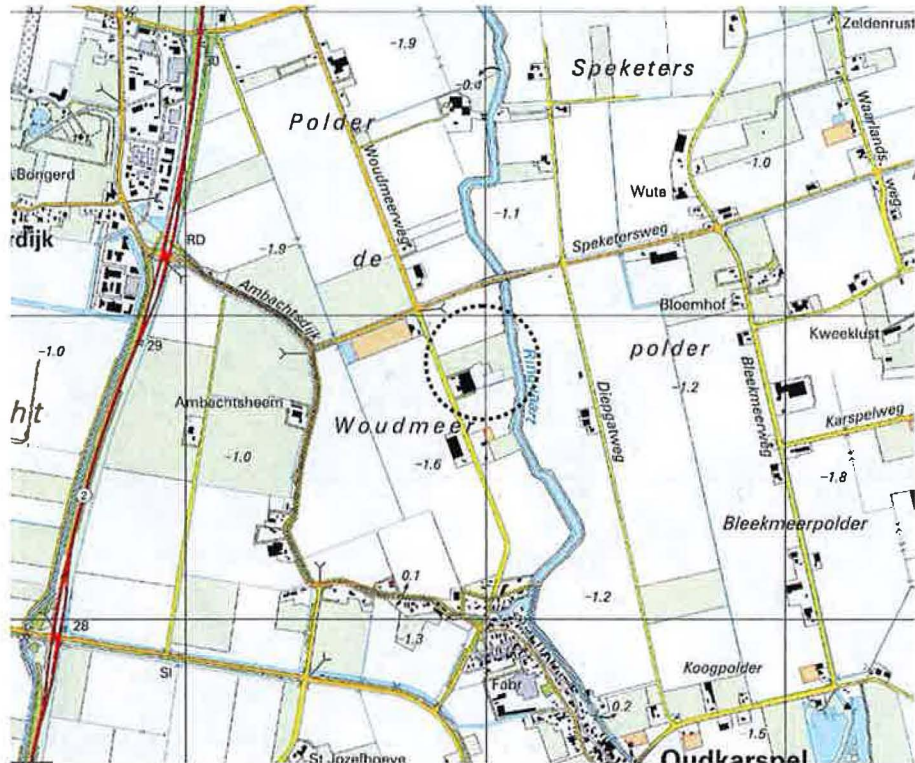
Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910

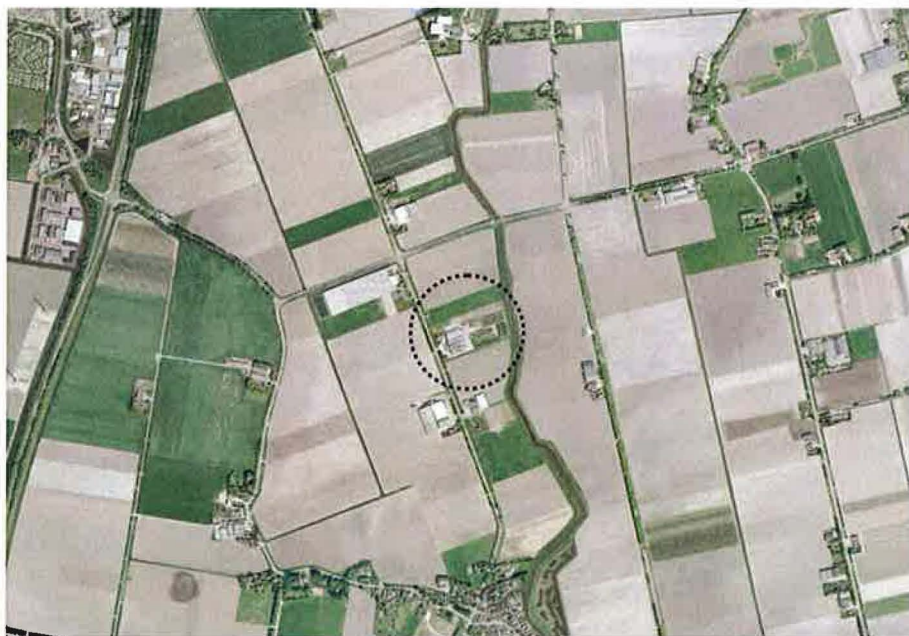


Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Colofon

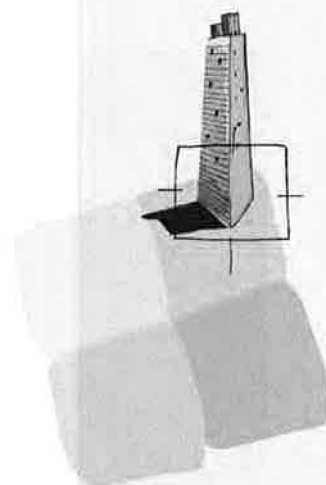
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.17



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

GEMEENTE HARENKARSPÉL



Advies uitbreidingsverzoek

De Geus-Troost BV

9 juni 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.18



O m s c h r i j v i n g u i t b r e i d i n g s - v e r z o e k



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor het voorliggende uitbreidingsverzoek is de heer De Geus. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel Stroet 13 te Sint-Maarten. Op 8 maart 2011 heeft op het bedrijf van de heer De Geus een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer De Geus, initiatiefnemer;
- mevrouw J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- de heer B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- de heer W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

Het bedrijf van De Geus teelt lelies, gladiolen, tulpen, irissen en narcissen en zit in een kwekersvereniging met onder andere de familie Paarlberg. De Geus teelt in Sint-Maarten, Zijpe en Kootwijkerbroek. Alle producten komen uiteindelijk in Stroet terecht voor opslag en verwerking.

Het bedrijf is de afgelopen decennia flink gegroeid in verschillende fasen. De nieuwste nieuwbouw dateert van 2001. De overige gebouwen zijn steeds goed onderhouden en voor zover mogelijk aan de eisen en inzichten van de nieuwe tijd aangepast. Het bedrijf houdt de machines en de opslag/verwerking van de producten strikt gescheiden.

Op korte termijn is er behoefte aan extra opslag- en bewaarruimte voor de producten. Gedacht wordt aan een uitbreiding van de loods uit 2001 in zuidelijke richting.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Ringpolder, een relatief vroeg ontgonnen gebied in de gemeente Harenkarspel. Het gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹ en kende van oorsprong een onregelmatige verkaveling. Dit is goed te zien op de topografische kaart van 1858². De kavels kenden grote verschillen in grootte en vorm, maar de verkavelingsrichting was in de meeste gevallen haaks op een ontginningsas (weg of water).

In de huidige situatie is de oorspronkelijke verkaveling niet tot nauwelijks nog zichtbaar door de ruilverkavelingen die in de jaren '50 en '60 hebben plaatsgevonden. Het oude wegenpatroon is nog steeds aanwezig, maar door de verkaveling is het landelijk gebied overwegend rationeel en relatief grootschalig verkaveld. De kavels zijn meer blokvormig en de nieuwe wegen hebben, in tegenstelling tot de oude wegen (waaronder de Stroet), een sterk rechtlijnig verloop.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid in zuidelijke richting en de oude wegen- en bebouwingsstructuur van de Stroet met veel bebouwing in het groen en een overwegend kleinschalig karakter. In noordelijke richting kent de landelijke omgeving een zekere verdichting door de aanwezigheid van grote bedrijfsgebouwen en kassen.

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning en een complex van in fasen gebouwde loodsen. De oudste bedrijfsbebouwing is aan de stolp vast gebouwd, waarna het bedrijf in westelijke richting is gegroeid. De bedrijfsbebouwing ligt hierdoor ook vrij dicht achter de lintbebouwing van de Stroet.

De bedrijfswoning is een stolp, die op een opvallend grote afstand van de weg is gesitueerd. Dit is ontstaan als gevolg van een waterloop die hier in het verleden heeft gelegen (zie topografische kaarten 1858 en 1905-1910).

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

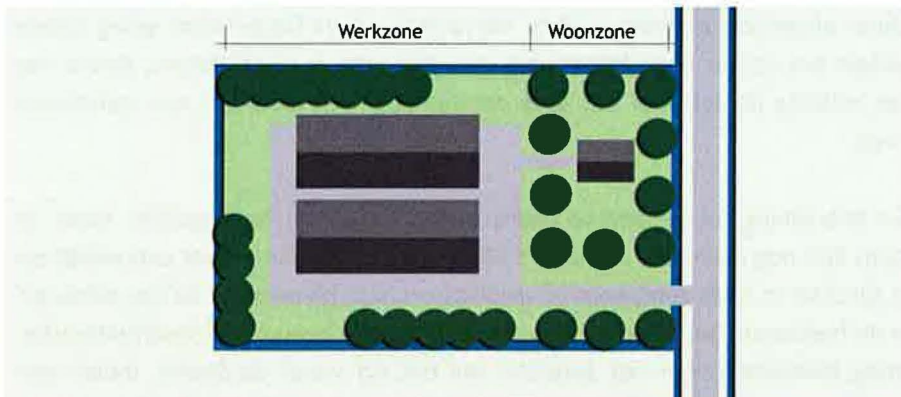
2

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de (open) omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe be-

bouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk verstorende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaande groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat het bedrijf wil uitbreiden, maar nog niet exact weet in welke vorm. Wel is voor De Geus-Troost duidelijk dat het bedrijf zal groeien. Het is in ieder geval duidelijk dat de meest recente gebouwde schuur uitgebreid moeten worden. Vervolgens wil De Geus-Troost graag ruimte hebben om achter deze bebouwing nieuwbouw te kunnen plegen. Het is nog niet volledig duidelijk of het gaat om een kas, een loods, of een combinatie ervan.

Met betrekking tot de oudste bedrijfsbebouwing (aan de wegzijde, naast de stolp) zijn nog meerdere scenario's aan de orde. De Geus-Troost overweegt om de functies in deze gebouwen te verplaatsen naar nieuwbouw op het achtererf en de bestaande bebouwing te slopen. Dit zou een behoorlijke kwaliteitsverbetering betekenen voor het aanzicht van het erf vanaf de Stroet. Indien verplaatsing functioneel niet mogelijk is, kan sprake zijn handhaving van de bestaande bebouwing of nieuwbouw op dezelfde locatie.

2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de uitwerking is een zo rechthoekig mogelijk erf nagestreefd. De bebouwing op het erf sluit aan op de bestaande bebouwing, waardoor een zo compact mogelijke bouwmassa ontstaat. Aan de noordzijde is een verspringing in het bouwvlak/de bebouwing opgenomen, waardoor ruimte ontstaat voor groene elementen ten behoeve van landschappelijke inpassing.

Aan de zuidzijde van het erf vindt de landschappelijke inpassing plaats door een bomenrij in te passen en de bestaande rietzone te vergroten en aan te vullen met struweel (bijvoorbeeld stuiken, lage wilgen en elzen).

Aan de wegzijde bestaat door het verruimen van het bouwblok de mogelijkheid om het aanzicht van het bedrijf te verbeteren. Dit kan door de oudste bedrijfsbebouwing te slopen en de tuin naast de stolp uit te breiden. Dit is zowel ruimtelijk als functioneel een verbetering. Het huiskavel wordt hierdoor versterkt (meer tuin en groen) en de bedrijfsbebouwing bevindt zich bijna volledig achter het lint. Het lint krijgt hierdoor een meer groene en kleinschalige uitstraling, wat passend is bij de omgeving.



Uitwerking - schaal 1:2500

Indien verplaatsing van de functies in de oudste bedrijfsbebouwing niet mogelijk is, kan sprake zijn handhaving van de bestaande bebouwing of nieuwbouw op dezelfde locatie. Indien gekozen wordt voor nieuwbouw op dezelfde locatie (zie deelsluitwerking hieronder), dient deze in de maatvoering (bijvoorbeeld een lage goot van 3 meter aan de straatzijde) en situering (bijvoorbeeld los van de stolp en 5 meter naar achteren gebouwd) rekening gehouden te worden met de stolp. Het heeft dan ook de voorkeur om een rij bomen aan te brengen aan de straatzijde.



Deelsluitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak

- Het bouwvlak en het erf hebben, met uitzondering van kleine verspringingen, een rechthoekig vorm.
- Op het erf buiten het bouwvlak is geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing op het achtererf afstemmen op de hoofdvorm van de grootste bestaande schuur. De dakhelling, goot- en nokhoogte afstemmen op de dakhelling, goot- en nokhoogte van de grootste bestaande schuur (grote verschillen voorkomen).
- De nokrichting van de nieuwe bedrijfsbebouwing op het achtererf is gelijk aan de nokrichting van de grootste bestaande schuur.
- Bij vervangende nieuwbouw van de oudste bedrijfsbebouwing (naast de stolp), in de maatvoering (bijvoorbeeld een lage goot van 3 meter aan de straatzijde) en de situering (bijvoorbeeld los van de stolp en 5 meter naar achteren gebouwd) van deze bebouwing rekening houden met de stolp.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting handhaven.
- Breng een boomgroep aan op de noordelijke perceelsgrens conform de uitwerking. De boomgroep dient te bestaan uit bomen van de eerste orde (waarvan de kronen aaneengesloten zijn) aangevuld met een dichte struikbeplanting over de hele breedte en diepte van de boomsingel.
- Breng conform de uitwerking aan de zuidzijde van het perceel een bomenrij aan, vergroot de rietzone en breng struweel (stuiken, lage wilgen, elzen e.d.) aan. De bomen dienen van de eerste orde te zijn.
- Versterk indien mogelijk het contrast tussen de woon- en werkzone. Dit kan door een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing (die tegen de stolp is gebouwd) te slopen, de tuin te vergroten, groen en bomen aan te brengen en het pad te verplaatsen (zie uitwerking).
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen van de eerste orde zijn essen, iepen en esdoorns. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing op het achtererf is afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de grootste bestaande schuur. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Bij vervangende nieuwbouw van de oudste bedrijfsbebouwing (naast de stolp), het kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de stolp.
- Lange/grote gevelwanden doorbreken door middel van geleding in de wand (materiaal of vorm).
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

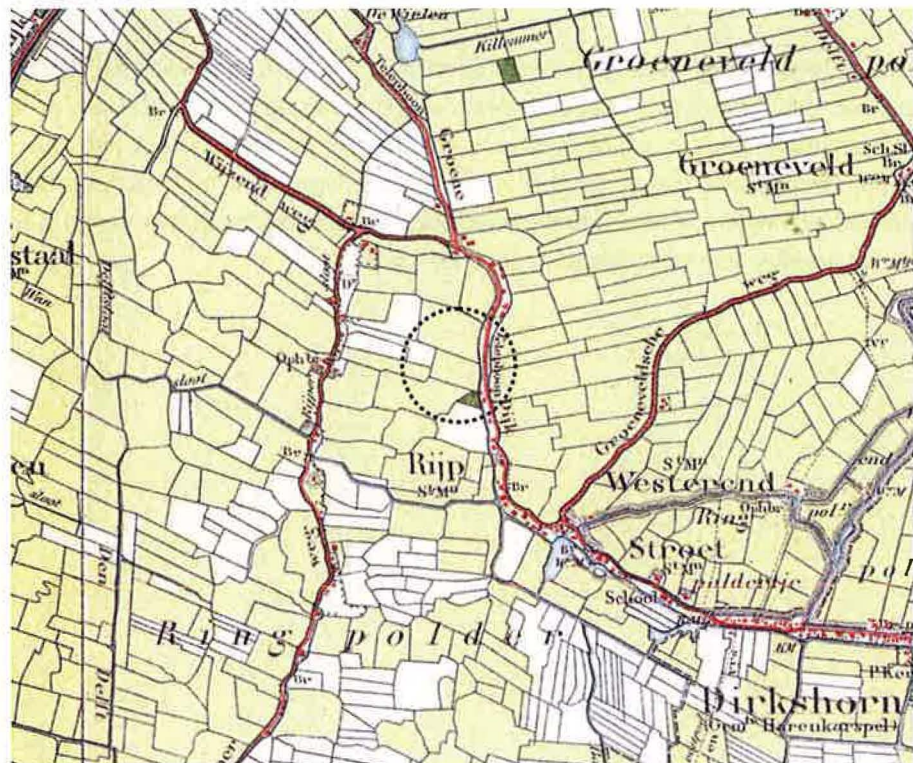
Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot "terpdorpen" zoals Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

Bijlage 2
Topografische kaarten



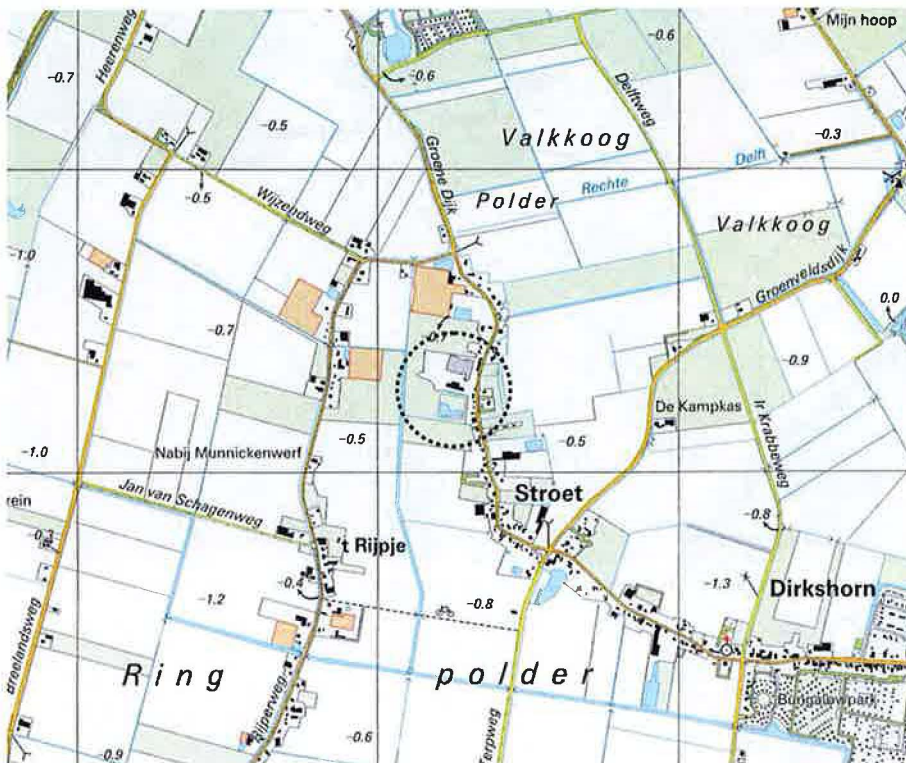
Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Colofon

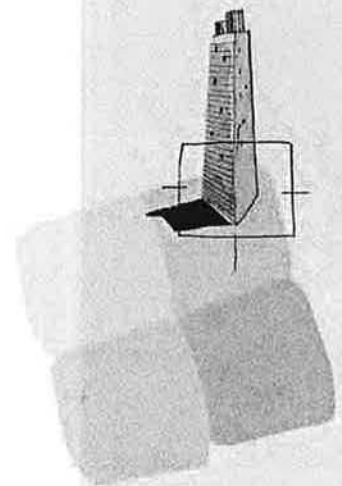
Oprichtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.18



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

B i j l a g e 3 :

B e e l d k w a l i t e i t s p l a n

GEMEENTE HARENKARSPPEL



BügelHajema

Plek voor ideeën

Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel





Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel

113.00.01.24.02.02

16 januari 2012





Inhoud

1.	Inleiding	07
1.1	Noodzaak en bereik beeldkwaliteitsplan	09
1.2	Werking van het beeldkwaliteitsplan	11
1.3	Opbouw van het beeldkwaliteitsplan	11
2.	Landschapsanalyse	13
2.1	Ontstaansgeschiedenis	15
2.2	Ordeningsprincipes in het landschap	21
2.3	Bebouwing en erven	27
2.4	Inpassing in de wijdere omgeving	30
2.5	Bestaande kwaliteiten versus verwachte ontwikkelingen	31
3.	Visie	33
3.1	Hoofduitgangspunten	35
3.2	Visie agrarische erven	35
3.3	Visie Ruimte-voor-ruimte	37
4.	Beeldkwaliteit	39
4.1	Criteria vergroten bouwblok	41
4.2	Criteria nieuwvestiging agrarisch bedrijf	43
4.3	Criteria tweede bedrijfswoning	45
4.4	Criteria kleinschalig kamperen	47
4.5	Criteria vergistingsinstallatie	49
4.6	Criteria paardenbakken buiten bouwlak	51
4.7	Criteria 'Ruimte-voor-ruimte 1'	53
4.8	Criteria 'Ruimte-voor-ruimte 2&3'	55
4.9	Criteria 'Ruimte-voor-ruimte 4'	57

1



Inleiding



1.1 Noodzaak en bereik van het beeldkwaliteitplan Landelijk gebied

In het landelijk gebied van Harenkarspel is een aantal ontwikkelingen mogelijk. De gemeente Harenkarspel vindt het belangrijk om de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te verankeren aan de kenmerken van het bestaande landschap. Het nieuwe krijgt daarmee een zekere logica en past daardoor beter bij het al bestaande, waardoor de identiteit van Harenkarspel sterker wordt. Om nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden ruimtelijk in goede banen te kunnen leiden, is dit beeldkwaliteitplan opgesteld¹. Het beeldkwaliteitplan geeft handvatten om de aanvaardbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van plannen te beoordelen.

Het Bestemmingsplan Landelijk gebied Harenkarspel biedt een aantal ontwikkelingsmogelijkheden. Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de hierna volgende mogelijkheden:

- vergroten van een bestaand bouwblok tot maximaal 2 hectare;
- de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf;
- bouw tweede bedrijfswoning;
- bouw mestvergistingsinstallatie;
- kleinschalig kamperen;
- paardenbakken buiten het bouwvlak.

9

Daarnaast zijn in het landelijk gebied ontwikkelingen mogelijk in het kader van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. De gemeente zet, net als de provincie, met deze regeling in op versterking van de kwaliteit van het landschap. Ruimtelijke kwaliteit staat voorop, daarom wordt in alle gevallen nadrukkelijk ingezet op maatwerk (medewerking van de gemeente is in alle gevallen noodzakelijk). De hoofdbenadering van Ruimte-voor-ruimte is dat storende bebouwing wordt gesloopt, waarbij als tegenprestatie één of meerdere woningen aansluitend aan bestaand stedelijk gebied mogen worden gebouwd. Indien blijkt dat dit niet mogelijk of wenselijk is, mag op of direct grenzend aan de saneringslocatie nieuw gebouwd worden. Voor deze gevallen voorziet dit beeldkwaliteitplan in beeldkwaliteitscriteria voor de nieuwe en te behouden bebouwing op het betreffende agrarische perceel.

1 - De opbouw van het beeldkwaliteitplan is gebaseerd op de handreiking van de provincie Noord-Holland.

1.2 Werking van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan vormt een verplicht handvat bij de toepassing van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Het beeldkwaliteitplan wordt dan ook in ieder geval toegepast, wanneer dat in het bestemmingsplan is vastgelegd. In dat geval moet het college van burgemeester en wethouders de in hoofdstuk 4 opgenomen beeldkwaliteitscriteria toepassen.

1.3 Opbouw van dit beeldkwaliteitplan

De gemeente Harenkarspel vindt het belangrijk dat nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied goed ingepast worden in het bestaande landelijk beeld. Afstemming op de bestaande kwaliteiten en kenmerken van het landschap is dan belangrijk. In hoofdstuk 2 wordt daarom eerst aandacht besteed aan diverse aspecten waaruit het ontstaan en de opbouw van het landschap van Harenkarspel kan worden verklaard. Hoofdstuk 3 benoemt de visie voor de omgang met nieuwe ontwikkelingen en veranderingen in het landelijk gebied. Agrarische erven en de ruimte-voor-ruimte-regeling komen nadrukkelijk aan bod. In hoofdstuk 4 zijn beeldkwaliteitseisen voor de diverse ontwikkelingen opgenomen. De criteria zijn opgesteld op basis van de analyse in hoofdstuk 2 en de visie in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 vormt feitelijk de kern van het beeldkwaliteitplan. Hierin zijn de aspecten opgenomen die het college van burgemeester en wethouders toepassen bij de beoordeling van initiatieven waarvoor een planologische procedure moet worden doorlopen. In de uitwerking van de beeldkwaliteitseisen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de methodiek van de welstandsnota.

2



Landschapsanalyse





Kernkwaliteiten Oude Zeekleilandschap

Ondergrond

- Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf in dit voormalig getijdengebied.
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en kreekruggen.

Landschaps-DNA

Historische structuurlijnen

- Westfriese Omringdijk (provinciaal monument) als het geheel van het dijklichaam, de wielen, de buitendijkse landen, het oude tracé van de dijk en een brede open zone aan weerszijden van de dijk.
- Langgerekte lintdorpen in het open Westfriese landschap.
- Daliegaten, wielen, drinkputten, meerwallen en hoogstamboomgaarden.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.
- Terpen bij Schagen.

Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen.
- Verspreide molens met hun molenbiotopen.
- Openheid.
- Kleinschalige zeekleipolders. Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland. Kreekruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeeklei en terpen.
- Mate van openheid: landschap met een half-open karakter.

Dorps-DNA weg-, dijk-, en terpdorpen

Weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpsstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorplandschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dichter op elkaar.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint, soms met een vaart ertussen (Barsingerhorn en Twisk).

Terpdorpen

- Compacte nederzettingenvorm.
- Hoogteverschillen soms nog aanwezig.
- Doorzichten vanuit het dorp naar het omliggende landschap door hoogteverschillen.
- Contrast dorp met open omgeving.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

2.1.1 Landschapstypen

De gemeente Harenkarspel kent twee landschapstypen, het Oude Zeekleilandschap en het Droogmakerijenlandschap¹. Het landschapstype Oude Zeekleilandschap beslaat het overgrote deel van het grondgebied van de gemeente. Het Droogmakerijenlandschap komt voor in Polder de Schagerwaard en Polder de Woudmeer.

2.1.2 Oude Zeekleilandschap

In het pleistoceen bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten, doorsneden door kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalig getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden, met name vanuit het voormalige 'Zeegat van Bergen'. Op de opgeslibte overwallen woonden al in de Nieuwe Steentijd mensen. Door de lange perioden van opslibbing ligt dit landschapstype vergeleken met het omliggend kleigebied hoog. De zandige geulafzettingen van de voormalige kreekbeddingen en kreekoeverwallen zijn nu als verhogingen in het landschap zichtbaar.

Op de kleibodem ontwikkelde zich, na de sluiting van het Zeegat van Bergen, een omvangrijk veenpakket. Door toedoen van ontginning en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer. Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omdijkt. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten. Nog altijd vormt de Westfrieze Omringdijk de markante begrenzing van het oude zeekleigebied.

Nadien is het veen, door klink, oxidatie en ontginning door de mens, weer verdwenen waardoor het onderliggende landschap weer aan de oppervlakte kwam. De voormalige kreken laten zich nu herkennen als relatief hoog gelegen stroomruggen. De voormalige wadvlakten vormen nu de laag gelegen en overwegend open kommen. Met het inklinken, of zelfs verdwijnen, van het veen kwamen ook de oude huisterpen weer aan de oppervlakte.

¹ - Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland - vastgesteld 21 juni 2010. De in dit document benoemde kernkwaliteiten voor de landschapstypen zijn op pagina 14 en 16 weergegeven.



Kernkwaliteiten Droogmakerijenlandschap

Ondergrond

Binnen dit landschapstype komen slechts in beperkte mate gebieden met bijzondere archeologische en aardkundige waarden voor.

Landschaps-DNA

Historische structuurlijnen

- Het samenhangende geometrische poldersysteem van ringdijken, ringvaarten en waterlopen. De verschillende droogmakerijen hebben elk hun eigen kenmerken. De basisontginningseenheid wordt gevormd door een rechthoekige kavel met een vaste lengte- en breedtemaat, het zogenaamde polderblok. Het geheel van polderblokken rond de centrale ontginningsassen wordt poldervlak genoemd. Langs de grillige randen van de droogmakerij wordt afgeweken van de regelmatige basisverkaveling en komen andere kavelvormen voor: polderzoom.
- Contrast met aangrenzende veengebieden.
- De herkenbaarheid van de Stelling van Amsterdam als een grotere verbindende structuur.
- Duidelijke begrenzing door ringdijk, ringsloot of oude, hoge oeverlanden.
- Aangelegd watersysteem met hoofdtochten en hoofdgebraak.

Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen gelegen aan het samenhangende systeem van ringdijken, ringvaarten en waterlopen.
- De poldermolens met hun biotopen die deel van dit poldersysteem uitmaken.

- De voormalige molenplaatsen die nog deel uitmaken van het landschap.
- In de Haarlemmermeer: boerderijen met verschillende bouwstijlen.

Openheid

- Landschappen van de oude droogmakerijen (Beemster, Purmer, Schermer, Haarlemmermeer, etcetera).
- Open en vlak landschap, grasland en water.
- Getijafzettingsvlakten, oude zeeklei en ontgonnen veenvlakten.
- Mate van openheid: landschap met een open karakter en specifieke ruimtevormen.

Dorps-DNA weg- en vaartdorpen

Weg- en vaartdorpen

- Geometrisch en planmatig van opzet.
- Weg of vaart is structuurdrager.
- Doorzichten vanaf de hoger gelegen ringdijk naar lager gelegen polder.
- Lint: geconcentreerde bebouwingslint langs ringvaart
- Kruis: van oorsprong evenwichtige ontwikkeling.
- Kruis: harde bebouwingsranden in contrast met het omringende landschap, woningen zijn naar buiten georiënteerd.
- Iedere polder heeft eigen kenmerkende opbouw en structuur.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied.

In het westelijke deel van het Oude Zeekleigebied heeft men, voordat men dijken ging aanleggen, een periode op terpen gewoond om de voeten droog te houden. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot “terpdorpen”. Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen zijn hier voorbeelden van.

2.1.3 Droogmakerijenlandschap

Een van de herinneringen aan de Gouden Eeuw bewaart Noord-Holland in de grote inpolderingen van de binnenmeren. Een onderneming waarvoor voornamelijk de stad Amsterdam het handelskapitaal beschikbaar stelde. De Beemster (1612) is van de oude meren het eerst drooggelegd. Dit landaanwinningproces, dat begon met de inpoldering van de Zijpe in 1599, werd pas voltooid met de inpoldering van het IJ in 1877.

Droogmakerijen worden gevormd door een drooggelegd binnenwater/meer, omsloten door een ringvaart en een ringdijk. Deze gebieden zijn als één geheel drooggemaakt en ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open. Ze worden gekenmerkt door hun diepe ligging ten opzichte van het aanliggend veenpolderlandschap/bovenland. Enig reliëf wordt soms gevormd door de mee-ingeponderde stukken veenland. De verschillende droogmakerijen hebben alle hun eigen kenmerkende interne structuur.

De droogmakerijen vormen door de mens gemaakte, rationeel ingerichte landschappen, vaak met een hoge cultuurhistorische waarde. De geometrische verkavelings- en ontsluitingsstructuur en het functionele watersysteem zijn nog altijd bepalend voor het grondgebruik en de ruimtelijke ontwikkeling. De ringdijken en ringvaarten laten de oorspronkelijke natuurlijke meevorm zien en geven een fraai contrast met de geometrisch indeling.

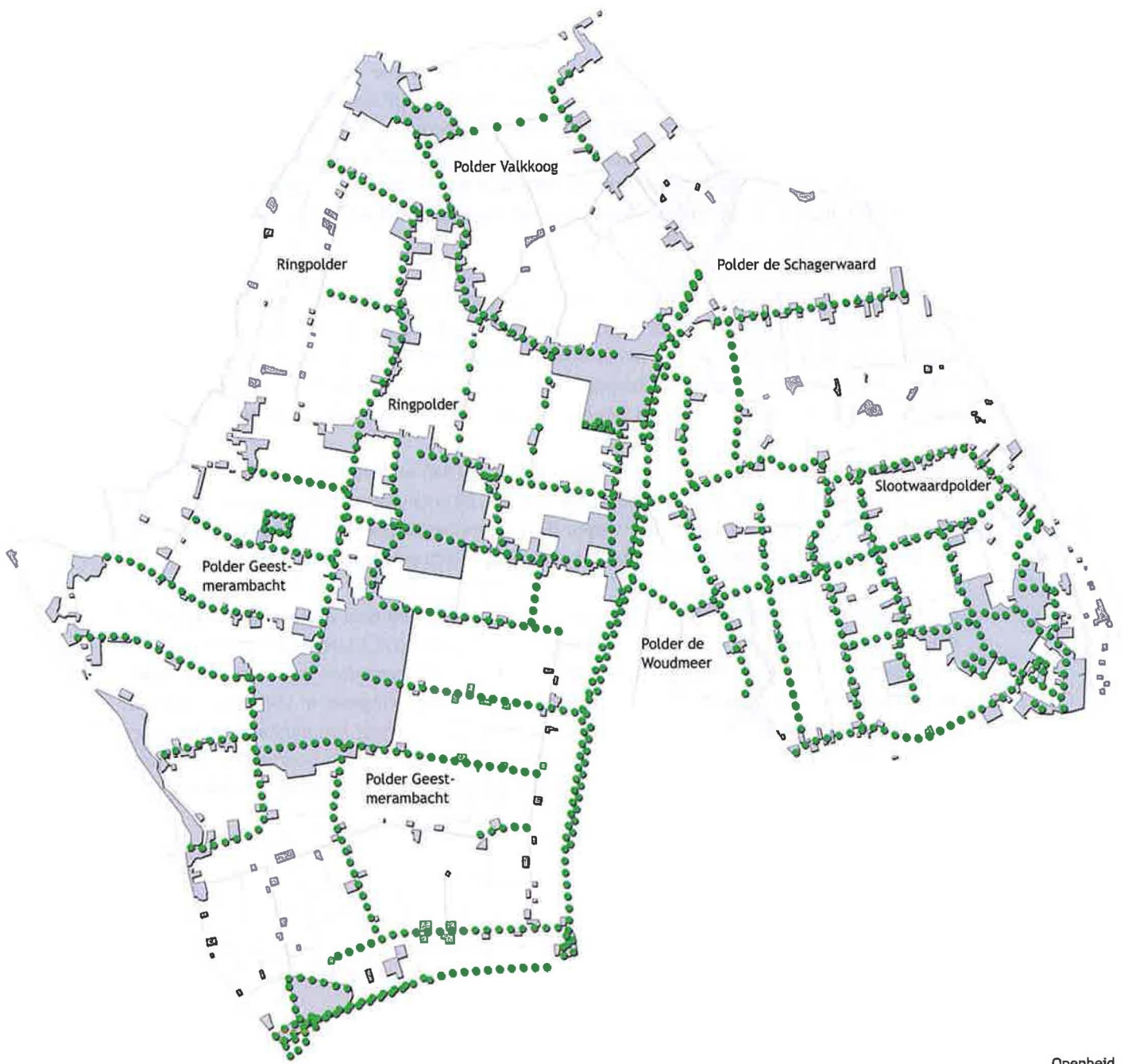
2.1.4 Gemeente Harenkarspel

Voor de ontstaansgeschiedenis van Harenkarspel is vooral het brede en ondiepe zeegat van Zijpe van belang geweest. Na het ontstaan van dit zeegat (vanaf de 10^e eeuw) was bewoning namelijk slechts mogelijk op verhoogde woonplaatsen (terpen). De terpen werden verbonden door middel van paden en tot kaden verhoogde oeverwallen. Pas in de latere middeleeuwen ging men zich meer structureel beschermen tegen de invloed van het water en werden dijken aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk. Doorbraken van deze dijk hebben geleid tot het ontstaan van wielen.

De bewoning bleef geconcentreerd op de hoger gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten. Vanuit de linten werd het omliggende gebied ontgonnen. Na droogleggingen van o.a. het zeegat en vanaf de 16^e eeuw diverse natuurlijke meren, werd ook de rest van het gebied in gebruik genomen als landbouwgrond. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen. In het noordelijk deel van de gemeente ontstond een mozaïekverkaveling.

Het kenmerkende van het gebied rond 1850 (zie kaart 1) kan worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting rond dorpen en boerderijen. De ontsluiting van het gebied is grofmazig en 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.

Door de ruilverkavelingen die in het plangebied zijn uitgevoerd en door de voortdurende uitbreiding van de bebouwing is het landschap ingrijpend veranderd (zie kaart 2-4). Veel terpen zijn afgegraven, de fijnmazige verkaveling van de percelen is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Daarnaast zijn sloten en vaarwegen omgezet in verharde wegen en zijn nieuwe wegen aangelegd, waardoor een samenhangend wegennet kon ontstaan. Verder is er wegbeplanting aangebracht, is de waterbeheersing aangepast en zijn de boerderijen meer verspreid in het gebied komen te staan. In polder Valkkoog en de Ringpolder is nog iets van het oude terpenlandschap zichtbaar.



2.2 Ordeningsprincipes in het landschap

2.2.1 Verkaveling en openheid

De gemeente kan worden gekenschetst als een overwegend rationeel verkaveld agrarisch gebied. Door ruilverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. Op de meeste plekken is een veel grootschaliger structuur ontstaan, zowel in gebieden binnen het oude zeekeilandschap als in gebieden binnen het droogmakerijenlandschap. Hierdoor is in Harenkarspel een open landschap ontstaan met een kenmerkend contrast tussen rechte ruilverkavelingswegen (en oudere polderwegen) met een strakke (blok)verkaveling en meer kronkelende oude bebouwinglinten en grillige wegen, kaden en waterlopen.

De mate van openheid, de schaal van de omgeving en de doorzichten (o.a. de duinen) worden in grote mate bepaald door de wegen en wegbeplanting die aangelegd zijn in het kader van de ruilverkavelingen. Daarnaast vormen de (oude) linten, dorpen, recreatiegebieden en enkele bouselementen duidelijke begrenzingen in het landschap.

In polder de Schagerwaard komt een relatief kleinschalige en oorspronkelijke verkaveling voor. Hier is nog duidelijk een noord-zuid gerichte opstreckende verkaveling zichtbaar. De bebouwing is gebouwd aan en georiënteerd op de Middenweg. Met uitzondering van de Middenweg en een klein aantal woningen aan de Ringsloot komt in deze polder geen bebouwing voor. Opvallend is de aanleg van de golfbaan in de Schagerwaard ten westen van de N245.

Van de ruilverkavelde gebieden heeft de Slootwaardpolder (het gebied rond Waarland) de meest fijnmazige verkavelingsstructuur. Het patroon is minder rechthoekig en rechtlijnig doordat is aangesloten op oudere ontginningsassen en wegen. Vooral bij de Ringsloot en de Waarlandsweg is dit goed zichtbaar. De verkaveling staat hierdoor incidenteel onder een hoek met de weg. In het gebied komt relatief veel bebouwing in het landelijk gebied voor.

De Ringpolder en polder Valkkoog zijn de meest open gebieden in het plangebied. De kleine dorpen vormen duidelijke herkenningspunten in het verder open landschap, waarbij met name de lintbebouwing van Stroet en in minder mate 't Rijpje een duidelijke relatie met het landelijk gebied hebben. Buiten deze linten is het gebied grotendeels vrij van bebouwing en heeft er minder dan in andere delen van de gemeente inpassing van agrarische bedrijven plaatsgevonden.



Waardevolle lijnen en elementen
Dijken en kaden (groen),
wegen (groen) en water (blauw)

De Polder Geestmerambacht heeft het meest grootschalig karakter, de wegen zijn recht en de verkaveling kent een rechthoekig patroon. In tegenstelling tot bijvoorbeeld polder Valkkoog, komen in dit gebied meer (vrij in het landschap liggende) agrarische bedrijven voor.

2.2.2 Dijken en kaden, wegen en water

De gemeente Harenkarspel kent een aantal waardevolle structuurlijnen en elementen in het landelijk gebied (deze zijn op de hiernaast afgebeelde kaart weergegeven in groen en blauw). Duidelijk en zeer prominent aanwezig is de Westfrieze Omringdijk (met de bijbehorende wielen en graslanden) en daarop aansluitend de Valkkogerdijk. Ook de Ringsloot met de kaden is een herkenbaar en waardevol element in het landschap. Daarnaast zijn in het gebied de oude dijken met bebouwing aan weerszijden, zoals de Selschardijk, de Rijperweg, de Oudewal, etc. markante structuurlijnen.

De water- en wegenstructuur kent een tweedeling in een historische water - en wegenstructuur en een water- en wegenstructuur die ontstaan is als gevolg van grootschalige ruilverkavelingen. Het verloop van de oudere wegen en waterlopen is overwegend grillig en kronkelig; ze volgen oude waterlopen of dijken. In de Slootwaardpolder (gebied rond Waarland) en polder de Woudmeer is (deels) sprake van een oorspronkelijke rechthoekige water- en wegenstructuur. Het grootste deel van de water- en wegenstructuur is echter ontstaan als gevolg van grootschalige ruilverkavelingen en kent daarom een meer rechthoekige opzet en een meer grootschalige structuur.

In de waterstructuur is het schaalverschil in de verkaveling waar te nemen. De Schagerwaard heeft duidelijk nog een oorspronkelijke kleinschalige, opstreckende structuur in de waterlopen, terwijl de Ringpolder en de Geestmerambachtpolder een grootschalige structuur kennen en de waterstructuur grofmazig en rechthoekig is. De Slootwaardpolder, de Grebolder en de Diepsmeerpolder zitten er in schaal een beetje tussen in. Opvallende elementen in de waterstructuur zijn het meer bij Dirkshorn, het Heemtmeer en de wielen.



Bebouwing als patroon
Linten (bruin), solitaire bebouwing (groen) en overig (grijs)

2.2.4 Bebouwing als patroon

De bebouwing in Harenkarspel bestaat uit grote en kleine dorpen, oudere lintbebouwing met latere verdichtingen, meer open linten en solitaire bebouwing in ruilverkavelingsgebieden. Opvallend zijn enkele molens.

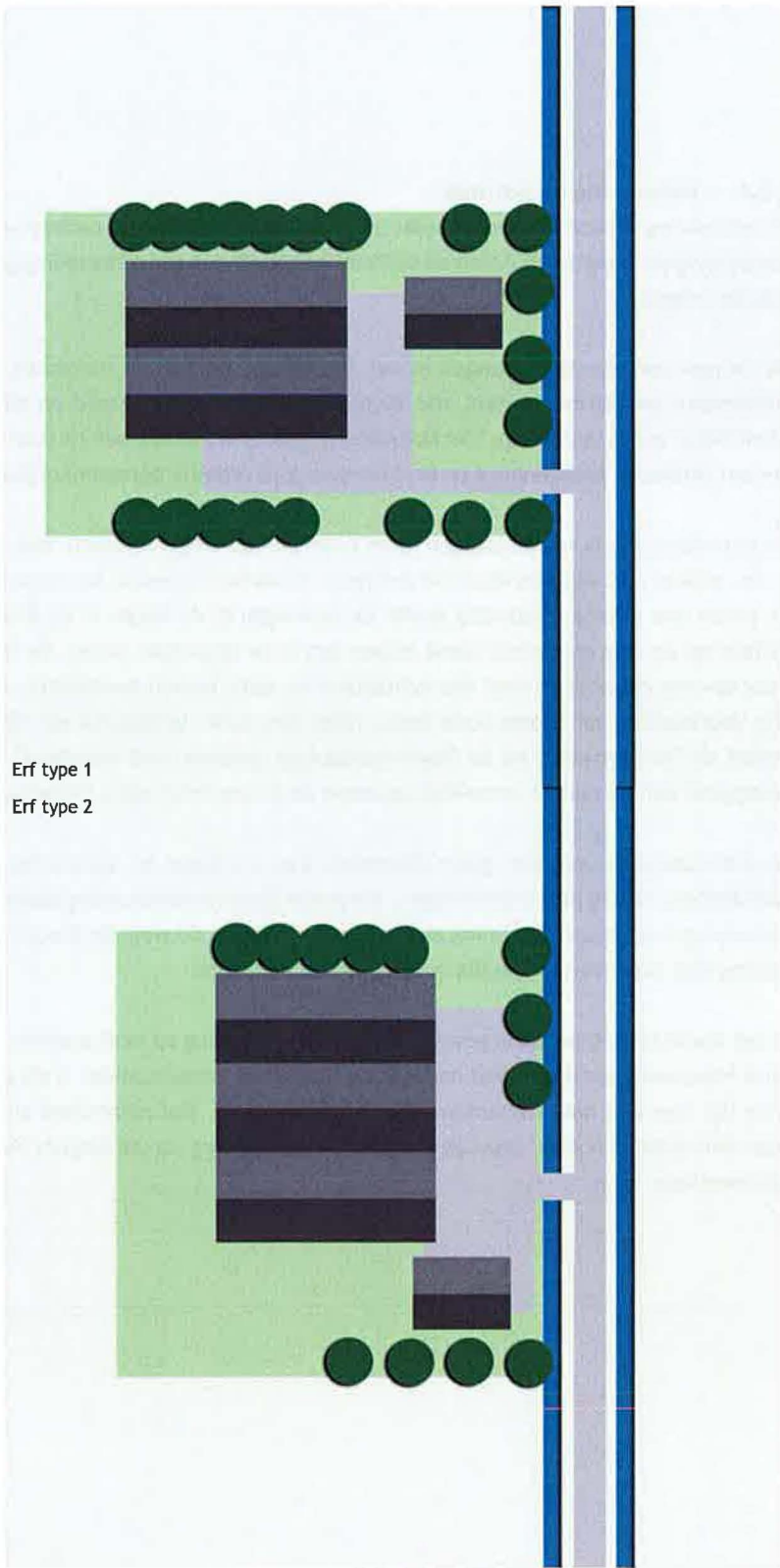
De kernen vormen verdichtingen in het landschap. De kernen Dirkshorn, Kerkbuurt, Kalverdijk, Tuitjenhorn en Warmenhuizen, zijn dicht naar elkaar toe gegroeid en vormen samen een grote verdichting in het landschap. Sint Maarten en Waarland hebben een relatief zelfstandige ligging. De kernen Valkkoog, Eenigenburg en Krabbendam zijn redelijk oorspronkelijke kleine dorpen.

De lintbebouwing is veelal gelegen langs kronkelende wegen (kaden). Het is de oudste bebouwing in het gebied met een merkbaar en zichtbaar historisch karakter. De wegen zijn vaak beplant, wat de linten een groene uitstraling geeft. De woningen in de linten in de (kleine) kernen staan vaak dicht op de weg en dicht naast elkaar dan in de landelijke linten. De landelijke linten hebben vaak diverse doorkijkjes naar het achterland en soms komen bermsloten voor. 't Rijpje en Stroet zijn voorbeelden van mooie oude lintvormige structuren gekoppeld aan historische structuren. In Polder de Schagerwaard en de Sloopwaardpolder (gebied rond Waarland) is de bebouwing veelal gekoppeld aan de oudere ontwikkelingsassen en is een meer open lintbebouwing ontstaan.

25

De lintbebouwing kent een grote diversiteit aan woningen en agrarische bedrijven. Oude stolpboerderijen, royale pastoriwoningen, nieuwere (bedrijfs)bebouwing staan naast elkaar. Bijna alle bebouwing is vrijstaand en uniek en staat vaak haaks op de weg. De kleuren zijn vaak ingetogen en woning met topgevels of details in hout komen veel voor.

In het landelijk gebied is als gevolg van de ruilverkaveling op veel plekken verspreid liggende solitaire bebouwing ontstaan. Met name in de Geestmerambachtpolder is dit goed te zien. De bebouwing ligt veel aan door ruilverkaveling ontstane wegen. Het merendeel zijn agrarische bedrijven. Deze bedrijven zijn vaak tegelijk gebouwd met de aanleg van de wegen. Het zijn dan ook moderne bouwwerken.



Erf type 1
Erf type 2

2.3 Bebouwing en erven

2.3.1 Opbouw agrarische erven

In de gemeente Harenkarspel komen in hoofdlijn twee typen agrarische erven voor. De twee typen erven zijn hiernaast schematisch weergegeven.

Type 1

Erf type 1 komt langs oudere wegen (of andere oudere structuurlijnen zoals wegen en dijken) meer voor dan aan de ruilverkavelingswegen. In de meeste gevallen is de woning ouder dan de overige bedrijfsbebouwing. Stolpen kennen veelal dit type erf. Kenmerkend voor dit type erf is dat de woning aan de weg (of oorspronkelijke waterloop) is gebouwd en dat de eerst gebouwde bedrijfsbebouwing achter de woning is gebouwd. Bij uitbreiding van de bedrijfsbebouwing komen bij dit type erf zowel achterwaartse als zijwaarte uitbreidingen van de bedrijfsbebouwing voor.

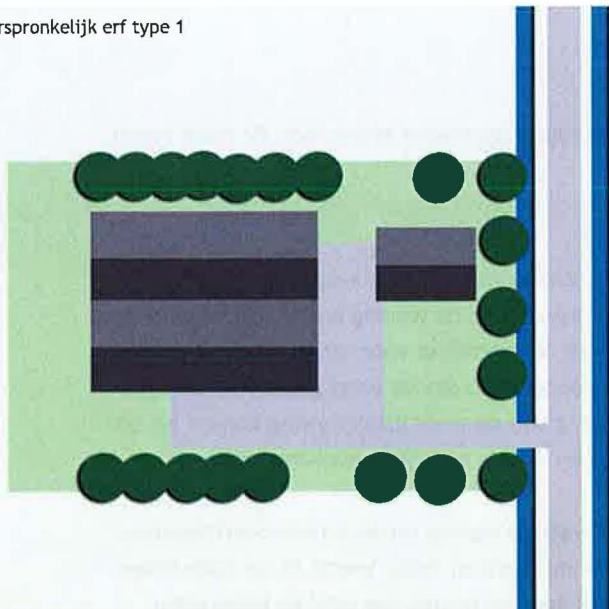
Opvallend voor dit type erf is dat het deel van het erf waar de woning en de oudere bedrijfsbebouwing zijn gesitueerd in de meeste gevallen erfbeplanting (bomen) kent. Vooral in de oude linten is dit goed zichtbaar. Latere uitbreidingen kennen vaak geen erfbeplanting rond de bebouwing.

Type 2

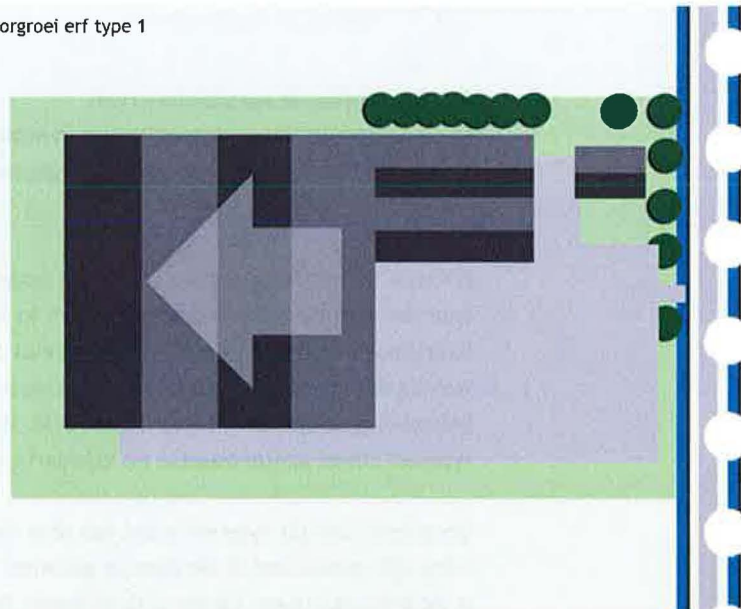
Erf type 2 komt in tegenstelling tot erf type 1 meer voor aan ruilverkavelingswegen dan aan oudere wegen (of andere structuurlijnen). In veel gevallen gaat het om erven die tijdens de ruilverkavelingen in de jaren '50 en '60 zijn ontstaan. Op de erven die tijdens de ruilverkaveling zijn ontstaan zijn de woningen en de eerste bedrijfsbebouwing als één project gebouwd. Kenmerkend voor dit type erf is dat de woningen op de (ruilverkavelings)weg is georiënteerd en dat de eerste bedrijfsbebouwing naast de woning is gebouwd. In de meeste gevallen ligt de voorgevel van de bedrijfsbebouwing terug ten opzichte van de voorgevelrooi van de woning. De bebouwing ligt redelijk dicht op de weg. De oorspronkelijke erven waren relatief breed en ondiep. Bij uitbreiding van de bedrijfsbebouwing komen bij dit type erf zowel achterwaartse als zijwaarte uitbreidingen van de bedrijfsbebouwing voor. Erfbeplanting komt op dit type erf in verschillende gradaties voor.

Opvallend voor dit type erf is, dat indien sprake is van erfbeplanting, deze vooral voorkomt op het deel van het erf waar de woning en de oudere bedrijfsbebouwing zijn gesitueerd. Latere uitbreidingen zijn slechts in incidentele gevallen ingepast door middel van erfbeplanting.

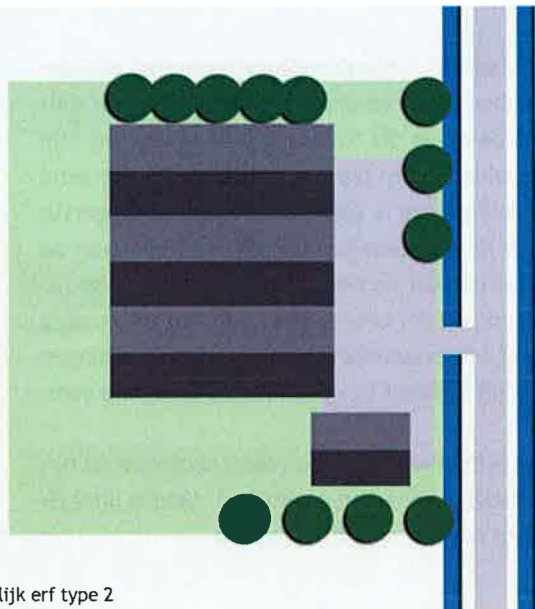
Oorspronkelijk erf type 1



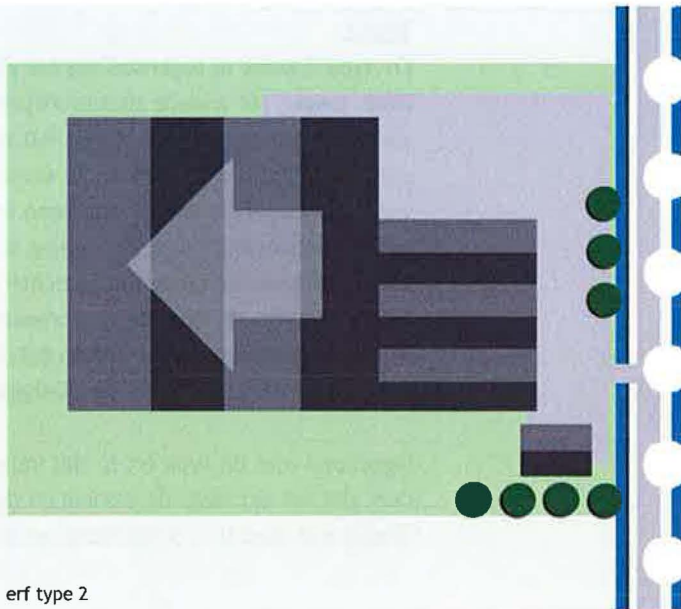
Doorgroei erf type 1



Oorspronkelijk erf type 2



Doorgroei erf type 2



2.3.2 Bebouwing agrarische erven

In het landelijk gebied zijn agrarische bedrijven van verschillende grootte te vinden. Kenmerkend voor Harenkarspel is dat er een zeker patroon in de bedrijfsgroei te zien is.

Stolpboerderijen

De stolpboerderij is het oudste type bedrijfsbebouwing. Deze komen in Harenkarspel met name voor aan oudere structuurlijnen (wegen en waterlopen). De stolpboerderij is typisch Noordhollands. Een stolpboerderij is een vierkante piramide boerderij waar behalve het woonhuis ook de stallen, werktuigen en schuren in zitten. Door schaalvergroting was de stolpboerderij qua afmetingen vaak niet meer geschikt voor de bedrijfsvoering. Veel stolpen zijn hierdoor verdwenen, of kregen een woonfunctie. Tijdens de ruilverkaveling zijn aan veel stolpboerderijen schuren toegevoegd.

Ruilverkavelingsboerderijen

Tijdens de ruilverkaveling zijn veel nieuwe agrarische bedrijven toegevoegd aan het landelijk gebied. De bedrijfswoningen zijn vaak redelijk kleinschalig en duidelijk herkenbaar als een woning uit de jaren '50 en '60. De bedrijfsbebouwing uit deze periode is ook relatief kleinschalig, met een lage goot- en nokhoogte. De nokrichting kan zowel haaks op als evenwijdig aan de weg zijn. De meest gebruikte materialen zijn baksteen voor de gevels, dakpannen op woningen en (asbest)cementplaten op de schuren. Het kleurgebruik is ingetogen.

Doorgroei stolp- en ruilverkavelingsboerderijen

Na de ruilverkaveling treedt een steeds sterker wordende schaalvergroting op. Dit is duidelijk te zien aan de nieuwere bedrijfsbebouwing. De nieuwe bebouwing wordt in de meeste gevallen achter de eerste bedrijfsbebouwing gebouwd en vervolgens weer in fasen achterwaarts (soms ook zijwaarts) uitgebreid. Naarmate de bedrijfsbebouwing van meer recente datum is, neemt de goot- en nokhoogte toe en wordt de bebouwing steeds grootschaliger. Ook verschijnen grote kassen in het landelijk gebied en wordt de uitstraling van de bebouwing industriëler. Niet alleen door de schaal, maar ook door de gebruikte materialen. Damwandpanelen en sandwichelementen worden het bouw materiaal. Het kleurgebruik wordt diverser. Sommige erf kennen een ingetogen kleurgebruik, op andere erven springen opvallende en lichte kleuren sterk in het oog.

Nieuwere boerderijen

Na de ruilverkaveling zijn ook nieuwe agrarische bedrijven ontstaan. Belangrijkste verschil met de ruilverkavelingsboerderijen is de grotere startgrootte van het bedrijf. De woningen en de bedrijfsbebouwing zijn vaak groter en de schuren ogen industriëler.

2.4 Inpassing in het landschap

Harenkarspel is onderdeel van West-Friesland. De Westfrieze Omringdijk, het dominante landschapstype, het Oude Zeekleilandschap, en ook het (ondergeschikt) voorkomen van het Droogmakerijenlandschap getuigen hiervan.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. Hierdoor is een nieuwe structuur ontstaan met zowel historische als meer recente (moderne) kenmerken en kwaliteiten. Bij de inpassing van ontwikkelingen in het landschap van Harenkarspel is het belangrijk om respectvol om te gaan met de volgende landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waardevolle elementen:

- De openheid van het landschap.
- Het zicht op de duinen en de oost-west zichtrichting die hiermee samenhangt.
- De visuele relatie tussen de kleinere kernen/linten en het omliggende open landschap.
- Behoud van het karakter van waardevolle linten als 't Rijpje en Stroet.
- De Westfrieze Omringdijk, de Valkkogerdijk en de Tolkerdijk en de aangrenzende gebieden. De Westfrieze Omringdijk is een belangrijk cultuurhistorisch en landschappelijke element, een provinciaal monument en is beeldbepalend in het landschap door de continuïteit van de dijk en de openheid van het omliggende landschap. Voor de Westfrieze Omringdijk en aangrenzende gebieden is door de Provincie Noord-Holland een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.
- De (nog) in het landschap afleesbare polders. Het gaat hierbij om wegen, dijken, waterlopen met bijbehorende kaden en oorspronkelijke verkavelingen die een duidelijk beeld geven van (de begrenzing van) de verschillende polders.
- De Ringsloot en bijbehorende kaden zijn cultuurhistorisch, ecologisch en recreatief van belang.
- De voor een groot deel het huidige landschappelijke beeldbepalende wegbeplanting die aangelegd is bij de ruilverkaveling.
- Bestaande erfbeplantingen.
- Bij de molens is aandacht voor ontwikkelingen die de windtoevoer en de ruimtelijke kwaliteit kunnen verminderen in een zone rondom de molens en de eventuele molensloot gewenst.
- De archeologische (zeer) waardevolle gebieden De Dwangburcht 't Huys te Nuwendore (archeologisch monument) en naaste omgeving, een terrein aan de Selschardijk bij Eenigenburg, gebieden in de kernen Eenigenburg en Valkkoog en het Bliekenbos.

2.5 Bestaande kwaliteiten versus verwachte ontwikkelingen

Het bestemmingsplan biedt diverse mogelijkheden waardoor bedrijven in het landelijk gebied zich verder kunnen ontwikkelen. Deze ontwikkeling kunnen een grote invloed hebben op het landschappelijke beeld. Een gevolg van de sterke groei en schaalvergroting van agrarische bedrijven in het recente verleden is dat een groot deel van de nieuwe bedrijfsbebouwing niet meer is ingepast in de omgeving. De ooit aanwezige bomen zijn gekapt om plaats te maken voor de nieuwe bebouwing. De bebouwing staat hierdoor veelal 'koud' in het landschap. Het gevolg hiervan is dat het landschap gedomineerd wordt door een veelheid aan bouwvormen en kleur en er sprake is van een onrustig beeld. Bij nieuwe ontwikkelingen is een goede landschappelijke inpassing van bebouwing en erven dan ook van groot belang.

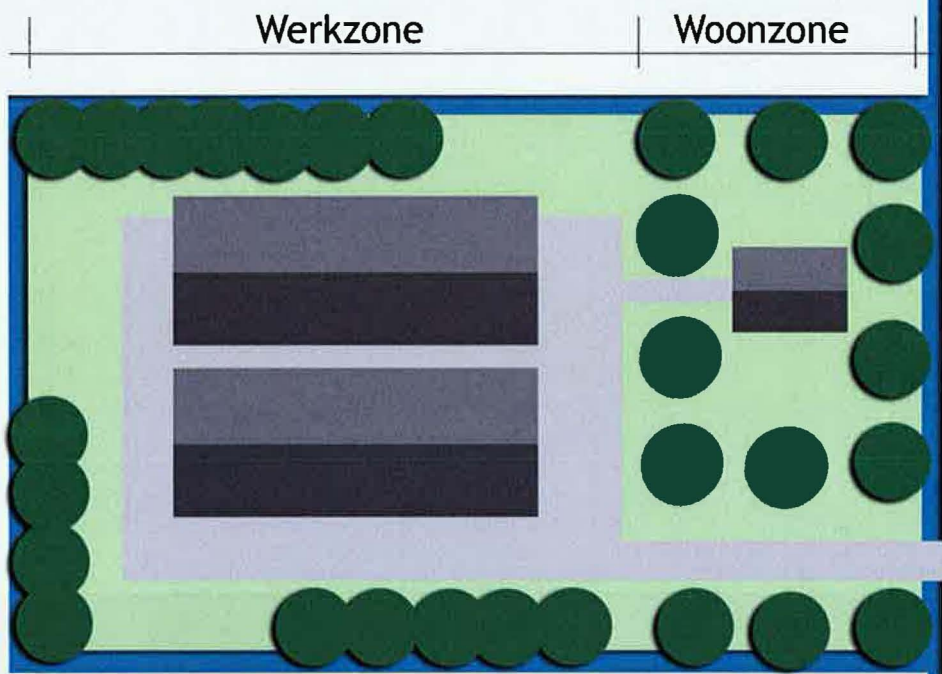
De openheid van de gemeente en de aanwezigheid van landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals bijvoorbeeld de Westfriese Omringdijk en de Ringsloot verdienen bijzondere aandacht in de planvorming. Nieuwe ontwikkelingen mogen dan ook geen afbreuk doen aan de openheid van het landschap en de herkenbaarheid van de landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische elementen zoals deze benoemd zijn in de vorige paragraaf.

3



Visie





3.1 Hoofduitgangspunten

In de visie wordt een onderscheid gemaakt in ontwikkelingen die mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan en de Ruimte-voor-ruimte-regeling, omdat de ruimtelijke invloed zeer verschillend is. Ruimte-voor-ruimte gaat uit van beëindiging van een agrarisch bedrijf, terwijl de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan vooral gericht zijn op groei van een agrarisch bedrijf.

Het hoofduitgangspunt voor de visie voor dit beeldkwaliteitsplan is het inpassen van ontwikkelingen binnen de karakteristieken van het landschap (hoofdstuk 2) en het voorkomen van een verdere verrommeling van het bebouwingsbeeld en het landschappelijke beeld.

3.2 Visie agrarisch erven

De visie voor agrarische erven is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het hiernaast weergegeven schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld. Deze uitgangspunten zijn van toepassing op bestaande erven, te vergroten erven, nieuw te realiseren erven en de inpassing van vergistingsinstallaties.

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk verstorende situatie.

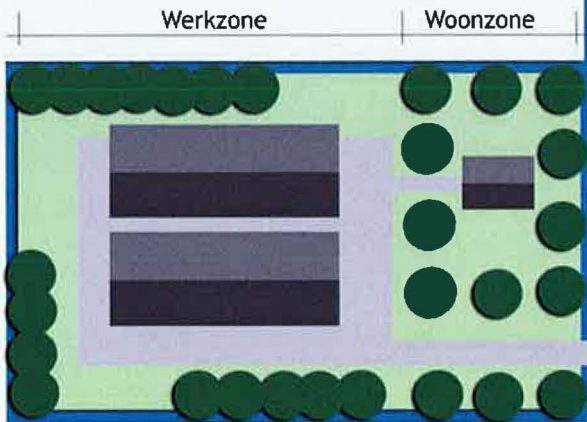
Opslag van materieel en goederen is zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en vindt plaats achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfsbebouwing.

4



Beeldkwaliteit





Principe inpassing met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning



Referentiebeelden voor massa, detaillering, materiaal en kleur

Referentiebeelden voor massa. Gelding grote loodsen



Referentiebeelden voor massa. Gelding grote loodsen



Bomenrij als landschappelijke inpassing



4.1 Beeldkwaliteitscriteria vergroting bouwvlak

Beschrijving

Zie visie agrarische erven, paragraaf 3.2. In het hiernaast weergegeven schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeldt.

Ligging

- Het erf kent door de situering van de bedrijfswoning(en) en de bedrijfsbebouwing een opdeling in een woon- en een werkgedeelte (zie schema). Nieuwe bedrijfsbebouwing is achter de bedrijfswoning(en) gesitueerd.
- De nokrichting van nieuwe schuren afstemmen op de dominante nokrichting op het erf. Indien hiervan geen sprake is, de nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing loodrecht op de straat situeren.
- De nokrichting van de bedrijfswoning(en) is loodrecht op of evenwijdig aan de straat.

Massa

- De hoofdvorm en bouwmassa van nieuwe schuren afstemmen op de hoofdvorm en bouwmassa van bestaande loodsen.
- Gebouwen in één bouwlaag met een kap.
- Geen grootschalige loodsen. Grote massa's geleden/differentiëren en visueel verkleinen.
- De bebouwing heeft een eenvoudige hoofvorm en is kantig van opzet.

Detailering

- Lange/grote gevelwanden doorbreken door middel van geleding in de wand (materiaal of vorm).
- De detailering is eenvoudig en direct.

Materiaal en kleur

- Materialen met textuur, zoals steen en hout. Voor bedrijfsgebouwen zijn ook sandwichpanelen en/of geprofileerde staalplaat mogelijk.
- Het kleur- en materiaalgebruik van nieuwe bedrijfsbebouwing is afgestemd op de bestaande bebouwing, tenzij sprake is van zeer lichte of opvallende kleuren.
- De kleuren van bedrijfsgebouwen zijn overwegend gedekt en terughoudend. Middengroen, donkergroen, zwart, antraciet en donkergrijs zijn passende kleuren. Details in contrastkleuren zijn mogelijk.
- Geen lichte en felle kleuren toepassen.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.

Diversen - erf(inrichting)

- Het erf is zo compact mogelijk (2 hectare is geen doel op zich) en heeft overwegend een rechthoekige vorm. Met de exacte vorm van het erf wordt rekening gehouden met de karakteristieken van het landschap (o.a. schaal en richting, zie hoofdstuk 2).
- De terreininrichting benadrukt de opdeling van het erf in een woon- en een werkgedeelte.
- Het erf inpassen in de omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen. Het groen benadrukt de rechthoekige vorm van het erf.
- Het erf is bij voorkeur helder begrensd van het omliggende land door een kavelsloot.
- Opslag van materieel en goederen zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken. Opslag vindt plaats achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing.
- Bij meerdere ontwikkelingen kunnen ook de criteria van paragraaf 4.3 t/m 4.6 van toepassing zijn.

Modern-traditionele architectuur



Referentiebeelden voor massa, detaillering, materiaal en kleur

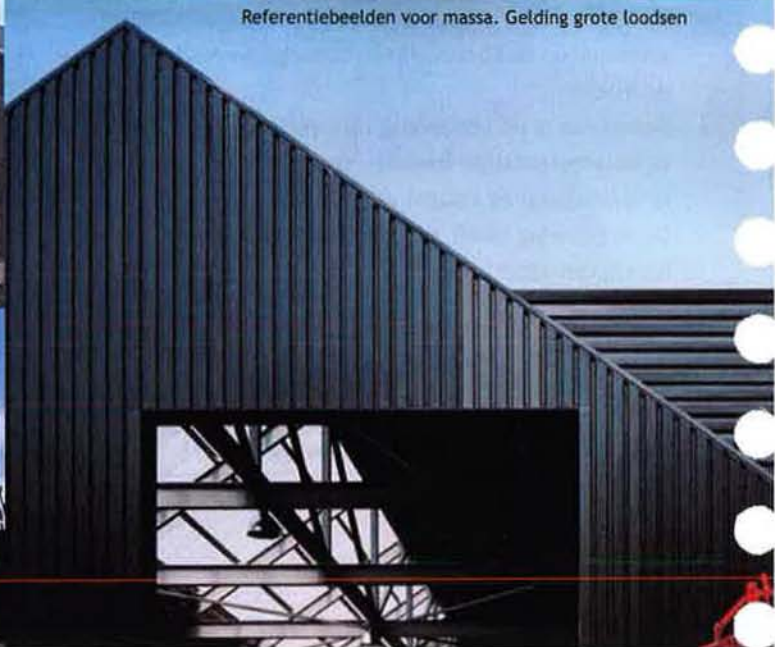
Referentiebeelden voor massa. Gelding grote loodsen



Referentiebeelden voor massa. Gelding grote loodsen



Traditionele of hierop geïnspireerde architectuur aan oude structuurlijnen



4.2 Beeldkwaliteitscriteria nieuwvestiging agrarisch bedrijf

Beschrijving

Zie visie agrarische erven, paragraaf 3.2. De architectuur is modern(-traditioneel) of traditioneel Westfries, of hierop geïnspireerde (afhankelijke van de ligging in de gemeente).

Ligging

- De bedrijfsbebouwing is achter de woning gesitueerd.
- De nokrichting is loodrecht op de straat.
- De voorgevelrooilijn van de woning afstemmen op de omgeving. De woning is met een voorgevel op de straat gericht. De bedrijfsbebouwing is met een representatieve gevel naar de straat gericht.

Massa

- Gebouwen in één bouwlaag met een kap.
- Geen grootschalige loodsen. Grote massa's geleden/differentieren en visueel verkleinen.
- De bebouwing heeft een eenvoudige hoofvorm, is kantig van opzet en vormt één familie.
- De hoofdvorm van de woning afstemmen op de hoofdvorm van de bedrijfsbebouwing. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt maar in samenhang met de woning.

Detailering

- De architectuur is modern(-traditioneel) en passend bij het landelijk gebied. Aan historische structuurlijnen (zie o.a. paragraaf 2.2.2 pagina 22 en 23) is een traditionele Westfriese, of hierop geïnspireerde, architectuur tevens toegestaan. De detailering ondersteunt de architectuur.
- Lange/grote gevelwanden doorbreken door middel van geleding in de wand (materiaal of vorm).
- De detailering van bedrijfsbebouwing is eenvoudig en direct.

Materiaal en kleur

- Materialen met textuur, zoals steen en hout. Voor bedrijfsgebouwen zijn ook sandwichpanelen en/of geprofileerde staalplaat mogelijk.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de bedrijfsbebouwing en -woning zijn op elkaar afgestemd.
- De kleuren van bedrijfsgebouwen zijn overwegend gedekt en terughoudend. Middengroen, donkergroen, zwart, antraciet en donkergrijs zijn passende kleuren. Details in contrastkleuren zijn mogelijk.
- Geen lichte en felle kleuren toepassen.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.

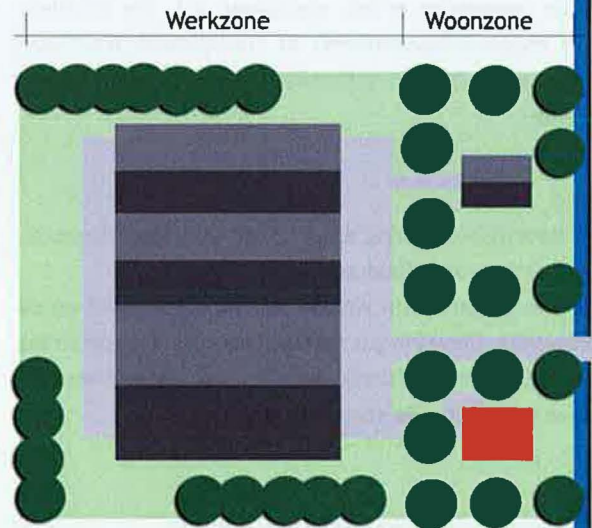
Diversen

- Het erf is zo compact mogelijk en heeft overwegend een rechthoekige vorm en is opgedeeld in een woon- en een werkzone. De exacte vorm en grootte van het erf afstemmen op de karakteristieken van het landschap (o.a. schaal en richting, zie hoofdstuk 2).
- De terreininrichting (erfbeplanting) benadrukt de opdeling van het erf in een woon- en een werkgedeelte.
- Verharding in de woonzone beperken.
- Het erf inpassen in de omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen. Het groen benadrukt de rechthoekige vorm van het erf.
- Opslag van materieel en goederen zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken. Opslag vindt plaats achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing.
- Erfbeplanting toepassen van inheems en op de ondergrond afgestemd sortiment. Passende soorten zijn essen, iepen, wilgen, esdoorns en elsen.
- Het erf is bij voorkeur helder begrensd van het omliggende land door een kavelsloot.
- Bij meerdere ontwikkelingen kunnen ook de criteria van paragraaf 4.3 t/m 4.6 van toepassing zijn.

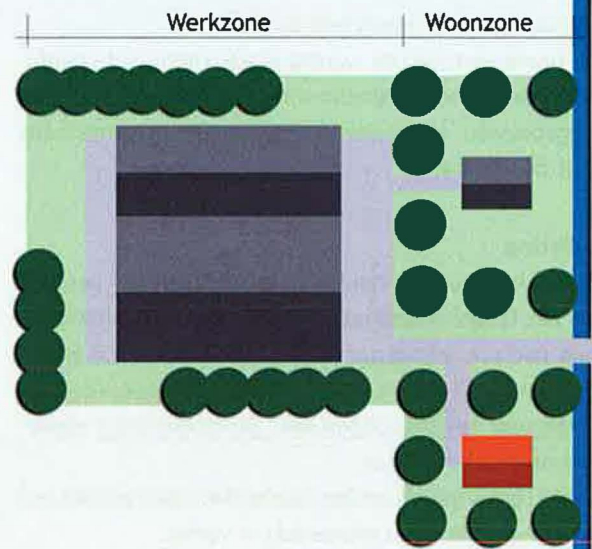
Traditionele of hierop geïnspireerde architectuur aan oude structuurlijnen



Modern-traditionele architectuur



Tweede bedrijfswooning op het erf



Tweede bedrijfswooning op nieuw huiskavel direct grenzend aan het erf

4.3 Beeldkwaliteitscriteria tweede bedrijfswoning

Beschrijving

Het bouwen van een tweede bedrijfswoning is mogelijk binnen het bestemmingsplan. De tweede bedrijfswoning is in principe in de woonzone op het bedrijfserf gesitueerd. Een rechthoekig en compact erf dient behouden of gerealiseerd te worden door de toevoeging van een woning.

Indien situering op het erf niet mogelijk is, dient de bedrijfswoning op een huiskavel direct grenzend aan het bestaande erf gesitueerd te worden. Het nieuwe huiskavel draagt bij voorkeur bij aan de landschappelijke inpassing van het bedrijf als geheel door de toepassing van bomen op de achterste en zijdelings perceelsgrens.

De architectuur is modern-traditioneel of traditioneel Westfries (afhankelijke van de ligging in de gemeente) en passend bij het landelijk gebied.

Ligging

- De tweede bedrijfswoning is op de woonzone van het erf gesitueerd. Een rechthoekig en compact erf dient behouden of gerealiseerd te worden door de toevoeging van een woning. Indien situering op het erf niet mogelijk is, dient de bedrijfswoning op een nieuw huiskavel (in het verlengde van de woonzone) direct grenzend aan het bestaande erf gesitueerd te worden (zie schema's).
- De nokrichting van de woning is loodrecht op straat.
- De voorgevel van de woning ligt in de voorgevelrooilijn van de bestaande woning. Indien sprake is van een verstorende ruimtelijke situatie is een afwijkende voorgevelrooilijn toegestaan.
- De woning is georiënteerd op de straat.
- Geen vrijstaande bijgebouwen.

Massa

- De woning is één bouwlaag met een duidelijke kap.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt maar in samenhang met de woning.

Detailering

- De architectuur is modern(-traditioneel) en passend bij het landelijk gebied. Aan historische structuurlijnen (zie o.a. paragraaf 2.2.2 pagina 22 en 23) is een traditionele Westfrieze, of hierop geïnspireerde, architectuur tevens toegestaan.
- De detailering ondersteunt de architectuur.
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- Gevels uitvoeren in materialen met textuur, zoals steen en hout. Daken afdekken met pannen en/of riet.
- De kleuren zijn overwegend gedekt en terughoudend. Details in contrastkleuren zijn mogelijk.
- Het kleur- en materiaal gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is afgestemd op de woning.
- Geen lichte en felle kleuren toepassen.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.

Diversen

- De woonzone/het nieuwe huiskavel is ingepast met erfbeplanting bestaande uit inheems en op de ondergrond afgestemd sortiment. Passende soorten zijn essen, iepen, wilgen, esdoorns en elsen.

Landschappelijk (ingepast) kamperen



Landschappelijk (ingepast) kamperen



Landschappelijk (ingepast) kamperen



Landschappelijk ingepast erf en kampeergebied met behoud van de hiërarchie op het erf



4.4 Beeldkwaliteitscriteria kleinschalig kamperen

Beschrijving

Bij de inpassing van kleinschalige kamperen is handhaven (of realiseren) van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm uitgangspunt. De kampeerfunctie wordt bij voorkeur op het bestaande (of te vergroten) erf gesitueerd. De bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met bijgebouwen) wordt gehandhaafd en het erf met daarop het kampeergebied wordt landschapelijk ingepast.

Ligging

- Inpassen op het bestaande erf. Indien dit niet mogelijk is, het erf vergroten met behoud van een rechthoekige en compacte vorm.
- Vasthouden aan de bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met bijgebouwen). Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf. Onder verrommeling wordt verstaan een onduidelijke erforganisatie waarbij hiërarchie op het erf ontbreekt en/of het ontbreken van een zichtbaar onderscheid tussen erf en omgeving.
- Bestaande hoofdgebouw blijft 'blikvanger'.

Massa

- Nieuwe bebouwing zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande bebouwingsclusters.
- Bijgebouwen zoveel mogelijk beperken. Indien sprake is van meerdere bijgebouwen, heeft de bebouwing een duidelijke verwantschap.
- De bebouwing is één bouwlaag met een kap.

Detailering

- Nieuwe bebouwing zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande bebouwing(sclusters).

Materiaal en kleur

- Eventuele nieuwe bebouwing heeft gedekte tinten en natuurlijke materialen.

Diversen - erf(inrichting)

- Bij vergroten van het erf een zo compact mogelijk erf nastreven met overwegend een rechthoekige vorm. De exacte vorm en grootte van het erf afstemmen op de karakteristieken van het landschap (o.a. schaal en richting, zie hoofdstuk 2).
- Behoud van bestaande erfbeplanting.
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels erfbeplanting bestaande uit inheems en op de ondergrond afgestemd sortiment. Passende soorten zijn essen, iepen, wilgen, esdoorns en elsen.
- Parkeren vindt plaats op het eigen erf achter de voorgevelrooilijn van de oorspronkelijke boerderij of bedrijfswoning. Positionering van parkeerruimte niet direct in het zicht vanaf de straatzijde.
- Verharding zoveel mogelijk beperken (parkeren kan op halfverharde terreinen).
- Buitenopslag op het erf is niet toegestaan.
- Reclame-uitingen staan in de nabijheid van de toegang van het perceel en zijn bescheiden van aard (geen lichtreclame, geen reflecterende of felle kleuren, geen mechanisch bewegende delen en niet meer dan 1 reclame-uiting per perceel).
- Bij meerdere ontwikkelingen kunnen ook de criteria van paragraaf 4.3 t/m 4.6 van toepassing zijn.

De meest voorkomende installaties bestaan doorgaans uit twee silo's (vergister en navergister) en een aantal secundaire elementen.

De vergister is een betonnen silo met veelal een diameter van 15 à 16 meter en een hoogte boven maaiveld van ca. 5 meter. Deze silo is geïsoleerd; de buitenkant is veelal bekleed met groene stalen beplating in verticale damwandprofiel. Het dak is een kunststof, gasdicht membraan dat door de druk een bolle vorm aanneemt.

De navergister is een grotere silo met een diameter van 23 tot 35 meter en een hoogte boven maaiveld van eveneens circa 5 meter. De betonnen silo is niet geïsoleerd zodat de wanden een lichtgrijze kleur hebben. Het dak is een gespannen kap van PVC en heeft een afgeplatte kegelvorm.

Van de secundaire elementen is de gasmotor de belangrijkste. Deze motor zet het biogas om in energie en is doorgaans ondergebracht in een zeecontainer. Installaties kunnen echter ook bestaan uit een groter aantal kleinere maar hogere silo's.

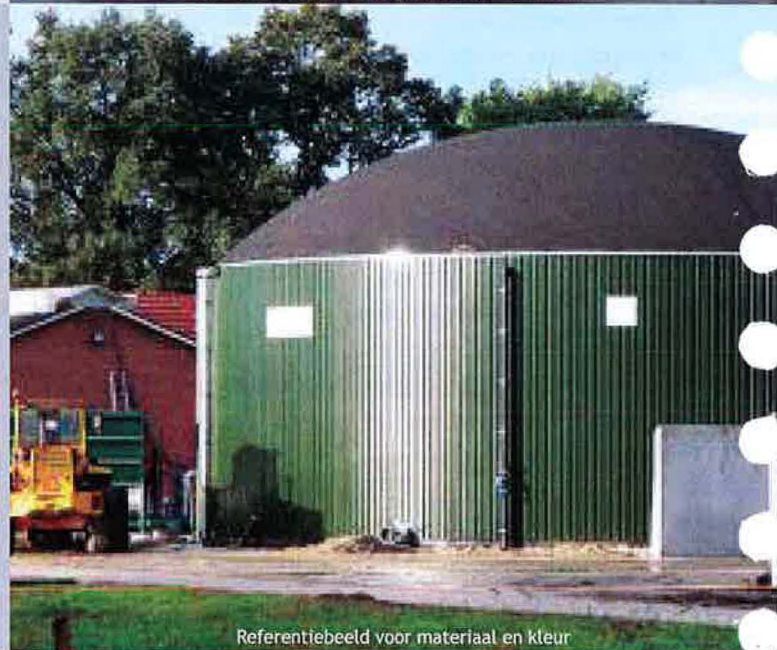
Referentiebeeld voor ligging



Referentiebeeld voor ligging, materiaal en kleur



Referentiebeelden voor ligging en massa



Referentiebeeld voor materiaal en kleur

4.5 Beeldkwaliteitscriteria vergistingsinstallatie

Beschrijving

Vergistingsinstallaties maken deel uit van de schaalvergroting en uitbreiding van nevenactiviteiten van agrarische bedrijven. Deze relatief omvangrijke installaties hebben een eigen verschijningsvorm. De beeldkwaliteitscriteria zijn gericht op een evenwichtige afstemming van de installaties op de bestaande bebouwing en een goede inpassing op het erf. Een compacte, geclusterde opstelling van de bebouwing moet voorkomen dat het open gebied te zeer wordt versnipperd, terwijl een goede hiërarchie van de woon- en bedrijfsbebouwing moet zorgen voor een blijvende herkenbaarheid van de verschijningsvorm van het boerenbedrijf. Een compact en overwegend rechthoekige erf is uitgangspunt (zie visie agrarische erven, paragraaf 3.2). Vanwege de impact die vergistingsinstallaties hebben, is een zorgvuldige landschappelijke inpassing vereist.

Ligging

- De vergistingsinstallatie is door de plaatsing ondergeschikt in het ruimtelijk beeld.
- De vergistingsinstallatie is niet in de woonzone gesitueerd (niet op de huiskavel) en is in ieder geval achter (het verlengde van) de achtergevel van de boerderij/woning gesitueerd en achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfsbebouwing. De vergistingsinstallatie is bij voorkeur achter op het erf gesitueerd.
- De vergistingsinstallatie is gesitueerd op het bestaande boerenerf. Indien aanwezig (en mogelijk), binnen de bestaande erfbeplanting. Indien plaatsing van de vergistingsinstallatie op het bestaande erf niet mogelijk is, dient het bestaande erf uitgebreid te worden en te worden voorzien van erfbeplanting.
- De elementen van de vergistingsinstallatie vormen zowel op zichzelf als met de bestaande (bedrijfs-)bebouwing, een compacte en samenhangende compositie (silo's e.d clusteren).

Massa

- De elementen van de mestvergistingsinstallatie vormen zowel op zichzelf als met de bestaande (bedrijfs-)bebouwing, een compacte en samenhangende compositie.

Materiaal en kleur

- De vergistingsinstallatie als geheel (wanden, kappen, etc.) in 1 of maximaal 2 gedekte kleurtinten uitvoeren. Middengroen, donkergroen, zwart, antraciet en donkergrijs zijn passende kleuren.
- De kleur van de vergistingsinstallatie dient afgestemd te zijn op de bestaande bedrijfsbebouwing.
- Geen hoogglanzende afwerking toepassen.

Diversen

- Bij vergroten van het erf een zo compact mogelijk erf nastreven met overwegend een rechthoekige vorm. De exacte vorm en grootte van het erf afstemmen op de karakteristieken van het landschap (o.a. schaal en richting, zie hoofdstuk 2).
- Het erf en de vergistingsinstallatie inpassen door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen. Het groen benadrukt ook de rechthoekige vorm van het agrarische erf.
- Erfbeplanting toepassen van inheems en op de ondergrond afgestemd sortiment. Passende soorten zijn essen, iepen, wilgen, esdoorns en elsen.
- Het erf is bij voorkeur helder begrensd van het omliggende land door een kavelsloot.



Eenvoudig hekwerk in gedekte kleur



Eenvoudige afscheiding - palen met draad



Paardenbak ingepast met een haag



Paardenbak binnen erfbeplanting



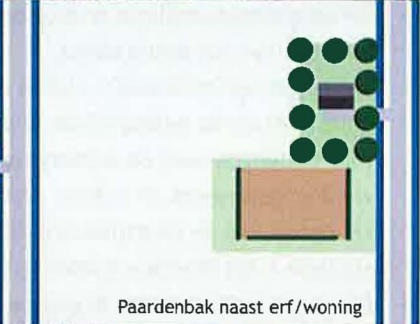
Paardenbak op vergroot erf, binnen erfbeplanting



Paardenbak op vergroot erf, binnen erfbeplanting



Paardenbak achter bestaand erf



Paardenbak naast erf/woning



Geen witte hekwerken toepassen



Geen massieve/zware afscheidingen gebruiken



4.6 Beeldkwaliteitscriteria paardenbakken (buiten bouwvlak)

Beschrijving

Paardenbakken vallen op in het landschap. Zeker in het open landschap van Harenkarspel. Paardenbakken verdienen daarom de nodige aandacht als het gaat om de inpassing in het landschap. De voorkeur voor het situeren van een paardenbak is om deze op het bestaande erf, binnen erfbeplanting te situeren. Wanneer een paardenbak niet op het erf gesitueerd kan worden, dient onderzocht te worden op het erf vergroot kan worden; een compact en rechthoekig erf is dan uitgangspunt. Indien dit ook niet mogelijk is, dient de paardenbak zo bescheiden mogelijk vormgegeven te worden. De paardenbak wordt in ieder geval achter (het verlengde van) de voorgevel van (bedrijfs) woning gesitueerd (zie hiernaast afgebeelde schema's).

Ligging

- De paardenbak is in principe op het bestaande erf gesitueerd. Indien dit niet mogelijk is, bij voorkeur het erf vergroten in achterwaartste richting (een rechthoekig erf is uitgangspunt).
- Indien de paardenbak niet op het erf en niet binnen erfbeplanting kan worden gesitueerd, de paardenbak bij voorkeur achter het bestaande erf situeren.
- De paardenbak is altijd achter (het verlengde van) de voorgevel van de (bedrijfs)woning gesitueerd.

Detailering

- Indien de paardenbak niet op het erf en niet binnen erfbeplanting kan worden gesitueerd, een eenvoudig hekwerk toepassen met weinig mogelijk horizontale regels of palen met een draad toepassen. De paardenbak bij voorkeur inpassen met een haag (met name aan de wegzijde). Geen vangrails of andere massieve afscheidingen toepassen.

Materiaal en kleur

- Indien de paardenbak niet op het erf of niet binnen erfbeplanting wordt gesitueerd, dient het hekwerk of palen met draad) in een gedekte kleur uitgevoerd te worden. Middengroen, donkergroen, zwart, antraciet en donkergrijs zijn passende kleuren. Geen lichte of felle kleuren toepassen.

Diversen

- Indien de paardenbak niet op het erf en niet binnen erfbeplanting kan worden gesitueerd, geen of lage verlichtingsarmaturen toepassen in een gedekte kleur. Middengroen, donkergroen, zwart, antraciet en donkergrijs zijn passende kleuren.
- Erfbeplanting toepassen van inheems en op de ondergrond afgestemd sortiment. Passende soorten zijn essen, iepen, wilgen, esdoorns en elsen.



Referentiebeelden voor vormkarakteristiek, detaillering, materiaal en kleur



4.7 Beeldkwaliteitscriteria 'Ruimte-voor-ruimte 1'

Beschrijving

Handhaven bestaande karakteristieke (bedrijfs)woning (stolp) in combinatie met de sloop van landschappelijk verstorende agrarische bedrijfsbebouwing en nieuwbouw van één of meerdere vrijstaande woningen. De nieuwbouw is in situering, massa en kleurgebruik ondergeschikt aan de karakteristieke bebouwing, heeft de vormkarakteristiek van een eenvoudige schuur en vindt plaats op het huiskavel. Het eindbeeld is een samenhangend erf met daarop de beeldbepalende karakteristieke woning en (een) schuurwoning(en). Het huiskavel wordt ontsloten met één centrale ontsluiting.

Ligging

- Vrijstaand. Handhaven bestaande karakteristieke woning.
- De bestaande en nieuwe woning(en) zijn met een voorgevel georiënteerd op de weg/openbare ruimte.
- Nieubouw is in situering ondergeschikt is aan het karakteristieke hoofdgebouw. De voorgevel van de nieuwbouw ligt ten minste 6 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het karakteristieke hoofdgebouw. De nokrichting van de nieuwbouw staat haaks op de voorgevel van het karakteristieke hoofdgebouw.
- De nieuwbouw vormt een bebouwingscluster op de oorspronkelijke huiskavel. Dit bebouwingscluster wordt ontsloten met één centrale ontsluiting op de openbare weg.
- Geen woningbouw in de 2^e lijn.

Massa

- De bestaande bouwmassa en vormkarakteristiek van het bestaande karakteristieke hoofdgebouw wordt gehandhaafd.

- De nieuwbouw is ondergeschikt aan het karakteristieke hoofdgebouw en is maximaal één bouwlaag met een kap.
- De bouwmassa's van de nieuwbouw heeft de vormkarakteristiek van een eenvoudige schuur.
- Aan- en uitbouwen, zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar onderdeel, maar zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdmassa.

Detaillering

- De detaillering van zowel het karakteristieke hoofdgebouw als de nieuwbouw ondersteunt de vormkarakteristiek.
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- De nieuwbouw kent een eenduidig kleur- en materiaalgebruik. De gevels bestaan uit baksteen, hout en/of glas. Het dak is voorzien van dakplaten/dakpannen in antraciet/grijstinten.
- Gedekte kleuren en materialen toepassen (geen geglazuurde dakpannen en reflecterende materialen) in overeenstemming met het kleur- materiaalgebruik van de woningen in de omgeving.

Diversen

- De overgangen van de erven met het landelijk gebied en de openbare weg worden gerealiseerd in een groene erfafscheiding van inheemse beplanting. Passende soorten zijn essen, iepen, wilgen, esdoorns en elsen.
- Bestaande hoofdwatergangen, kavelsloten en waardevolle beplantingen worden gerespecteerd.



Referentiebeeld modern-traditioneel



Referentiebeeld materiaal en kleur



Referentiebeelden traditioneel West-Fries

4.8 Beeldkwaliteitscriteria 'Ruimte-voor-ruimte 2 & 3'

Beschrijving

Handhaven bestaande (bedrijfs)woning in combinatie met de sloop van landschappelijk verstorende agrarische bedrijfsbebouwing en nieuwbouw van één of meerdere vrijstaande woningen, of sloop van alle bebouwing op het erf en nieuwbouw van één of meerdere vrijstaande woningen.

Ligging

- Vrijstaand.
- In Polder de Schagerwaard benadrukt de kavelbreedte van het perceel de landschappelijke, smalle opstrekende verkaveling; de percelen zijn maximaal 35 meter breed. In andere gebieden is de kavelbreedte van het perceel tenminste 35 meter.
- De bebouwingsrichting en nokrichting volgt de omliggende verkavelingsstructuur. In Polder de Schagerwaard is de nokrichting haaks op de openbare weg.
- De bestaande en nieuwe woning(en) zijn met een voor-gevel georiënteerd op de weg/openbare ruimte.
- De rooilijn van het hoofdgebouw ligt parallel aan de weg en sluit aan op de rooilijn van de bestaande woning. Kleine (onderlinge) verspringingen zijn mogelijk. Bij sloop van alle bebouwing die oorspronkelijke voor-gevel aanhouden, tenzij sprake is van een verstorende situatie.
- Geen woningbouw in de 2^e lijn.

Massa

- De hoofdvorm van de nieuwe woning(en) is maximaal één bouwlaag met een zadel- en/of schildkap.
- De hoofdmassa is enkelvoudig of samengesteld.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detailering

- De architectuur is modern(-traditioneel) en passend bij het landelijk gebied. Aan historische structuurlijnen (zie o.a. paragraaf 2.2.2 pagina 22 en 23) is een traditionele Westfriese, of hierop geïnspireerde, architectuur tevens toegestaan.
- De detailering ondersteunt de architectuur.
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- Eenduidig kleur- en materiaalgebruik per bebouwingscluster. Het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de gehandhaafde woning en/of eventuele aangrenzende woningen.
- De gevels van de hoofdgebouwen bestaan uit baksteen, hout, glas.
- De daken zijn voorzien van pannen (antraciet, mat) of riet.
- Gedekte kleuren en materialen toepassen (geen glazuurde dakpannen en reflecterende materialen) in overeenstemming met het kleur- materiaalgebruik van de woongebouwen in de omgeving.

Diversen

- De overgangen van de erven met het landelijk gebied worden gerealiseerd in een groene erfafscheiding van inheemse beplanting van ten minste 10 meter breed. Passende soorten zijn essen, iepen, wilgen, esdoorns en elsen.
- Bestaande hoofdwatertgangen, kavelsloten en waardevolle beplantingen worden gerespecteerd.



Referentiebeelden voor massa, detaillering, materiaal en kleur



4.9 Beeldkwaliteitscriteria 'Ruimte-voor-ruimte 4'

Beschrijving

Sloop van alle bebouwing op het erf en nieuwbouw van een bijzonder complex. Deze ontwikkelingsmogelijkheid is alleen aan historische structuurlijnen (oude wegen en waterlopen, zie o.a. paragraaf 2.2.2 pagina 22 en 23) gewenst.

Ligging

- Eén nieuw te bouwen vrijstaand hoofdgebouw op het perceel (na sloop van alle bedrijfsgebouwen).
- De rooilijn van de bebouwing ligt parallel aan de weg/structuurlijn.
- De bebouwingsrichting en nokrichting volgt de omliggende verkavelingsstructuur. In Polder de Schagerwaard is de nokrichting haaks op de openbare weg.
- Het hoofdgebouw is met een voorgevel georiënteerd op de weg/openbare ruimte.
- De rooilijn van het hoofdgebouw sluit aan op de rooilijn in de directe omgeving of kent een duidelijke teruggerooide situering op het perceel.
- Geen woningbouw in de 2^e lijn.
- Bijgebouwen situeren in de directe nabijheid van het hoofdgebouw (compact bouwen op het erf).

Massa

- Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm en bestaat uit 1 bouwlaag met een zadel- of schildkap.
- Het hoofdgebouw heeft de vormkarakteristiek van een stolp met een eenvoudige schuur of bestaat uit een stolp of een eenvoudige schuur in een eigentijdse vormgeving.
- Het hoofdgebouw is enkelvoudig of samengesteld
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detailering

- De detailering ondersteund de vormkarakteristiek (zie onder massa).
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- Representatief gebouw met een transparante uitstraling.
- De gevels van het hoofdgebouw bestaan uit baksteen, hout en/of glas.
- De daken zijn voorzien van pannen en/of riet.
- Gedekte kleuren en materialen toepassen (geen geglaazuurde dakpannen en reflecteren materialen) in overeenstemming met het kleur- materiaalgebruik van de woongebouwen in de omgeving.

Diversen

- De overgangen van de erven met het landelijk gebied worden gerealiseerd in een groene erfafscheiding van inheemse beplanting van ten minste 10 meter breed. Passende soorten zijn essen, iepen, wilgen, esdoorns en elsen.
- Bestaande hoofdwatertgangen, kavelsloten en waardevolle beplantingen worden gerespecteerd.



Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf
Paul Valkering

Beeldkwaliteitsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.02.02



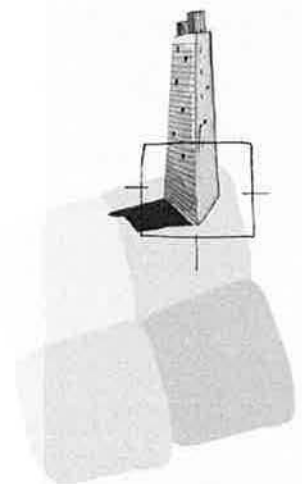
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
113.00.01.24.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort