



# Beeldkwaliteitsplan Stroet 86 Sint Maarten

Gemeente Schagen

Datum: 15 oktober 2019

# Toelichting

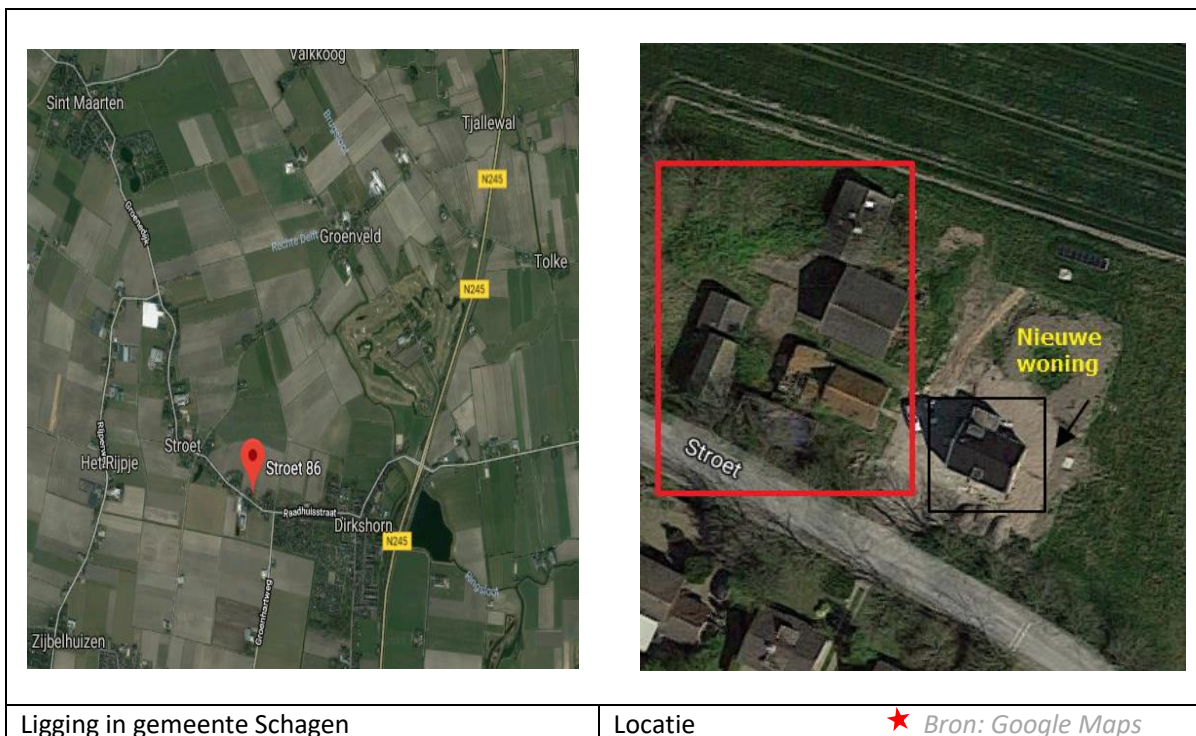
## Inhoud:

1.	Inleiding .....	3
1.1	Voorgeschiedenis .....	3
2.	Cultuurhistorie.....	4
2.1	De ontwikkelingsgeschiedenis.....	4
2.2	Huidige zichtbaarheid cultuurhistorie.....	5
3.	Beeld van de locatie .....	7
3.1	Indeling en uitstraling locatie .....	7
3.2	Aanzicht op de locatie .....	7
4.	Beeldkwaliteit.....	10
4.1	Herinrichting van het plangebied.....	10
4.2	Planvoornemen .....	10
4.3	Hoofdindeling .....	11
4.4	Positie kavel, bebouwing op kavel en oriëntatie op het landschap.....	11
4.5	Erfbeplanting en erfafscheiding .....	11
5.	Conclusie .....	13

# 1. Inleiding

## 1.1 Voorgeschiedenis

Aan de Stroet 86 in Sint Maarten bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Het agrarische bouwperceel is inmiddels omgezet naar een woonbestemming, maar de bedrijfsgebouwen zijn nog steeds aanwezig. Het perceel is gelegen in het buitengebied van Schagen.



Het perceel was agrarisch in gebruik, maar heeft zijn huidige functie verloren. De voormalige bedrijfswoning is gesloopt en op deze locatie is een nieuwe woning gerealiseerd.

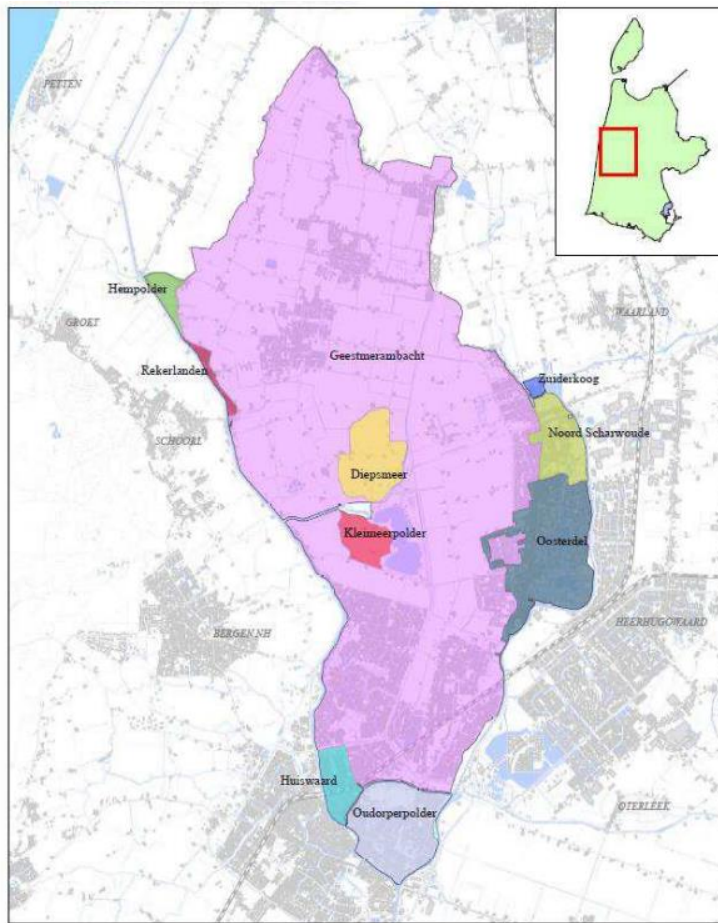
Aan de westzijde van het perceel is een verzameling van bedrijfsgebouwen aanwezig. Met uitzondering van één bedrijfsgebouw wordt alle bebouwing aan deze zijde van het perceel gesloopt.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van de bedrijfsgebouwen en het toevoegen van twee woningen aan het perceel. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

## 2. Cultuurhistorie

### 2.1 De ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied aan de Stroet 86 ligt in de gemeente Schagen, in een gebied dat bekend staat als de Ringpolder (onderdeel van polder Geestmerambacht). In dit gebied heeft de zee een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van het landschap. Na de vorming van de ondergrond en de daarop aanwezige natuur, heeft de mens het landschap in gebruik genomen en in grote mate gevormd.



Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend zeelei en veen afgezet. De bodem van het gebied rondom de Ringpolder bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeeleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruigen.

Door de grote invloed van de zee vond rond de 10e eeuw bewoning voornamelijk plaats op de hogere plaatsen zoals terpen en stroomruggen.

In de middeleeuwen nam het inwoneraantal in het gebied toe en ontstond de behoefte zich te beschermen tegen de invallende stormvloed. Hiertoe werden een groot aantal dijken aangelegd, die later tot één dijk, de Westfrieze Omringdijk, aaneengesloten zijn. Aangezien de dijk nog meermalen doorbrak, bleef men geneigd bewoning te beperken tot de hogere delen. Hierdoor zijn karakteristieke lintdorpen ontstaan.

Er was er sprake van een opvallend open landschap waarbij beplanting met name voorkwam rondom 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 was nat, met veel sloten en kleine poldertjes die omringd werden door ringsloten.

Door ruilverkaveling en voortdurende uitbreiding van de bebouwing is dit landschap veranderd. Veel terpen zijn afgegraven en de oorspronkelijke fijnmazige verkaveling van de percelen, is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Tevens werd een samenhangend wegennet gerealiseerd door de aanleg van nieuwe wegen en door vaarwegen om te zetten in verharde wegen.

Tegenwoordig is het gebied rond de Ringpolder een rationeel verkaveld agrarisch gebied met een open karakter. In de polders is sprake van grote kavels, die grotendeels rationeel zijn ingedeeld. Wel is hierbij rekening gehouden met de historische belijning in het gebied. Duidelijk en prominent in het landschap aanwezig is de Westfriese Omringdijk (met de bijbehorende wielen) en ook de kleine dorpen vormen duidelijke herkenningspunten in het verder open landschap.

## 2.2 Huidige zichtbaarheid cultuurhistorie

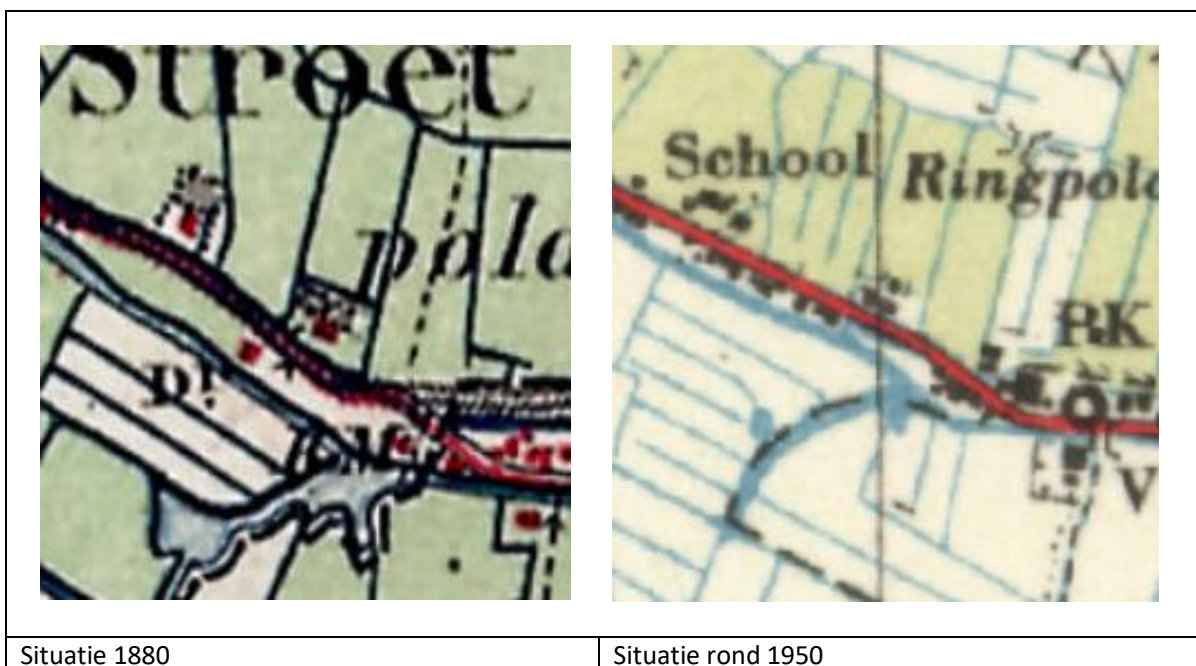
Het plangebied is gelegen in het oude kleipolderlandschap van West-Friesland. Het is een vlak en open gebied, hoofdzakelijk in gebruik als gras- en bouwland.

De verkaveling heeft een onregelmatig patroon en is blok- en strookvormig. De verkaveling is relatief kleinschalig. De bebouwing bestaat uit langs oude wegen verspreid liggende bebouwing.

De Stroet is een oude drager van het cultuurlandschap. De Stroet is een oud dijklichaam, welke van oorsprong terpen met elkaar verbindt. In de huidige situatie is de bebouwing langs de Stroet verdicht en aan de oostzijde van het plangebied is de bebouwing van Dirkshorn gelegen. Het tracé van de weg is sinds 1880 nauwelijks gewijzigd en is een oude route vanuit Dirkshorn naar Sint Maarten richting de Westfriese omringdijk.



Op de specifieke locatie is te zien dat binnen het gebied een blokvormige verkaveling aanwezig is. Van oorsprong hebben de boerenerven een stolpboerderij voorop het erf en schuren en bijgebouwen op het achtererf, veelal in de lengterichting gepositioneerd. Tevens sluit de vorm van de boerenerven aan op de verkavelingsstructuur en is daarmee meestal rechthoekig. De vorm van de erven worden geaccentueerd door erfbepanting rondom het erf, in de vorm van een windsingel of bomenrij. Opgaande beplanting in de polder bevindt zich alleen op de erven. De erven zijn vaak vrijgeleggen in het open landschap. De indeling van het huidige erf aan de Stroet 86, met een woning aan de weg en de bedrijfsgebouwen in de lengterichting van de Stroet, komt niet overeen met de oorspronkelijke erfstructuren. Pas rond 1950 wordt de bebouwing in de lengterichting van het perceel uitgebreid.



Het huidige erf op de planlocatie heeft wel zijn rechthoekige vorm behouden. Het erf is echter niet herkenbaar als vrij liggend erf in een open landschap door de bebouwing in de lengterichting van Stroet. De bebouwing op het erf heeft geen cultuurhistorische waarde.

Geconcludeerd kan worden dat:

- De vorm van het erf niet duidelijk herkenbaar is als een karakteristiek boerenerf. Herontwikkeling door de sloop van de gebouwen kan een sterker karakter geven;
- De bouw van twee woningen kan het perceel als een karakteristiek boerenerf een sterker karakter geven;
- Het erf wordt niet omzoomd door erfbepanting, en is daarmee geen karakteristiek boerenerf. Herontwikkeling kan een sterker karakter geven.

Door herontwikkeling kan er weer een doorzicht gecreëerd worden, met een duidelijkere relatie met het cultuurhistorische landschap. Door een herontwikkeling met nieuwe bebouwing kan een eigentijds beeld gecreëerd worden wat refereert aan de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek.

### 3. Beeld van de locatie

#### 3.1 Indeling en uitstraling locatie

Op het perceel aan de Stroet 86 bevindt zich in de huidige situatie een nieuwe woning met aan de westzijde diverse bedrijfsgebouwen (zie bijlage 1).



De bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 503 m<sup>2</sup>. De bebouwing op het perceel is sterk verouderd en maakt qua beeld een vervallen indruk. Wanneer bedrijfsbeëindiging heeft plaatsgevonden en er geen onderhoud wordt gepleegd, treedt verval snel in.

De aan de weg gelegen voormalige bedrijfswoning is gesloopt en op deze locatie is een nieuwe woning gebouwd op dezelfde locatie. Doordat er veel vervallen schuren naast deze woning aanwezig zijn, komt het beeld van deze woning niet tot zijn recht.

#### 3.2 Aanzicht op de locatie

De Stroet is gelegen in het landelijk gebied van Schagen. Vanaf de weg is er goed zicht op de aanwezige gedateerde bebouwing.



De gemeente Schagen heeft haar bestemmingsplannen geactualiseerd en gedigitaliseerd. In de nieuwe bestemmingsplannen zijn de laatste ruimtelijke inzichten en beleid verwerkt en is afgewogen wat wel en wat niet kan worden toegestaan. In deze paragraaf worden aan de hand van deze aanvullende criteria de beeldelementen, vorm, materialen en omgevingsrelatie behandeld.

- De vorm van de bebouwing op zich is niet storend, want dergelijke schuurvolumes passen in het landschap.
- Het zijn geen mooie gebouwen, want er is geen gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen. De gebouwen zijn in verschillende periodes gebouwd, waardoor elk gebouw een ander materiaalgebruik en detaillering kent. Er is ook geen eenheid in kleur.
- Er is vanaf de Stroet geen doorzicht via of langs het erf naar het achterliggende landschap door de aanwezigheid van de bebouwing.

Geconcludeerd kan worden dat:

- Er is geen karakteristieke of waardevolle bebouwing op het plangebied aanwezig. Herontwikkeling zal een afname in bebouwd en verhard oppervlak tot gevolg hebben. Hierdoor kan er meer ruimte ontstaan op het perceel en daarmee een beter beeld vanuit de omgeving;
- De bestaande bebouwing ziet er op het oog vervallen en is sterk verouderd. Herontwikkeling kan het onafwendbare verval voorkomen;



- De huidige bedrijfswoning komt beter tot zijn recht wanneer deze is vernieuwd (inmiddels gerealiseerd) en door herontwikkeling vrijgelegen komt, in plaats van omringd door vervallen schuren;
- Door verbetering van het aanzicht op de locatie (erfbepanting, verschijningsvorm bebouwing, materiaalgebruik, zichtlijnen op landschap), kan de belevingswaarde met een ontwikkeling op deze plek sterk verbeterd worden;
- Het erf aan de Stroet is gelegen binnen de lintbebouwing en kan hierop een waardevolle aanvulling zijn.



## 4. Beeldkwaliteit

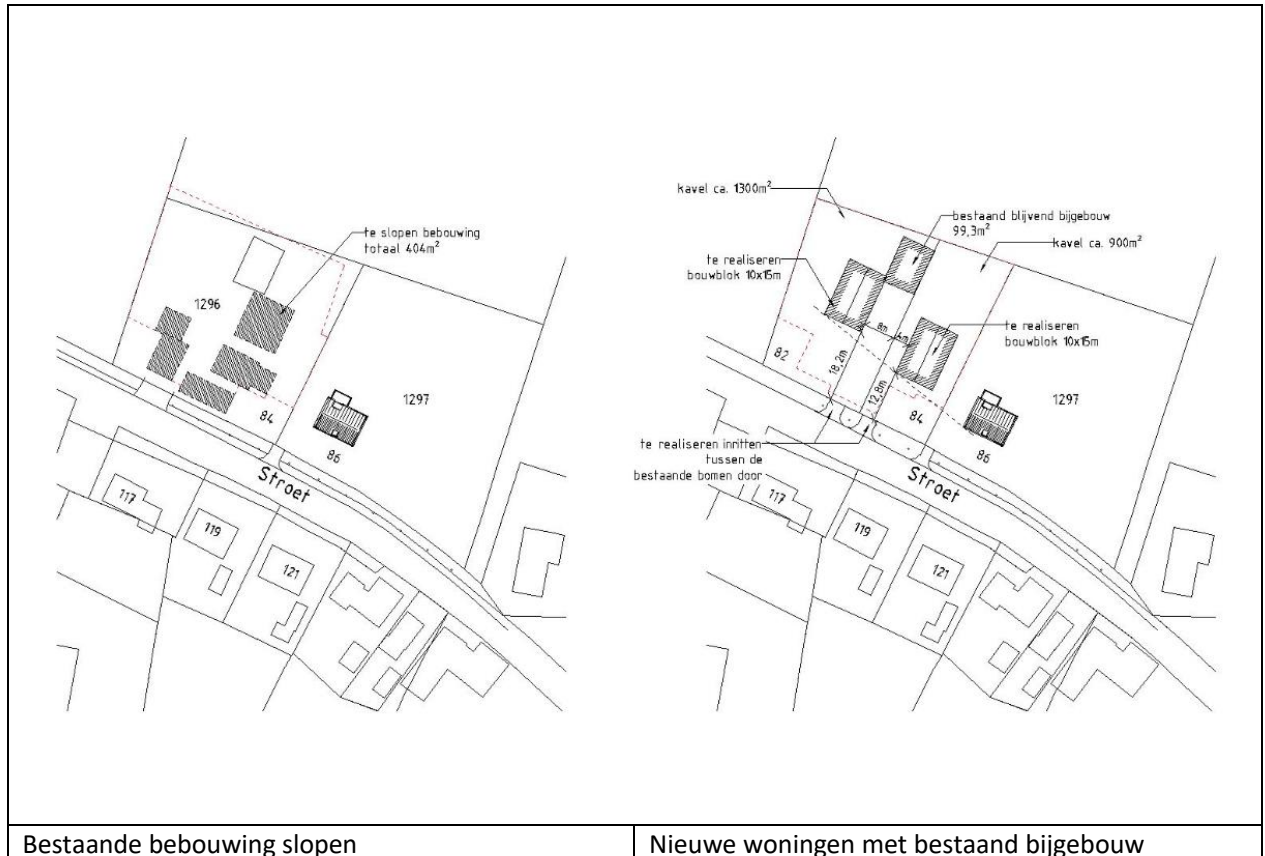
### 4.1 Herinrichting van het plangebied

Zoals in geheel Nederland, is er in Noord-Holland een ontwikkeling gaande waarbij in toenemende mate agrarische bebouwing zijn oorspronkelijke functie verliest. Eén van de oorzaken van verrommeling (het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit) is het verval van (agrarische) bebouwing als een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt. Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied.

Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

### 4.2 Planvoornemen

Door de initiatiefnemer wordt medewerking gevraagd om twee woningen aan het perceel Stroet 86 toe te voegen.



De bestemming van het perceel is inmiddels al gewijzigd van agrarisch naar wonen. Om de extra woningen op het perceel mogelijk te maken is het de bedoeling om alle bedrijfsgebouwen te slopen, met uitzondering van één schuur (zie bijlage 1).

De voormalige bedrijfswoning is gesloopt en is opnieuw gebouwd. Het uiterlijk van deze nieuwe woning is sterk gewijzigd en sluit veel beter aan bij de landelijke omgeving.

Door de sloop van alle bedrijfsgebouwen op het perceel ontstaat er veel ruimte. De extra woningen worden aan de westzijde van het perceel gesitueerd, zodat ook tussen de woningen een brede doorzicht wordt gerealiseerd naar de achtergelegen polder. Dit is in overeenstemming met de regels behorende bij de bestemming 'Wonen'.

### **4.3 Hoofdindeling**

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak en er ontstaat een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving.

De kenmerken van het landschap (o.a. lineaire structuur, groene verspreid gelegen erven langs de wegen en agrarische bebouwing) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte positie en vorm van de bebouwing, alsmede de erfindeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld.

### **4.4 Positie kavel, bebouwing op kavel en oriëntatie op het landschap**

De nieuwe woningen zijn dusdanig gepositioneerd, dat er een mooie verdeling van de bebouwing binnen het lint ontstaat.

De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

De woningen kunnen op een eigentijdse wijze vormgegeven worden, zodat er voldoende creatieve vrijheid overblijft voor de architect. De architect wordt vrijgelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden, waarbij bestaande bouwwijzen en typen inspiratie opleveren voor nieuwe.

Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van de hele polder. Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woningen, rust, landschap en uitzicht. Vanaf de woningen is er zicht op het weidse omliggende landschap.

### **4.5 Erfbeplanting en erfafscheiding**

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt.

De kavel aan de Stroet draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woningen liggen grote tuinen met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment gehanteerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.

## 5. Conclusie

Het toevoegen van twee woningen biedt een kans om verrommeling door bedrijfsbeëindiging tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Door een groot gedeelte van de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en twee woningen toe te voegen wordt landschappelijk veel winst behaald.

De kenmerken van het landschap (groene erven in het open landschap, agrarisch karakter en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

Het plan biedt meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

- aansluiting op het landelijke karakter van de omgeving;
- afname van bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de weg);
- plan past in de rationele structuur van de polder;
- rust, ruimte en uitzicht staan centraal.