



Beeldkwaliteitsplan Westerklijf 28 Hippolytushoef

Gemeente Hollands Kroon

Datum: 6 oktober 2023

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
2.	Cultuurhistorie.....	5
2.1	De ontwikkeling van het landschap.....	5
2.2	De kwaliteiten van het landschap	6
2.2.1	<i>Landschappelijke karakteristiek</i>	6
2.2.2	<i>Openheid en ruimtebeleving</i>	7
2.2.3	<i>Ruimtelijke dragers</i>	8
2.3	Huidige situatie plangebied	9
3.	Beeldkwaliteit.....	11
3.1	Herinrichting plangebied	11
3.2	Uitgangspunten herontwikkeling	11
3.3	Inrichtingsschets herontwikkeling.....	12
3.3.1	<i>Hoofdindeling</i>	12
3.3.2	<i>Positie kavel, bebouwing op kavel en oriëntatie op landschap</i>	13
3.4	Bebouwing.....	14
3.4.1	<i>Verkeersontsluiting en verharding</i>	14
3.4.2	<i>Bepanting en erfafscheiding</i>	15

Bijlagen:

- Bijlage 1: Te verwijderen bebouwing
Bijlage 2: Situatie en landschappelijke erfinrichting

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Op het perceel Westerklijf 28 is een agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit een agrarische stolpwooning met garage en diverse bedrijfsgebouwen met rondom een grote hoeveelheid erfverharding.



De bedrijfsgebouwen zijn te klein naar de huidige maatstaven en zodanig gedateerd dat een agrarisch gebruik overeenkomstig de huidige maatstaven niet meer mogelijk is. Bovendien zijn de investeringen om te kunnen voldoen aan de milieuwetgeving te hoog. Dit is de reden dat de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning en een deel van de loods aan de zuidzijde van het perceel. Op de locatie van de te slopen bedrijfsgebouwen wil de initiatiefnemer een extra woning bouwen en de bestemming van het perceel wijzigen van agrarisch naar wonen (bijlage 1 en 2).

Het plangebied is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), opgenomen in de provinciale “Omgevingsverordening NH 2020”. Om de bouw van een woning mogelijk te maken moet worden aangetoond dat de nieuwe bebouwing passend is binnen BPL en dat de kernkwaliteiten van het gebied niet worden aangetast.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woning zorgvuldig in te passen in het plangebied aan de Westerklijf 28. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen voor wat betreft de huidige situatie en de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden.

Vervolgens is de herinrichting van het plangebied uiteengezet. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt.

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

2. Cultuurhistorie

2.1 De ontwikkeling van het landschap

Het eiland Wieringen is ontstaan door de opstuwing van keileem tijdens de voorlaatste ijstijd. De keileem is daarna afgedekt met zand. Rond het eiland lagen veengronden, met uitzondering van de hoger gelegen delen.



Situatie 1850



Situatie 1900



Situatie 1950



Situatie 2019

Historische ontwikkeling planlocatie

Door de invloed van de zee bleef niet het hele grondgebied van Wieringen droog en dit is de reden dan rond de 10^e eeuw zich nederzettingen vormden op de hooggelegen gronden. Tot 1850 bleef Wieringen geïsoleerd liggen en was er nauwelijks sprake van immigratie uit andere streken richting het eiland. Door de ontwikkeling van de visserij nam het aantal

inwoners gestaag toe. Door de afsluiting van de Afsluitdijk in 1930 werd Wieringen over het land bereikbaar en dit zorgde voor een toename in de bevolking. Het historische bewoningspatroon is daarbij in stand gebleven en de grootste kernen zijn Hippolytushoef en Den Oever.

De hoge ligging van Wieringen is nog steeds zichtbaar in het landschap. Door de aanleg van dijken werden steeds meer gronden geschikt voor bewoning en landbouw. De oude Wierdijk van De Haukes naar Westerland is een goed voorbeeld van de strijd tegen het water.

De planlocatie is gelegen aan de Westerklijf, maar maakt ook onderdeel uit van het gehucht Westerklijf. Door de invloed van de zee veranderde de stuwwal van keileem in een steile klifkust. Het perceel maakt onderdeel uit van een oud deel van Wieringen is door de ligging op de klief hoog gelegen.

De bebouwing langs de Westerklijf is ontstaan op de stuwwal en dit is de reden dat er vroeg sprake was van bewoning, ook op de planlocatie. Boven op de klief waren de bewoners veilig voor de invloed van de zee.

Tegenwoordig is het gebied rond de planlocatie een meer rationeel verkaveld agrarisch gebied met een open karakter. Het land is in gebruik voor veeteelt en akkerbouw.

Zeer herkenbaar in het gebied zijn de bebouwingslinten die op de hoger gelegen delen aanwezig zijn.

2.2 De kwaliteiten van het landschap

De provincie beschrijft in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Voor de ontwikkeling van woningen op de planlocatie aan de Westerklijf komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude keileemlandschap, waarvan het Bijzonder Provinciaal Landschap Wieringen – Wieringermeer (BPL) deel uitmaakt. Hieronder volgt een uiteenzetting van de beschreven ontwikkelprincipes die voor deze opgave van toepassing zijn.

Wieringen wordt gekenmerkt door een onregelmatige en kleinschalige structuur van wegen en kavels. De bebouwing staat aan linten of in kernen en is ook kleinschalig en divers.

Identiteitsbepalende elementen zijn de hagen langs de wegen, de singels, de stolpboerderijen van het Wieringer type, de Wierschuur en de bosjes met eendenkooien in de kogen. De Wierdijk ligt als historische waterkering aan de zuidzijde van het voormalige eiland.

2.2.1 Landschappelijke karakteristiek

Op het voormalig eiland Wieringen is sprake van keileembulten (Westerklief) en lagere open polders (kogen).

Door de aanwezigheid van het Amstelmeer is de keileemopduiking vanuit het westen nog als eiland herkenbaar. Het reliëf is vrijwel overal goed zichtbaar, zeker vanaf de N99. Alleen bij Den Oever is dit minder door aanwezigheid van de A7.

Ontwikkelingen die zorgen voor zichtbare ophogingen of afvlakkingen van dit reliëf zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Dit geldt ook voor een aantasting van de kavelstructuur en bij ontwikkelingen die een beroering tot een 1 meter diepte hebben in verband met de aardkundige kernkwaliteit.

De planlocatie is gelegen op een keileembult en goed zichtbaar vanuit de omgeving. Door het verwijderen van de bebouwing wordt het reliëf van deze keileembult meer zichtbaar in

1. Keileemlandschap voormalig eiland Wieringen
 2. Aandijkingen Groetpolder en Polder Waard-Nieuwland
 3. Droogmakerij Wieringermeerpolder
 A. Subtiële hoogteverschillen oude kreekgruggen
 B. Productiebos, Robbenoordbos
 C. Tijdens Tweede Wereldoorlog doorgestoken dijk, Dijkgatbos
 4. Amstelmeer
 5. Afsluitdijk

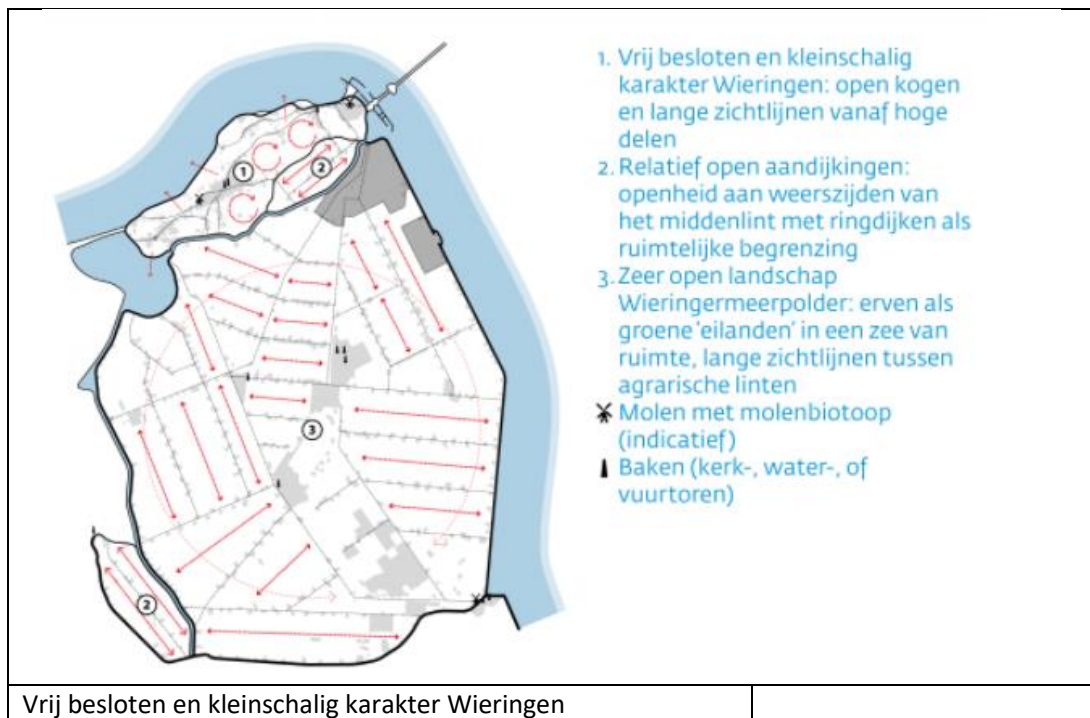
Landschappelijke karakteristiek rond Westerland

De afwisseling tussen openheid en beslotenheid is een kwaliteit die het landschap Wieringen bijzonder maakt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk in bestaande linten, maar daarbij mag geen hoge mate van verdichting optreden. Dit zou een aantasting zijn van deze kernkwaliteit.

Het verkleinen van een habitat voor weidevogels of een aantasting van de openheid rond een eendenkooi betreft een aantasting van de kernkwaliteit.

De ontwikkeling van het plan aan de Westerklijf draagt bij aan de afwisseling van openheid en beslotenheid in het bestaande lint. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen en de ontwikkeling van een nieuwe woning wordt de oppervlakte bebouwing op het perceel verminderd en ontstaat er meer open ruimte op het perceel. Door het realiseren van meer openheid zullen vanaf de hooggelegen planlocatie zichtlijnen ontstaan vanaf de Westerklijf richting de lager gelegen open polder en de daar aanwezige eendenkooi.

7



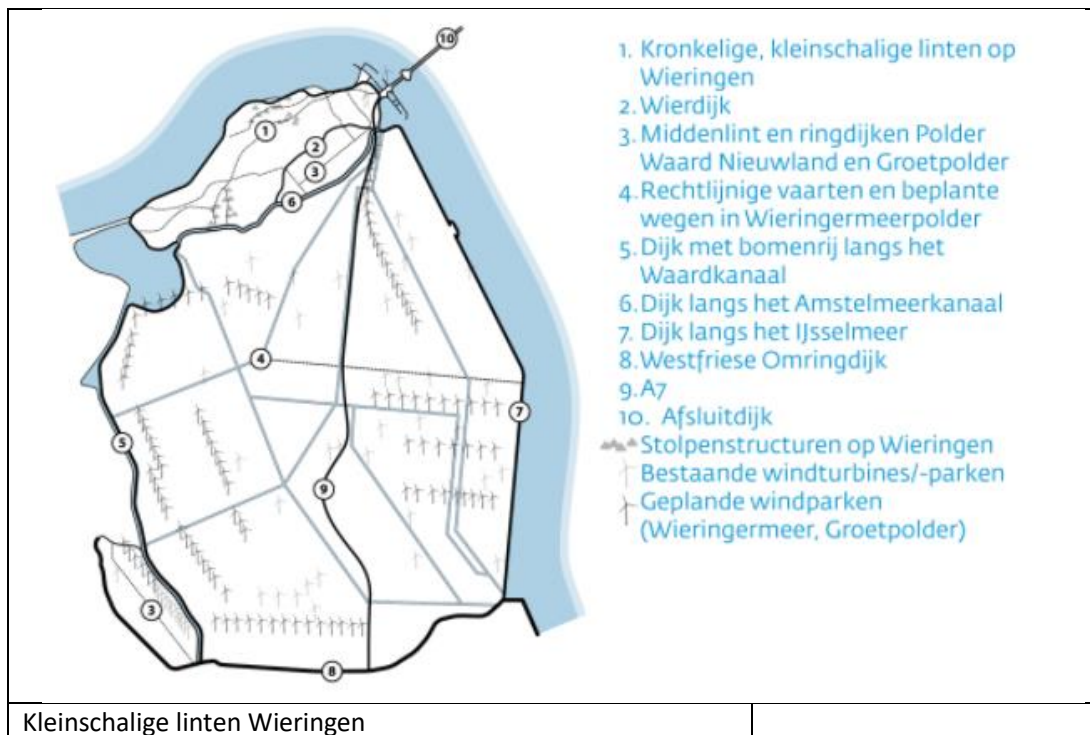
2.2.3 Ruimtelijke dragers

Op Wieringen zijn de dragers de kronkelige kleinschalige linten over het glooiend reliëf, vaak met lintbebouwing of haagbeplanting. De linten zijn van landschappelijke- en cultuurhistorische waarden en ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk als er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zorgvuldig worden ingepast in het karakteristiek van het lint.

Door het verwijderen van de bedrijfsbebouwing ontstaat er ruimte en doorzicht in het lint. De nieuwe woning wordt geplaatst in het bestaande bebouwingslint en sluit qua maatvoering aan bij de omringende erven. De afstand van de bestaande woningen tot aan de weg varieert in het bebouwingslint. De naastgelegen stolpboerderij is dicht op de weg gelegen en om de huidige variatie in het lint te behouden, wordt de nieuwe woning achter de voorgevelrooilijn van deze stolp geplaatst.

De meeste bebouwing langs de Westerkliëf is haaks op de weg georiënteerd. Door de nieuwe woning haaks op de weg te plaatsen, zal in aansluiting op de bestaande bebouwing het karakter van het bebouwingslint worden versterkt.

Rond de planlocatie is veel groene beplanting aanwezig en deze beplanting wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en aangevuld met een meidoornhaag aan de noord- en westzijde, waardoor een karakteristieke groene haag rond het erf gewaarborgd is. Door de aanplant van een lage haag zullen de zichtlijnen over de planlocatie meer open blijven en het zicht vanaf de weg is meer beleefbaar. De hagen sluiten aan bij het karakteristieke landschap op Wieringen.



2.3 Huidige situatie plangebied

Langs de Westerkliëf zijn voornamelijk particulieren woningen aanwezig met enkele agrarische bedrijven. De meeste agrarische bedrijven zijn in de loop der jaren verdwenen, maar het oorspronkelijke karakter van het dorpslint op een hooggelegen stuwwal is in stand gebleven.

Opvallend in het landschap is een eendenkooi die aan de westzijde van de planlocatie midden in het landschap is gelegen. Door de bedrijfsbebouwing op de planlocatie te verwijderen, zal er vanaf de Westerkliëf doorzicht op deze eendenkooi worden gerealiseerd. Er is op de planlocatie ook veel erfverharding aanwezig. Dit zal worden verwijderd, zodat het perceel een veel groener karakter zal krijgen.

In de huidige situatie zijn er diverse uitritten aanwezig aan de noordzijde van het perceel. Bij de nieuwe woning wordt slechts één uitrit gerealiseerd en de overige uitritten met verharding worden verwijderd.



Stolpboerderij met achtergelegen bedrijfsgebouw



Locatie voor woning



Zicht over de Westerklijf

Bron: Google Maps

3. Beeldkwaliteit

3.1 Herinrichting plangebied

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

De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied, want het bestaat uit een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze te worden gemaakt in de aard en positionering van nieuwe bebouwing, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het gebied. Door nieuwe ontwikkelingen goed te laten aansluiten bij de kenmerken van het landschap, wordt nieuwe kwaliteit aan de planlocatie toegevoegd en blijft het karakter van het landschap behouden of versterkt.

3.2 Uitgangspunten herontwikkeling

Voor de herinrichting van het plangebied is een erfinrichting uitgewerkt (bijlage 2). Binnen deze inrichting staan een aantal uitgangspunten centraal:

- concentreer bebouwing op Wieringen rond de kernen en buurtschappen op de hoger gelegen delen in het landschap en behoud de openheid in de lagergelegen delen. Hierdoor wordt de beleving van het aanwezige reliëf versterkt;
- de bouw van de nieuwe woning moet aansluiten bij de overige bebouwing in het dorpslint langs de Westerkliëf, het haaks plaatsen van de woning op de weg draagt hieraan bij. Dit geldt ook voor eventuele bijgebouwen;
- de maatvoering van het nieuwe perceel sluit aan bij de overige percelen in het lint;
- behoud doorzichten vanaf de linten naar het open landschap. Het reliëf zorgt voor verre doorzichten;
- zorgdragen voor openheid en doorzicht langs de nieuwe woning naar het lagergelegen achterland door een clustering van de bebouwing;
- de woning wordt achter de voorgevelrooilijn geplaatst van de naastgelegen stolpboerderij om de variatie in het lint te waarborgen;
- behoud de gebiedseigen kenmerken zoals haagbeplanting langs de wegen;
- erfbeplanting op het erf en langs de Westerkliëf moet gehandhaafd blijven en wordt aangevuld met lage hagen om de openheid te behouden.

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

3.3 Inrichtingsschets herontwikkeling

3.3.1 Hoofdindeling

De nieuwe woning gaat onderdeel uitmaken van het historische bebouwingslint langs de Westerklijf. Het gebied rond de planlocatie heeft een landelijke sfeer met kleinschalige bebouwing, het kenmerkende reliëf, smalle wegen en haagbeplanting langs de weg. De bebouwing betreft een mix van historische bebouwing en nieuwere woningen met daartussen open ruimtes.



Referentiebeelden omliggende woningen

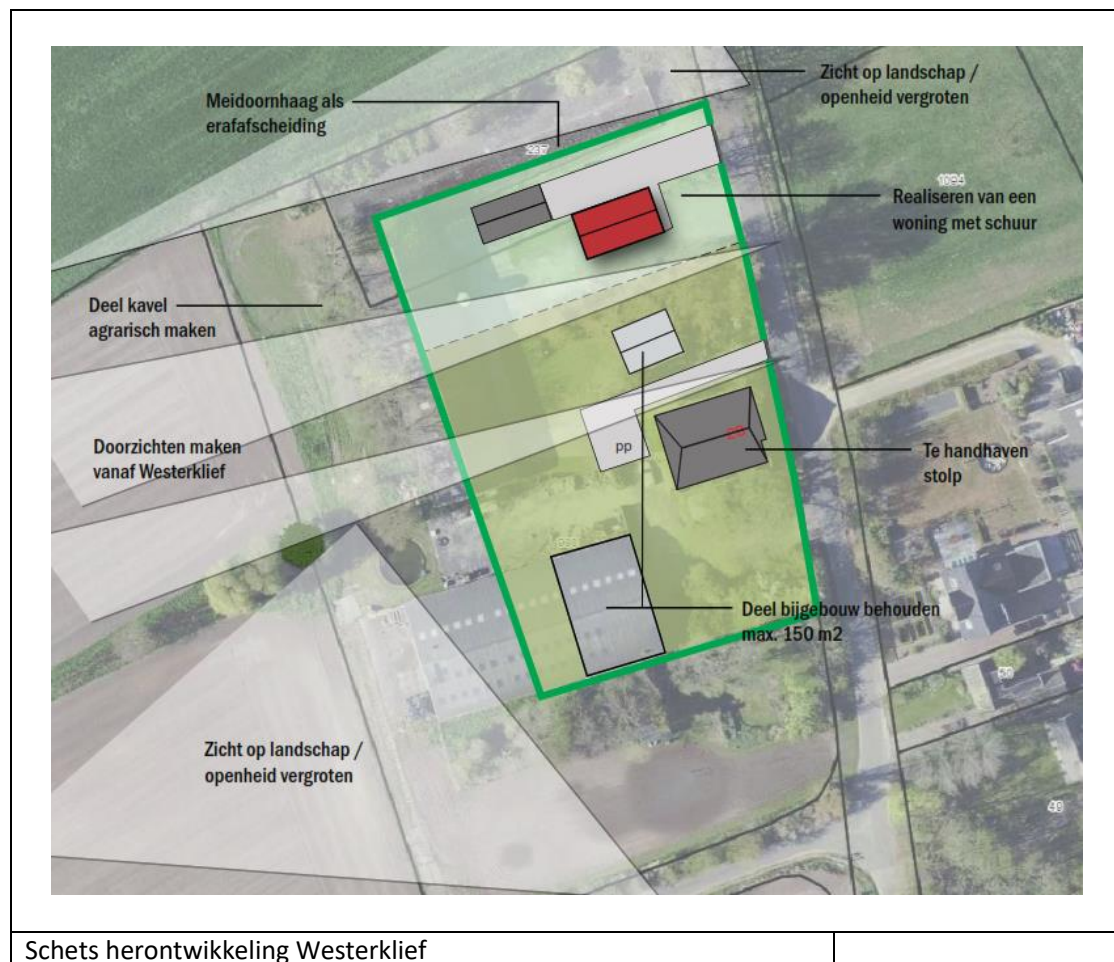
De kenmerken van het landschap zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met het feit dat het bebouwingslint op een stuwwal is gelegen en dat de openheid naar de achtergelegen lagere delen wordt behouden of vergroot.

3.3.2 Positie kavel, bebouwing op kavel en oriëntatie op landschap

De nieuwe woning wordt gesitueerd in een bebouwingslint, waarbij de voorgevelrooilijn in ieder geval achter de voorgevelrooilijn van de naastgelegen stolp wordt geprojecteerd. Deze stolp is dicht op de weg gelegen. Op deze manier wordt de variatie in voorgevelrooilijnen langs het bebouwingslint gehandhaafd.

De woning met schuur wordt haaks op de weg georiënteerd en daardoor ontstaan in het lint doorzichten langs de nieuwe woning naar de lager gelegen delen. De beleving van het reliëf op Wieringen wordt hiermee versterkt (bijlage 2).

De achterzijde van de bouwvlakken van de bestaande stolp en de nieuwe woning zijn gelijk. Dit sluit aan bij de maatvoering van de overige percelen in het lint en zorgt ervoor dat de zicht op het landschap aan de achterzijde van beide percelen wordt vergroot. Het is mogelijk om de overgebleven gedeelten van de percelen te bestemmen als agrarisch onbebouwd of tuin. Op deze manier is de openheid van het landschap aan de achterzijde gewaarborgd.



Schets herontwikkeling Westerklief

Door de sloop van de bedrijfsbebouwing wordt er meer openheid over de planlocatie gerealiseerd zowel vanaf de Westerklief als van de Varkensgrasweg. Daardoor ontstaan lange zichtlijnen naar de achtergelegen open polder en de eendenkooi.

Een kleine schuur en gedeelte van de bestaande schuur aan de achterzijde van de naastgelegen stolp wordt gehandhaafd. Qua oppervlakte (150 m²) en bouw- en goothoogte voldoet de schuur aan de regels welke gewoon zijn binnen een woonbestemming.

De huidige uitritten met verharding worden verwijderd en bij de nieuwe woning wordt één uitrit aangelegd. Bovendien zal het perceel een veel groener karakter krijgen door het verwijderen van de erfverharding. De ontwikkeling van het plan biedt kansen om de langs de noord- en westzijde van de planlocatie een groene lage haag aan te brengen. Door het aanbrengen van deze lage haag blijven de zichtlijnen over de planlocatie behouden en dit past bij de karakteristieken van het eiland Wieringen.

3.4 Bebouwing

Het plan bestaat uit één woning met een bijgebouw. Het plangebied is gelegen binnen het gebied welstandsluw. Voor het bouwplan is een licht preventief welstandstoezicht aan de orde. De omgevingsvergunning voor een bouwplan moet voldoen aan globale welstandsregels.

De welstandsregels aan het bouwplan aan moet voldoen zijn:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een initiatief;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;

Deze regels zijn beperkt en hebben als doel excessen te voorkomen. De initiatiefnemer is zelf grotendeels verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouwplan. Het bouwplan dient overigens wel te voldoen aan de planologische toetsing (bestemmingsplan, beheersverordening enz.) en bouwtechnische toetsing (bouwbesluit, bouwverordening)

Voor de bouw van de woning zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Bij de toetsing kan worden beoordeeld of de uitgangspunten in dit beeldkwaliteitsplan zijn vertaald in het ontwerp van de nieuwe woning.

3.4.1 Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavel wordt op de Westerklijf ontsloten door middel van één uitrit. De overige uitritten worden verwijderd.

Het perceel is groot genoeg om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Er is voldoende ruimte om aan de CROW-norm van 3 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning in het buitengebied te voldoen.

Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter van de omgeving.



3.4.2 Beplanting en erfafscheiding

Het zijn de tuinen en erven die voor een groen karakter moeten zorgen in het dorpslint. De huidige beplanting blijft zoveel mogelijk gehandhaafd.

Aan beide zijden van de nieuwe woning worden een tweetal doorzichten gerealiseerd. Om deze doorzichten te waarborgen, maar ook een groene afscheiding van het erf te realiseren, wordt aan de noord- en westzijde ter aanvulling een lage groene haag aangeplant.



Met deze lage groene haag is het mogelijk om vanaf de Westerklijf het doorzicht te behouden en tegelijkertijd een groene inpassing van het erf in het landschap te realiseren. Het overgebleven gedeelte van het perceel kan bestemd worden als agrarisch onbebouwd of tuin. Op deze manier is de openheid van het landschap aan de achterzijde van het perceel ook gewaarborgd.

Bestaande en beoogde situatie Westerklijf 28, Hippolytushoef



Beoogde situatie Westerklijf 28, Hippolytushoef

