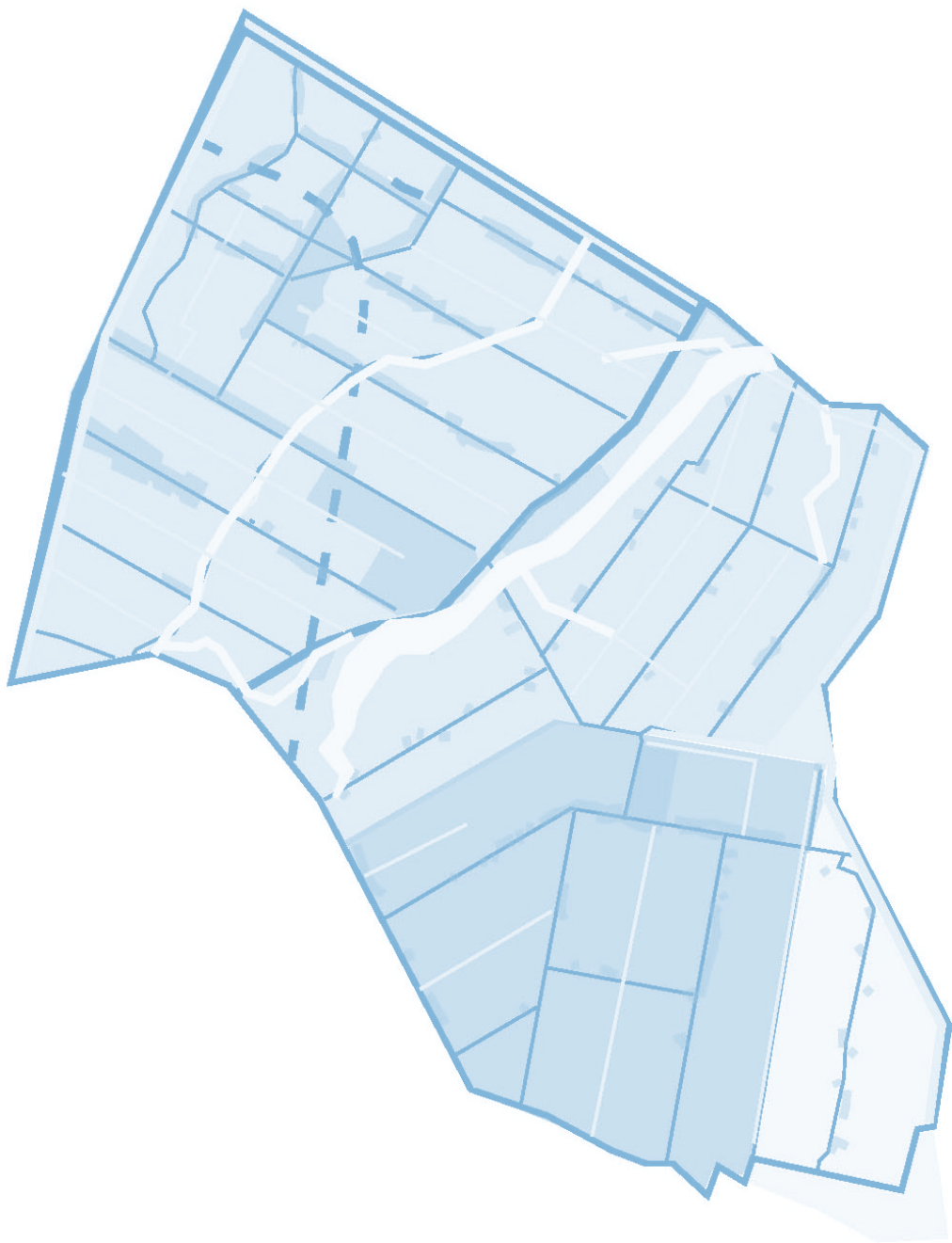




BEELDKWALITEITSPLAN ANNA PAULOWNA BUITENGEBIED



BügelHajema
ADVISEURS

BEELDKWALITEITSPLAN

ANNA PAULOWNA BUITENGEBIED



Anna Paulowna
GEMEENTE

BügelHajema
ADVISEURS

29 mei 2008
Leeuwarden/Anna Paulowna

Projectnummer 012.00.01.04.00

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	6
	- Noodzaak van een beeldkwaliteitsplan in het buitengebied	
	- Werking van het beeldkwaliteitsplan	
	- Opbouw van dit beeldkwaliteitsplan	
2.	De Bronnen	8
	- Cultuurhistorische waardenkaart	
	- Landschapskatern Noord-Holland	
	- Cultuurhistorische regioprofielen	
	- Samenvattend	
3.	De Analyse	12
	- Schets van de ruimtelijke ontwikkeling	
	- Ordeningsprincipes van het landschap	
	- Bebouwingskarakteristiek	
	- Inpassing in ruimere omgeving	
	- Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten	
4.	Beeldkwaliteitseisen	18
	- De nadere eis	
	- De vrijstellingsbevoegdheid	
	- De wijzigingsbevoegdheid	

1 INLEIDING

1.1 Noodzaak van een beeldkwaliteitsplan in het buitengebied

De gemeente Anna Paulowna heeft een nieuw bestemmingsplan voor het landelijk gebied: het bestemmingsplan Buitengebied 2006. Een bestemmingsplan is een gemeentelijke verordening op het gebied van de ruimtelijke ordening. Daarin is het volgende vastgelegd:

- waarvoor mogen de gronden binnen het plangebied worden gebruikt,
- waar en wat mag er op de gronden worden gebouwd en hoe mogen deze gebouwen er uitzien;
- op welke wijze mogen gronden worden ingericht

Het nieuwe bestemmingsplan is nodig, omdat het oude plan onvoldoende rekening houdt met diverse ontwikkelingen in het buitengebied.

Waar gaat het dan zoal om? Gesignaleerd wordt dat sommige landbouwbedrijven zoeken naar een verbreding van de bedrijfsvoering. Hierdoor is sprake van een verschuiving van een landbouw- naar een bredere plattelandseconomie.

In de komende jaren zal het proces van schaalvergroting in de landbouw onverminderd doorgaan. Een belangrijk gevolg is dat steeds minder agrarische bedrijven zich verder ontwikkelen en dat vrijkomende bedrijven een nieuwe functie krijgen. Wonen is hierbij de belangrijkste functie, maar ook bedrijfsfuncties zijn denkbaar en wenselijk. Beide vormen extra dragers voor de plattelands-economie. De gemeente wil in z'n algemeenheid ruimhartig omgaan met het toekennen van nieuwe functies aan de vrijkomende agrarische bedrijven, mits de kwaliteit van het gebied voor de landbouw, de landschappelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid daaronder niet onevenredig lijden en de verkeersdruk niet onevenredig toeneemt. Sterker nog: deze nieuwe functies dienen bij voorkeur de landschappelijke kwaliteit te vergroten.

In het verlengde daarvan vindt de gemeente het wonen in z'n algemeenheid een functie die kan bijdragen aan de ondersteuning van de plattelandseconomie. Aantrekkelijke woningen en erven in het buitengebied zorgen ervoor dat de gemeente ook buiten de kernen een aantrekkelijk woonmilieu kan bieden.

De gemeente gaat uit van een voor burgers toegankelijk platteland. Het gaat daarbij om voldoende recreatiemogelijkheden en ruimte voor ondernemers in de toerisme- en recreatiesector.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de hiervoor geschetste ontwikkelingen. Veel ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld het uitbreiden van een boerderij met een nieuwe stal of het bouwen van een garage bij een woning, kunnen meestal zonder nadere planologisch procedure worden gerealiseerd. Buiten een bouwvergunning en eventueel een milieuvergunning is dan niet nog eens bijvoorbeeld een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig. Het gaat dan om gebruikelijke ontwikkelingen, die in z'n algemeenheid maatschappelijk zijn geaccepteerd. Iedereen vindt het logisch dat een agrarische ondernemer een stal bijbouwt, wanneer hij meer vee wil stallen op zijn bedrijf. Iedereen kan het begrijpen dat een bewoner z'n auto graag in een garage wil parkeren.

Andere ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld het bouwen van een schuur buiten het erf van een boerderij of het omvormen van een boerderij in een gebouw met recreatieappartementen, zijn weliswaar mogelijk in het bestemmingsplan, maar dan moet de gemeente daarvoor een planologische procedure doorlopen. Tijdens deze procedure wordt dan bezien of het – om bij het eerste voorbeeld te blijven – noodzakelijk is om buiten het erf te bouwen en wanneer die noodzaak is aangetoond, waar de schuur dan het beste kan worden gebouwd en op welke wijze de schuur kan worden ingepast in het landschap. Wanneer B&W oordelen dat een schuur buiten het erf kan worden gebouwd, wordt de noodzakelijke vrijstelling verleend.

Om een oordeel te kunnen geven over een plan, staan in het bestemmingsplan beoordelingscriteria. Het college van B&W is verplicht om deze criteria te gebruiken bij de toetsing van het plan. De in het bestemmingsplan opgenomen criteria zijn vrij algemeen gesteld. Zo wordt vaak het begrip "onevenredige schade" gehanteerd. Voorbeeld: een schuur mag buiten het erf worden gebouwd, mits er geen sprake is van onevenredige schade aan het landschappelijk beeld.

Om beter te kunnen bepalen wanneer er sprake is van in dit geval "onevenredige schade aan het landschappelijk beeld", is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft het college van B&W handvaten om de aanvaardbaarheid van plannen te beoordelen. Andersom geeft het beeldkwaliteitsplan de burger handvaten voor het opstellen van zijn plannen.

De gemeente Anna Paulowna vindt het belangrijk om de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied 2006 zijn opgenomen, te verankeren aan de kenmerken van het bestaande landschap. Het nieuwe krijgt daarmee een zekere logica. Het nieuwe past daardoor beter bij het al bestaande, waardoor de identiteit van Anna Paulowna sterker wordt.

1.2 Werking van het beeldkwaliteitsplan

Zoals gesteld: dit beeldkwaliteitsplan vormt een verplicht handvat bij de toepassing van het bestemmingsplan Buitengebied 2006.

- Het beeldkwaliteitsplan wordt dan ook in ieder geval toegepast, wanneer dat in het bestemmingsplan is vastgelegd. In dat geval – het gaat dan altijd om een beoordeling van een initiatief in het kader van een vrijstellingsprocedure (ex artikel 15 WRO) of wijzigingsprocedure (ex artikel 11 WRO) – moet het college de beeldkwaliteitseisen toepassen. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 4.
- Het college mag het beeldkwaliteitsplan ook hanteren bij de beoordeling van initiatieven waarbij in het kader van een zogenaamde nadere

eis, eisen moeten worden gesteld aan die aspecten van het initiatief die in het bestemmingsplan onder "nadere eis" zijn genoemd.

1.3 Opbouw van dit beeldkwaliteitsplan

Zoals hiervoor al gesteld vindt de gemeente dat nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied moeten passen bij het bestaande landelijk beeld. Daarom is in dit beeldkwaliteitsplan aandacht besteed aan de diverse aspecten waaruit de opbouw van het landschap van Anna Paulowna kan worden verklaard:

1. de ontwikkelingsgeschiedenis;
2. de ordeningsprincipes van het landschap;
3. de bebouwingskarakteristiek;
4. de relatie met de wijdere omgeving
5. de bestaande kwaliteiten en de mogelijke negatieve effecten als gevolg van veranderingen.

Hoofdstuk 4, waarin de beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen, vormt feitelijk de kern van het beeldkwaliteitsplan. Hierin zijn de handvaten opgenomen die B&W 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. Daar waar zinvol is zelfs een wijziging gemaakt naar de betreffende nota.

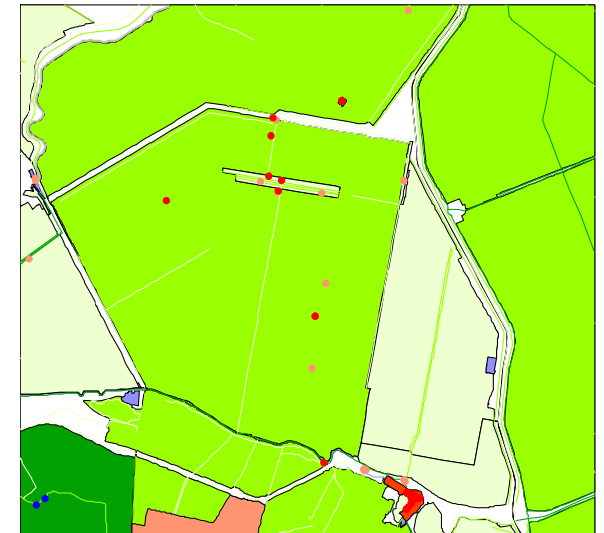
De opbouw van het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de handreiking die door de provincie Noord-Holland is opgesteld.

2 DE BRONNEN

2.1 Cultuurhistorische waardenkaart

De provincie Noord-Holland heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld, met daarop (landschappelijke) elementen die historisch waardevol zijn. Aan deze elementen dient in plan- en besluitvorming aandacht besteed te worden. Bijgaand zijn de overzichtskaarten (afkomstig van de website van de provincie) afgebeeld. Ter toelichting:

1. Vanuit de archeologie wordt waarde toegekend aan de verschillende dorpskernen. Ook is een aantal gebieden aangegeven waar onderzoek heeft uitgewezen dat er waardevolle archeologische gegevens aanwezig zijn.
2. In groen is een indicatie van de historisch geografische waarden aangegeven. Het gaat hierbij om lichtgroene tot gewoon groene lijnelementen en vlakken (respectievelijk van waarde en hoge waarde). Donker groene aspecten komen hier niet voor.
3. De (steden)bouwkundige waarden (in rood) betreffen hier de voorkomende rijksmonumenten en geïnventariseerde bouwwerken van hoge waarde.



Ontwikkeling op hoofdlijnen

De bodem van de kop van Noord-Holland is in het Holoceen ontstaan als gevolg van de stijgingen en dalingen van de zeespiegel. Langs de huidige Noordzeekust werden strandwallen en duinen gevormd waarachter een binnendelta ontstond. De stroomgeulen in deze binnendelta zijn in de loop der tijd hoger komen te liggen dan het omringende land. In de periode waarin minder overstromingen plaatsvonden trad veengroei op achter de duinenrij. Er ontstond zo een omvangrijk veenkussen in de kop van Noord-Holland. Oorspronkelijk kon men zonder speciale voorzieningen op dit veen wonen, maar door inklinking van de bodem kreeg men al snel last van grond- en zeewater. In eerste instantie zocht men de oplossing in kleine (huis-)terpjes, maar vanaf de 15^{de} eeuw ging men over tot de aanleg van dijken.

De oude bebouwingslinten van de kernen Wieringerwaard en Kleine Sluis zijn archeologisch van hoge waarde. Op deze plekken wordt immers al lange tijd gewoond en in de bodem zijn daarvan waarschijnlijk nog veel resten te vinden. Verder zijn verspreid over het gemeentelijk grondgebied enkele archeologische

terreinen van hoge waarden. Dit heeft in veel gevallen te maken met vondsten en/of onderzoek. Als voorbeeld: de locatie Hefboom waar in de ondergrond sporen zijn aangetroffen van een kerkhof met waarschijnlijk zelfs een (houten) kerk.

Het gebied kent veel waterlopen. Zowel in de vorm van oude kreken als in verband met de ontginning van het gebied. Deze lijnen worden historisch geografisch als waardevol beschouwd.

De mogelijkheden om dijken aan te leggen luidde een lange periode in, waarin in de kop van Noord-Holland steeds meer gebieden werden bedijkt en drooggelegd. De Wieringerwaardpolder (1610) in de gemeente Anna Paulowna is hier een voorbeeld van. Deze polder is feitelijk het oudste gebied binnen de gemeentegrenzen van Anna Paulowna. De overige polders West- en Oostpolder (te samen ook aangeduid als Anna Paulownapolder) zijn in de 19^e eeuw ingedijkt en drooggemalen. De geschiedenis van Anna Paulowna is er een van de bedwinging van het water.

De polders werden ingedijkt ten behoeve van de vruchtbare grond. Bovendien hadden de dijken een waterkerende functie die ook voor het verderop gelegen achterland van belang was.

Anno 2006 is een landschap ontstaan met een grote verscheidenheid. In de Westpolder bestaat het landschap uit grote gebieden met bollenteelt en een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Centraal in de gemeente Anna Paulowna ligt het fraaie water van het Oude Veer en oostelijk in de gemeente ligt de Oostpolder met prachtige iepenlanen, (restanten van) vroegere geulen en een groot aandeel akkerbouw. In het zuidoosten, in de omgeving Wieringerwaard is er in het landschap sprake van een rijke cultuurgeschiedenis en een menging van veeteelt en akkerbouw.

2.2 Landschapskatern Noord-Holland

De provincie Noord-Holland kent een verscheidenheid aan landschappen. De verschillende landschapstypen dragen bij aan de karakteristiek van een gebied. De hoofddoelstelling van het provinciaal beleid is dan ook *“het behouden en/of bevorderen van de landschappelijke verscheidenheid en samenhang in Noord-Holland, zoals die op de verschillende schaalniveaus zijn te onderscheiden”*.

Anna Paulowna ligt in het gebied van de 'Aandijkingen'. De oudste aandijkingen liggen als schillen tegen het oude land aan. De dijken en hoofdwatergangen vormen een robuuste hoofdstructuur. Verder zijn er kenmerkende contrasten tussen de zakelijk geordende landschappen en de natuurlijke kreken.

2.3 Cultuurhistorische regioprofielen

Voor de provincie vormt de nota 'Cultuurhistorische regioprofielen' een belangrijk toetsingskader. In deze nota valt Anna Paulowna onder de gebiedsaanduiding 'overige aandijkingen in de Noordkop'. Ten aanzien van de cultuurhistorie hanteert de provincie de volgende inzet:

De behoudsstrategie voor deze gebieden is gericht op kenmerkende elementen van de aandijkingen zoals de dijken, kavelpatronen, wegen en waterlopen, de openheid en de nederzettingstructuren.

De strategie voor het versterken van cultuurhistorie is gericht op het benutten van waterlopen als regionale verbindingswegen en als recreatieve vaartrouten.

De strategie voor het ontwikkelen van cultuurhistorie is gericht op:

- Wieringerwaard: het verleden van de polder (niet meer zichtba-

re landgoederen) biedt aanleiding voor nieuwe ontwikkelingen. Bijvoorbeeld nieuwe landgoederen in de polder en het restaureren van het oude woonlint.

- Anna Paulowna Polder: de lintbebouwing met burgerwoningen leent zich voor groei tot een dicht landelijk woon/werkgebied. Met name langs de wegen. Het is een structuur van een raster van gemengde bebouwing die kleine collectieve landschappen insluit en die verder verdicht kan worden.

2.4 Samenvattend

De genoemde bronnen vormen een belangrijke input voor het beeldkwaliteitsplan. In de verdere uitwerking komen onderdelen hiervan terug. Meest belangrijk is dat de beeldkwaliteitseisen passen bij de strategie van de cultuurhistorische regioprofielen.

3 DE ANALYSE

3.1 Schets van de ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente Anna Paulowna ligt centraal in de kop van Noord-Holland. De gemeente ligt in de omgeving van belangrijke ontsluitingen als de N9, de N99 en de N249. Bovendien ligt de gemeente aan de spoorlijn tussen Amsterdam en Den Helder.

Water is alom aanwezig. Anna Paulowna ligt aan de Waddenzee en het Amstelmeer, wordt doorsneden door het Oude Veer en geflankeerd door het Noordhollandsch- en het Waardkanaal. Tevens ligt de gemeente op relatief korte afstand van de Noordzeekust en het IJsselmeer.

De gemeente Anna Paulowna bestaat uit vijf kernen en één buurtschap. De vijf kernen zijn Anna Paulowna, Breezand, Van Ewijcksluis, Nieuwe Sluis en Wieringerwaard. Het buurtschap is de Gelderse Buurt.

Buitengebied

Het buitengebied van de gemeente Anna Paulowna bestaat uit polders en droogmakerijen. De polders zijn in het landschap te herkennen als landschappelijke eenheden.



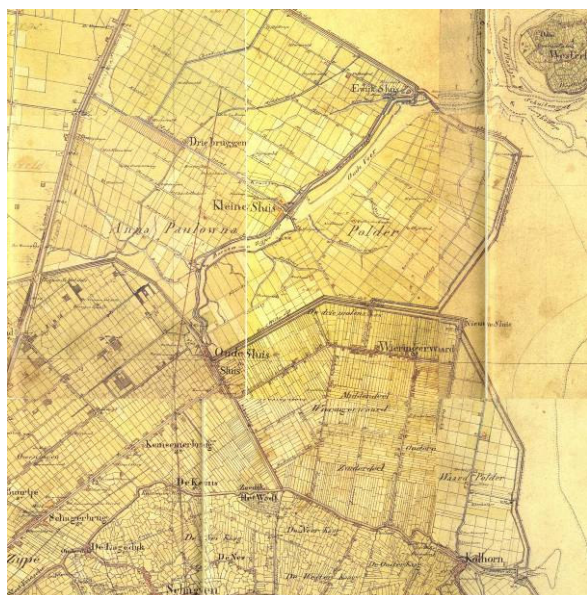
De Waard- en Wieringerwaardpolder vormen visueel een landschappelijke eenheid. Aan de overige zijden wordt de Wieringerwaardpolder visueel begrensd door dijken. De Noordwesterdijk vormt de grens met het oostelijke deel van de Anna Paulowna polder. De Wieringerwaardpolder is een vrij grootschalig gebied en vertoont een karakteristiek ont-

sluitingspatroon, dat georiënteerd is op een systeem van volslagen vierkanten. In het midden zijn de blokken binnen de wegen ongeveer 1800 bij 1800 meter. Voor de randen geldt ongeveer de halve afstand, afhankelijk van de restmaten en onregelmatigheden van de randen. De hoofdtochten in het gebied hebben een karakteristiek profiel waarbij aan beide zijden van de tocht een ontsluitingsweg loopt. De andere wegen hebben wegsloten aan weerszijden en een hoofdtocht op halve afstand tussen de weg. Wegsloten zijn plaatselijk gedempt nu een zeer intensief slootsysteem door een betere bemaling niet meer nodig is. De kavelmaat varieert tegenwoordig van klein tot groot, door het dempen van sloten.

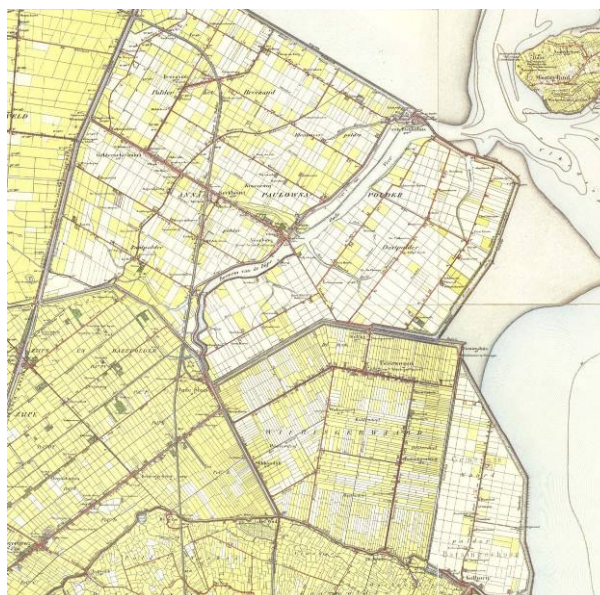
De polder Anna Paulowna is in twee grote gebieden opgedeeld door het Hooge en Lage Oude Veer. Het westelijke deel van de Anna Paulowna polder wordt begrensd door het Noordhollands Kanaal, de Balgzanddijk, het Hooge en Lage Oude Veer (voormalige kreek) en de Zijperdijk. Binnen dit westelijk deel is overigens weer een tweedeling te maken in een deel ten westen en ten oosten van de spoorweg en Middenvliet. Deze tweedeling is vooral het gevolg van het grondgebruik in verband met de bollenteelt. Het oostelijke deel van de Anna Paulowna polder wordt begrensd door het Hooge en Lage Oude Veer, de Amsteldijk, het Waardkanaal en de Noordwesterdijk.

De geschiedenis van Anna Paulowna is er één van de bedwinging van het water en van migratie. De eerste bewoners waren de zogenaamde Gelderse landverhuizers. De naam Gelderse buurt herinnert hier nog aan. Dijkwerkers vestigden zich vervolgens in Van Ewijcksluis. De zandgrond van de Westpolder, die aanvankelijk maar een armzalige basis vormde voor agrarisch gebruik, bleek aan het begin van de 20^e eeuw uitermate geschikt voor de bloembollenteelt. Bloembollenkwekers vestigden zich massaal in deze westelijk helft die is uitgegroeid tot het grootste aaneengesloten bollengebied van Nederland.

De ontsluiting in de Anna Paulowna polder is redelijk lineair, waarbij de wegen op ongeveer 1000 meter afstand van elkaar parallel lopen. Het gebied noorde-



Situatie 1850



Situatie 1914



Situatie 2000

lijk van het Oude Veer wordt verder opgedeeld door de Middenvliet. Dit kanaal valt op door zijn onregelmatig verloop in de regelmatige polderstructuur. Het Hooge en Lage Oude Veer wordt in het kader van EHS mogelijk ontwikkeld tot een gebied met brakwatervegetatie.

3.2 Ordeningsprincipes van het landschap

3.2.1 Het oude zeelandschap

In Anna Paulowna is een aantal kenmerkende landschappelijke aspecten aanwezig die voortkomen uit de karakteristieken van het waddenlandschap (zie kaart 1). Allereerst en meest belangrijk is het Oude Veer. Daarnaast zijn er enkele andere restanten van krekens en geulen zoals die van het Razend Zwin, het Lotmeer, het Kleinmeer en het Boermans Zwin. Ook de Middenvliet is een ou-

de kreek.

Naast krekens en slenken zijn er enkele restanten van hogere delen zichtbaar zoals blijkt uit de ligging van de Schorweg.

3.2.2 De polders en dijken

Het buitengebied van de gemeente Anna Paulowna bestaat uit polders en droogmakerijen. De Wieringerwaard-polder (1610), de Anna Paulowna (1835) en Waardpolder (1834) zijn in het landschap te herkennen als landschappelijke eenheden (zie kaart 2). De begrenzing van deze eenheden wordt gevormd door dijktracés. De grens tussen de Waardpolder en de Wieringerwaard is overigens niet opvallend.

Kenmerkend zijn vooral de vroegere zeewerende Westfriese Omringdijk die als grenslijn functioneert naar de gemeente Niedorp en de Balgzanddijk (een nieu-

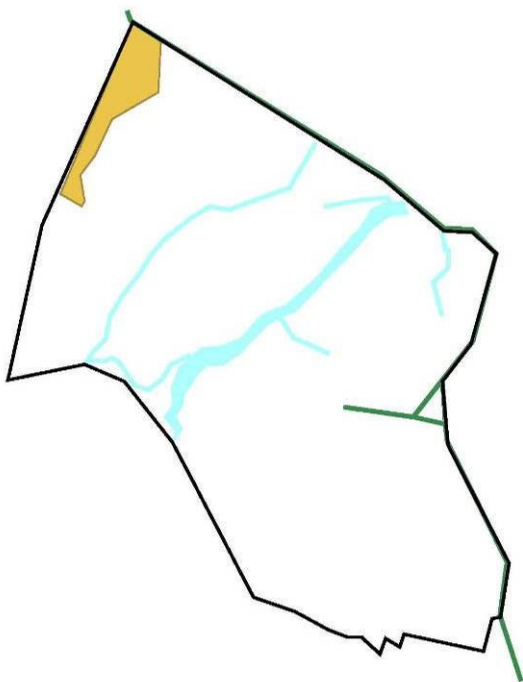
we zeewerende dijk ten noorden van de oude dijk waar nu de N99 ligt). De Amsteldijk, de Oostdijk, de Noorddijk en de dijk langs het Waardkanaal hebben vroeger ook een zeewerende functie gehad. De overige dijken vormen vooral een bescherming voor de polders.

Binnen de polders wordt het verkavelingspatroon bepaald door een systeem van hoofdvaarten, tochten, kavelsloten en wegen. De toepassing hiervan is per polder verschillend. Opvallend is dat met name de Oostpolder, de Wieringerwaardpolder en de Waardpolder een tamelijk systematische verkaveling kennen terwijl die in de Westpolder meer diversiteit vertoont (vooral westelijk van de Middenvliet). Op verschillende plekken zijn de oude krekens of restanten daarvan nog aanwezig. De bebouwing heeft zich ontwikkeld binnen dit patroon. De volgende paragraaf gaat hier verder op in.

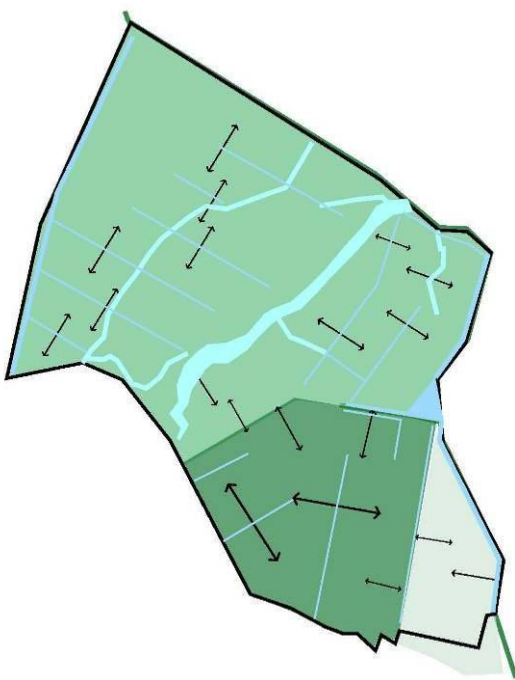
3.2.3 Infrastructuur en bebouwing

De ontsluitingsstructuur in de Anna Paulowna polder is redelijk lineair, waarbij de wegen op ongeveer 1000 meter afstand van elkaar parallel lopen (zie kaart 3). Enkele wegen N9, N99 en N249 zijn van bovenlokale betekenis. Zij volgen de lijnen van het landschap in tegenstelling tot de spoorlijn Amsterdam–Den Helder.

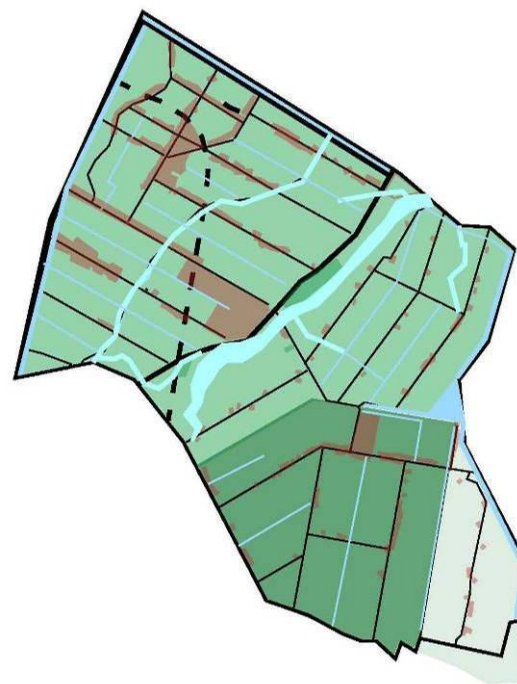
De Westpolder wordt verder opgedeeld door de Middenvliet (dit vliet is een tot kanaal vergraven kreekloop). De Middenvliet valt op door zijn onregelmatig verloop in de regelmatige polderstructuur.



Kaart 1: krekens en geulen, hoger gelegen gedeelte



Kaart 2: polders, dijken, kavelstructuur, vaarten



Kaart 3: infrastructuur, bebouwing, groen

3.3 Bebouwingskarakteristiek

3.3.1 Bebouwing in het buitengebied

Kenmerkende en samenhangende eenheden zijn:

- Het gebied ten oosten van het Oude Veer bestaande uit de Wieringerwaard, de Waardpolder en de Oostpolder (onderdeel van de polder Anna Paulowna).
- Het gebied ten westen van het Oude Veer dat bekend staat als de Westpolder.

3.3.2 De Wieringerwaard en Waardpolder

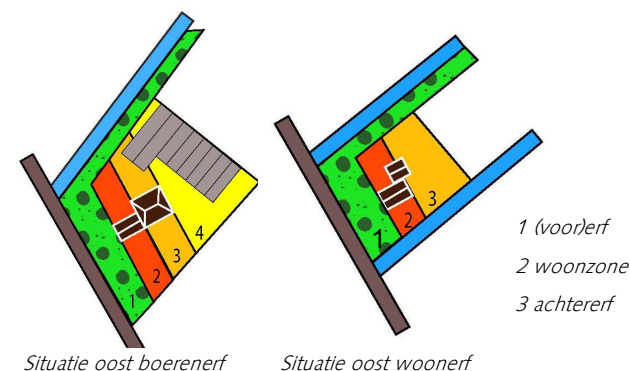
De twee polders, voornamelijk in gebruik voor akkerbouw en veeteelt, gaan naadloos in elkaar over en zijn als geheel omsloten door dijken. Het gebied wordt gekenmerkt door de rechthoekige en rechtlijnige structuren, in de vorm van lange rechte ontsluitingswegen met haaks daarop diepe, smalle kavels met kenmerkende kavelsloten.

De bebouwing in het gebied ligt hoofdzakelijk langs de ontsluitingswegen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen. De verkaveling van de polders is te typeren als een strokenverkaveling. De richting en breedte van de kavels zijn duidelijk van invloed geweest op de plaatsing van de boerderijen. De boerderijen liggen voornamelijk aan de korte zijden van de diepe kavels. De spreiding van boerderijen is afhankelijk van de kavelbreedte en de bedrijfsgrootte.

3.3.3 De Oostpolder

De Anna Paulownapolder ten oosten van het Oude Veer is de Oostpolder en vormt de tweede ruimtelijke eenheid. Dit betreft een polder met een regelmatig opgezette strokenverkaveling. De verkaveling heeft haaks op de ontsluitingswegen plaatsgevonden.

1 (voor)erf
2 woonzone
3 bedrijfsgebouwen
(oud)
4 bedrijfsgebouwen
(nieuw)



De bebouwing, voornamelijk boerderijen, ligt in het gebied op regelmatige afstanden van elkaar. De regelmatige verkaveling is hiermee in evenwicht.

Verwantschap in bebouwingsbeeld

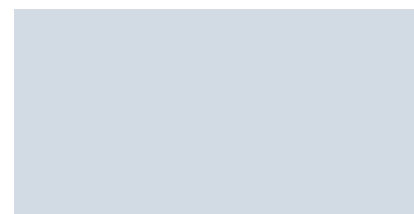
Zowel in de Wieringerwaard, de Waardpolder als in de Oostpolder zijn relatief veel oude boerderijen te vinden. De meeste van deze boerderijen zijn in de loop van de tijd uitgebreid met bijgebouwen achter of naast de oorspronkelijke bebouwing. In de meeste gevallen is er sprake van een groot verschil in verschijningsvorm tussen het meestal oudere hoofdgebouw en de meer recente bijgebouwen. De oudere boerderijen in het gebied zijn voorzien van een gracht en singelbeplanting.

3.3.4 De Westpolder

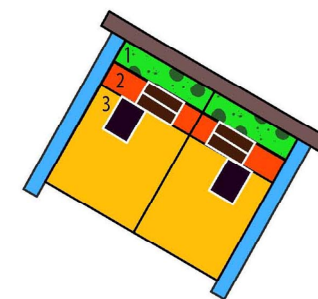
De gronden van de westelijke Anna Paulownapolder zijn bijzonder geschikt gebleken voor bollenteelt. Het gebied is rechthoekig en lineair opgebouwd. De verkaveling van deze polder ten westen van het Oude Veer betreft een strokenverkaveling met een onregelmatige verloop in kavelgrootte. De verkaveling heeft in de meeste gevallen haaks op de ontsluitingswegen plaatsgevonden. Hier is tevens sprake van een onregelmatige spreiding in de bebouwing. Er is in zekere mate een evenwicht te herkennen tussen kavelgrootte en bebouwings-type en bedrijfsgrootte. In dit poldergebied bestaat de bebouwing namelijk niet alleen uit boerderijen, maar er zijn, met name rond Breezand en Anna Paulowna, ook veel woonhuizen te vinden.

In het westelijk deel van de Westpolder, dat wil zeggen ten westen van de Middenvliet, is de bollenteelt sterk ontwikkeld. Als gevolg daarvan staat hier een hoog aantal grootschalige, lichtgekleurde bedrijfsgebouwen die in sterke mate het ruimtelijk beeld bepalen.

3.3.5 De polderwerken

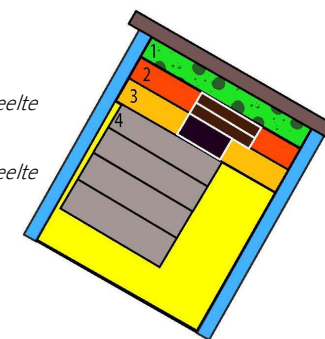


- 1 (voor)erf
- 2 woonzone
- 3 achtererf



Situatie west woonerf

- 1 (voor)erf
- 2 woonzone
- 3 bedrijfs gedeelte (oud)
- 4 bedrijfs gedeelte (nieuw)



Situatie west boererf



Molenvaart. Doorontwikkeld bedrijf met aanbouw van omvangrijk kassencomplex.

De strijd tegen het water wordt gemarkeerd door diverse vormgevende ingrepen in het landschap. Bedijkingen, sluizen, molens, gemalen, bruggen e.d. het zijn de kenmerkende werken die vaak voorzien werden van geheel eigen ruimtelijke kwaliteiten. De meest opvallende werken zijn te vinden in de randen van de polders. Maar ook binnen de polders kunnen de civiele werken een bijdrage leveren in de identiteit van de plek.



nante rol vervullen. Sommige bedrijven zullen inzetten op verdere specialisering en schaalvergroting. De verwachting is dat voor een aantal agrarische ondernemingen deze richting niet te volgen is en dat zij zullen zoeken naar nevenfuncties dan wel dat ze hun bedrijf beëindigen. Ook zal blijken dat de vraag naar herbestemmingen van agrarische bedrijfspanden zal groeien. Dat betekent dat een zekere bedrijvigheid in het buitengebied zich zal aandienen naast het gegeven dat veel boerderijen als woning zullen worden gebruikt.

Deze trends hebben mogelijk gevolgen voor het ruimtelijk beeld. De inzet is om sterk negatieve ontwikkelingen te voorkomen en die middels de beeldkwaliteitseisen te begeleiden.

3.4 Inpassing in bredere omgeving

Uit de analyse van de huidige situatie blijkt dat de ligging in één van de polders in hoge mate de ruimtelijke kwaliteit bepaalt. Deze polders zijn duidelijk begrensd. Het is dan ook van belang om in relatie tot de omgeving voort te bouwen op deze specifieke kenmerken en kwaliteiten van de betreffende polder. Daarom is in de verdere uitwerking naar de beeldkwaliteitseisen aandacht besteed aan:

- Situaties die van invloed zijn op de karakteristiek van de polders Wieringerwaard, Waardpolder en Oostpolder;
- Situaties die van invloed zijn op de karakteristiek van de Westpolder.
- Situaties die van invloed zijn op de polderwerken.

3.5 Bestaande kwaliteiten versus mogelijk negatieve effecten

Bij het uitwerken van de beeldkwaliteitseisen wordt in het bijzonder aandacht gevraagd voor het spanningsveld tussen bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

In het buitengebied van Anna Paulowna blijft de agrarische sector een domi-

4 BEELDKWALITEITSEISEN

In dit hoofdstuk zijn de beeldkwaliteitseisen behandeld. Er is verder gewerkt naar aanleiding van de analyse uit hoofdstuk 3. Voor zover relevant zijn specifieke opmerkingen gemaakt ten aanzien van diverse polders en polderwerken. Allereerst is aangegeven hoe de gemeente een nadere eis kan stellen met betrekking tot de bij recht gegeven bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daarna worden de beeldkwaliteitseisen voor de vrijstellingsmogelijkheid dan wel wijzigingsbevoegdheid benoemd. De eisen die in dit hoofdstuk worden gegeven, vormen het ruimtelijke afwegingskader om medewerking al dan niet te verlenen.

4.1 De nadere eis

Bij veel bestemmingen is in de voorschriften geregeld dat er een nadere eis gesteld kan worden. Het beeldkwaliteitsplan, zo stellen de voorschriften, heeft in die situaties een rol. Op dit punt voorziet het beeldkwaliteitsplan in een eenvoudige oplossing. Voor het stellen van een nadere eis wordt gebruik gemaakt van de Welstandsnota. In deze nota is het gehele gemeentelijke grondgebied opgedeeld in voor de welstandsbeoordeling samenhangende gebieden. Er zal nadrukkelijk gekeken worden naar de landschappelijke criteria die benoemd zijn in de welstandsnota. Alleen ten aanzien van windmolens en/of windmolenparken wordt een toevoeging gemaakt.

Beeldkwaliteitseisen windmolen en/of windmolenpark

Ligging

- Op zichzelf staand (vrij van andere bebouwing)
- Afgestemd op de landschapsstructuur
- Wiekslag niet boven openbaar en/of vrij toegankelijk gebied

Massa

- Alle molens op het windmolenpark zijn onderling identiek
- Toevoegingen bijv. bedieningsgebouwen, naamaanduidingen, etc) zijn sterk ondergeschikt
- Eén mast met drie wieken

Materiaal en kleur

- Kleur: eenduidig en onopvallend (bijv. mat-grijswit)

4.2 De vrijstellingsbevoegdheid

De vrijstellingsmogelijkheden zijn per bestemming toegekend en hebben betrekking op meer mogelijkheden voor:

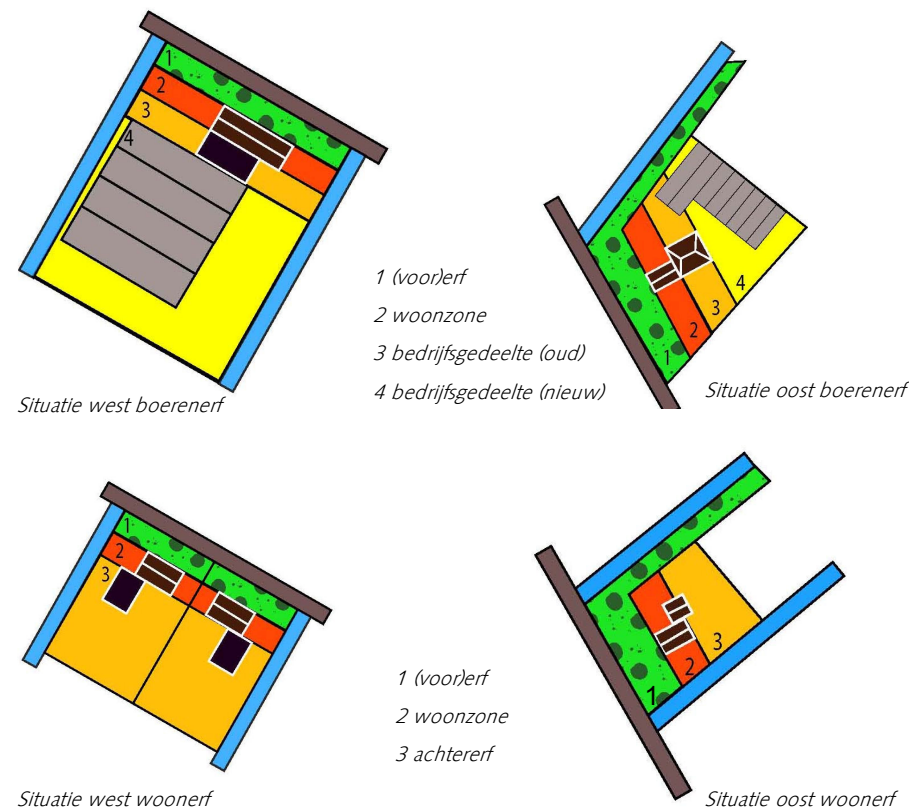
- De situering van bouwwerken
- Te bebouwen oppervlakte
- De maatvoering bouwwerken
- Andere gebruiksmogelijkheden

Om in deze situaties te kunnen beoordelen of een vrijstelling verleend kan worden, gelden de volgende beeldkwaliteitseisen.

Beeldkwaliteitseisen

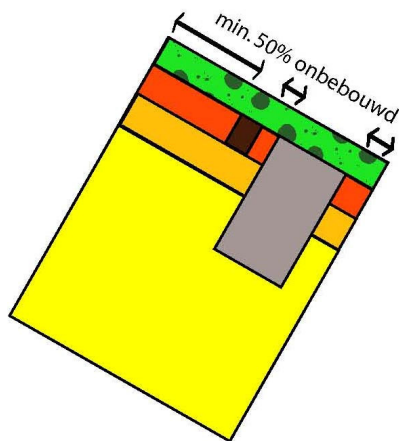
Ligging

- Als algemeen principe geldt dat er een duidelijk onderscheid tussen een representatief (voor)erf, een woonzone en een achtererf of bedrijfsge-deelte bestaat. (zie voor toelichting onderstaand figuur).



- De (bedrijfs)woning is vanaf de openbare weg goed zichtbaar.
- De ingreep houdt voldoende rekening met zichtlijnen van naastgelegen woningen.

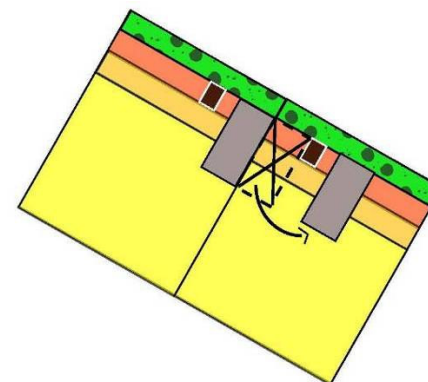
- Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen/bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn geldt:
 - ⇒ Tenminste 50% van de kavelbreedte blijft onbebouwd (zie voor toelichting onderstaand figuur).



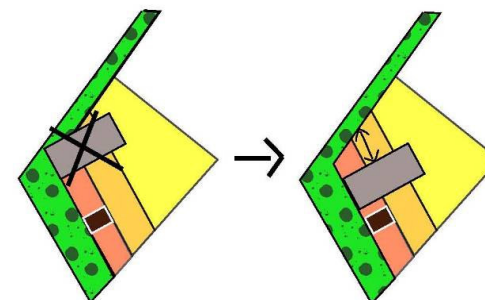
- ⇒ De woning blijft goed in het zicht
 - ⇒ De afstand tot het woonhuis blijft tenminste 5 meter.
 - ⇒ Het voorerf wordt zorgvuldig ingericht en in ieder geval niet gebruikt voor opslag van goederen.
 - ⇒ Hier wordt geen hogere maatvoering voor goot- en nokhoogte toegestaan.
- Aan- of uitbouwen aan een woning blijven tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn
- Vrijstelling ten behoeve van windmolen: zie bij nadere eis.

- Bij het bouwen naar de zijdelingse perceelsgrens geldt:

⇒ Dit leidt niet tot een gesloten bebouwingsbeeld (zie voor toelichting onderstaand figuur).



⇒ Hoofdwatgangen, kavelsloten en waardevolle beplantingen (erfafscheiding, singelbeplanting) worden gerespecteerd (zie voor toelichting figuur op onderstaand figuur).

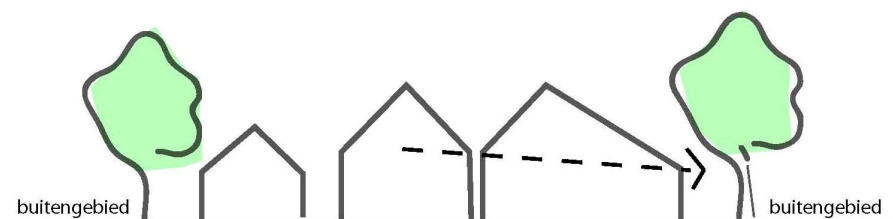


Bij vrijstelling ten behoeve van kampeermiddelen geldt:

- ⇒ Kampeermiddelen situeren op of aansluitend aan het bedrijfsgebouwe.
- ⇒ Aanplant van stevige boomsingel (tenminste 10 meter breed).

Massa

- De nieuwe bouwmasa veroorzaakt geen abrupte overgang naar het buitengebied. Met andere woorden: de bebouwing in de buitenrand van het erf blijft op beperkte goothoogte bijvoorbeeld door een visuele verlaging van de gootlijn (zie voor toelichting onderstaand figuur).



Principe van visuele verlaging gootlijn

Geen samenhang van de bouwmasa's op het erf

- De nieuwe kapvorm draagt bij tot een sterke samenhang in het bebouwingsbeeld. Bijvoorbeeld: een platgedekte woning krijgt niet een aanbouw met een hogere kapvorm. Een plat afgedekte woning in een verdicht lint met kapvormen is niet gewenst. Bedrijfsgebouwen aan- of uitbouwen danwel bijgebouwen met een platte kapvorm staan niet 'koud' in het zicht (zie voor toelichting volgend figuur).



- De onderlinge samenhang van de bouwmasa's op het erf wordt versterkt



Geen samenhang van de bouwmasa's op het erf



Samenhang van de bouwmasa's op het erf

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het gebouw waarop het een uitbreiding vormt.

Detaillering

- De detaillering bij aanpassingen aan bestaande bebouwing is zoveel mogelijk afgestemd op het bestaande; de detaillering van representatieve bouwwerken varieert van sober tot rijk; nieuwe bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig en sober.

Materiaal en kleur

- Op deze aspecten biedt de welstandsnota voldoende houvast.

4.3 De wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheden zijn per bestemming toegekend en hebben betrekking op meer mogelijkheden voor:

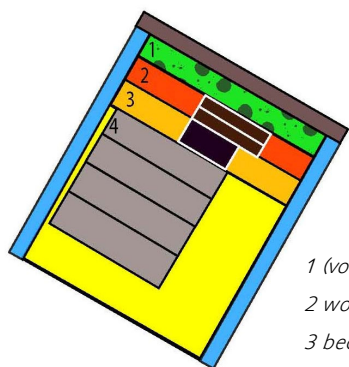
- ruimere maatvoering van bouwvlakken
- ruimere maatvoering van te bebouwen oppervlakte
- andersoortige gebruiksmogelijkheden

Om deze te kunnen beoordelen gelden de volgende beeldkwaliteitsaspecten.

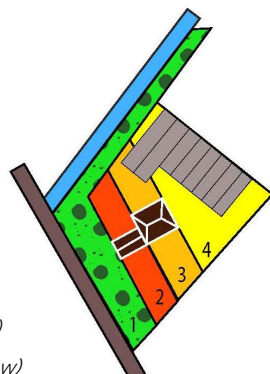
Beeldkwaliteitseisen

Ligging

- Als algemeen principe geldt dat er een duidelijk onderscheid blijft bestaan tussen een representatief (voor)erf, een woonzone en het bedrijfsgedeelte (zie onderstaand figuur).



Situatie west boerenerf



Situatie oost boerenerf

1 (voor)erf
2 woonzone
3 bedrijfsgedeelte (oud)
4 bedrijfsgedeelte (nieuw)

- De bedrijfswoning is vanaf de openbare weg goed zichtbaar.
- Bij verruiming van het bouwvlak dan wel verruiming van de bebouwingsmogelijkheden voor kassen geldt:
 - ⇒ Deze is achterwaarts gericht en naar hooguit één zijkant.
 - ⇒ Er ontstaat een nieuwe onderlinge samenhang tussen de gebouwen.



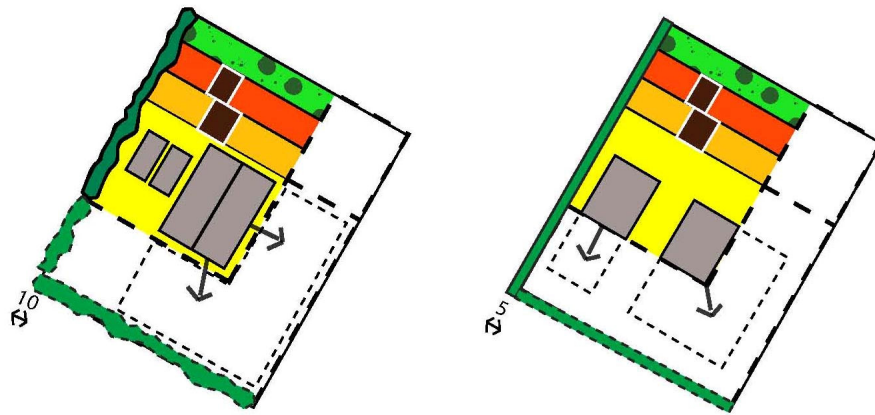
Samenhang van de bouwmassa's op het erf



Kassencomplex met duidelijke samenhang door vergelijkbare maatvoering en evenwichtige positionering

- ⇒ Hoofdwatgangen, kavelsloten en waardevolle beplantingen (erfafscheiding, singelbeplanting) worden gerespecteerd.
- ⇒ Beeldverstorende en niet meer functionerende bedrijfsgebouwen worden verwijderd.
- ⇒ Een landschappelijke inpassing wordt gegarandeerd door middel van singelbeplanting

(minimaal 10 m breed) langs tenminste twee zijden voor de Wieringerwaard, Waardpolder en Oostpolder dan wel een versterking van groen (haag/struikgewas (minimaal 5 m breed) langs tenminste twee zijden voor de Westpolder (zie voor toelichting onderstaand figuur).



⇒ Er ontstaat geen gesloten bebouwingsbeeld.

- Bij wijziging ten behoeve van 2e woning geldt:
 - ⇒ Vereiste m.b.t. sloop bedrijfsgebouwen (zie bestemmingplan).
 - ⇒ Integreren in oorspronkelijke hoofdmasa dan wel nieuwbouw in de woonzone.

Massa

- De nieuwe massa vormt geen abrupte overgang naar het buitengebied. Met andere woorden: bebouwing in de buitenrand van het erf blijft op beperkte goothoogte bijvoorbeeld door een visuele verlaging van de gootlijn.
- De onderlinge samenhang van de bouwmassa's op het erf wordt versterkt en/of blijft aanwezig. Nieuwe bouwmassa's tonen een evenwichtig beeld (duidelijke vorm in goede verhoudingen).

Detaillering

- De detaillering bij aanpassingen aan bestaande bebouwing is zoveel mogelijk afgestemd op het bestaande; de detaillering van representatieve bouwwerken varieert van sober tot rijk; nieuwe bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig en sober.

Materiaal en kleur

- Op deze aspecten biedt de welstandsnota voldoende houvast.

