



Beeldkwaliteitsplan Wateringskant 1 Lutjewinkel

Gemeente Hollands Kroon

Datum: 24 november 2022

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
1.2	Exploitatieberekening en beeldkwaliteitsplan	3
2.	Cultuurhistorie.....	5
2.1	De ontwikkeling van het landschap.....	5
2.2	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.....	6
2.2.1	<i>Landschappelijke karakteristiek</i>	7
2.2.2	<i>Openheid en ruimtebeleving</i>	7
2.2.3	<i>Ruimtelijke dragers</i>	8
3.	Beeld van de locatie	9
3.1	Indeling en uitstraling bestaande locatie	9
3.2	Toekomstige situatie plangebied	10
4.	Beeldkwaliteit.....	11
4.1	Inrichtingsschets.....	11
4.2	Bebouwing.....	12
4.3	Verkeersontsluiting en verharding	13
4.4	Bepanting en erfafscheiding.....	14

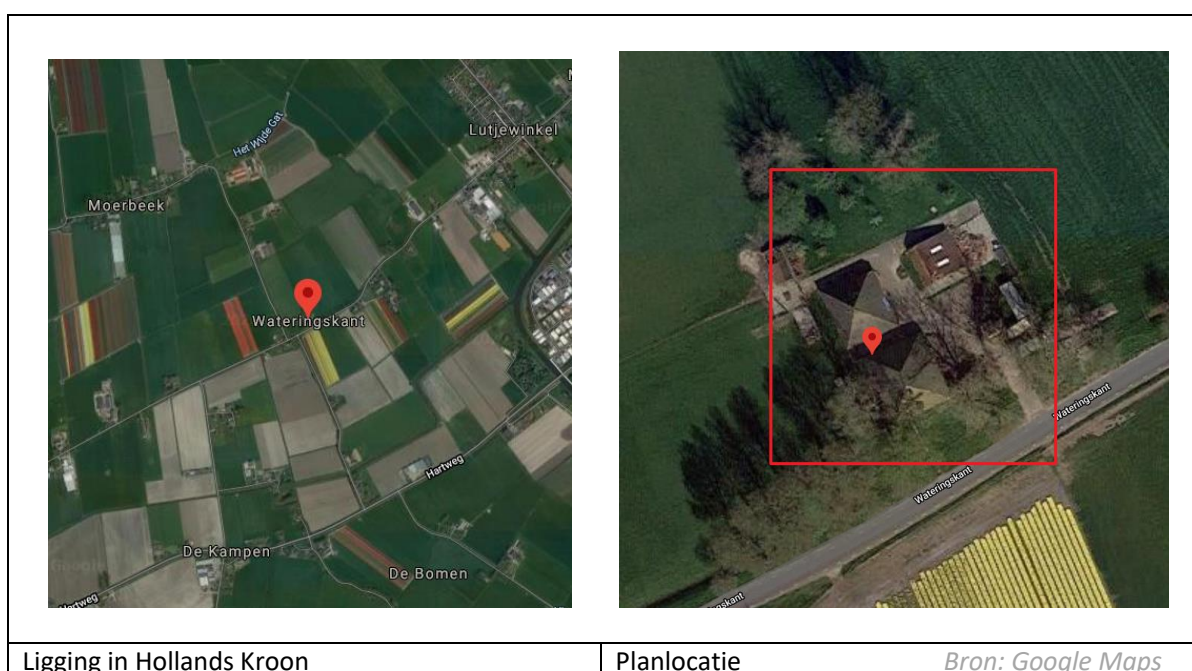
Bijlage:

Bijlage 1: Inrichtingsschets compensatiewoningen

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Op het perceel aan de Wateringskant 1 in Lutjewinkel is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met twee stolpen (woning en schuur) en diverse bijgebouwen. De bestemming van het perceel is momenteel nog steeds agrarisch, maar de bedrijfsvoering is al enige tijd geleden beëindigd. De gebouwen verkeren in vervallen staat en worden op dit moment niet bewoond.



Het plan betreft het voornemen om de bestemming van het perceel Wateringskant 1 te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en in beide stolpen een woning te realiseren. Door de bestemming te wijzigen wordt het voor potentiële kopers mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het moederplan "Buitengebied 2009" en "Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening.

1.2 Exploitatieberekening en beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de ontwikkeling van het plan zorgvuldig in te passen in het plangebied. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens wordt een model voor de herinrichting van het plangebied geschetst. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en

stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

2. Cultuurhistorie

2.1 De ontwikkeling van het landschap

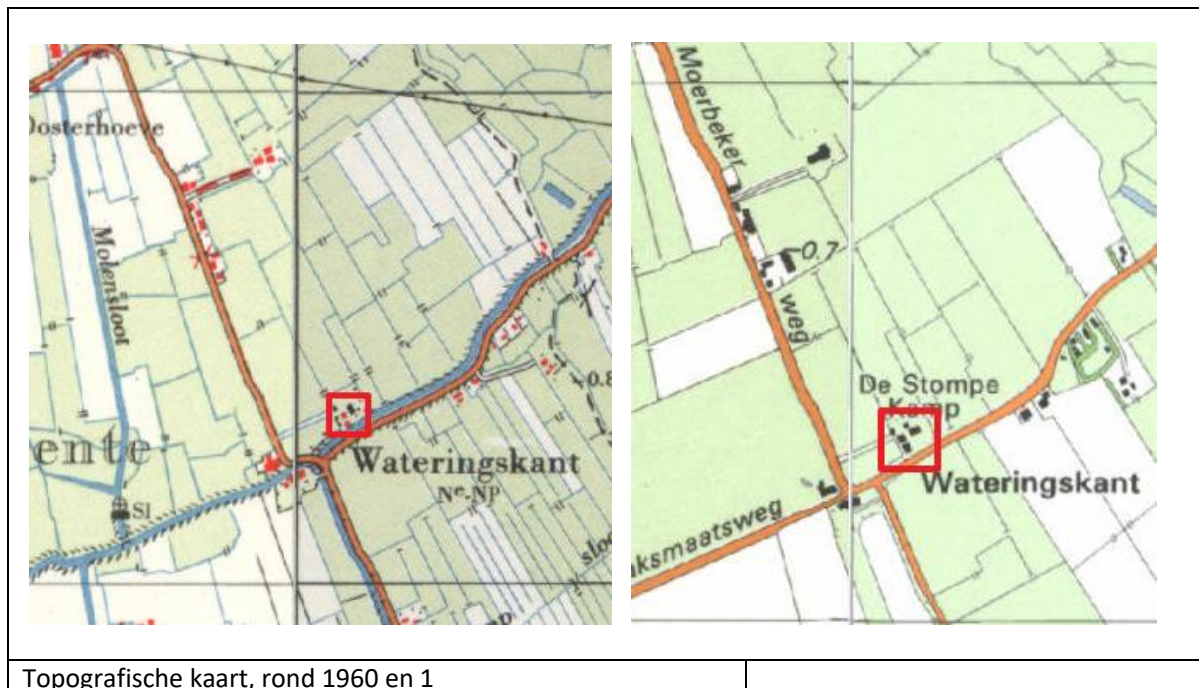
Het plangebied ligt in het Oude Zeekleigebied van West-Friesland. In dit gebied heeft de zee een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van het landschap. Na de vorming van de ondergrond en de daarop aanwezige natuur, heeft de mens het landschap in gebruik genomen en in grote mate gevormd. In de 11e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

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



Topografische kaart, rond 1880

Door een ruilverkaveling rond 1980 is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. De fijnmazige onregelmatige opstreckende verkaveling is vervangen door een rechthoekig en grootschaliger patroon.



Topografische kaart, rond 1960 en 1

Door de jaren heen zijn vele terpen afgegraven, sloten en vaarwegen zijn omgezet in verharde wegen en er zijn nieuwe wegen aangelegd. Ook zijn de dorpen in de loop der tijd uitgebreid.

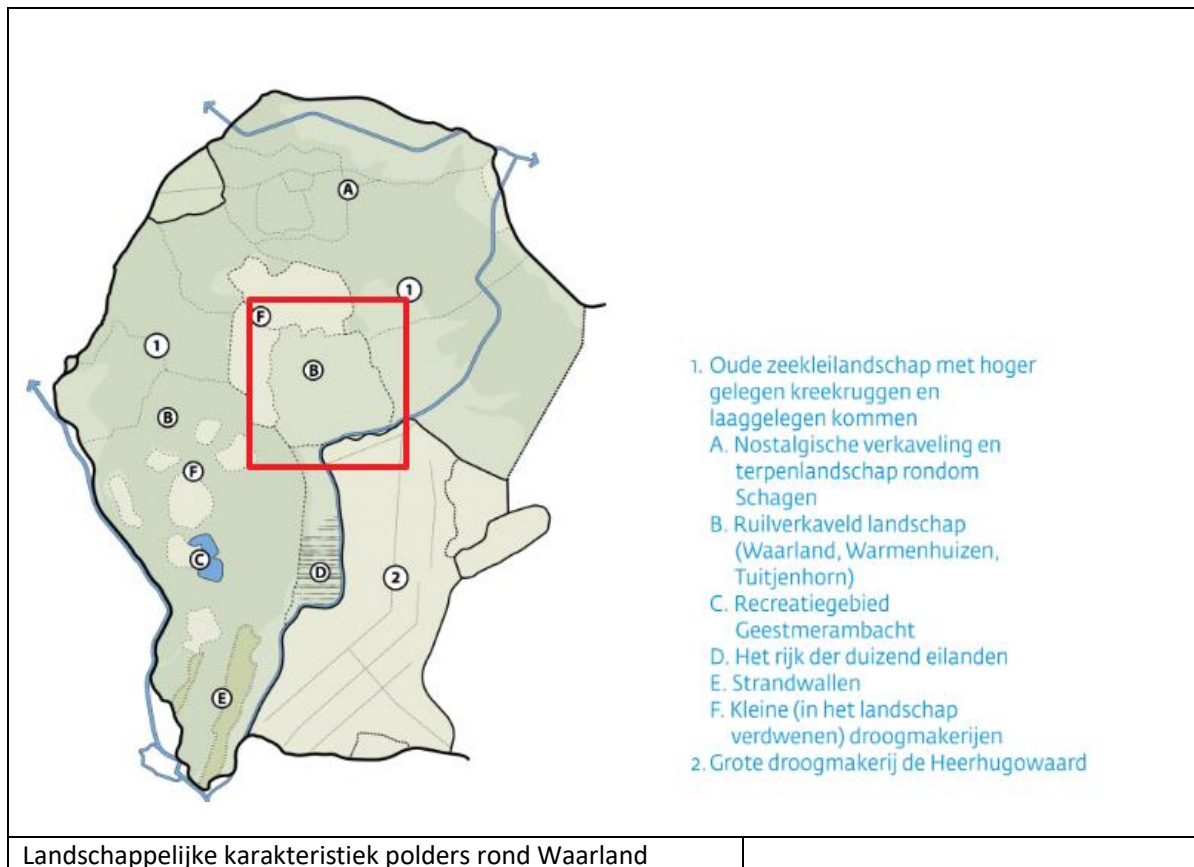
De planlocatie is gelegen tussen Lutjewinkel en Moerbeek en beide dorpen zijn oorspronkelijk als dijkdorp ontstaan doordat meerdere terpen met elkaar werden verbonden. In de loop der tijd is de functie van de aan de dijk liggende bebouwing getransformeerd van lokale kleinschalige agrarische bedrijvigheid naar wonen. Met name de bebouwing van Lutjewinkel is uitgebreid en de concentratie is herkenbaar in het landschap. De bebouwing rond de planlocatie is voornamelijk vrijstaand en georiënteerd op de weg. De woningen staan iets terug op ruime kavels, en worden door een voortuin gescheiden van de weg. Zowel de nokrichting van de hoofdgebouwen als van de bijgebouwen varieert van haaks tot evenwijdig aan de weg. De toegepaste materialen van de bebouwing is zeer divers. Het kleurgebruik is meestal traditioneel en ingetogen. De hoofdvorm van de gebouwen bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap.

2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeekleilandschap. Hieronder volgt een uiteenzetting van de beschreven ontwikkelprincipes die voor deze opgave van toepassing zijn.

2.2.1 Landschappelijke karakteristiek

De Westfriese Omringdijk vormt een duidelijke rand aan de noord-, west- en zuidzijde van het ensemble West-Friesland West waar de planlocatie onderdeel van uit maakt.



In het middendeel van dit ensemble is een landschap aanwezig met zeekleigronden en kleine droogmakerijen, waarin zowel historische structuren overeind zijn gebleven, maar waar ook ingrijpend is vernieuwd als gevolg van de ruilverkaveling.

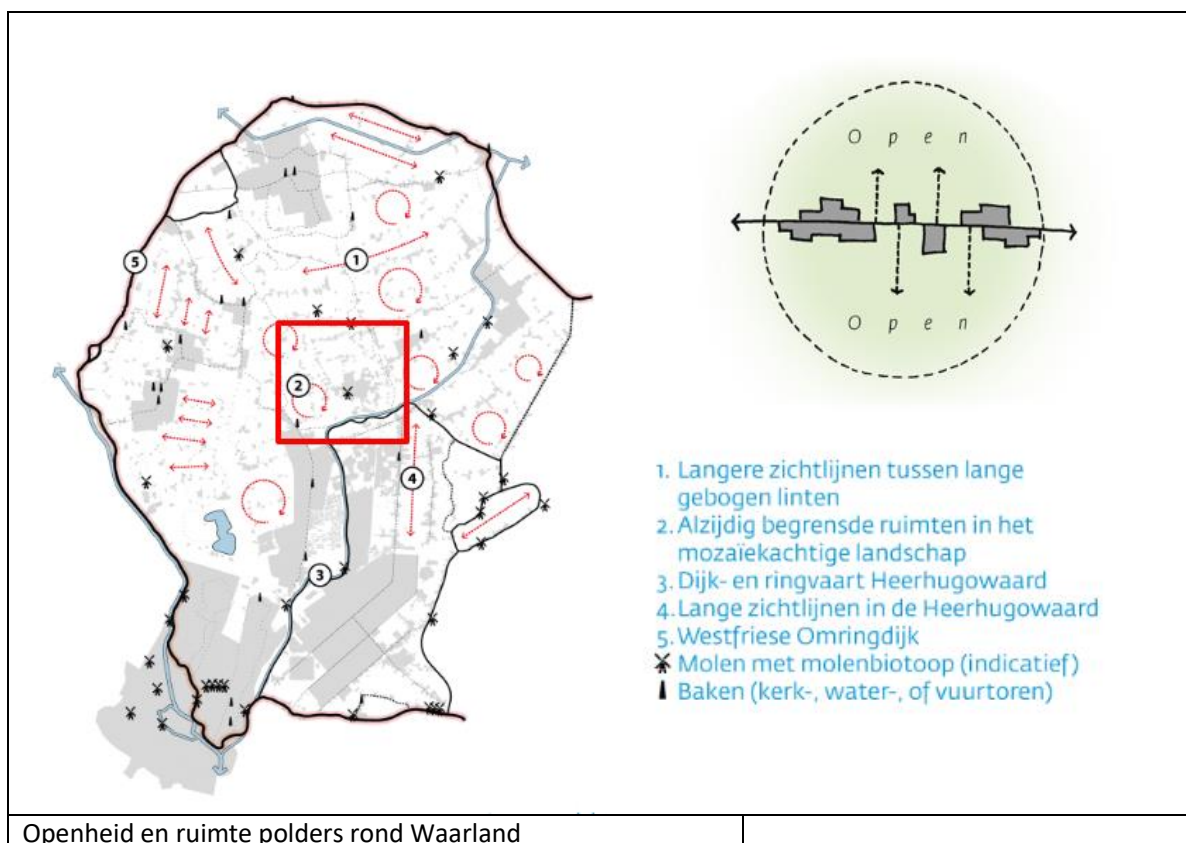
Rond Lutjewinkel heeft de ruilverkaveling geleid tot een droger en grootschaliger landschap met linten, verspreid liggende bebouwing en slechts hier en daar beplanting.

De ontwikkeling van het plan draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.

2.2.2 Openheid en ruimtebeleving

Binnen het ensemble West-Friesland West bevinden zich matige open gebieden en meer open gebieden. Bij de grootschalige blokverkaveling in het middendeel waar de planlocatie is gelegen, is de openheid vaak aan meerdere zijden begrensd door bebouwingslinten. De kleine droogmakerijen, zoals de Moerbeekpolder, hebben geen hoge ringdijk en kan er gesproken worden van een open landschap.

Langs de wegen binnen dit landschap staat vaak beplanting wat bijdraagt aan het halfopen karakter. In de nabijheid van de planlocatie staan aan beide zijden bomenrijen langs de weg. Door de sloop van oude bijgebouwen rond het stolpenensemble op de planlocatie zal de openheid van het landschap worden versterkt.



2.2.3 Ruimtelijke dragers

In het Westfriesse landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen de belangrijkste structuurlijnen. De linten met de vele stolpen zijn beeldbepalend en van oudsher ruimtelijke dragers van verstedelijking. De linten zijn vaak gelegen op kreekruggen of op oude dijken.

De stolpboerderij is het meest kenmerkende gebouwtype en een belangrijke identiteitsdrager. In het open landschap vormen de stolpboerderijen met een hoog piramidevormig dak monumentale ruimtelijke structuren. Daarbij heeft een stolpboerderij vaak een kenmerkend erf met een woon- en werkzone. De restauratie van het stolpenensemble zorgt ervoor dat een belangrijke drager in het landschap behouden blijft en grote kwalitatieve waarde toevoegt aan het landschap.

3. Beeld van de locatie

3.1 Indeling en uitstraling bestaande locatie

Het plangebied is gelegen langs de Wateringskant in Lutjewinkel waar van oorsprong grondgebonden agrarische bedrijven zijn gevestigd. Dit zijn met name vollegrondsgroente- en akkerbouwbedrijven. In de afgelopen decennia zijn vanuit de trend van schaalvergroting verschillende agrarische bedrijven beëindigd en voor bewoning of agrarische gelieerde bedrijvigheid in gebruik genomen. Enkele agrarische bedrijven aan de Wateringskant/Mientweg zijn in omvang aanzienlijk doorgegroeid en gebruiken het omliggende agrarische gebied. Het oorspronkelijke open karakter met alleen beplanting rond de bouwpercelen is echter in stand gebleven.



Zicht op planlocatie in noordoostelijke richting



Zicht op planlocatie in zuidwestelijke richting

Zicht op planlocatie

Bron: Google Maps

De bebouwing aan beide zijden van de Wateringskant heeft van oorsprong over het algemeen een kleinschalig woon-/werkkarakter. Deze kleinschaligheid is in het lint langs de

Wateringskant nog terug te vinden ondanks dat door de schaalvergroting en ruilverkaveling grote bedrijven zijn ontstaan met dito bebouwing.

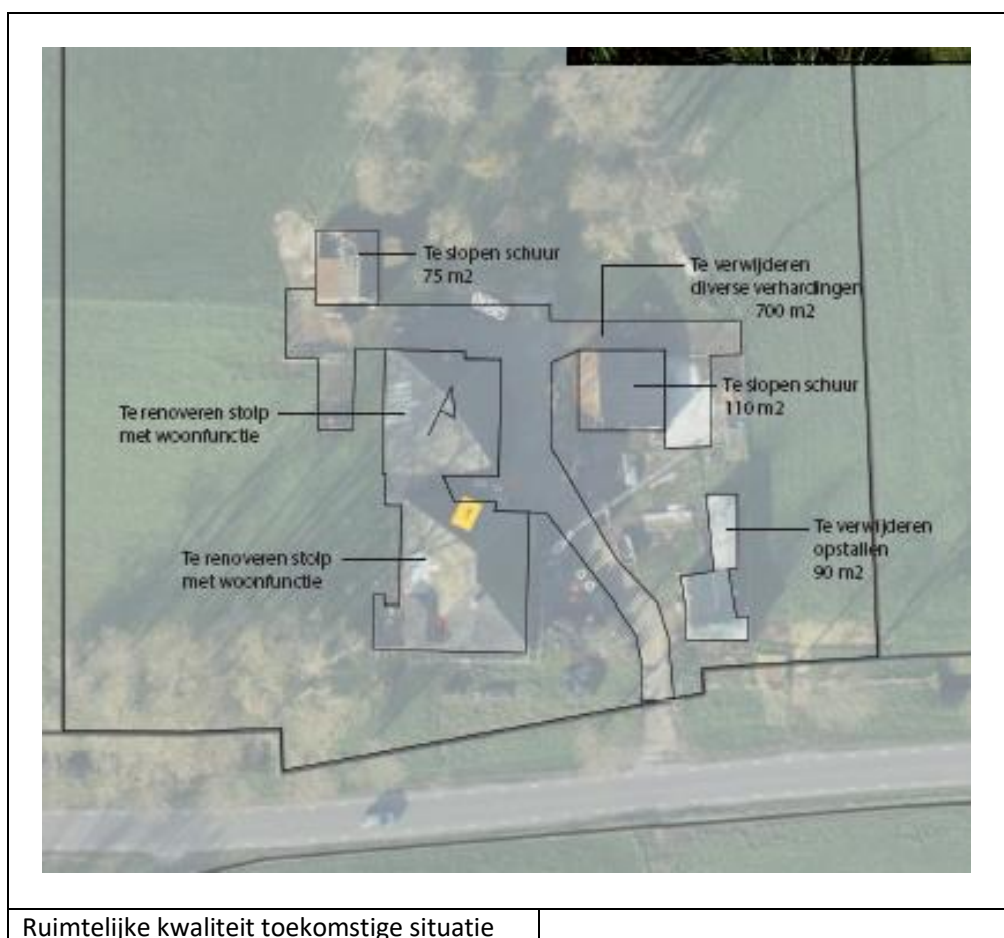
De bebouwing op het perceel Wateringskant 1 bestaat uit een stolpenensemble met rondom diverse bijgebouwen.

3.2 Toekomstige situatie plangebied

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

Met name vanaf de Wateringskant zal het wegnemen van de bijgebouwen een aanzienlijke verbetering geven van het zicht op het stolpenensemble en daarnaast ook het landschappelijk waardevol zicht op de polder.

Duidelijk is te zien dat rondom het stolpenensemble de bebouwing wordt verwijderd en daarna zal het erf dusdanig worden ingericht dat dit passend is bij de stolpen.



Het stolpenensemble wordt gerestaureerd en in beide stolpen wordt een woning gerealiseerd. Samen met een nieuwe inrichting van het boerenerf wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het behoud van het historische landschap.

4. Beeldkwaliteit

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 de 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. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit uitgewerkt.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- restauratie van het stolpenensemble;
- zorgdragen voor meer doorzicht vanaf de Wateringskant;
- erfbepanting moet passend zijn bij de ontwikkeling;
- huidige structuur watergangen behouden.

4.1 Inrichtingsschets

De beide stolpen worden gerestaureerd en de verdere bebouwing op het perceel wordt verwijderd (zie bijlage 1).



Het erf wordt ontsloten door één uitrit op de Wateringskant. Op het perceel wordt een woon- werkzone ingericht, zodat dit aansluit bij de vroegere inrichting van een erf. De bestaande beplanting op het perceel wordt gehandhaafd en langs de erfgrans worden knotwilgen aangebracht. De knotwilgen vormen een afscheiding tussen het boerenerf en de omringende agrarische percelen.

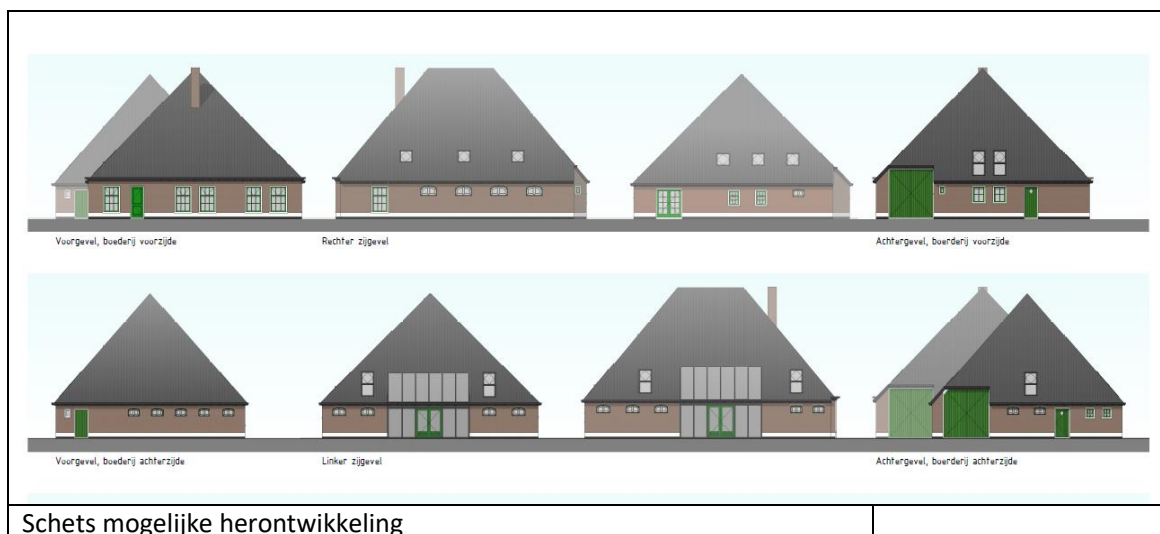
Bij de uitrit zullen twee bomen als poortwachters worden aangeplant. Ook bij de overige inrichting van het terrein wordt rekening gehouden met de historische uitstraling van een boerenerf.

Parkeren vindt plaats op eigen erf met genoeg ruimte voor minimaal drie auto's bij elke woning.

4.2 Bebouwing

In de welstandsnota Hollands Kroon wordt aangegeven welke welstandsregels binnen de gemeente gelden. In dit geval hebben de stolpen op de planlocatie geen karakteristieke aanduiding in het vigerende bestemmingsplan. Voor een bouwplan is op de planlocatie het een licht preventief welstandstoezicht aan de orde. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het verbouwplan moet voldoen aan globale welstandsregels. De welstandsregels waar de ontwikkeling van het plan aan de Wateringskant 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;
- geen toepassing van opdringerige reclames;
- deze regels zijn beperkt en hebben als doel excessen te voorkomen;
- de initiatiefnemer is zelf grotendeels verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van verbouwplan;
- het verbouwplan dient overigens wel te voldoen aan de planologische toetsing (bestemmingsplan, beheersverordening enz.) en bouwtechnische toetsing (bouwbesluit, bouwverordening).



Over de restauratie van beide stolpen heeft overleg plaatsgevonden met provincie Noord-Holland. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt de provincie akkoord gaat met de restauratie van de stolpen. Bij de restauratie van de stolpen zal gebruik worden gemaakt van historische bouwmaterialen en ook bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt traditioneel gewerkt.

Dit betekent dat:

- originele afgebikte stenen worden gebruikt voor de gevel. Daarbij wordt in kruisverband gemetseld, zoals dit vroeger ook werd gedaan;
- waar mogelijk worden de scheefstaande muren behouden en gefixeerd;
- oude stalramen worden hergebruikt;
- rond het pand wordt een zinken goot aangebracht. Alleen de voorgevel krijgt een ingetogen getimmerde goot zonder klossen;
- ramen worden gemaakt uit dikkozijnhout met traditionele diktes en vensterbanken;
- onderdorpels en neuten bij deuren worden zoveel mogelijk uitgevoerd in traditioneel hardsteen;
- in de raamvlakken worden dunne roedes aangebracht;
- dakramen krijgen een klassiek uiterlijk (Velux classico);
- de lichtpui die de stolpen daglicht moet geven, worden hetzelfde gemaakt als het Rijksmonument op Kreil 30 in Barsingerhorn en het gemeentelijke monument aan de Burghornerweg 2 in Schagen.

4.3 Verkeersontsluiting en verharding

Het boerenerf op de planlocatie wordt op de Wateringskant ontsloten met één oprit. Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter. Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2,4 auto's per bouwperceel.



4.4 Beplanting en erfafscheiding

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

Het boerenerf op de planlocatie draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. De bestaande bomen worden gehandhaafd en de knotwilgen langs de randen van de locatie zorgen voor een afscheiding tussen het erf en omringende agrarische percelen.

Een groene haag verdeelt het perceel in een woon- en werkzone.

De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast.

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



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels