



Beeldkwaliteitsplan Weereweg 104 Lutjewinkel

Gemeente Hollands Kroon

Datum: 7 april 2025

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Voorgeschiedenis	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>	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.....	10
3.1	Herinrichting plangebied	10
3.2	Uitgangspunten herontwikkeling.....	10
3.3	Inrichtingsschets herontwikkeling	10
3.3.1	<i>Hoofdindeling</i>	10
3.3.2	<i>Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op landschap</i>	11
3.4	Uitgangspunten nieuwe woningen	13
3.4.1	<i>Verkeersontsluiting en verharding</i>	14
3.4.2	<i>Beplanting en erfafscheiding</i>	15

Bijlage:

Bijlage 1: Inrichting plangebied

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Op de planlocatie Weereweg 104 in Lutjewinkel is een woning met diverse bijgebouwen aanwezig. Het betreft een langgerekt perceel dat parallel aan de Weereweg is gelegen. Langs de weg loopt een waterloop en het perceel wordt afgescheiden door middel van een brede boomsingel.

Het perceel wordt ontsloten door een smalle uitrit bij de woning aan de noordzijde. Op deze smalle uitrit is een recht van overpad gevestigd om met landbouwvoertuigen het achtergelegen perceel te bereiken.



De initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de zuidzijde van de planlocatie twee nieuwe woningen te bouwen aansluitend aan de dorpskern van Lutjewinkel. Dit gedeelte van het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom. Om dit plan mogelijk te maken zal de langgerekte schuur op het perceel worden gesloopt.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen binnen het plangebied wat gelegen is binnen het ensemble West-Friesland West en Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) Schagen.

De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap en deze zijn vastgelegd in de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018' (zie paragraaf 2.2).

De kwaliteit wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing (zie paragraaf 3.3). In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

2. Cultuurhistorie

2.1 De ontwikkeling van het landschap

West-Friesland is ontstaan doordat grote hoeveelheden sediment zijn afgezet door het Zeegat van Bergen. Op deze gronden vestigden zich al vroeg nederzettingen. Er trad echter een vernatting van het gebied waardoor er een veenontwikkeling tot stand kwam. Dit maakte het gebied ongeschikt voor bewoning. Vanaf de vroege middeleeuwen werd het gebied opnieuw in ontginning genomen.

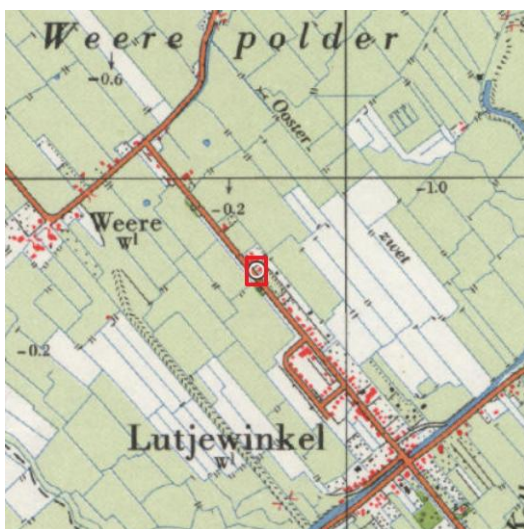
Vanaf omstreeks de 11e eeuw begon men met het aanleggen van dijken om de veenontginningen tegen inbraken van de zee te beschermen. Vanaf de tweede helft van de 13e eeuw vormden de verschillende dijken één geheel: de Westfriese Omringdijk. Hierdoor nam de invloed van de zee sterk af. Door het verdwijnen van het veen kwam het zeekleiland-schap weer aan de oppervlakte.



1850



1900



1960



2021

Verkaveling Weerepolder

Het gebied kende lang een voornamelijk agrarisch gebruik. Door grootschalige ruilverkaveling en schaalvergroting in het midden van de 20^e eeuw is er een grote transformatie tot stand gekomen.

Hierdoor ontstond een verschil van verkavelde gebieden met grote percelen en ontsluiting van de erven via de weg en de niet verkavelde gebieden met een fijnmazige verkaveling en historische linten en erven aan waterlopen. Het gebied rond de planlocatie is verkaveld en dit is te zien aan de grote percelen in een blokvormig verkavelingspatroon.

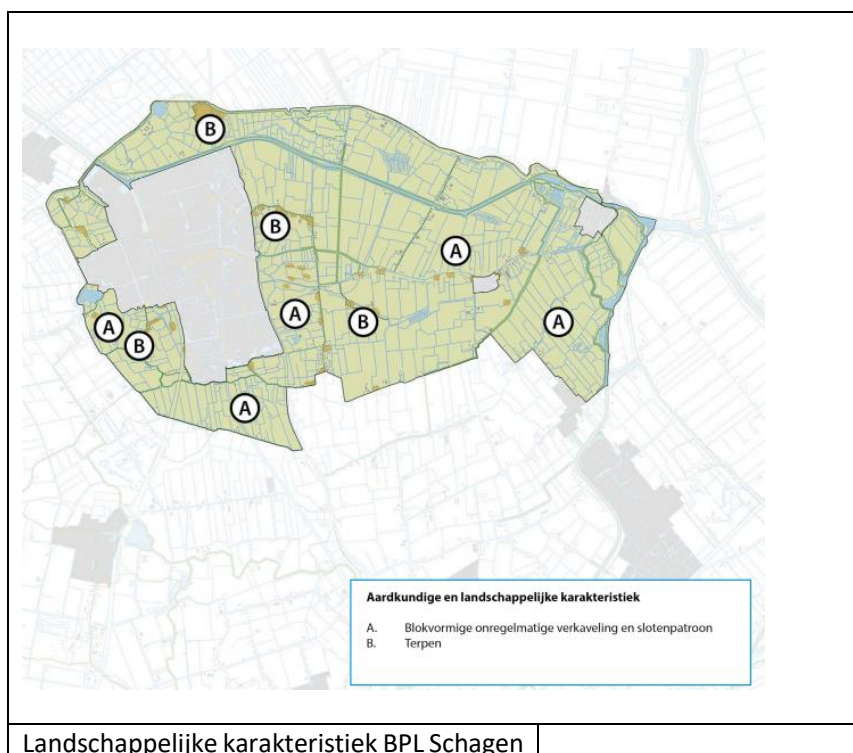
Door de bouw van twee nieuwe woningen zullen de cultuurhistorische waarden van de Weerepolder niet worden aangetast. Sterker nog door sloop van de schuur en een herstel van de erfinrichting worden de cultuurhistorische waarden op het perceel versterkt.

2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Voor de ontwikkeling van het plan op de planlocatie komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het ensemble West-Friesland West, waarvan het Bijzonder Provinciaal Landschap Schagen (BPL) deel uitmaakt. Dit betreft een oud zeekleilandschap. Hieronder volgt een uiteenzetting van de beschreven ontwikkelprincipes die voor deze opgave van toepassing zijn.

2.2.1 Landschappelijke karakteristiek

De oorspronkelijke onregelmatige blokverkaveling is in delen van BPL Schagen geleidelijk minder zichtbaar geworden. Uitzondering hierop is de verkaveling rond de kern van Schagen waar nog steeds een gaaf en herkenbaar verkavelings- en slotenpatroon aanwezig is.

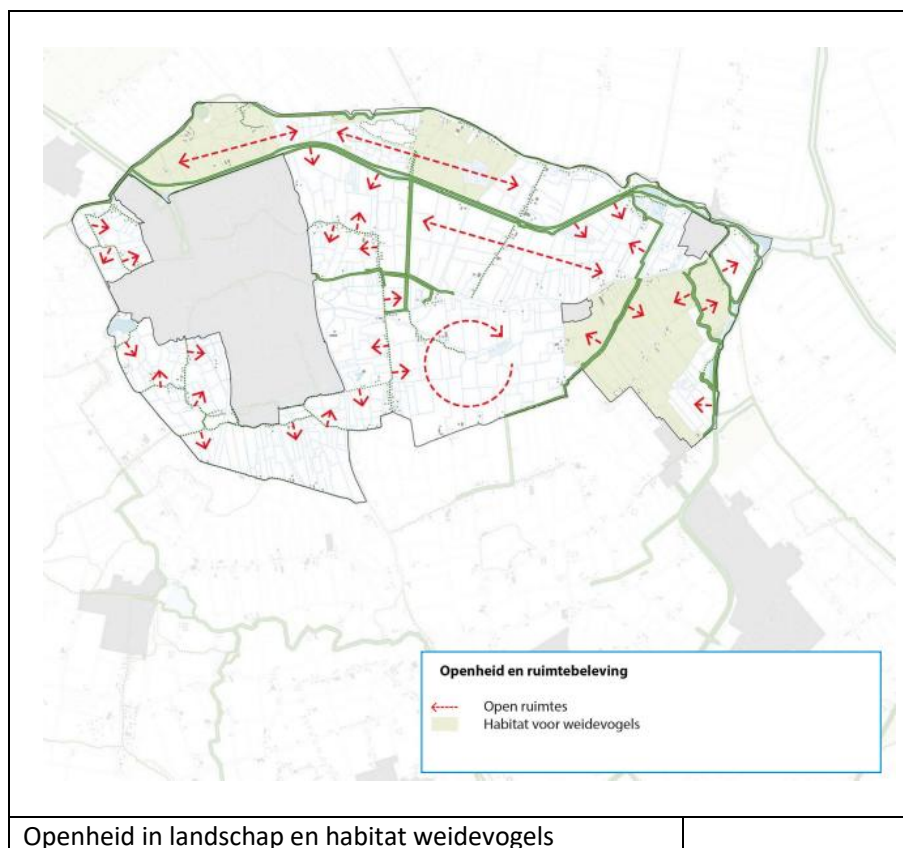


Ruimtelijk ontwikkelingen die het verkavelings- of slotenpatroon wijzigen zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Bij de ontwikkeling van twee nieuwe woningen zal zowel het

verkavelings- als slotenpatroon op- en rond de planlocatie ongewijzigd blijven. De sloot langs de Weereweg blijft ongewijzigd en de nieuw aan te leggen uitrit naar het achtergelegen perceel wordt tevens gebruikt voor de ontsluiting van de twee nieuwe woningen (paragraaf 3.2).

2.2.2 Openheid en ruimtebeleving

De openheid in combinatie met het cultuurhistorische landschap binnen BPL Schagen is van grote waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap zijn een aantasting van de kernkwaliteit. De openheid is vrijwel overal goed beleefbaar. Bovendien is de Weerepolder een belangrijke habitat voor weidevogels. De open graslanden op kleibodems variëren in mate van vochtigheid en dit trekt grote aantallen weidevogels aan.



De openheid op de planlocatie wordt vergroot door een groot gedeelte van de boomsingel op het perceel te verwijderen. De bestaande schuur wordt gesloopt en hierdoor ontstaat ruimte om een brede ontsluiting te realiseren. Deze uitrit functioneert als ontsluiting voor de nieuwe woningen en om de achtergelegen agrarische percelen te bereiken. Dit zorgt ervoor dat vanaf de Weereweg een breed doorzicht wordt gerealiseerd over de planlocatie naar de open polder aan de achterzijde van de bebouwing. Daarmee wordt de openheid op het perceel meer beleefbaar.

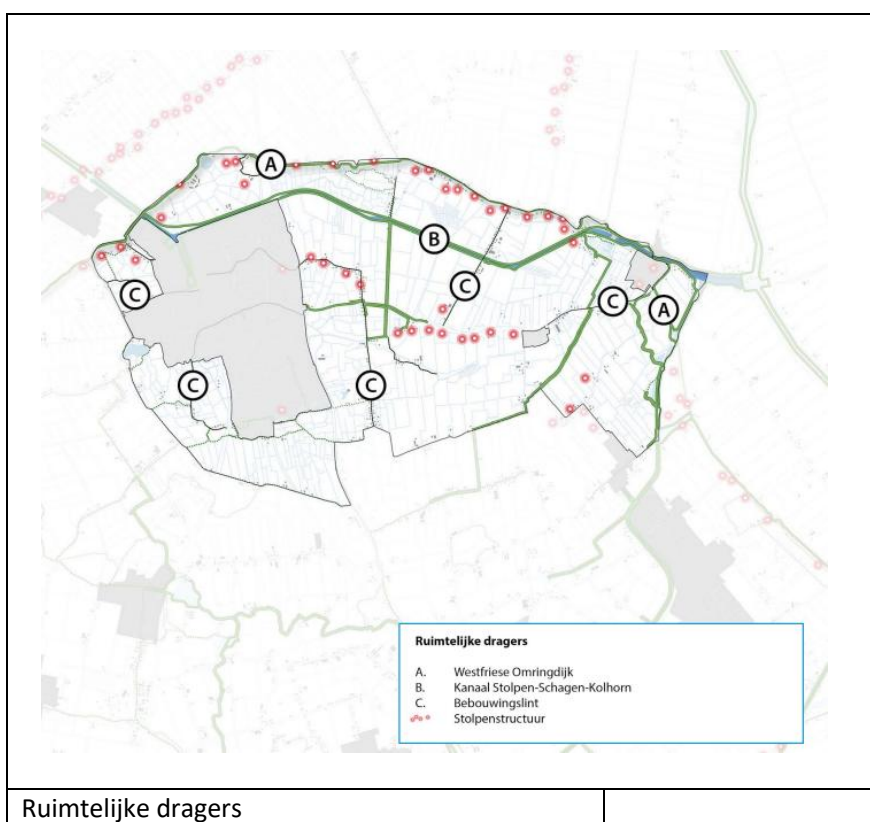
De planlocatie is gelegen binnen weidevogelleefgebied. De twee nieuwe woningen worden gerealiseerd aansluitend aan de dorpskern van Lutjewinkel. De woningen worden langs de Weereweg gesitueerd. In een lange zone langs de Weereweg vindt er nu al verstoring van de weidevogels plaats als gevolg van de aanwezige bebouwing en de bijbehorende activiteiten. Door de ontwikkeling van het plan zal de verstoring niet toenemen. Het verwijderen van een

groot deel van de boomsingel heeft als positief effect dat predatoren minder gebruik kunnen maken van deze bomen om te jagen op weidevogels.

2.2.3 Ruimtelijke dragers

Ruimtelijke dragers zoals de Westfriese Omringdijk en het Kanaal Schagen – Kolhorn zijn op ruime afstand van de planlocatie gelegen en de ontwikkeling van het plan heeft geen invloed op deze kernkwaliteiten.

De planlocatie is gelegen in het bebouwingslint langs de Weereweg en deze weg maakt voor onderdeel uit van het oude historische lint De Weere. Aan de noordzijde van de planlocatie vormt dit lint de ontginningsbasis en is gesitueerd haaks op de sloten en de verkaveling. De bebouwingslinten dragen bij aan de identiteit van het gebied en zijn van cultuurhistorisch belang.



Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zij zorgvuldig worden ingepast in de karakteristiek van het lint.

In de huidige situatie is er door de aanwezigheid van een langgerekte schuur en veel bomen geen doorzicht over de planlocatie aanwezig. Door de sloop van de schuur, het maken van een brede ontsluiting en het verwijderen van een boomsingel zal er een extra doorzicht over de kavel worden gerealiseerd naar de achtergelegen open polder. Het verwijderen van de gedateerde bebouwing levert daarnaast een ruimtelijke kwaliteitswinst. Dit heeft een positief effect op de kernkwaliteiten van het BPL.

2.3 Huidige situatie plangebied

De planlocatie is gelegen in het dorpslint langs de Weereweg. Op de locatie is een woning aanwezig met diverse bijgebouwen. De bijgebouwen zijn door de jaren heen uitgebreid en redelijk gedateerd. De aanwezige bebouwing is cultuurhistorisch niet waardevol. Er is een zeer langgerekte schuur aanwezig parallel gelegen aan de Weereweg. Als er geen bomen langs het perceel aanwezig zijn, neemt deze schuur al het zicht weg op het achterliggende landschap.

Over de uitrit langs de bestaande woning is een doorzicht mogelijk naar de achtergelegen polder, maar het overige gedeelte van het perceel is geheel gesloten met bebouwing en een boomsingel.

Langs de planlocatie loopt een waterloop die ten zuiden van het perceel doodloopt.



Huidige situatie plangebied

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.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied voor rust en ruimte. Nieuwe bebouwing dient daarom zorgvuldig te worden ingepast. Er dient een goede keuze te worden gemaakt in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing, waarbij geen afbreuk wordt 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.

3.2 Uitgangspunten herontwikkeling

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

De uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plan zijn:

- Zorgvuldig landschappelijk inpassen van de herontwikkeling;
- Door middel van een ruimtelijke analyse rekening houden met context, ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten van het bestaande landschap;
- Afstemming van de herontwikkeling van 2 nieuwe woningen aansluitend aan het lint, waarbij de woningen afwisselend zijn met een eigen uniciteit;
- Inpassen binnen de verkavelingsrichting van het landschap;
- Dorpskarakter door beeldkwaliteit, architectuur en landschap;
- Zichtlijnen op de achtergelegen open polder;
- Groene uitstraling en erfbeplanting passend bij de locatie;
- Ontsluiting van de woningen en de achtergelegen agrarische percelen door middel van één brede uitrit.

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 planlocatie ligt op de rand van de dorpskern van Lutjewinkel en het buitengebied. Het gebied rond de planlocatie heeft een landelijke sfeer, ondanks dat de dorpskern op korte afstand is gelegen. De bebouwing betreft een mix van historische stolpboerderijen en nieuwere woningen met daartussen open ruimtes.

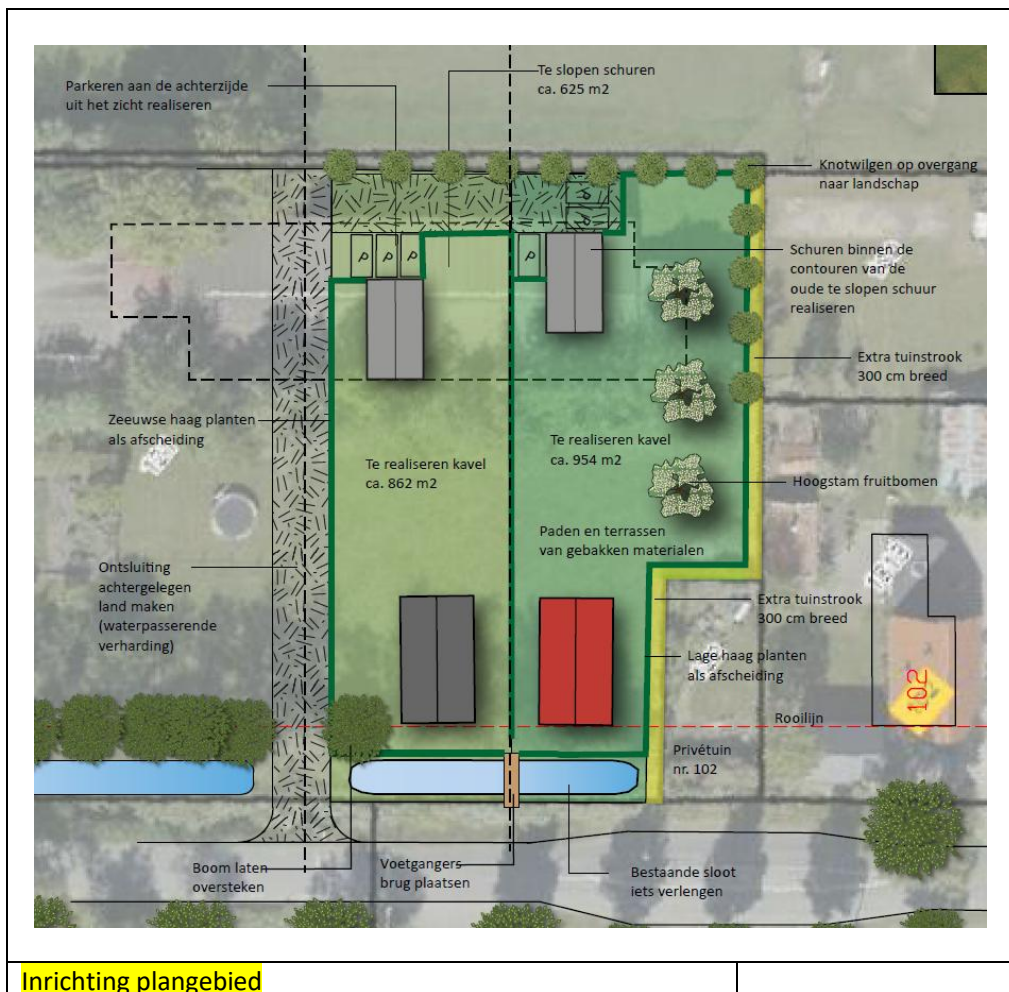


Referentiebeelden bestaande woningen Weereweg	
---	--

De kenmerken van het landschap zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. Bij de herinrichting van het plangebied worden twee vrijstaande woningen gebouwd. De indeling van het plangebied vormt een referentie naar de opbouw van een lint in het buitengebied. De sloot langs de Weereweg dient behouden te blijven, want de nieuwe woningen in het lint, de doorzichten en de sloot vormen samen een karakteristieke combinatie in het landschap. In de waterloop wordt een dam aangelegd om een brede gecombineerde uitrit te realiseren.

3.3.2 Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op landschap

Aan de Weereweg worden twee nieuwe woningen gebouwd (bijlage 1). Door de woningen haaks op de weg te oriënteren en de bijgebouwen aan de achterzijde te plaatsen, blijft er veel ruimte aan beide zijden van de woningen open.



Het ritme van de woningen past bij het ritme van de woningen in het lint langs de Weereweg. Er is een overgang van rijwoningen naar vrijstaande woningen langs de weg en rond de planlocatie zijn voornamelijk vrijstaande particuliere woningen aanwezig. De woningen staan op voldoende afstand van de weg, zodat ruimte ontstaat voor een groene voortuin. De doorzichten tussen de woningen en over de brede ontsluiting naar de achtergelegen percelen geven vrij zicht op het achterliggende landschap.

De brede ontsluiting die zowel voor de woningen als het achtergelegen perceel wordt aangelegd, zal worden voorzien van een open verharding, waardoor deze uitrit een groen karakter krijgt. Dit sluit aan bij de landschappelijke inpassing van het perceel, maar is daarnaast ook klimaatadaptief.

Door de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de schuur te realiseren, worden de auto's uit het zicht geparkeerd. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit op het perceel.

De watergang aan de voorzijde van de planlocatie blijft behouden. Er wordt alleen een kleine loopplank/brug overheen geplaatst om de weg lopend te kunnen bereiken. Met het plaatsen van de loopplank/brug blijft het karakter van de waterloop wel behouden.

Op de grens tussen de planlocatie en Weereweg 102 zal een extra groenstrook van 3 meter worden vrijgehouden om de afstand van de nieuwe woningen tot aan het naastgelegen perceel Weereweg 102 te vergroten.

3.4 Uitgangspunten nieuwe woningen

Het plan bestaat uit 2 nieuwe bouwkavels voor vrijstaande woningen met een bijgebouw. Om aan te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het gebied, dienen de nieuwe woningen traditionele bouwvormen te krijgen, maar een eigentijdse uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing is ook mogelijk.

De planlocatie is gelegen op de rand van welstandsvrij- en welstandsluw-gebied. Binnen welstandsvrij gebied vindt er geen welstandstoets plaats voor bouwplannen. Binnen welstandsluwgebied moet er wel worden voldaan aan de welstandregels en dit bestaat uit de onderstaande voorwaarden:

- 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.

De bovenstaande regels zijn beperkt en hebben als doel excessen te voorkomen. Bij de ontwikkeling van het plan aan de Weereweg wordt uitgegaan van de regels binnen welstandsluwgebied. Op deze manier kan de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen door de gemeente worden getoetst.



Referentiebeelden nieuwe woningen

De initiatiefnemer is zelf grotendeels verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan.

Langs de Weereweg zijn momenteel uiteenlopende woningen te vinden. De nieuwe woningen variëren in uiterlijk. Traditionele bouwvormen zijn goed mogelijk, maar ook een enigszins eigentijdse uitstraling moet mogelijk zijn.

De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de woningen.

De bijgebouwen worden qua architectuur, kleur, materiaal en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw en staan aan de achterzijde van de nieuwe woningen.

3.4.1 Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woningen worden ontsloten met één uitrit waarover het landbouwverkeer ook naar de achtergelegen percelen zal rijden. Voor het maken van een uitrit moet wel een dam worden aangebracht. In de huidige situatie worden de achterliggende percelen bereikt via de uitrit langs de bestaande woning. Dit is echter een smalle uitrit en doordat de huidige landbouwmachines steeds groter en breder worden, is ervoor gekozen om een nieuwe brede uitrit over de planlocatie aan te leggen. Dit heeft niet alleen als voordeel dat het verkeer niet meer langs de bestaande woning hoeft te rijden, maar ook dat er een breed doorzicht over de planlocatie wordt gerealiseerd en de nieuwe woningen ook via deze uitrit ontsloten worden. De aanleg van de brede uitrit zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitswinst.



Referentie erfverharding woningen en uitrit

Het verhardingsmateriaal van de uitrit zal bestaan uit een openverharding (grasbetontegels) en de verharding op 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 drie auto's.

3.4.2 Beplanting en erfafscheiding

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap en het dorpslint. Het contrast tussen het erf met de nieuwe woningen aan de Weereweg en het achterliggende open landschap wordt daarmee versterkt. De landschappelijke inrichting is in bijlage 1 opgenomen.

Erfafscheidingen bij woningen in de vorm van hagen en boomsingels dragen bij aan de biodiversiteit, zorgen voor privacy en voorkomen lelijke schuttingen.



Referentiebeelden inrichting woonkavels met Zeeuwse haag, fruitbomen en veldesdoorn

De hoge boomsingels aan de noord- en zuidzijde van de planlocatie worden verwijderd om de openheid op het perceel te vergroten. Hiervoor in de plaats worden aan de noordzijde knotwilgen langs de waterloop geplant, zodat er een transparante boomsingel met meer doorzicht ontstaat.

Ter vervanging van de te verwijderen beplanting wordt **rond** de gehele planlocatie een groene haag aangeplant bestaande uit een haag van veldesdoorn aan de noord- oost- en zuidzijde en aan de westzijde, tussen de brede oprit en beide nieuwe woningen, een Zeeuwse haag.

De haag van veldesdoorn heeft een hoogte van minimaal 1,5 meter en een breedte van minimaal 1,0 meter. Door deze groene haag niet al te hoog te laten worden, zullen de zichtlijnen niet worden belemmerd.

De Zeeuwse haag zal hoger zijn dan de groene haag rond de rest van de planlocatie, zodat een mooie afscheiding tussen de brede uitrit en beide woningen wordt gerealiseerd. Doordat de haag parallel aan de uitrit wordt geplant, is het doorzicht over de uitrit gewaarborgd.

Uiteraard zullen de tuinen rond de woningen eveneens groen worden ingericht. Daarbij zullen in de tuin hoogstamfruitbomen worden aangebracht. Door het plaatsen van een lage haag en hoogstam fruitbomen blijft het zicht binnen dorpslint en over de kavel behouden.

Op de grens tussen de planlocatie en Weereweg 102 zal een extra groenstrook van 3 meter worden vrijgehouden om de afstand van de nieuwe woningen tot aan het naastgelegen perceel Weereweg 102 te vergroten.

Verkavelingsvoorstel inpassing woningen, Weereweg 104, Lutjewinkel

