



Beeldkwaliteitsplan Zeugweg 3 Wieringerwerf

Gemeente Hollands Kroon

Datum: 21 april 2021

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
1.2	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	Indeling en uitstraling toekomstige locatie	10
4.	Beeldkwaliteit.....	11
4.1	Beeldkwaliteit planlocatie en vigerend beleid	11
4.1.1	<i>Beplanting en erfafscheiding</i>	11

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Op het perceel aan de Zeugweg 3 in Wieringerwerf is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met een bedrijfswoning (Wieringermeerboerderij) en aan de westzijde van het perceel een bedrijfsgebouw.

De bestemming van het perceel is momenteel nog steeds agrarisch, maar de bedrijfsvoering is al geruime tijd geleden beëindigd (ongeveer 20 jaar). De woning wordt door particuliere eigenaren bewoond.



Het plan betreft het voornemen om de bestemming van het perceel Zeugweg 3 te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

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 Beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de ontwikkeling op het perceel Zeugweg 3 zorgvuldig in te passen in het omringende landschap. 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 een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens komt de ontwikkeling binnen het plangebied aan de orde. 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 binnen de polder Wieringermeer. Rond de 9^e eeuw bestond de Wieringermeer uit land. Er was zelfs meer land aanwezig dan de polder zoals deze nu is ingepolderd. Onder invloed van het klimaat is het gebied onder water gelopen en onderdeel van de zee geworden.

Aan het begin van de twintigste eeuw was er dringend behoefte aan landbouwgrond en vanaf 1927 werd begonnen met de aanleg van de Wieringermeerpolder.

Rond 1930 viel de polder droog en vanaf 1934 werd het nieuwe land in gebruik genomen.



1815



1850



1900



1932

Topografische kaart ontstaan Wieringermeer

De kavelgroottes voor nieuwe boeren werden bepaald op 20 hectare en uitgegeven via een pachtsysteem. Ook de dorpen en de boerderijen werden gepland.

Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog werd de polder door de Duitse militairen onder water gezet om geallieerde luchtlandingen te verhinderen. Op 17 april 1945 bliezen zij de dijk op, waarna de polder weer snel onder water liep. Alle gewassen en vrijwel alle bebouwing ging verloren. Na de oorlog werden de gaten in de dijk gedicht en december 1945 viel de polder weer droog.

De hoofdstructuur van Wieringermeer wordt gevormd door kanalen, vaarten en verbindingswegen met begeleidende beplantingen. De strakke lijnvormige hoofdstructuur van wegen en waterlopen vormt de basis voor de groenvoorziening en wordt ruimtelijk herkenbaar gehouden. Langs de wegen in de polder zijn bomenrijen aangeplant en rondom de agrarische bouwpercelen zijn veelal windsingels aangebracht.

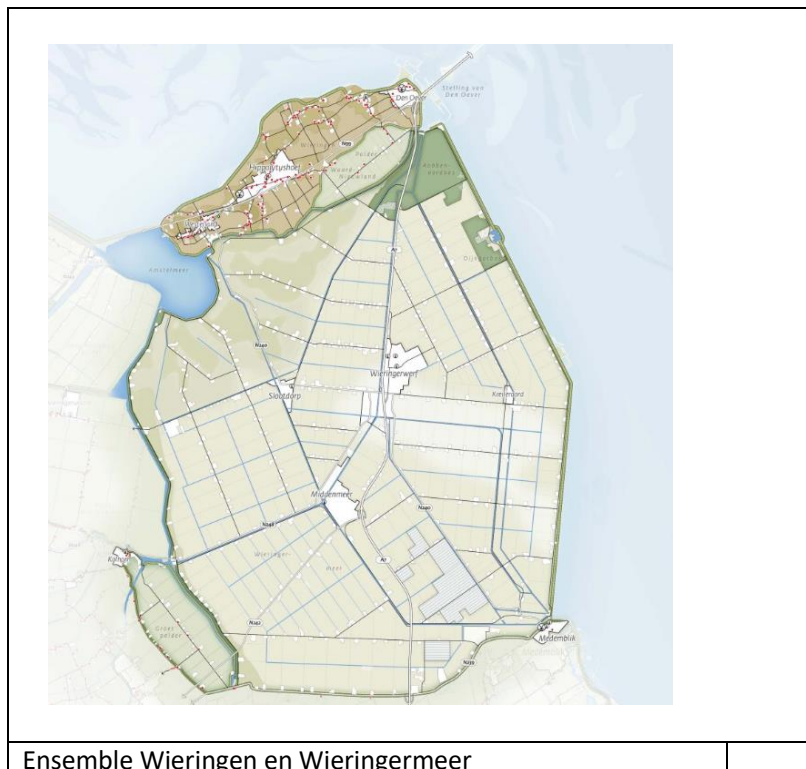
Voor de rest is de Wieringermeer een vlak en open gebied. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de dijk rondom de polder en de grote hoofdwaterlopen die de Wieringermeer doorkruisen.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. De dorpen maken onderdeel uit van het omringende agrarische landschap. Alleen rondom de dorpen Wieringerwerf, Slootdorp, Middenmeer en Kreileroord is de bebouwing geconcentreerd, waarbij de grootste kern wordt gevormd door Wieringerwerf.

In de huidige tijd is de Wieringermeer een modern landbouwgebied waar voornamelijk veeteelt en akkerbouw plaatsvindt en in het zuidoosten een concentratiegebied voor glastuinbouw en datacenters is gerealiseerd.

2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie beschrijft de provincie een aantal uitgangspunten voor diverse landschapstypen en ruimtelijke dragers binnen Noord-Holland.

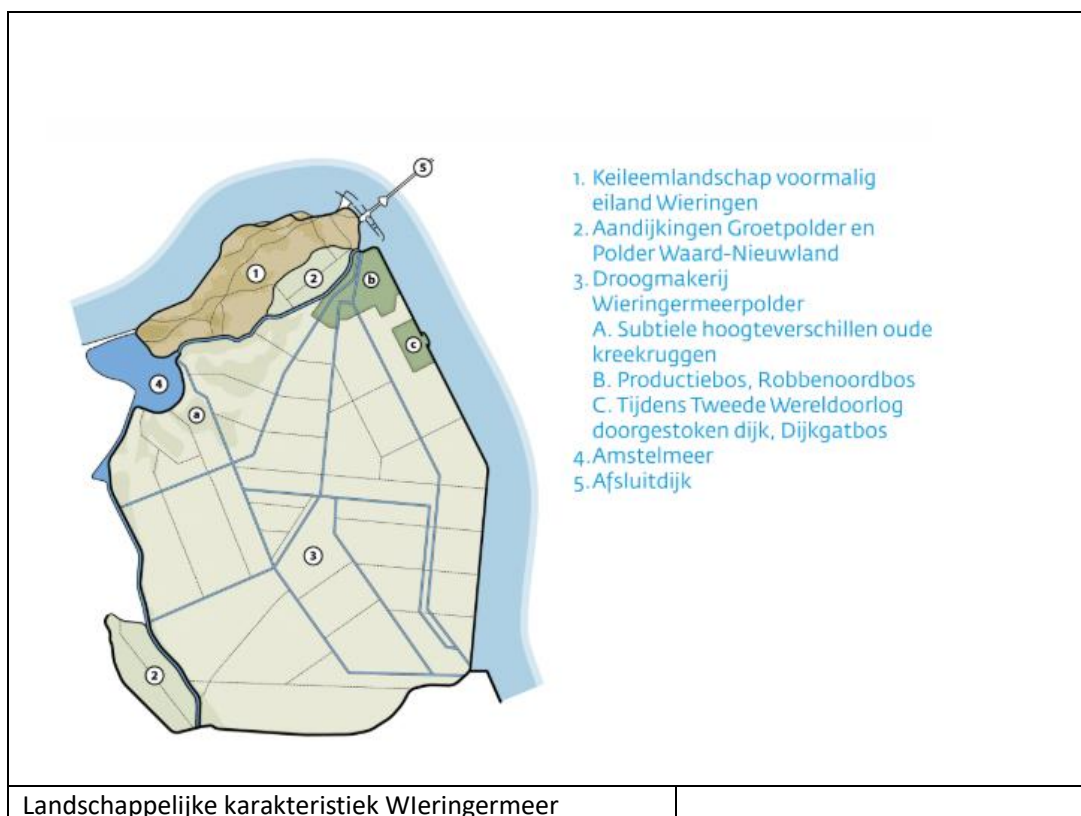


De planlocatie maakt onderdeel uit van het ensemble Wieringen – Wieringermeer, maar is binnen de Wieringermeer gelegen. In de volgende paragrafen komen uitgangspunten/ontwikkelprijncipes aan bod vanuit de ligging in de vlakke en open droogmakerij, de Wieringermeer.

2.2.1 Landschappelijke karakteristiek

De Wieringermeerpolder is als agrarische productiepolder ontworpen vanuit een totaalconcept. Het poldervlak van de Wieringermeer is opgedeeld in vier polderafdelingen met een eigen oriëntatie en maatvoering van de kavels. Het verkavelingsplan is niet ontworpen vanuit een middenlijn naar de randen toe, zoals gebruikelijk was, maar vanuit de randen naar het centrum toe. Hierdoor zijn restkavels aan de randen vermeden, maar ontstond een driehoekig centrum met restkavels. De polder bestaat uit een robuuste geometrische driehoekige webstructuur met een zorgvuldige compositie van vaarten, lanen, linten, regelmatig verspreid liggende agrarische erven en enkele kernen aan vaarten. In de polder zijn, voor de geoefende kijker, kleine hoogteverschillen waarneembaar van de oude kreekruggen. In het noordoosten liggen, op voor de landbouw onrendabele grond, het Robbenoordbos en Dijkgatbos.

De ontwikkeling van het plan aan de Zeugweg 3 draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.

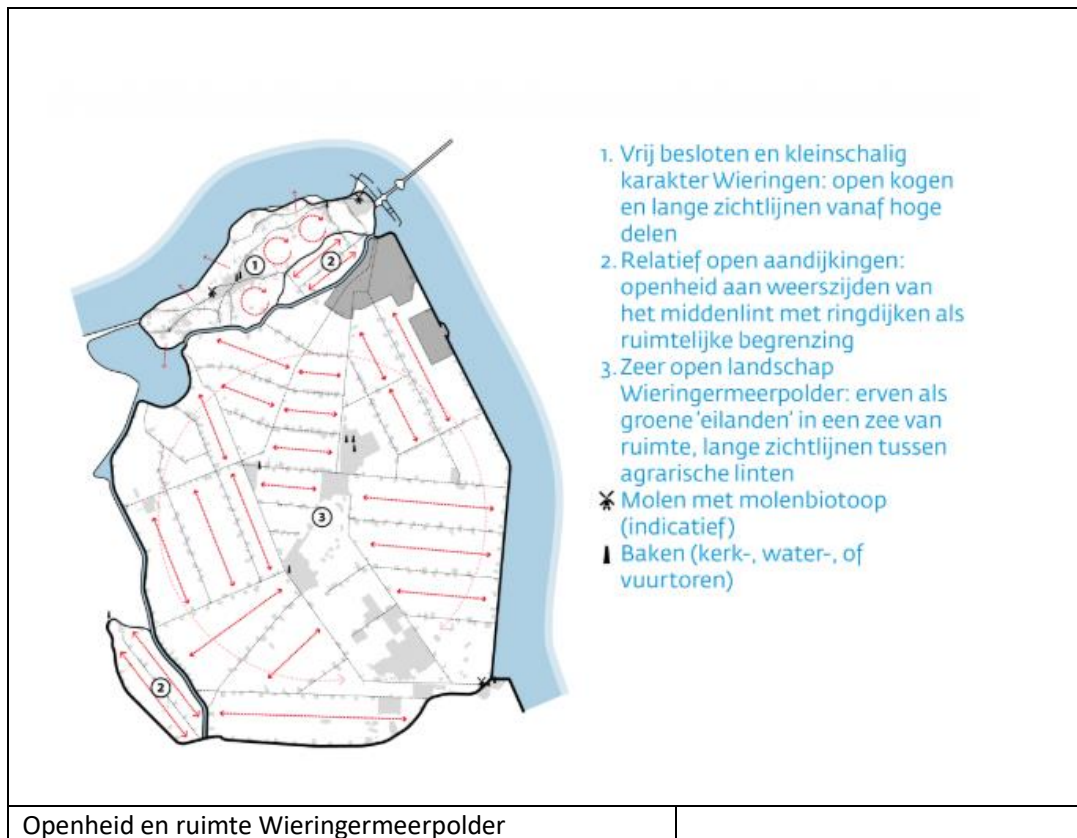


2.2.2 Openheid en ruimtebeleving

De Wieringermeerpolder is als geheel een van de meest open landschappen van Noord-Holland, met daarin de regelmatig verspreid liggende massa's van boerderijen en erfbeplanting langs wegen en vaarten. Deze vormen groene eilanden in een zee van ruimte.

In een deel van de polder is het open karakter verdwenen door het glastuinbouwgebied/de Agriport en andere grootschalige ontwikkelingen langs de A7.

Door het behoud van het boerenerf met daarom heen de kenmerkende windsingels blijft de planlocatie een groen “eiland” in het verder geheel open en weidse landschap.



2.2.3 Ruimtelijke dragers

Aan de randen van de polder zijn de dijken markante ruimtelijke dragers: de dijk en bomenrij langs het Waardkanaal, de dijk langs het Amstelmeerkanaal, de dijk langs het IJsselmeer en de Westfriese Omringdijk (provinciaal monument). Deze laatste vormt de overgang naar het oude zeeleilandschap. De A7 werd in het afgelopen decennium een steeds belangrijkere drager voor grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals Agriport. Het Windpark Wieringermeer gaat uit van de plaatsing van windmolens met lijnen van de polder als drager. Door de aanwezige Wieringermeerboerderij op de planlocatie te handhaven met de kenmerkende erfbeplanting is de oorspronkelijke compositie van dijken, wegen, vaarten en een ritmiek van boerderijen met een rood pannendak en erfbeplanting gewaarborgd. Er zal geen schaalvergroting op het perceel plaatsvinden en het behoud van de erfbeplanting vormt een onderdeel van het plan. Het plangebied is langs de IJsselmeerdijk gelegen en de randen van de Wieringermeerpolder dienen vrij te blijven van grootschalige ontwikkelingen. Doordat er geen ontwikkelingen op de planlocatie plaatsvinden, draagt het plan bij aan het bovengenoemde uitgangspunt.

3. Beeld van de locatie

3.1 Indeling en uitstraling bestaande locatie

Het plangebied is gelegen aan de Zeugweg in Wieringerwerf in de Wieringermeer. Deze polder is van oorsprong ingericht voor grondgebonden agrarische bedrijven. In de afgelopen decennia zijn vanuit de trend van schaalvergroting agrarische bedrijven beëindigd en voor bewoning of andere bedrijvigheid in gebruik genomen. Deze ontwikkeling vindt plaats in de gehele Wieringermeer. De huidige grote agrarische bedrijven nemen het land in gebruik, maar de bestaande bebouwing wordt voor andere doeleinden aangewend. Dit is ook het geval op het perceel aan de Zeugweg 3. Het oorspronkelijke open karakter met alleen beplanting rond de bouwpercelen is echter in stand gebleven. Rondom de woning en de schuur is een boomsingel aanwezig en aan de noordkant van het perceel ligt een groot gazon.



Huidige situatie

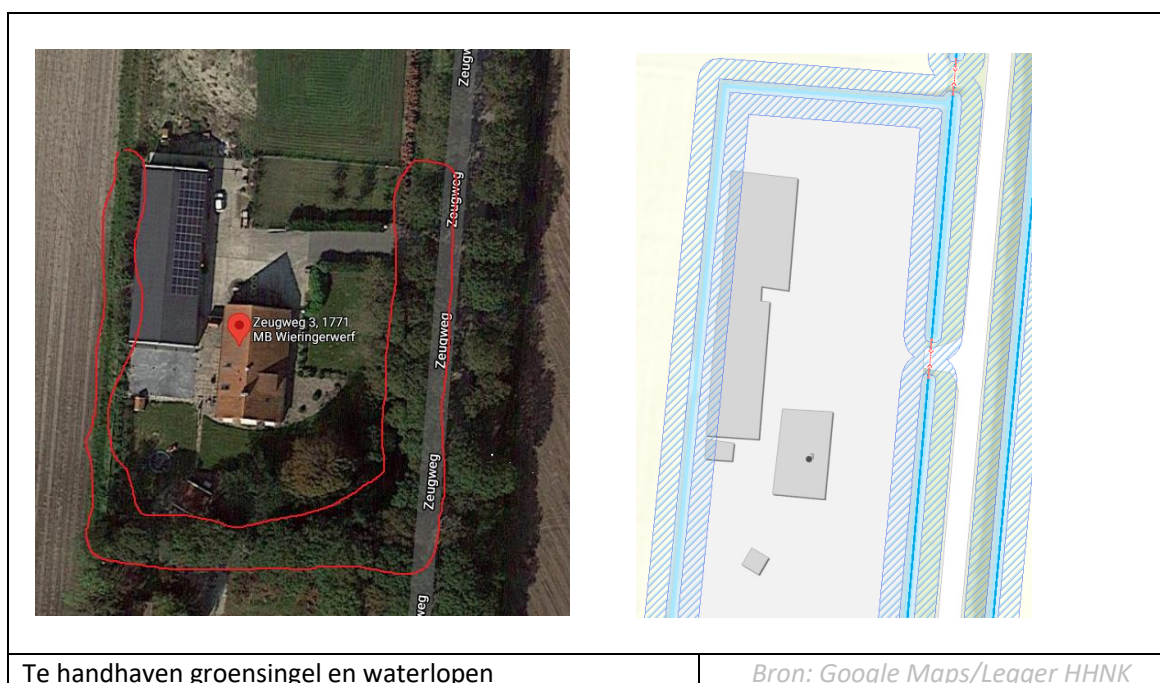
Bron: Google Maps

De bebouwing langs de Zeugweg heeft van oorsprong over het algemeen een grootschalig woon-/werkkarakter. Deze grootschaligheid is nog steeds goed herkenbaar.

Op de planlocatie is een grote Wieringermeerboerderij aanwezig. Aan de westzijde van het perceel staat een voormalig agrarische schuur. Rondom het perceel zijn een boomsingel en waterlopen aanwezig wat kenmerkend is voor de percelen binnen de Wieringermeer.

3.2 Indeling en uitstraling toekomstige locatie

De planlocatie ligt in het vlakke en open droogmakerijlandschap van de Wieringermeer. Bij het ontwerp van de polder is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteit, waarbij monumentale hoofdvaarten de hoofdassen vormen. Door middel van beplanting langs wegen en vaarten, dorpen en erven is er een maat gegeven aan de openheid van het landschap. De Wieringermeer is een van de meest open landschappen van Noord-Holland. Voor de ruimtelijke kwaliteit is het van belang dat de huidige verkavelingsstructuur behouden en zichtbaar blijft.



Bij de planontwikkeling op het perceel Zeugweg 3 (bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen) zullen er geen wijzigingen op het perceel plaatsvinden. De bestaande verkavelingsstructuur, waterlopen en groensingel worden niet gewijzigd. Hiermee blijft de ruimtelijke structuur die zo kenmerkend is voor de Wieringermeer zichtbaar in het landschap. Het erf wordt afgescheiden door een boomsingel en waterlopen van de omringende agrarische percelen.

4. Beeldkwaliteit

4.1 Beeldkwaliteit planlocatie en vigerend beleid

Op de planlocatie aan de Zeugweg 3 verandert er niets aan de bestaande situatie, maar de bestemming van het perceel wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. Hiervoor wordt de procedure van een wijzigingsplan doorlopen. Bij een wijzigingsplan dient te worden voldaan aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

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. Belangrijk hierbij zijn de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het landschap.

De planlocatie is gelegen in het ensemble van Wieringen-Wieringermeer. De landschappelijke en cultuurhistorische verschillen zijn groot binnen dit ensemble. Dit wordt veroorzaakt door de stapsgewijze verovering van land op water die in heel verschillende periodes hebben plaatsgevonden. Belangrijk bij de Wieringermeer is de openheid van de polder en de inrichting van de agrarische erven met bijbehorende boomsingels.

Er heeft een doorvertaling van het vigerende beleid plaatsgevonden in het wijzigingsplan wat voor de planlocatie is opgesteld. Op de plankaart behorende bij het wijzigingsplan wordt een specifieke aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' aangebracht, waardoor er geen bebouwing meer mogelijk is buiten het aangegeven vlak.

Op het gehele perceel zal de bestemming worden gewijzigd van agrarisch naar wonen. Door op een groot gedeelte van het perceel geen bebouwing meer toe te staan wordt voldaan aan de uitgangspunten in het vigerende beleid

4.1.1 Beplanting en erfafscheiding

Om de bijzondere kenmerken van de Wieringermeer op de planlocatie te behouden wordt in de regels van het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die van toepassing is op de instandhouding van de boomsingel.

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap. Het contrast tussen het erf met een Wieringermeerboerderij en het open omliggende landschap wordt daarmee in stand gehouden en versterkt.

Voor wijzigingen aan waterlopen is een watervergunning nodig en het behoud hiervan is dus in een andere procedure gewaarborgd.