

**Beeldkwaliteitsplan Camping de
Mienthorst**



BügelHajema
Plek voor ideeën

Beeldkwaliteitsplan Camping de Mienthorst

Inhoud

Rapport

27 mei 2014

Projectnummer 155.26.14.03.02



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Provinciaal beleid	5
1.2	Analyse	6
1.3	Beeldkwaliteitscriteria	10
2	Uitwerking en conclusies	13

Inleiding



In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het provinciaal ruimtelijk beleid, waarna een ruimtelijke analyse van het plangebied volgt. Op basis van de analyse zijn ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd. Vervolgens wordt ingegaan op de uitwerking van het plan dat op basis van de randvoorwaarden is opgesteld. Tevens zijn criteria opgenomen waaraan de definitieve planvorming dient te voldoen.

1.1

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. De laatste wijziging van de verordening dateert van 3 februari 2014. In deze stukken wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en Landelijk Gebied (LG). Voor het plangebied is het bestaand bebouwd gebied beperkt tot de fysiek aanwezige bebouwing en de bebouwing die op grond van een geldend bestemmingsplan is toegelaten. Alles wat buiten het bestaande bouwvlak valt, is aan te merken als Landelijk Gebied. Voor het landelijk gebied is bepaald dat plannen aantoonbaar dienen te voldoen aan eisen van ruimtelijke kwaliteit, afgestemd op de benoemde (kern)kwaliteiten in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het 'Oude Zeekleilandschap'. Relevant zijn de volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf in dit voormalig getijdengebied.
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en kreek-ruggen.

Landschaps-DNA

- Langgerekte lintdorpen in het open Westfriesse landschap.
Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Openheid

- Kleinschalige zeekleipolders. Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland. Kreekruigen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeeklei en terpen.

- Mate van openheid: landschap met een half-open karakter.

Weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorplandschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- De mate van bebouwingsdichtheid varieert.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint.

1.2

Analyse

Het basisuitgangspunt van het provinciaal beleid is 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen houden rekening met de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes, de bebouwingskarakteristiek, de inpassing in de ruimere omgeving en het voorkomen van mogelijke negatieve effecten.

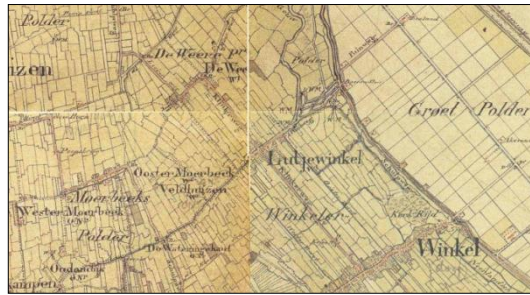
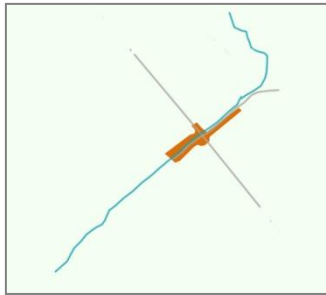
Ontstaansgeschiedenis

Noord-Holland Noord was voor onze jaartelling een groot waddengebied, dat gedeeltelijk werd afgesloten door een strandwallen-zone. De zee brak echter regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

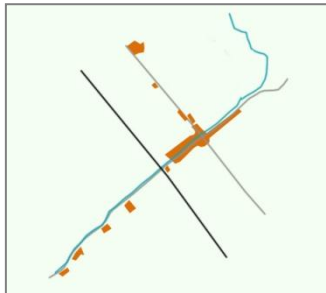
Vanaf de zesde of zevende eeuw werd het gebied permanent bewoond. Om te kunnen leven werd het veen ontgonnen. Dit leidde echter tot inklinking, terwijl de zeespiegel steeg. Om droge voeten te houden, werden terpen of werpen opgeworpen en dijken en kades aangelegd. De eerste dorpen bevinden zich op de kreekruggen. Het veenpakket is door ontginning inmiddels verdwenen. Door de veenontginning zijn ook de voor het Oude Zeekleilandschap kenmerkende opstreckende verkaveling en de lintdorpen ontstaan.

Ontstaansgeschiedenis Lutjewinkel

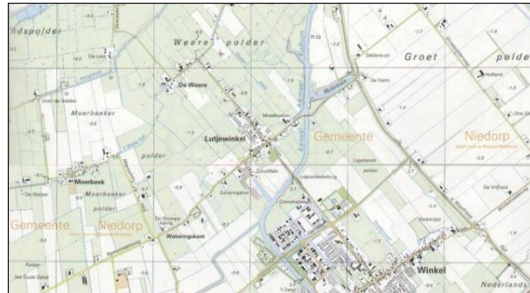
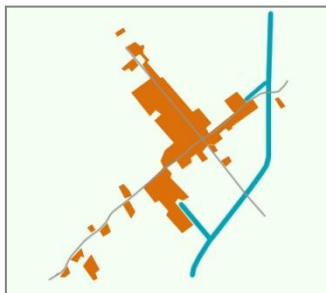
De geschiedenis van Lutjewinkel is nauw verbonden met die van het nabijgelegen Winkel; Lutjewinkel is ontstaan uit de groei van Winkel. Het dorp ontstaat bij de kruising van een vaart en twee wegen, de Mientweg en de Lutjewinkelerweg. Voordat halverwege de negentiende eeuw de Groetpolder wordt ingedijkt, ligt Lutjewinkel aan de Zuiderzeekust. De Westfriesche dijk die Lutjewinkel moet beschermen tegen de Zuiderzee, maakt onderdeel uit van de nu als zeer waardevol beschouwde West-Friese omringdijk.



Topografische kaart 1850



Topografische kaart 1925



Topografische kaart 2004

Aanvankelijk groeit het dorp nauwelijks. Wel komen er meer en meer boerderijen in het buitengebied. Behalve via het water en de weg is Lutjewinkel sinds 1898 ook bereikbaar met de stoomtram van Schagen naar Wognum. Na de Tweede Wereldoorlog wordt deze lijn echter weer opgeheven. Tot die tijd was West-Friesland vooral ook een dicht netwerk van lokale waterwegen, met weinig verbindingen naar andere regio's. De aanleg van een kanalenstelsel moest daar verandering in brengen. Het kanaal Alkmaar - Kolhorn is zo ontwikkeld.

Lutjewinkel maakt in de laatste decennia een flinke groei door. Uitbreidingen vinden in eerste instantie langs de Lutjewinkelerweg plaats en vervolgens in een tweede rij daarachter.

Het landschap rond Lutjewinkel blijft door de jaren heen herkenbaar, omdat ruilverkavelingen slechts ten dele zijn uitgevoerd. Aan de zuidzijde van het dorp is er nu een zogenoemd 'nieuw cultuurlandschap', maar de verkaveling in de Weerepolder aan de noordkant van het dorp kent geen grote veranderingen in de twintigste eeuw.

Orderingsprincipes in het landschap

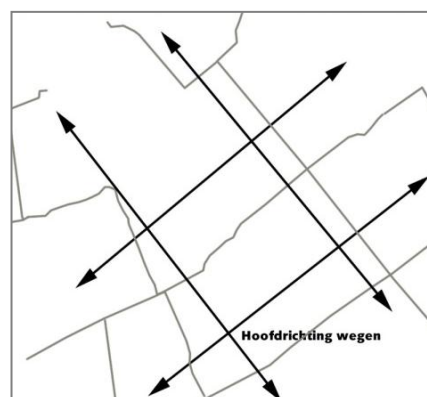
De begrenzing van het oude zeeleigebied wordt gevormd door de West-Friese omringdijk. Door de continuïteit van deze dijk is dit een sterk beeldbepalend element in het landschap. Het landschap wordt verder gekenmerkt door een patroon van kreekruggen waarop de oude ontginningsdorpen liggen en een samenhangend patroon van boezemvaarten, lintdorpen en binnendijken.

Rond Lutjewinkel

Om een helder beeld te krijgen van de landschappelijke structuur rond Lutjewinkel maken we een onderscheid in de netwerken en de opgaande elementen.



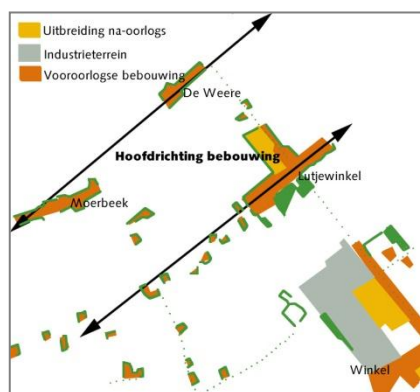
Hoofdrichting water



Hoofdrichting wegen

Kijkend naar de netwerken valt op dat het water een sterke noordwest - zuid-oost oriëntatie heeft. Het kanaal Alkmaar - Kolhorn kent een aparte geschiedenis en volgt de hoofdrichting van de verkaveling niet. De positie en de vorm van het kanaal is merendeels los van het landschap ontstaan.

De wegen hebben een ruitpatroon, veroorzaakt door de richting van het water en de richting van de bebouwing, die juist zuidwest-noordoost gericht is. Hieruit blijkt dat de ooit aanwezige veenlaag veel invloed heeft gehad op de ordening van het landschap zoals die nu is.



Hoofdrichting bebouwing



Hoofdstructuur landschap

De structuren van de opgaande beplanting zijn enerzijds gekoppeld aan de wegen (lijnvormige structuur) en anderzijds aan de boerenerven en dorpslinten (puntvormige structuur).

Bebouwingskarakteristiek

Dorpen in het oude zeeleilandschap worden gekenmerkt door lintbebouwing. In Lutjewinkel is de nieuwbouw beperkt gebleven, waardoor het lint langs de Mientweg met diverse doorkijkjes goed bewaard is gebleven. Met name de zuidzijde van het lint is vanuit het omringende landschap gezien een gave zijde. Dat komt mede door de groene erfbeplantingen van de woningen aan het lint. Bijzonder zijn de twee particuliere bospartijen aan weerszijden van de Lutjewinkelerweg. Deze zijn sterk beeldbepalend.

De bebouwing in het lint heeft een sterk individueel karakter. De bebouwingsdichtheid varieert, evenals de soort bebouwing en de bebouwingsafstand tot de weg. De rooilijnen van de woningen zijn alle evenwijdig aan de weg. Achter de woningen aan de Mientweg zijn op diverse percelen bijgebouwen gerealiseerd.

De meest opvallende bebouwing, die voor West-Friesland ook heel karakteristiek is, is de stolpboerderij. Het hoofdgebouw van de camping is ook zo'n stolpboerderij. Opvallend in het lint is de kaasfabriek, aan de rand van het dorp.

Inpassing in de ruimere omgeving

Als we op een hoog schaalniveau naar de omgeving kijken, ligt Lutjewinkel op een plek waar nieuwe en oude landschappen elkaar ontmoeten, het oude West-Friese land en de veel nieuwere Groetpolder en Wieringerwaard.

Het oude West-Friese land is inmiddels ook veranderd, vooral in de tijden van de ruilverkaveling. De Weerepolder aan de noordzijde van Lutjewinkel kent nog een redelijk oorspronkelijke opstreckende verkaveling, maar aan de zuidzijde van Lutjewinkel heeft wel een ruilverkaveling plaatsgevonden, waardoor de maat en de schaal van het landschap daar groter zijn.

Ten tijde van de ruilverkaveling zijn diverse wegen beplant, waardoor ten zuiden en westen van Lutjewinkel het landschap meer een besloten sfeer krijgt.

Op nog lagere schaal is het de zuidzijde van Lutjewinkel die vraagt om een landschappelijke inpassing. De zuidrand heeft een groen karakter door de diverse erfbeplantingen. Door de verschillende afmetingen van de percelen is de rand 'rafelig', zoals bij vrijwel alle oude linten het geval is.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten

De belangrijkste kwaliteiten van de omgeving van de locatie zijn het lint langs de Mientweg, het zicht op het lint vanuit het zuiden op Lutjewinkel en de rafe-

lige groene dorpsrand aan de zuidzijde. Ook het kanaal Alkmaar-Kolhorn heeft een belangrijke kwaliteit door de hogere ligging ervan in het landschap.

Als we specifiek naar de camping kijken zijn het hoofdgebouw van de camping, een stolpboerderij, en de oude hooischuur op het terrein, bijzondere elementen.

Aan de genoemde kwaliteiten zal bij de ontwikkeling en vormgeving van de camping extra aandacht worden besteed.

1.3

Beeldkwaliteitscriteria

Uitgangspunten

Een uitbreiding van het kampeerterrein zal het beeld van de zuidzijde van het lint veranderen. Bij een uitbreiding van de camping op de gewenste locatie zal de rand van het lint verder naar het zuiden worden gelegd. De huidige groene erfafscheidingen van omliggende percelen vormen echter een goed aanknopingspunt om de camping passend aan te laten sluiten bij het geheel.

Om de camping goed aan te laten sluiten bij de rafelige groene rand aan de zuidzijde van het lint, zullen de randen van de camping ook een groen karakter moeten krijgen en zullen niet te lange lijnen gecreëerd moeten worden. Het benadrukken van de bestaande individuele percelen geniet de voorkeur.

Een eventuele uitbreiding van de camping zal geen problemen opleveren in het belemmeren van waardevolle doorkijkjes of het devalueren van het oude lint, omdat de camping vanaf de Mientweg amper zichtbaar is.

Het kanaal moet als element duidelijk herkenbaar in het landschap aanwezig blijven. Daarom is het van belang dat de groene rand van de camping niet aansluit aan het kanaal. Met de huidige planvorming zal hier geen sprake van zijn. Bij een toekomstige uitbreiding moet hier echter wel rekening mee gehouden worden.

Criteria bebouwing

Voor nieuwbouw of verbouw geldt de 'Welstandsnota Hollands Kroon (28 december 2013). In hoofdlijnen geldt dat bebouwing in het lint aan de Mientweg welstandsvrij is. Voor bebouwing in het landelijk gebied achter het lint geldt het welstandsregime 'welstandsluw'.

Welstandsvrij betekent dat voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, geen preventief welstandstoezicht aan de orde is. De omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan zal geen welstandstoets ondergaan. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan.

Bij het welstandsluw regime is voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, een licht preventief welstandstoezicht aan de orde. De omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan moet voldoen aan globale welstandsregels. De welstandsregels waar het bouw- of verbouwplan 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;
- 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 het bouw- of verbouwplan

Criteria erfinrichting

- Alle nieuwe bebouwing en nieuwe functies die zijn gerelateerd aan de camping (toiletgebouwen, kampeerplekken, etc.) zijn achter het lint en binnen opgaande beplanting gesitueerd.
- De indeling van het terrein kent een zonering. De chalets zijn zo dicht mogelijk achter het lint gesitueerd, om de invloed ervan op het landschap zo veel mogelijk te beperken. Toerplaatsen en andere meer 'open' functies zijn, gezien de beperktere invloed op het landschap, daarachter gesitueerd.
- De uitbreiding van de camping is dusdanig voorgegeven dat na de uitbreiding sprake is van een rafelige groene dorpsrand aan de zuidoostzijde van het lint. De vorm van de uitbreiding is gerelateerd aan de vorm van de bestaande percelen.
- Randen grenzend aan het open landschap inpassen met een bomenrij en/of beplantingssingel (bomenrij met onderbeplanting in de vorm van struiken en heesters). De bomen zijn van de 1e orde en kennen een plantafstand van 8 m tot 10 m. Deze groene randen van de camping, met een breedte van minimaal 5 m, blijven vrij van de bebouwing en verharding.
- Bestaande bomen en boomsingels handhaven.
- De afstand van beplanting tot het kanaal Alkmaar - Kolhorn is (bij eventuele uitbreiding in de toekomst) minimaal 15 meter.
- Erfbeplanting toepassen van inheems en op de ondergrond afgestemd sortiment. Passende soorten zijn bijvoorbeeld essen, iepen, esdoorns en wilgen.
- Verharding op het terrein tot een functioneel minimum beperken.

ns 2

Bestaande bestemming 'Recreatie'

Bestaand 11 chalets

A - 4 camper/toestandplaatsen en 1 verharde camperplaats

B - 2 verharde camperplaatsen

C - 12 camper/toestandplaatsen

D - 12 chalets

Dierenweide

Speelveldje

Open veldje

Toiletgebouw/berging

Uitbreidingsrichting in de toekomst

155.26.14.03.02 - Beeldkwaliteitsplan Camping de Mienthorst - 27 mei 2014

Colofon

Opdrachtgever
Camping De Mienthorst

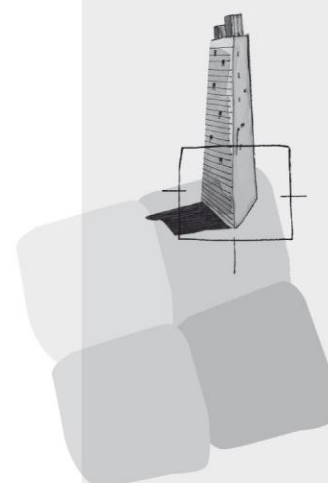
Contactpersoon
De heer D. Nell

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw C. Hiskemuller
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
155.26.14.03.02



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort