

A photograph of a paved path in a residential area. The path is made of light-colored paving stones and runs from the foreground towards the background. On the left side of the path, there are dense green bushes and a large, rounded tree. On the right side, there is a house with a green gabled roof and white walls, and a garden with various plants and flowers. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

Kerkweg 5 te Oosterland

Analyse ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit
Beeldkwaliteit

april 2022

Kerkweg 5 te Oosterland

Analyse ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit
Beeldkwaliteit

april 2022



ART ADVIES
Adviesbureau voor ruimtelijke techniek

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

1. VOORAF	2	6. BEELDKWALITEIT EN WELSTAND	23
2. WIERINGEN	3	6.1. WELSTAND IN HOLLANDS KROON	23
2.1. RUIMTELIJKE KENMERKEN	3	6.2. WAT BETEKENT WELSTAND VOOR KERKWEG 5	23
2.2. DE BELANGRIJKSTE LANDSCHAPSELEMENTEN VAN WIERINGEN.....	5	6.3. BEELDKWALITEIT	24
3. DE BESTEMMINGSPLANNEN VAN OOSTERLAND.....	6	6.4. REFERENTIEBEELDEN	26
3.1. EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN KERKWEG 5 – DEN OEVER (OOSTERLAND) .	6		
3.2. HET VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN VOOR OOSTERLAND	7		
3.3. HET BESTEMMINGSPLAN DE MICHAËLS - TERP	8		
4. DE PROVINCIALE DOCUMENTEN.....	9		
4.1. PRACHTLANDSCHAP NOORD-HOLLAND! LEIDRAAD LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE	9		
4.2. BIJZONDER PROVINCIAAL LANDSCHAP WIERINGEN	13		
5. RUIMTELIJKE KWALITEIT IN RELATIE TOT DE VOORGENOMEN ONTWIKKELING	19		
5.1. HUIDIGE SITUATIE.	19		
5.2. EEN NIEUWE SITUATIE.	20		
5.3. DE KAVELINDELING.	21		

1. VOORAF

Het is van belang om te onderzoeken of de voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van een solitaire woning in Oosterland, in overeenstemming is met de gewenste ruimtelijke kwaliteit. In ieder ruimtelijk plan is dat een vanzelfsprekende onderzoeksoopdracht en ook het nieuwe bestemmingsplan Kerkweg 5 – Den Oever (Oosterland) schenkt hier aandacht aan. Gelet op de uitgebreide landschappelijke visie die spreekt uit de nieuwe omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland, dat zijn weerslag krijgt in het aanwijzen van Wieringen als één van de 32 Bijzondere Provinciale Landschappen, is deze analyse opgesteld.

Deze analyse is als concept besproken met gemeente Hollands Kroon en de gemeente is hierover in gesprek gegaan met de provincie. Positief was het oordeel van de provincie dat Kerkweg 5 geen probleemlocatie is en dat kleinschalige woningbouw wel mogelijk is, mits rekening gehouden wordt met de kernkwaliteiten van het BPL (Bijzonder Provinciaal Landschap).

Dit heeft geleid tot aanpassing van deze analyse, bijvoorbeeld door het toevoegen van landschappelijke situatieschetsen die in lijn zijn met de uitgangspunten van de notitie Bijzonder Provinciaal Landschap Wieringen van de provincie en met ontwerpprincipes uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Dit proces is beschreven in hoofdstuk 5

Leeswijzer.

Voor deze analyse wordt in hoofdstuk 2 ingezoomd op de geografische positie van Wieringen.

In hoofdstuk 3 is gebruik gemaakt van de bestemmingsplannen. Paragraaf 3.1 het nieuwe bestemmingsplan Kerkweg 5 Den Oever (Oosterland), paragraaf 3.2 het vigerende bestemmingsplan Oosterland en paragraaf 3.2 de jongste planologische ontwikkeling van Oosterland: het bestemmingsplan De Michaëls – terp. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de twee provinciale documenten, Prachtlandschap

Noord-Holland, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, met name het onderdeel Wieringen Wieringermeer en de Provinciale Omgevingsverordening, met name de bijlage bij deze verordening: het Bijzonder Provinciaal Landschap Wieringen

Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en een beschrijving van de stedenbouwkundige uitgangspunten en ruimtelijke kwaliteiten.

Vergezichten, doorzichten, rooilijn principes, situering van de woning op de kavel en uitgangspunten voor de erfinrichting zijn uitgewerkt en zijn gespreksonderwerpen geweest met de gemeente.

Omdat de uiterlijke verschijningsvorm van de woning in zijn omgeving van belang is voor het behalen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, is een hoofdstuk 6 toegevoegd waarin op het aspect beeldkwaliteit wordt ingegaan. Dit om het plan Kerkweg 5 te kunnen bespreken met de Welstandscommissie.



Zicht op Oosterland vanaf de Waddendijk

2. WIERINGEN

2.1. RUIMTELIJKE KENMERKEN

Beeldkwaliteitsplan Wieringen Ruimtelijke kwaliteit

Wieringen heeft een karakteristieke bebouwingsstructuur met relatief veel kleine buurtschappen en dorpen dicht op elkaar. De open ruimte hiertussen, en de worteling van de bebouwing met het landschap (er zijn veel karakteristieke zichtlijnen in de lintbebouwingen) maken Wieringen verschillend van andere agrarische gebieden. In vergelijkbare reliëfrijke gebieden, met kleine dorpjes en gehuchten zoals in het oosten van het land, is deze openheid juist niet aanwezig.

Deze karakteristiek blijft behouden door zorgvuldig om te gaan met nieuwe bebouwing. In Oosterland en Westerland kan de historische structuur worden versterkt door verdichting in de kern.

Een citaat uit het Beeldkwaliteitsplan Wieringen (blz 56)



Kaart: in Pago Wirense: Wieringer dorpen

Tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien (ongeveer 140.000 jaar geleden) lag het landijs van de Scandinavische ijskap tot halverwege Nederland (tot aan de lijn Nijmegen-Amsterdam). De ondergrond werd aan het front door het ijs van de gletsjertongen omhoog gedrukt waardoor stuwwallen ontstonden.

Dit gebeurde ook op Wieringen, waar het landijs zich tussen Texel en Wieringen in zuidwestelijke richting uitbreidde. Gedurende de laatste ijstijd, het Weichselien (115.000 tot 10.000 jaar geleden), bereikte het ijs Nederland niet en bestond het landschap in grote delen van Noordwest Europa uit een poolwoestijn. De wind zorgde voor grote zandverstuivingen waardoor het dekzand werd afgezet. Aan het einde van het Pleistoceen vormde het dekzand een geleidelijk naar het westen wegduikend golvend duinlandschap dat bij de Hollandse kust nu ongeveer 20 m -NAP ligt. Ter plaatse van het plangebied ligt dit pleistocene oppervlakte direct onder het maaiveld. Gedurende het Holoceen, na de laatste ijstijd, steeg de zeespiegel snel door het smeltende landijs en lagen grote delen van west Nederland onder water. De stuwwal van Wieringen lag echter hoog genoeg om droog te blijven. Na ca. 3000 v. Chr. begon de kustlijn zich weer naar het westen te verplaatsen door de aanvoer van zand, klei en de vorming van veen. Vanaf de Vroege IJzertijd werd de stuwwal van Wieringen omringd door een uitgestrekt moerasgebied dat zich had ontwikkeld achter de gordel van strandwallen (oude duinen), gelegen aan de kust in het westen. Pas vanaf de Vroege Middeleeuwen lag de noordkant van de stuwwal van Wieringen weer aan een Waddenzee, wat tot op heden het geval is.

(Berendsen, H.J.A., 1996. De vorming van het land, Assen).

Deze tekst typeert de geografische positie van Wieringen. Het is een voormalig Zuiderzee -eiland, dat in de lengterichting van zuidwest naar noordoost is gelegen.



Foto: Mooi Noord-Holland

In het noorden is heel bepalend de Waddenzee en de Waddendijk. Deze dijk is eigenlijk op heel Wieringen te zien.

In het zuiden overheerst het polderlandschap, gebieden met een voornamelijk agrarische functie, en in het zuidwesten het Robbenoordbos, aangelegd als productiebos, tijdens de drooglegging van de Wieringermeer polder.



Foto: Het bos roept

In het zuidwesten is het Amstelmeer te zien, gescheiden van de Waddenzee door de provinciale N99 en de zeedijk. Dit stuk van de N99 staat bekend als de korte afsluitdijk. De Zuiderzeewerken uit de vorige eeuw zijn hier begonnen. Heel typerend is dat een gebied aan de noordkant van het Amstelmeer nog steeds bekend staat als de verzakking. Men heeft indertijd het aanleggen van dijken proefondervindelijk ervaren. Deze verzakking is herkenbaar in het landschap.

In het noordoosten scheidt de Afsluitdijk het IJsselmeer van de Waddenzee, de scheiding van zout en zoet. De Afsluitdijk is voor Wieringen van grote betekenis. Niet alleen waterstaatkundig maar ook in maatschappelijke zin. De Afsluitdijk heeft niet alleen landschappelijke betekenis, maar is ook van belang in ruimtelijk en economische zin. Een in landschappelijke zin opvallend gevolg van de aanleg van de beide afsluitdijken is de provinciale weg N99 die Wieringen doorsnijdt. Aan de westkant is ooit begonnen met de aanleg van een verdiept tracé voor een spoorweg die oorspronkelijk ook over de Afsluitdijk naar Friesland zou leiden. De lelijke wonde in het landschap is duidelijk waarneembaar.





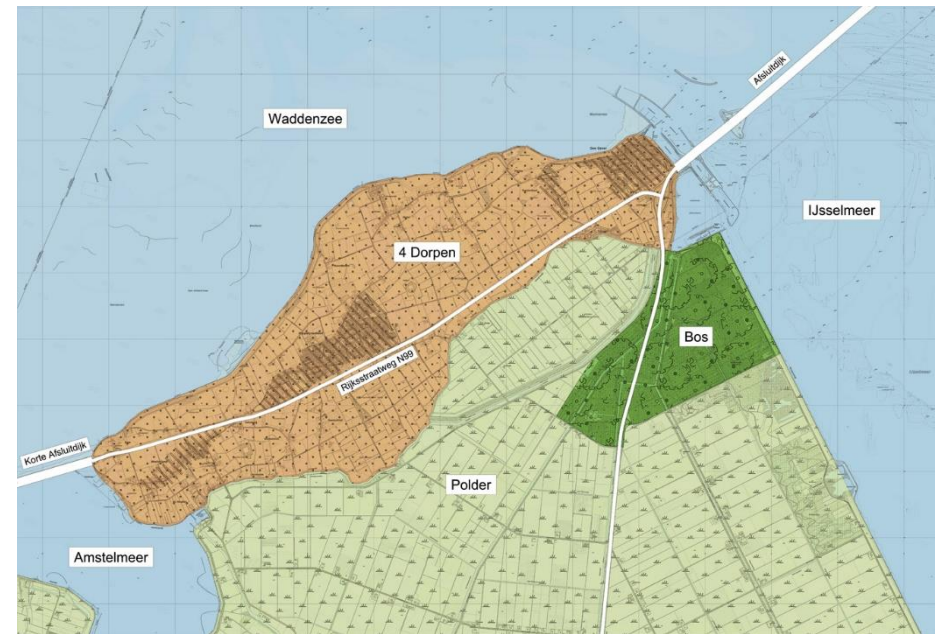
Afbeeldingen: programma bureau De Nieuwe Afsluitdijk.

Boven De Waddenzee en het nieuwe Afsluitdijk Wadden Center. Onder de vismigratierivier en het Waddenbelevingspunt bij de schor van Den Oever.

In het project De Nieuwe Afsluitdijk komen zaken als energie en duurzaamheid, recreatie en toerisme, natuurontwikkeling en ecologie aan de orde.

Voor Oosterland hadden de Zuiderzee werken eveneens grote betekenis. Voor de arbeidskrachten en voor de hoofdingenieurs werd een nieuwe wijk aan het dorp gebouwd. Het MUZ park. Deze afkorting Maatschappij ter Uitvoering van Zuiderzeewerken wordt nog altijd gebruikt.

2.2. DE BELANGRIJKSTE LANDSCHAPSELEMENTEN VAN WIERINGEN

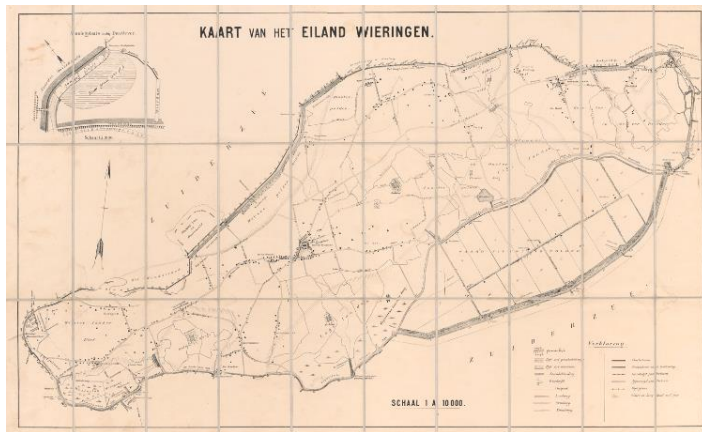


3. DE BESTEMMINGSPLANNEN VAN OOSTERLAND

3.1. EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN KERKWEG 5 – DEN OEVER (OOSTERLAND)

Occupatiegeschiedenis

In het nieuwe bestemmingsplan Kerkweg 5 - Den Oever (Oosterland), wordt de ontstaansgeschiedenis van Wieringen beschreven, waarbij ingezoomd wordt op Oosterland.



Kaart van het eiland Wieringen uit 1920

bron: Zuiderzeecollectie.nl

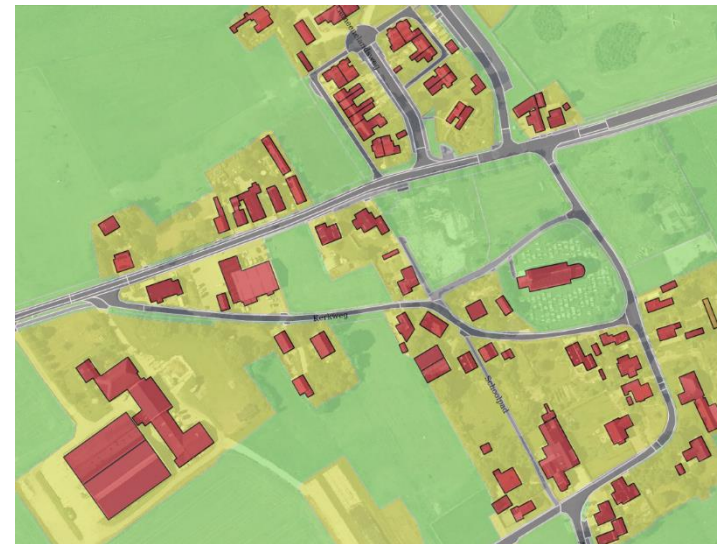
De functionele en ruimtelijke structuur van Oosterland

De kavelstructuur en de omvang van de percelen laat nog steeds de agrarische historie zien. Het is een gemengd gebied, van oudsher agrarisch, maar de woonfunctie overheerst thans. De mix van functies: wonen in een bedrijfsmatige en agrarische structuur, past bij een klassiek dorpsbeeld.

Oosterland is te kenmerken als een stabiel gebied met weinig dynamiek. Vooral de bebouwing langs de ontsluitingswegen, zoals de Akkerweg, hebben een ruraal karakter. De Akkerweg verbindt de oude Gemeenelandsweg met de provinciale weg N99.

Semi - ruraal gebied

De omgeving is het beste te kenschetsen als semi - ruraal gebied. Liggend tegen het buitengebied van Wieringen aan, domineert hier de woonfunctie, sporadisch afgewisseld met bedrijven die van oudsher aanwezig zijn en een enkel agrarisch bedrijf.



Landelijk wonen

bron: BGT viewer

3.2. HET VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN VOOR OOSTERLAND¹



Silhouet Oosterland

Het bestemmingsplan Oosterland is vastgesteld door de gemeenteraad van Wieringen op 18 september 2008 en is onherroepelijk geworden op 17 december 2010. Dit na gedeeltelijke goedkeuring door de provincie en een uitspraak van de Raad van State. Zie verder het bestemmingsplan Kerkweg – Oosterland.

Opvallend is de conclusie dat de afsluiting van de Zuiderzee door de aanleg van de Afsluitdijk, geen invloed gehad heeft op het bebouwingspatroon. Oosterland was en is een van de kleine kernen op Wieringen en heeft een duidelijke agrarische historie. De bebouwing is geconcentreerd rond de kerk en rond de Akkerweg. De bebouwing is van oudsher op de hogere delen geconcentreerd, op het bovenwal-land en de wegen volgen deze structuur in de lengterichting.

De aardkundige waarden van Wieringen worden in het bestemmingsplan beschreven: deze waarden hebben betrekking op alle niet levende natuur en hebben betrekking op verschijnselen uit verschillende aardkundige vakgebieden: geologie, bodemkunde, geomorfologie

¹ Al het beeldmateriaal uit deze paragraaf is afkomstig uit het bestemmingsplan Oosterland.

en geohydrologie. Op Wieringen gaat het om de aanwezige keileembult, de stuwwal, smeltwaterdalen, kliffen en kreekbeddingen.



Figuur 2. Uitsnede Cultuurhistorische WaardenKaart Noord-Holland

NB: Opvallend is dat de locatie Kerkweg 5 niet is opgenomen op de Cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Holland.

Bij de uitgangspunten voor Oosterland wordt veel aandacht geschonken aan de doorzichten naar het open landschap. Daarnaast zijn een aantal ontwikkelingsdoelen genoemd, waaronder de invulling van een perceel tussen Kerkweg 3 en 9 met één woning. Het gemeentebestuur vindt dit passend binnen de bebouwingsstructuur van het dorp. Het gebiedje is waarschijnlijk eerder bewoond geweest. Vanwege de kleinschaligheid en de ligging tussen de woonbebouwing heeft het zijn agrarische betekenis, in bedrijfseconomische zin verloren. Omdat het wel agrarisch gebruikt kan worden, bijvoorbeeld voor het houden van paarden, is het wel als zodanig bestemd.

Voorheen was het argument dat doorzicht op het achtergelegen kogenland een belangrijk ruimtelijk gegeven was. Dit argument was en is niet meer valide. Door de omliggende agrarische bebouwing is er geen sprake meer van doorzicht.

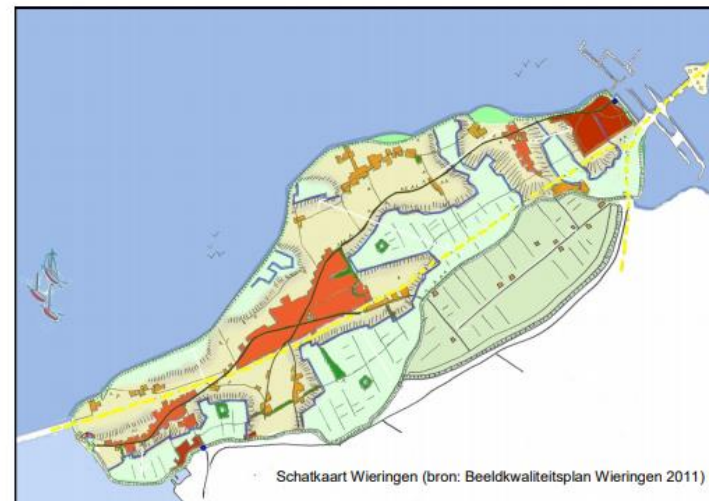
3.3. HET BESTEMMINGSPLAN DE MICHAËLS - TERP ²

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Hollands Kroon op 2 november 2017 en voorziet in de realisatie van 4 woningen in de dorpskern van Oosterland.



afb. 23 Planlocatie voegt zich in de ruimtelijke structuur van Oosterland

Dit bestemmingsplan is voorzien van een het beeldkwaliteitsplan dat geënt is op het Beeldkwaliteitsplan van Wieringen (zie Hoofdstuk 2 van deze analyse, rood omkaderde tekst).



In het beeldkwaliteitsplan wordt de ontwikkeling van de 'Michaëls-terp' geplaatst in een groter cultuurhistorisch, landschappelijk en ruimtelijk kader. Vanuit achtereenvolgens de historische ontwikkeling van het landschap, de landschappelijke kernkwaliteiten, de karakteristieke dorpsstructuur en de ruimtelijke opbouw van de plek worden spelregels geformuleerd voor ruimtelijke ontwikkelingen.

² Al het beeldmateriaal uit deze paragraaf is afkomstig uit het bestemmingsplan De Michaëls – terp.

4. DE PROVINCIALE DOCUMENTEN

4.1. *PRACHTLANDSCHAP NOORD-HOLLAND! LEIDRAAD LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE*³

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Op de volgende pagina's volgt een compilatie van de beschreven uitgangspunten die gelden voor Wieringen en de Wieringermeer, die voor deze opgave van toepassing zijn.

In het kader staat de relatie met het bestemmingsplan Kerkweg – Oosterland



Het ensemble bestaat uit het historische, reliëfrijke keileemlandschap van Wieringen, het aandijkingenlandschap van Polder Waard-Nieuwland en Groetpolder, de nieuwe grootschalige droogmakerij van de Wieringermeerpolder en het Amstelmeer. Elk gebied heeft een eigen opbouw en karakteristiek.

Op het voormalig eiland Wieringen is sprake van keileembulten en lagere open kogen. Door de aanwezigheid van het Amstelmeer is de keileemopduiking vanuit het westen nog als eiland herkenbaar. Het reliëf is vrijwel overal goed zichtbaar, zeker vanaf de N99. Alleen bij Den Oever is dit minder door aanwezigheid van de A7. Wieringen wordt gekenmerkt door een onregelmatige en kleinschalige structuur van wegen en kavels. De bebouwing staat aan linten of in kernen en is ook kleinschalig en divers. Identiteitsbepalende elementen zijn de hagen langs de wegen, de wallen, de singels, de stolpboerderijen van het Wieringer type, de Wierschuur en de bosjes met eendenkooien in de kogen. De Wierdijk ligt als historische waterkering aan de zuidzijde van het voormalige eiland.

Het Amstelmeer dat door de aanleg van de Amsteldiepdijk ontstond, is in de loop der jaren zoeter geworden. Het is een restant van een wadkreek en de randen bestaan deels uit dijken en deels uit glooiend landschap (Wieringen). Een deel van de oevers is ingericht als natuurgebied en een deel als recreatiestrand.

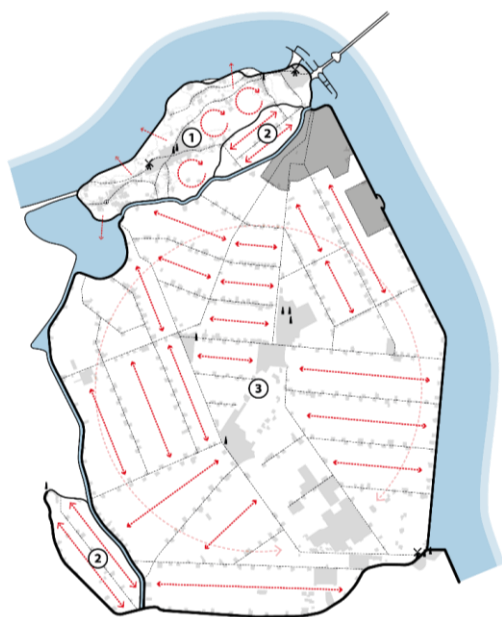
De Afsluitdijk met monumentale spuisluizen verbindt Den Oever en het Friese Zurich en is heel karakteristiek als scherpe lijn door het water.

Uitgangspunt voor plan Kerkweg 5: kleinschalig van structuur, in bestaande dorpskern

³ Al het beeldmateriaal uit deze paragraaf is afkomstig uit het de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland.

Openheid en ruimtebeleving

Wieringen heeft een vrij gesloten en kleinschalig karakter. Vanaf de hogere delen zijn de zichtlijnen vaak wel lang en verrassend, bijvoorbeeld over het Wad richting Den Helder of over de Wieringermeerpolder. De kogen zijn relatief open gebieden. De ligging aan de Waddenzee, het Amstelmeer en het IJsselmeer zorgt voor grote openheid rond het voormalig eiland.



1. Vrij besloten en kleinschalig karakter Wieringen: open kogen en lange zichtlijnen vanaf hoge delen
 2. Relatief open aandijkingen: openheid aan weerszijden van het middenlint met ringdijken als ruimtelijke begrenzing
 3. Zeer open landschap Wieringermeerpolder: erven als groene 'eilanden' in een zee van ruimte, lange zichtlijnen tussen agrarische linten
- ✳ Molen met molenbiotoop (indicatief)
 ▲ Baken (kerk-, water-, of vuurtoren)

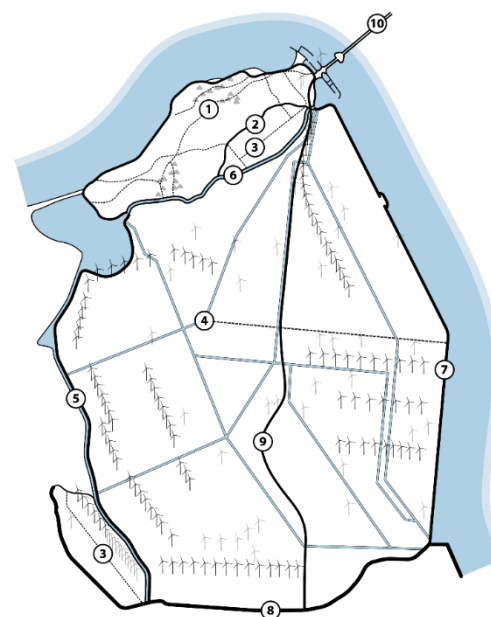
Uitgangspunt voor plan Kerkweg 5: Een bijdrage aan de herkenbare landschappelijke karakteristiek

Ruimtelijke dragers

Op Wieringen zijn de dragers de kronkelige kleinschalige linten over het glooiend reliëf, vaak met lintbebouwing of haagbeplanting. De Wierdijk is een provinciaal monument. Kenmerkend voor dit gebied is de Wieringer stolpboerderij. De provinciale weg N99 deelt het eiland in tweeën en heeft de historische linten doorsneden. De weg heeft geen verband met de structuren van het eiland.

Polder Waard-Nieuwland en Groetpolder zijn kleine polders met als ruimtelijke dragers een middensloot/lint en de omringende dijken.

De Afsluitdijk is een markante ruimtelijke drager die Waddenzee en IJsselmeer scheidt.



1. Kronkelige, kleinschalige linten op Wieringen
 2. Wierdijk
 3. Middenlint en ringdijken Polder Waard Nieuwland en Groetpolder
 4. Rechthoekige vaarten en beplante wegen in Wieringermeerpolder
 5. Dijk met bomerij langs het Waardkanaal
 6. Dijk langs het Amstelmeerkanaal
 7. Dijk langs het IJsselmeer
 8. Westfriese Omringdijk
 9. A7
 10. Afsluitdijk
- ▲ Stolpenstructuren op Wieringen
 ✳ Bestaande windturbines/-parken
 ✳ Geplande windparken (Wieringermeer, Groetpolder)

Dynamiek

Op Wieringen ligt de nadruk op ontwikkeling van recreatie en toerisme, natuurontwikkeling en landbouw. Hier is sprake van schaalvergroting in de landbouw en is een zorgvuldige inpassing in het cultuurhistorisch waardevolle landschap essentieel.

De Afsluitdijk gaat een nieuwe fase in met het project De Nieuwe Afsluitdijk. Naast versterking, zal de dijk ook een rol gaan spelen in energiewinning en ecologie. Daarbij wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische icoonwaarde van de dijk en de monumentale gemalen Leemans en Lely.

Delen van dit ensemble zijn beleidsmatig beschermd. Zo zijn gedeelten van Wieringen aardkundig monument, onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), ecologische verbindingen en weidevogelgebied. Wieringen en Polder Waard-Nieuwland zijn geheel aardkundig waardevol gebied en deels stiltegebied. Amstelmeer en Robbe-noordbos /Dijkgebos zijn onderdeel van het NNN en stiltegebied. De Wierdijk is provinciaal monument. Deze beleidsmatige bescherming beperkt vooral op Wieringen de mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

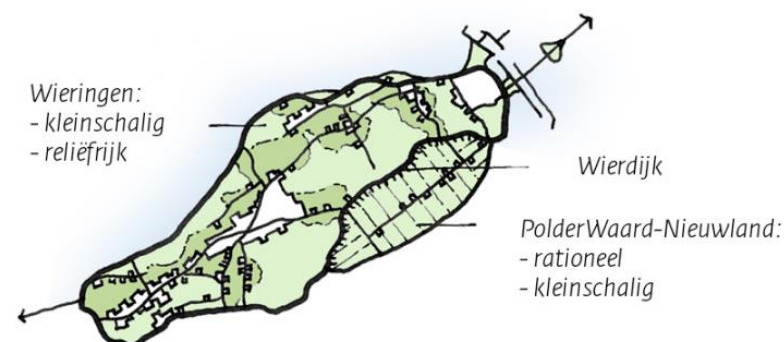
Ambities en Ontwikkelprincipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de **LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK**
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) **OPENHEID** en
- helder te positioneren ten opzichte van de **RUIMTELIJKE DRAAGERS**.

Het kleinschalige en gevarieerde (keileem)landschap van Wieringen wordt verder versterkt

Wieringen is een voormalig eiland, met een reliëfrijk, cultuurhistorisch en kleinschalig landschap. Het heeft historische wegstructuren en verkavelingen en bebouwing aan linten en in kernen.



De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het zorgvuldig inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen in het cultuurhistorische en kleinschalige landschap van Wieringen.

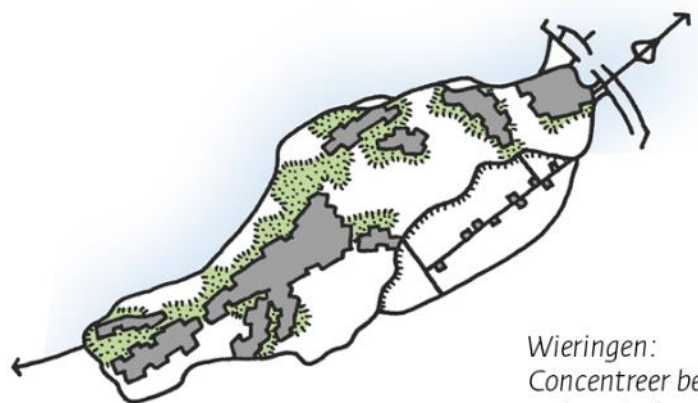
- Concentreer bebouwing op Wieringen rond de kernen en buurtschappen op de hoger gelegen delen in het landschap. Behoud de openheid in de lager gelegen delen. Hierdoor wordt ook de leefbaarheid van het reliëf versterkt.

Uitgangspunt voor plan Kerkweg 5: aan deze concentratiegedachte wordt gevolg gegeven

- Erven houden of krijgen een groene 'jas' van erfbeplanting.

Uitgangspunt voor plan Kerkweg 5 zijn de doorzichten en vergezichten. Erfbeplanting wordt aangebracht aan de oostzijde.

- Behoud het reliëf. Juist het geleidelijk glooiende landschap is kwetsbaar bij ophogingen of afvlakkingen ten dienste van nieuwe ontwikkelingen.



*Wieringen:
Concentreer bebouwing rond de kerne
en buurtschappen op de hoge delen va
het landschap.
Houd de kogen open*

Uitgangspunt voor plan Kerkweg 5: de ontwikkeling inpassen in de bestaande bebouwingsstructuren, met aandacht voor landschap en kleinschaligheid.

Dit gebeurt door maatvoering van de bebouwing, de gekozen nok-richting en de positionering van de bebouwing op de kavel.

Dit gebeurt door het behoud van doorzichten vanaf het Lint Kerkweg naar het achterliggende landschap

- Behoud doorzichten vanaf de linten naar het open landschap. Het reliëf zorgt voor verre doorzichten.
- Behoud gebiedseigen kenmerken zoals haagbeplanting langs wegen (holle wegen), Wieringer stolpboerderijen, Wierdijk en Wierschuur en versterk hiervan de recreatieve of natuurfunctie.
- Behandel de N99 als structuur die los in het landschap ligt. Ontwikkel (buiten de kernen) zo min mogelijk aan deze weg om deze lijn niet verder ruimtelijk te benadrukken. Benut de weg ook als mogelijkheid om het landschap van Wieringen nog beter te ervaren.
- Benut de bijzondere ligging van Den Oever op het knooppunt van Waddenzee, IJsselmeer, A7 en Afsluitdijk. Benut de vernieuwing en de aantrekkingskracht van de Afsluitdijk om Wieringen en Den Oever beter op de kaart te zetten (kans).

4.2. BIJZONDER PROVINCIAAL LANDSCHAP WIERINGEN⁴



Deze foto van Theo Baart is gebruikt voor het document Bijzonder Provinciaal Landschap Wieringen. Het is een foto uit Westerland. De Westerlanderweg op de voorgrond en het Amstelmeer op de achtergrond.

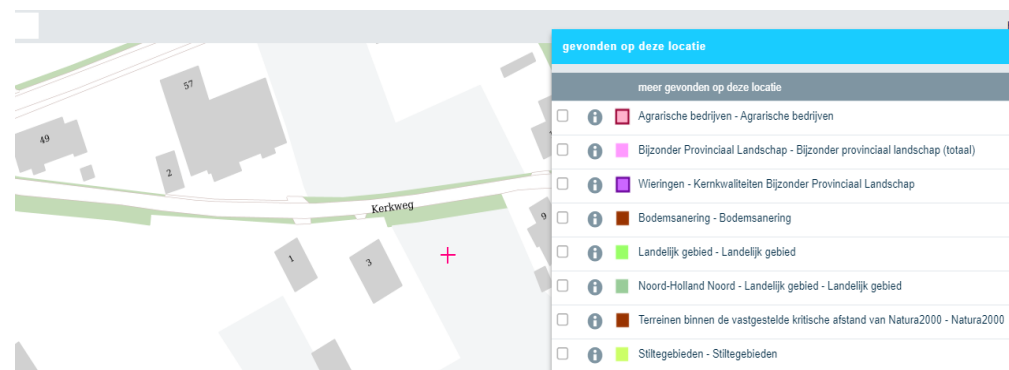
Vanaf 16 november 2020 is de nieuwe **Omgevingsverordening NH 2020**, die op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten is vastgesteld,

⁴ Al het beeldmateriaal uit deze paragraaf is afkomstig uit het document Bijzonder Provinciaal landschap Wieringen van de provincie Noord-Holland.

van kracht. Deze verordening is de opvolger van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Deze Omgevingsverordening is gebaseerd op de komende Omgevingswet maar kent een vergelijkbare methodiek als de PRV. Nieuw is dat 32 landschappen zijn aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Dit zijn landschappen waarop we extra zuinig zijn vanwege hun bijzondere eigenschappen en waarde voor mens en dier.

In de [Omgevingsverordening NH2020](#) zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil ontwikkelingen als woningbouw en windenergie mogelijk maken en het waardevolle Noord-Hollandse landschap beschermen. De 21 nu geldende provinciale verordeningen zijn samengevoegd tot 1 verordening. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. Bij de omgevingsverordening zit een [digitale kaart](#) waarbij de regels direct in beeld komen op een specifieke locatie.



Zie voor een uitgebreide beschrijving het bestemmingsplan Kerkweg 5 – Den Oever (Oosterland). In deze analyse volgt een compilatie van de beschreven aspecten in het onderdeel “Wieringen -Kernkwaliteiten Bijzonder Provinciaal Landschap”. Met in het kader de relatie met het bestemmingsplan Kerkweg 5 – Den Oever (Oosterland).

In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie.

In de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan dat een ontwikkeling in het BPL mogelijk maakt, moet worden gemotiveerd dat de ter plaatse geldende kernkwaliteiten niet worden aangetast. In lijn met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn de kernkwaliteiten beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- 1. Landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.*
- 2. Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.*
- 3. Ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen.*

In het bestemmingsplan Kerkweg 5 – Den Oever (Oosterland) staat een reactie op deze drie kernwaarden. Dit bestemmingsplan komt overeen met de kernkwaliteiten van het BPL want deze ontwikkeling is specifiek afgestemd op deze kernkwaliteiten als bijvoorbeeld openheid en ruimtebeleving.

Ad 1.

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie uit 2018 staat de landschappelijke karakteristiek van Wieringen omschreven:

Op het voormalig eiland Wieringen is sprake van keileembulten en lagere open kogen. Door de aanwezigheid van het Amstelmeer is de keileemopduiking vanuit het westen nog als eiland herkenbaar. Het reliëf is vrijwel overal goed zichtbaar, zeker vanaf de N99. Alleen bij Den Oever is dit minder door aanwezigheid van de A7. Wieringen wordt gekenmerkt door een onregelmatige en kleinschalige structuur van wegen en kavels. De bebouwing staat aan linten of in kernen en is ook kleinschalig en divers. Identiteitsbepalende elementen zijn de hagen langs de wegen, de wallen, de singels, de stolpboerderijen van het Wieringer type, de Wierschuur en de bosjes met eendenkooien in de kogen. De Wierdijk ligt als historische waterkering aan de zuidzijde van het voormalige eiland.

- Dit bestemmingsplan sluit daarbij aan. De kleinschalige bebouwing staat aan het lint Kerkweg, in de kern Oosterland.
- De bebouwing sluit aan bij schaal en ritmiek van het dorp, waarbij landschappelijke identiteitsbepalende elementen worden gerespecteerd en versterkt.

Ad 2.

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie uit 2018 staat de openheid en ruimtebeleving van Wieringen omschreven:

Wieringen heeft een vrij gesloten en kleinschalig karakter. Vanaf de hogere delen zijn de zichtlijnen vaak wel lang en verrassend, bijvoorbeeld over het Wad richting Den Helder of over de Wieringermeerpolder. De kogen zijn relatief open gebieden. De ligging aan de Waddenzee, het Amstelmeer en het IJsselmeer zorgt voor grote openheid rond het voormalig eiland.

- Het streven is naar een leesbaar dorpslint met een groen raamwerk, waar aandacht is voor doorzichten en vergezichten.

- ten.
- De geslotenheid en kleinschaligheid komt in het plan Kerkweg 5 tot uitdrukking in de positionering van de bouwkaavel, positionering ten opzichte van het wegenpatroon en de omliggende bebouwing.
- De openheid en zichtlijnen komen tot zijn recht in het gekozen ensemble. Door de positionering van de woning worden doorzichten en vergezichten gerespecteerd.



Zicht vanaf de Kerkweg.

In het BPL staat als kernkwaliteit:

Kenmerkend voor Wieringen zijn de kronkelige wegen over het glooiende landschap met kleinschalige lintbebouwing of haagbeplanting. Historische wegen lopen onder andere vanaf Den Oever naar Stroe en vanaf Den Oever door Hippo-

lytushoef naar Westerland. Deze wegen zijn vermoedelijk al in de vroege middeleeuwen aangelegd en hebben een kronkelend karakter omdat de wegen de hoogtes in het land volgen.

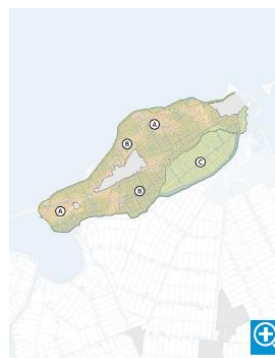
Ad 3.

De ruimtelijke drager is de Kerkweg, een weg die historische betekenis heeft en die voorheen doorliep tot Den Oever. De woonbebouwing langs de Kerkweg bestaat uit één bouwlaag met een kap. De voorgenomen invullocatie past binnen de bebouwingsstructuur van Oosterland.



Kernkwaliteit aardkundige en landschappelijke karakteristiek.

Glooiend stuwwal landschap.



Over de gehele lengterichting van Wieringen is het reliëf van de keileembulten te zien. Met name bij Oosterland, Stroe en Westerland zijn ze goed te herkennen. Hiermee is de natuurlijke vorming van het reliëf door landijs afleesbaar in het landschap. Het laat ook nog steeds zien dat Wieringen een eiland was in een overwegend laaggelegen gebied. Het contrast tussen dit glooiende landschap en de vlakke polders in de omgeving, maakt deze kernkwaliteit extra bijzonder.

Uitgangspunt voor plan Kerkweg 5: het reliëf in het landschap wordt niet aangetast.

Glooiend stuwwal landschap.



Wieringen heeft een kleinschalig en onregelmatig blokvormig verkavelingspatroon. Het eiland is vanaf de linten in verschillende richtingen verkaveld. De ruilverkaveling in 1948 heeft voor een verandering van het landschap gezorgd, maar heeft wel voortgeborduurd op de oude verkaveling.

Uitgangspunt voor plan Kerkweg 5: Het verkavelingspatroon van de omliggende percelen wordt doorgezet waarbij kleinschaligheid wordt gewaarborgd.

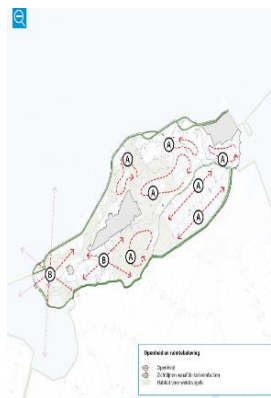
Aardkundige waarden.

Op het voormalige eiland Wieringen komen hoge keileembulten voor; heuvels van gestuwde grondmorenes uit de laatste terugtrekkingsfase van het landijs in het Saalien. Ze zijn na vorming "overreden" door het landijs. Het zijn de oudste aardkundige landschapselementen (relicten) van de provincie Noord-Holland. Er zijn drie bulten: aan de westkant bij Westerland (+12-13 m), in het noordoosten nabij Den Oever bij Stroe-Oosterland (ca +7m) en de derde hier tussenin bij Oosterklief (+8m).

Uitgangspunt voor plan Kerkweg 5: op de aanvraag voor ontheffing van de bepalingen Provinciale Milieu Verordening (aardkundige waarden) is destijds positief beslist. Het besluit van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft tot 21 januari 2012 ter inzage gelegen en daarna rechtskracht verkregen. Deze verordening is vervangen bij de invoering van de Omgevingsverordening NH 2020. Maar aardkundige waarden worden niet aangetast omdat er geen beroering plaatsvindt dieper dan 1 m onder het maaiveld.

Kernkwaliteit openheid en ruimtebeleving

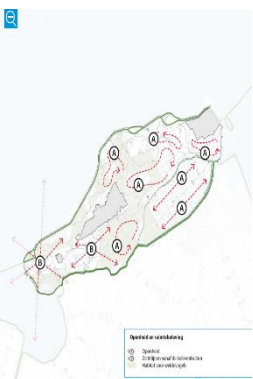
Afwisseling openheid en beslotenheid.



Wieringen kenmerkt zich door een afwisseling tussen openheid en beslotenheid. Het grootste gedeelte van Wieringen heeft een besloten en kleinschalig karakter. Dit komt hoofdzakelijk door het reliëf en de beplanting. In de kogen is openheid en ook Polder Waard-Nieuwland is aan weerszijden van de middenas open. Deze afwisseling tussen openheid en beslotenheid zorgt voor een hoge ruimtelijke kwaliteit in dit BPL.

Uitgangspunt voor plan Kerkweg 5: Door zorgvuldige positionering van de woning op het kavel wordt rekening gehouden met de openheid en ruimtebeleving, door doorzichten te behouden langs de woning. Hierdoor zal de ruimtebeleving niet worden aangetast.

Zichtlijnen vanaf de keileembulten.



Vanaf de hoge keileembulten op Wieringen bestaan lange zichtlijnen over het eiland. Deze zichtlijnen reiken bijzonder ver, tot over het wad en over de Wieringermeer. Deze zichtlijnen verhogen de beleefbaarheid van zowel het reliëf als de omgeving.

Uitgangspunt voor plan Kerkweg 5: er is momenteel geen doorzicht vanaf de Kerkweg naar het achterland

Habitat voor weidevogels.



Grote delen van het oude eiland Wieringen zijn een geschikt habitat voor weidevogels. Het betreft vooral de open graslanden in de kogen en polders. Naast de aanwezige hoogteverschillen als gevolg van de hooggelegen stuwwal en laaggelegen kogen, hebben de gebieden ook (meer kleinschalige) verschillen in reliëf binnen de kavels. In combinatie met een mozaiek van verschillende vormen van graslandbeheer biedt dit variatie in vegetatiegroei en daarmee een hoge geschiktheid voor weidevogels. Ook de afwisseling tussen brakke en zilte graslanden langs de zeedijk, deels binnen- en deels buitendijks, en de meer landinwaarts gelegen graslanden in de polders is van belang. Het meest westelijke deel van Polder Waard-Nieuwland is eveneens geschikt als habitat voor weidevogels. Het noordelijke en zuidelijke deel van Wieringen heeft bovendien stilte als kwaliteit. Deze stilte maakt het gebied ook aantrekkelijk voor weidevogels.

Uitgangspunt voor plan Kerkweg 5: zo er al sprake is van verstoring, is dat te relateren aan de bestaande constellatie van elementen als gebouwen en wegen.

Kernkwaliteit ruimtelijke dragers

Kronkelige historische wegen

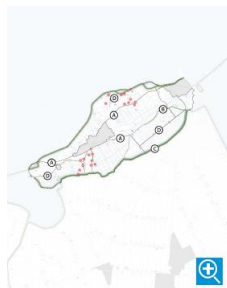


Ruimtelijke dragers

- A. Kronkelige historische wegen
- B. Wierdijk
- C. Oude Polder Waard-Nieuwland
- D. Bebouwingslinten
- E. Stijgenstructuren: stijgenzwerm

Kenmerkend voor Wieringen zijn de kronkelige wegen over het glooiende landschap met kleinschalige lintbebouwing of haagbeplanting. Historische wegen lopen onder andere vanaf Den Oever naar Stroe en vanaf Den Oever door Hippolytushoef naar Westerland. Deze wegen zijn vermoedelijk al in de vroege middeleeuwen aangelegd en hebben een kronkelend karakter omdat de wegen de hoogtes in het land volgen.

Bebouwingslinten in stuwwallandschap



Ruimtelijke dragers

- A. Kronkelige historische wegen
- B. Wierdijk
- C. Oude Polder Waard-Nieuwland
- D. Bebouwingslinten
- E. Stijgenstructuren: stijgenzwerm

In het stuwwallandschap en polders van het oude eiland ligt een aantal bebouwingslinten. De linten hangen samen met het reliëf. De bebouwing is kleinschalig en divers en staat vaak aan weerszijden van de weg. Soms is het lint volledig gesloten, soms heeft het enkele doorzichten en hier en daar ligt de bebouwing verder uit elkaar.

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

Uitgangspunt voor plan Kerkweg 5: er zullen voldoende doorzichten in het lint Kerkweg blijven bestaan en bovendien wordt de ontwikkeling zorgvuldig ingepast in het karakter van het lint. De aard van de Kerkweg wordt niet aangetast.

5. RUIMTELIJKE KWALITEIT IN RELATIE TOT DE VOORGENOMEN ONTWIKKELING

5.1. HUIDIGE SITUATIE.

De kavelstructuur en de omvang van de percelen in Oosterland laat nog steeds de agrarische historie zien. Het is een gemengd gebied, van oudsher agrarisch, maar de woonfunctie overheerst thans. De mix van functies: wonen in een bedrijfsmatige en agrarische structuur, past bij een klassiek dorpsbeeld.

Oosterland is te kenmerken als een stabiel gebied met weinig dynamiek. Vooral de bebouwing langs de ontsluitingswegen, zoals de Akkerweg, hebben een ruraal karakter.

De omgeving is het beste te kenschetsen als semi – ruraal gebied. Liggend tegen het buitengebied van Wieringen aan, domineert hier de woonfunctie, sporadisch afgewisseld met bedrijven die van oudsher aanwezig zijn en een enkel agrarisch bedrijf.

De ruimtelijke structuur kenmerkt zich door afwisseling.

Afwisseling qua beeld en functies. Bebouwing wisselt zich af met open gebieden. Woonfuncties worden afgewisseld met bedrijvigheid en agrarische functies.

De Kerkweg is feitelijk de enige weg die de lintbebouwing van Gemeenelandsweg en Akkerweg onderbreekt. Het is een typisch dorpsstraatje, slingerend langs bedrijven, woningen en kleine weilandjes naar de kerk en het naastgelegen kerkhof. De Kerkweg biedt niet de mogelijkheid ver het land in te kijken vanwege achterliggende agrarische bebouwing en opslagruimten voor kuilvoer en hooibalen.

Zie de afbeeldingen voor een goed beeld van de huidige situatie.





5.2. EEN NIEUWE SITUATIE.

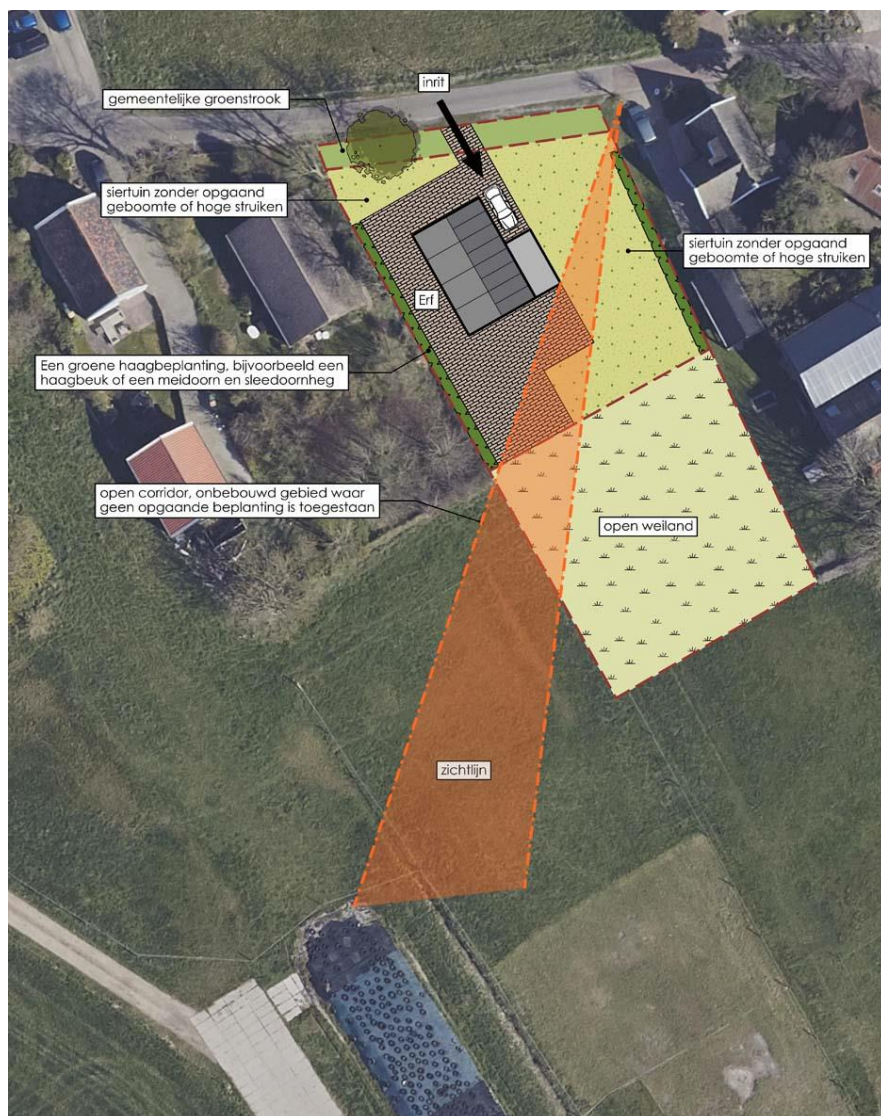
Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. In dit hoofdstuk wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Uitgangspunten herontwikkeling

- kleinschalig en passend in de bestaande structuur
- Een bijdrage aan de herkenbare landschappelijke karakteristiek
- Inpassen binnen verkavelingsrichting van het landschap
- Erfbeplanting passend bij de plek
- Passend binnen ritme van het bebouwingslint
- Respect voor het reliëf en voor de korrelgrootte
- Aandacht voor positionering op de kavel
- Openheid is belangrijk



5.3. DE KAVELINDELING.



Het BPL.

Bij het ontwerpproces hebben de in het BPL genoemde uitgangspunten een grote rol gespeeld.

Enkele opvallende elementen bij de kavelindeling worden hierna beschreven.

Het achterste gedeelte blijft open weiland.

Het ontwerpproces is gestart met de positionering van de nieuwe woning op de kavel. Waarbij het achterste gedeelte is bestempeld als open weiland wat deelt uit blijft maken van het kogenlandschap van Wieringen.

Doorzicht en vergezicht.

Er is een onderscheid gemaakt tussen doorzichten en vergezichten. Vanuit het noordoosten naar het zuidwesten is een vergezicht aanwezig een vergezicht naar het agrarische achterland.

Op de kavel zijn twee doorzichten aanwezig. Doorzichten naast de geprojecteerde bebouwing.

Maatvoering en openheid.

Hoewel het bestemmingsvlak groot genoeg is om ruimte te geven aan een architect om een duurzame en levensloop bestendige woning te kunnen realiseren, wordt de omvang van de bebouwing begrensd door de regels van het bestemmingsplan. Dit om de openheid op de kavel te accentueren.

Groen.

De gemeentelijke groenstrook is aangegeven, daarnaast zal een groen bestemming worden opgenomen aan de oostkant. Aan de

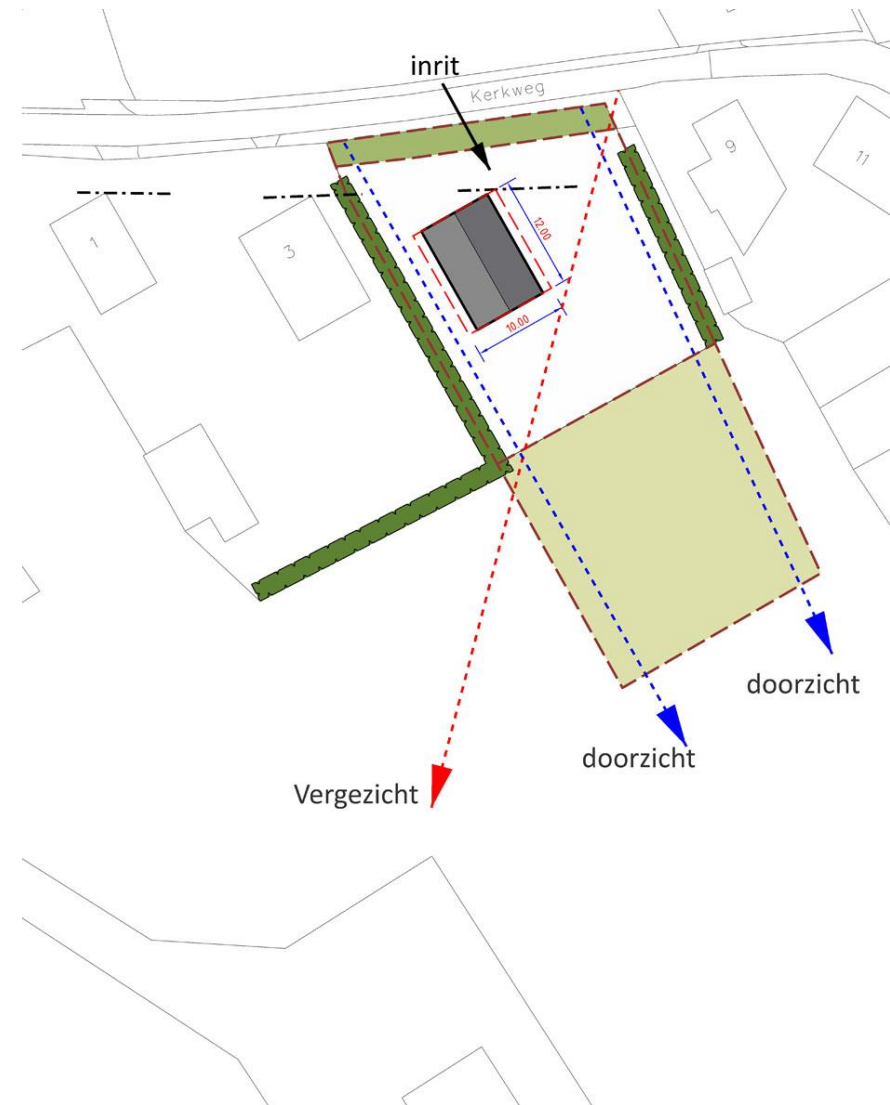
westkant is reeds een groene haag aanwezig op het naburige perceel.

Om de doorzichten te behouden zal geen opgaand geboomte of hoge struiken worden geplaatst, anders dan bij de zijdelingse perceelsgrenzen.

Om een duurzame woning te kunnen maken met behulp van zonnecollectoren zullen enkele bomen gesnoeid of geamoveerd moeten worden.

Nokrichting.

De nokrichting is gelijk aan die van de omliggende woningen.



6. BEELDKWALITEIT EN WELSTAND

6.1. WELSTAND IN HOLLANDS KROON

Op 23 december 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de Welstandsnota Hollands Kroon vastgesteld.

<https://www.hollandskroon.nl/system/files/2016-07/Welstandsnota.pdf>.

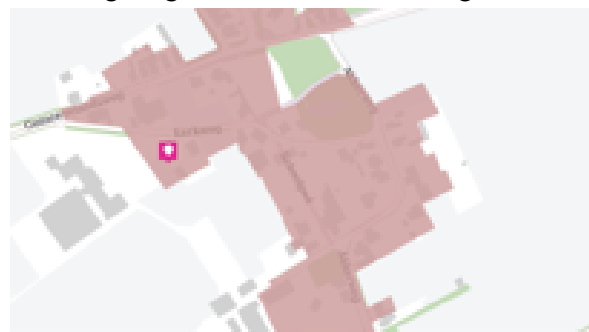
Enkele citaten uit deze nota.

- Welstandstoezicht adviseert over de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen en objecten aan de hand van de welstandsnota. Aanvullend is van belang dat de oorsprong van deze advisering zich richtte op de beleving van de openbare ruimte. Welstandstoezicht adviseert dus niet over de bouwhoogte en positie, die samen een bouwmassa vormen. Dit valt namelijk binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan.
- Onderdeel van de welstandsnota is een kaart; deze maakt inzichtelijk waar welke welstandsregels van toepassing zijn. Er zijn drie typen gebieden te onderscheiden:
 1. welstandsvrij;
 2. welstandsluw;
 3. welstandsintensief.Uitvoerige gebiedsbeschrijvingen zijn niet meer nodig (...). Dat is ook wat de gemeente Hollands Kroon voor ogen staat: transparantie voor de burger en minder regels.
- Het welstandsbeleid zoals dat in deze nota wordt uiteengezet, is bedoeld om de balans tussen ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hollands Kroon en de doelstelling van minder regels goed onderbouwd te borgen.

- De regels in deze welstandsnota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloeden te voorkomen. Dat is primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar veel liever zien we bouwplannen, waarbij de welstandsregels worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over het uiterlijk van het bouw- of verbouwplan in zijn omgeving.

6.2. WAT BETEKENT WELSTAND VOOR KERKWEG 5

Kerkweg 5 ligt in welstandintensief gebied.



Deze gebiedstypering is als volgt omschreven:

Voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, is een speciaal preventief welstandstoezicht aan de orde. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan moet voldoen aan bepaalde regels. Hier zijn verschillende regels voor, die enerzijds afhankelijk zijn van het openbaar zicht en anderzijds afhankelijk van het type bouw- en verbouwplan.

Er zijn specifieke welstandsregels waar het bouw- of verbouwplan aan moet voldoen:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- Relatie tussen bouw- of verbouwplan en omgeving
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- Schaal en maatvoering
- Materiaal, textuur en kleur

Beeldkwaliteit.

Over beeldkwaliteit zegt de welstandsnota het volgende
Voor initiatieven waarvoor een nieuw ruimtelijk plan wordt opgesteld, omdat er een strijdigheid is met het vigerende planologisch beleid, dient het bijbehorende beeldkwaliteitsplan zich te confirmeren aan het, in deze nota, vastgestelde gebiedsbeleid. Ligt het initiatief in een welstandsvrij gebied, zal het beeldkwaliteitsplan geen eisen voor welstand opleggen. Voor een initiatief gelegen in het gebied welstandsluw gebied, dan mag het beeldkwaliteitsplan enkel zeer algemene regels met betrekking tot welstand vormgeven, of de regels zoals in deze welstandsnota gelden, overnemen. Voor de initiatieven gelegen in een welstandsintensief gebied, kan het beeldkwaliteitsplan “nieuwe” welstandsregels stellen.

6.3. BEELDKWALITEIT

Welstandsregels die gelden voor de ontwikkeling Kerkweg 5 zijn:

1. Er is een duidelijke relatie tussen vorm, gebruik en constructie.

De woonfunctie komt in de verschijningsvorm tot uiting. Het is een woning die past in de semi-urbane omgeving, hetgeen tot uiting komt in een ruime kavelindeling met veel openheid en doorzichten. Er is ruimtelijke samenhang met de omgeving.

De uitstraling van de bebouwing is overwegend traditioneel met natuurlijke materialen, baksteen, gedekte kleuren en pannendaken, met streekeigen details (zoals makelaars). De woning ligt op een overwegend groen erf, met doorzichten naar de koog.

2. Er is een duidelijke relatie tussen Kerkweg 5 en de omgeving.

De ontsluiting, situering erf, woning en beplanting vormen een logisch systeem aansluitend op de karakteristiek van Oosterland. Constructief is gekozen voor een woning die qua bouwstijl past in de omgeving. De Kerkweg en omgeving wordt gekenmerkt door solitaire bebouwing uit de jaren 30 van de vorige eeuw. Hier wordt aansluiting bij gezocht.

Er is sprake van het versterken van het bebouwingslint.

Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, passend in de bestaande structuur van Kerkweg, Gemeenelandsweg, Akkerweg en omgeving.

3. Er moet evenwicht zijn tussen helderheid en complexiteit.

Door de keuze voor de nokrichting en de positionering van de woning op de kavel is er sprake van een gestructureerd en weloverwogen

beeld. De nokrichting past bij de bestaande woningen aan de Kerkweg.

De woning past in het bebouwingsritme van Oosterland, van de Kerkweg.

Rijk gedetailleerd en toch een sobere verschijningsvorm. De nadruk ligt op horizontale lijnen.

De bebouwing heeft een terughoudende en duurzame architectuur. Zowel traditioneel als eigentijds

Een eigentijdse uitstraling door gebruik van materialen als zonnepanelen. Een rustieke landelijke uitstraling door bebouwingsvorm en gevelaccenten. Een eenvoudige en eenduidige vormgeving van de hoofdmassa. Bijbehorende bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa of maken deel uit van het ontwerp.

4. Er is evenwicht tussen schaal en maatvoering.

Niet alleen past de woning qua maatvoering in zijn omgeving, ook het gehele kavelpatroon past hierbij.

- kleinschalig en passend in de bestaande structuur
- Een bijdrage aan de herkenbare landschappelijke karakteristiek
- Inpassen binnen verkavelingsrichting van het landschap
- Passend binnen ritme van het bebouwingslint
- Respect voor het reliëf en voor de korrelgrootte

De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. Goothoogte en nokhoogte aansluitend bij de jongste bebouwing Kerkweg (3,8 en 10 meter).

Er is sprake van een samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg.

5. Materiaal, textuur en kleur is in samenhang met de omgeving.

Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving waarbij sprake is van landelijke of traditionele kleuren.

- De gevels zijn overwegend van hout, baksteen en glas.
- Dakbedekking met keramische pannen.
- Detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek. Elementen in de gevel zoals deuren en ramen zijn in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel geplaatst. Toepassing streek-eigen details zoals makelaars.

Qua bebouwingsbeeld wordt aansluiting gevonden bij het streek-eigen karakter van de omgeving

Oosterland kent een overwegend traditionele uitstraling en natuurlijk kleur- en materiaalgebruik, waarbij het algehele bebouwingsbeeld niet te fors is en waar soms kleine accentverschillen ten opzichte van naastgelegen woningen voorkomen.

6. Duurzaamheid en levensloop

De nieuw te bouwen woning is een duurzame woning.

De nieuw te bouwen woning is levensloopbestendig. Dit vereist een goede maatvoering op de begane grond om een goede levensloop bestendige indeling te kunnen maken.

6.4. REFERENTIEBEELDEN

