



BEELDKWALITEITSPLAN DE 'MICHAELS-TERP'

Oosterland, gemeente Hollands Kroon, 10 febr 17

concept

Versie 10 februari 2017, gemaakt door:



HzA stedenbouw & landschap B.V.

Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
T: +31 (0)229 216 757
info@hzabv.nl
www.hzabv.nl

In opdracht van:



INHOUD

1. Inleiding	5
Aanleiding	
Locatie plangebied	
Leeswijzer beeldkwaliteitsplan	
2. Historische ontwikkeling landschap	10
Ontstaansgeschiedenis van het landschap	
Kernkwaliteiten ondergrond	
Spelregels op basis van ondergrond	
3. Landschappelijke context	12
Oorspronkelijke landschappelijke patronen	
Ontwikkelingen in het landschap	
Ligging in de bredere omgeving	
Kernkwaliteiten van het landschap	
Spelregels op basis van het landschaps-DNA	
4. Karakteristieke bebouwingsstructuur	18
Het verhaal van het dorp	
Kernkwaliteiten van de dorpsstructuur	
Spelregels op basis van het dorps-DNA	
5. Locatie Oosterlanderschool/ de 'Michaëls-terp'	22
Historische kenmerken van de schoollocatie	
Kernkwaliteiten van de plek	
Spelregels ruimtelijke opzet de 'Michaëls-terp'	
6. Beeldkwaliteit	26
Architectuur	
Erfinrichting	



Overzicht Wieringen, luchtfoto (bron:

1. INLEIDING

AANLEIDING

In het voormalige schoolgebouw op het perceel Gemeenelandsweg 63 in Oosterland was tot voor kort de Oosterlanderschool gevestigd. Sinds het schooljaar 2014/2015 is de overgegaan naar de Brede School Den Oever aan de Robbenoordstraat in Den Oever en staat het schoolgebouw leeg.

De beoogde planontwikkeling betreft de sloop van het bestaande, verouderde, schoolgebouw en de realisatie van 4 vrijstaande woningen.

Ontwikkelingen op de planlocatie vinden plaats buiten het bestaand bebouwd gebied zoals omschreven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Voor deze ontwikkelingen is een ruimtelijke kwaliteitverbetering voorwaarde. De provincie wil verstedelijking in het landelijk gebied tegengaan en hanteert hierbij het “nee, tenzij” principe. Aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische ontwikkelingen moeten behouden worden en indien mogelijk versterkt. Voor de beoogde planlocatie is aansluiting op de kernkwaliteit van de droogmakerij belangrijk, de kernkwaliteit van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd, de openheid van het landschap, de historische structuurlijnen.

De identiteit van het landschap en de cultuurhistorische waarden in dit gebied (karakteristieke bebouwing) bepalen in belangrijke mate welke ontwikkelingen op deze locatie verantwoord zijn.

Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) dient bij een bestemmingsplan of uitgebreid omgevingsplan een beeldkwaliteitsplan te worden vervaardigd dat in ieder geval bestaat uit de volgende vijf elementen:

- Aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis;
- Aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap;
- Aansluiting bij de bebouwingkarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- Inpassing van het plangebied in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
- Aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan vormt de ruimtelijk kwalitatieve verantwoording van het beoogde plan op deze locatie. Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage toegevoegd aan het Bestemmingsplan de ‘Michaëls-terp’ Oosterland.



Overzicht Oosterland, luchtfoto (bron: googlemaps.nl)

LOCATIE PLANGEBIED

De Oosterlanderschool grenst aan de rand van de bebouwde kom van Oosterland. Het schoolgebouw ligt zowel in de lintbebouwing van de Gemeenelandsweg als van de Kerkweg. Het is een beeldbepalende locatie langs de Gemeenelandsweg. De planlocatie ligt in een van de oudste dorpen op Wieringen, Oosterland.

Wieringen laat een zwak golvend landschap zien dat is opgebouwd uit stuwwallen. De planlocatie ligt binnen het keileemlandschap. Het keileemlandschap is ontstaan door eerst de vorming van de stuwwallen en later de afzetting van landijs, met een pakket van vermalen grind, keien en zand (grondmorene).

De verschillen in hoogteligging zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van landschap en bewoning op Wieringen. Opvallend in het gebied is het contrast tussen het tamelijk vlak, laaggelegen, open graslandgebied (koog) en het glooiend hoger gelegen, tamelijk besloten gebied van de bovenwal met bebouwing en beplanting. Rond de planlocatie is in het open gebied tussen Oosterland en Den Oever het karakteristieke hoogteverschil nog goed in het landschap herkenbaar.

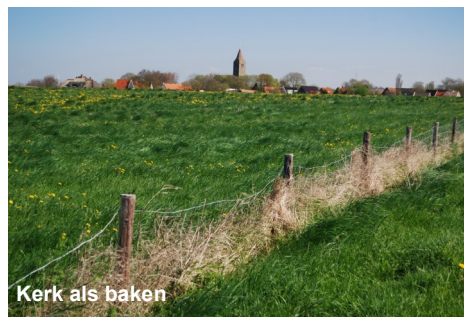
Oosterland was oorspronkelijk het meest oostelijke dorp van het eiland. Mogelijk had het dorp een haven, maar door aangroei van het eiland aan de oostzijde ervan, verdween die havenfunctie naar Den Oever. Al sinds de Middeleeuwen is Oosterland een voornamelijk agrarisch dorp. Het huidige Oosterland bestaat voornamelijk uit (van oorsprong) agrarische bebouwing, woningen en enkele voorzieningen.

De ruimtelijke structuur van Oosterland is eenvoudig. Kerkweg, Schoolpad en Akkerweg volgen de lengterichting van het 'bovenwalland'. Voorheen liep ook een verbinding door de laagte tussen Oosterland en Den Oever in het verlengde van de Kerkweg. Voor zover er nieuwbouw plaatsvond gebeurde dat –afgezien van het MUZ-park – door verdichting van de lintbebouwing langs de wegen. Het dorp is geen typisch lintdorp, maar heeft zich in de loop der tijd verdicht langs de wegen en paden. De Akkerweg buigt om de Michaelskerk heen, waardoor er rond de kerk een bescheiden kernvorming plaatsvindt. Dit geeft Oosterland zijn bijzondere karakter, met bebouwing aan kleine paden. De Molgerweg en de Oosterkruisweg zijn pas na de Tweede Wereldoorlog aangelegd en kennen daarom geen bebouwing.

De voormalige basisschool in Oosterland vormt de oostelijke grens van de bebouwing langs de Gemeenelandsweg en Kerkweg. De maat en schaal van de school wijken van de omliggende bebouwing. Het schoolgebouw is niet waardevol of karakteristiek, en omgeven door een verhard schoolplein. Het voormalige schoolpad eindigt op het schoolplein. Over het groene speelveld is er vrij zicht op de (voet van de) karakteristieke Michaelskerk.

LEESWIJZER BEELDKWALITEITSPLAN

In dit document wordt de herontwikkeling van de planlocatie de 'Michaëls-terp' Oosterland geplaatst in een groter cultuurhistorisch, landschappelijk en ruimtelijk kader. Vanuit achtereenvolgens de ontginningsgeschiedenis van het landschap (hoofdstuk 2), de landschappelijke kernkwaliteiten (hoofdstuk 3), de karakteristieke dorpsstructuur (hoofdstuk 4) en de ruimtelijke opbouw van het erf (hoofdstuk 5) worden spelregels geformuleerd voor ruimtelijke ontwikkelingen. Tot slot vindt beeldvorming plaats van de mogelijke architectuur en erfinrichting (hoofdstuk 6).





Bebouwing langs Gemeenelands-



Geen parkeerplaatsen



Stevige bomenrij



Openheid rond voet kerk



'Rommelig' beeld Akkerweg



Bebouwing langs Kerkweg



Entree Kerkweg



Rand schoolplein



Open speelveld



Projectmatige ontwikkeling: MUZ-



Zichlijijn vanuit het MUZ-park



Zichlijijn vanuit het MUZ-park

2 HISTORISCHE ONTWIKKELING LANDSCHAP

ONTSTAANSGESCHIEDENIS VAN HET LANDSCHAP

Het voormalige eiland Wieringen is ontstaan in een gebied waar wind en water van oorsprong grote invloed hebben gehad op de ontwikkeling van het landschap. In dit landschap zijn veel tijdspannen zichtbaar. Ondanks dit scala van 'momenten' in de ontwikkeling van het gebied, is de oorspronkelijke ondergrond nog steeds leidend voor de logische ruimtelijke ontwikkeling in het gebied.

Opstuwend ijs

Wieringen is ontstaan als een keileemopduiking in de Zuiderzee.

De hogere ligging van Wieringen is te danken aan de voorlaatste ijstijd. Het ijs kwam ongeveer tot halverwege Nederland en zorgde, door de grote druk, voor opstuwung van het land. Onder het ijs ontstond keileem, een mengsel van klei, zand en keien. De vele grote keien die nu nog op Wieringen worden gevonden zijn dan ook meegebracht door het ijs.

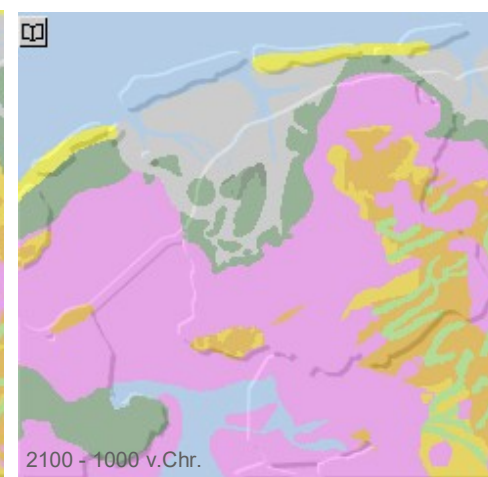
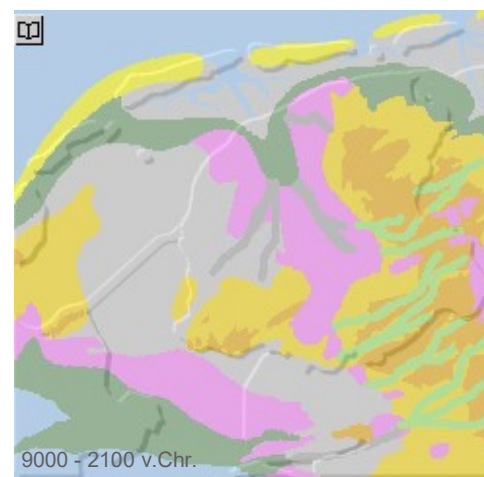
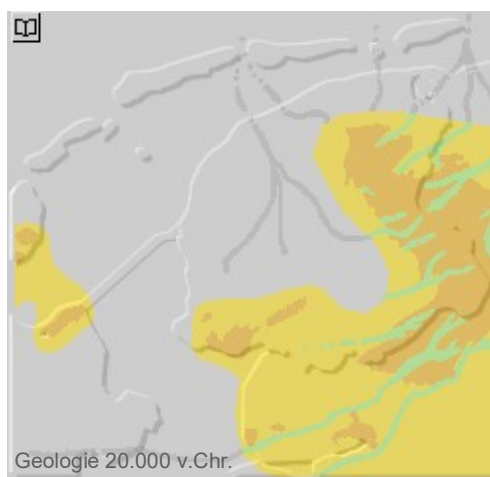
Lange tijd bleef Wieringen verbonden met het vasteland doordat de zee erg laag stond.

De vorming van het eiland

De eerste wierdijken stammen uit de 14de eeuw. Het eiland werd echter nog regelmatig geteisterd door zware stormen waarbij dijken doorbraken en land verloren ging. Pas in de zeventiende eeuw werd Wieringen daadwerkelijk een eiland. Daar waar de zee tegen de keileem aansloeg, ontstonden stijlranden. De zuidelijke dijk van Wieringen is deels nog een Wierdijk. De Wierdijk is nog steeds een belangrijke cultuurhistorische structuurlijn.

Inpoldering polder Waard-Nieuwland

De aandijking Polder Waard-Nieuwland is een open polder, duidelijk begrensd door de omringende dijk. Het gebied is laaggelegen, tamelijk vlak en kent een rationele indeling. De polder Waard-Nieuwland is een kleipolder.



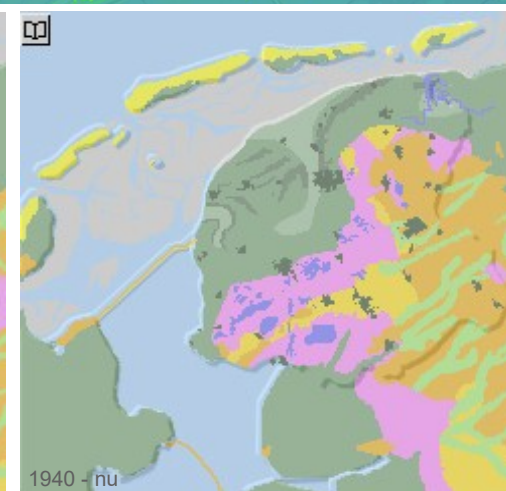
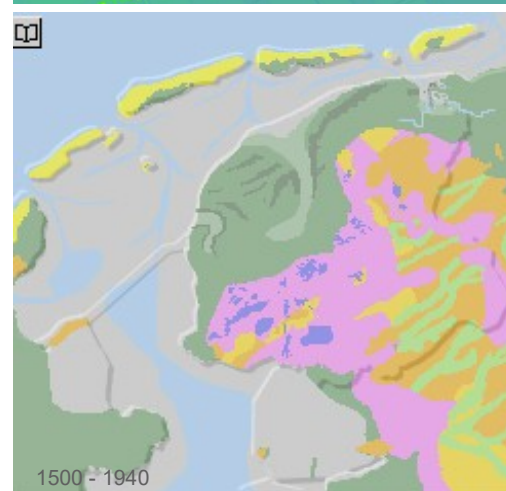
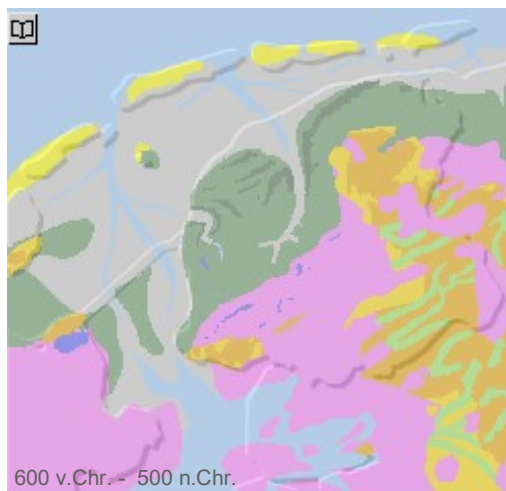
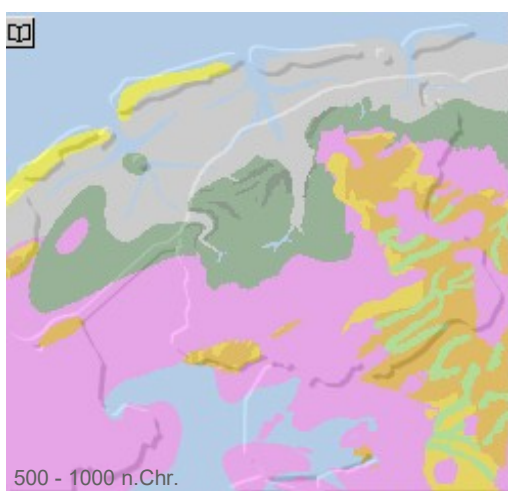
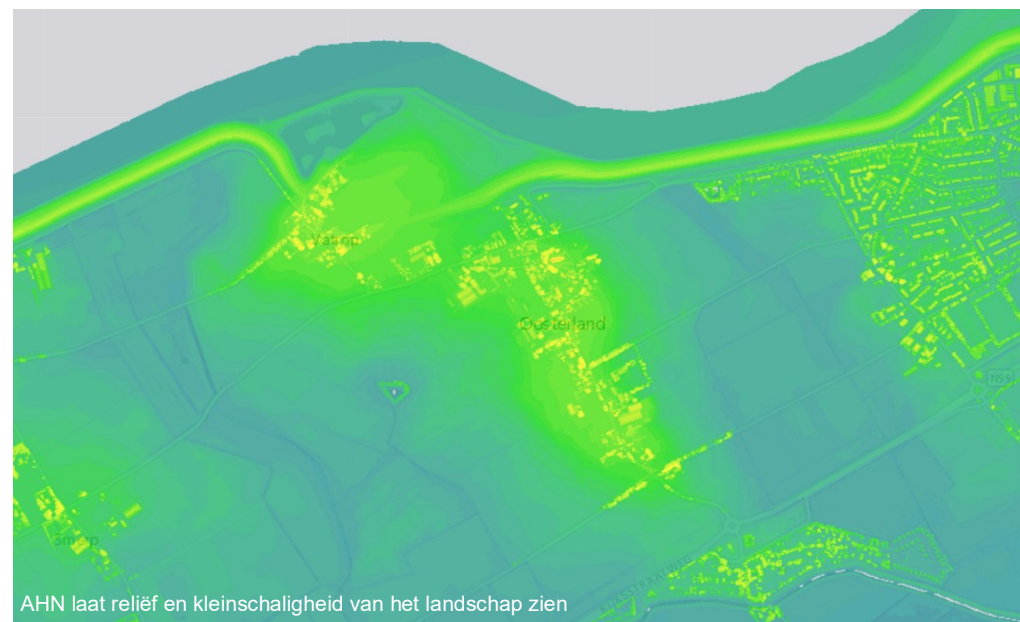
KERNKWALITEITEN ONDERGROND

Het landschap van Wieringen is relatief oud en kent een grote tijdsdiepte. De belangrijkste landschappelijke ontwikkelingslaag is de ontwikkeling van de stuwwal en de afzetting van keileem aan het oppervlak. De grote diversiteit en samenhang van de verschillende landschapseenheden in de stuwwalzone uit zowel Pleistoceen als Holoceen geven een compleet beeld van de belangrijkste vormingsprocessen van Noord-Holland.

Op de luchtfoto en aan de hand van de Algemene hoogtekaart Nederland (AHN) is het kenmerkende glooiende reliëfrijke karakter van het stuwwallenlandschap en de relatieve kleinschaligheid op Wieringen te zien.

SPELREGELS OP BASIS VAN DE ONDERGROND

Op basis van de kernkwaliteiten van de ondergrond is het voormalige eiland Wieringen (met uitzondering van de polder Waard-Nieuwland) aangewezen tot aardkundig monument. Het aardkundig monument geeft specifieke spelregels gericht op de bescherming van de geologische en geomorfologische basis voor de ontwikkeling van de planlocatie.





Rond de planlocatie is in het open gebied tussen Oosterland en Den Oever het karakteristieke hoogteverschil nog goed in het landschap herkenbaar.

3

LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

OORSPRONKELIJKE LANDSCHAPPELIJKE PATRONEN

Op Wieringen is het contrast tussen het tamelijk vlak, laaggelegen, open graslandgebied (koog) en het glooiend hoger gelegen, tamelijk besloten gebied van de bovenwal met bebouwing en beplanting opvallend. De walsloot volgt de 0-lijn en vormt duidelijk de grens tussen bovenwalland en koog. De ligging (aan de achterkant) maakt de overgang kwetsbaar.

De meeste bebouwing, wegen en de opgaande beplanting komt op de hoger gelegen delen van het eiland voor, het bovenwalland. Bebouwing en bomen accentueren op deze wijze het hoogteverschil. Rond Oosterland zijn deze belangrijke waarden uit de landschapstructuur van Wieringen goed duidelijk beleefbaar/aanwezig.

Het bovenwalland

Het bovenwalland bestaat uit de hoger liggende delen op Wieringen waar de meeste bebouwing, wegen en beplanting voor komt. Het reliëf op Wieringen is voor Nederlandse begrippen bijzonder sterk en draagt door zijn zeldzaamheid belangrijk bij tot de waardering van het landschap. Op de hoogste delen zijn de oudste bebouwingskernen geconcentreerd. De nieuwe bebouwing sluit hierop aan. De beplanting komt hier vaak in samenhang met de bebouwing voor. Beide accentueren de hoogteverschillen.

Het bovenwalland kent een blokverkaveling, met in het oostelijk deel meer langgerekte percelen. Sloten graven was niet mogelijk op de hogere delen, zodat de aanleg van "tuinwallen" een logische oplossing was. De combinatie van grasland en tuinwallen is uniek voor dit gebied. Met de grootschalige herverkaveling vanaf 1948 is een groot deel van de oorspronkelijke tuinwallenstructuur verdwenen.

Oorspronkelijk bestond het wegennet op Wieringen alleen uit enkele in de lengterichting op het bovenwalland liggende wegen die verbindingen tussen de verschillende dorpen vormden. De oost-west richting correspondeert met de voor het landschap beeldbepalende oriëntatie op de keileembulten. De Koningsweg/Gemeenelandsweg is een historische route tussen de haven van De Haukes en de haven van Den Oever.

Het kogenland

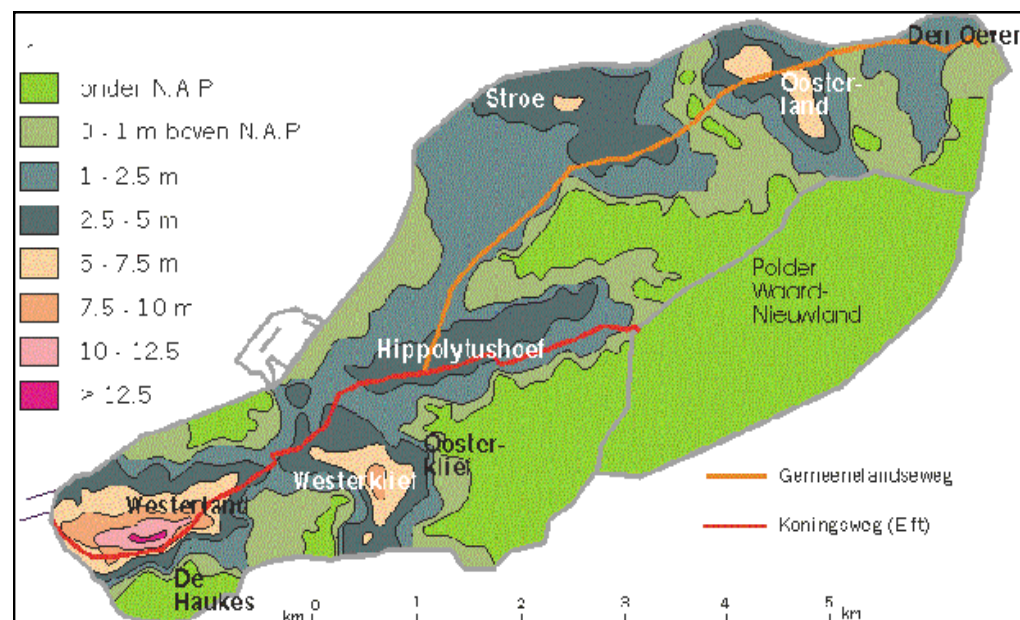
De kogen zijn van oorsprong kweldergebieden voornamelijk aan de zuidzijde van het eiland. Het omvat de lager gelegen, vlakke en vochtige gebieden die voornamelijk in

gebruik zijn als grasland. Het kogenland is vrijwel onbeplant met uitzondering van twee eendenkooien en het recreatieve bos ten zuiden van Hippolytushoef. In het lager gelegen kogenland worden de kavelgrenzen vooral bepaald door de sloten, die hun oorsprong vinden in het grillige kreekpatroon.

De walsloot

De overgang tussen het bovenwalland en de koog is doorgaans scherp: de walsloot is een duidelijke grens, en de beplanting stopt bij de walsloot. De koog is overwegend onbeplant.

Tot ver in de 20e eeuw was de bewoning beperkt tot de hogere delen. Wegen liepen dood of gingen over in karrensporen zodra de rand van de koog was bereikt.



ONTWIKKELINGEN IN HET LANDSCHAP

Koopvaardij en visserij

De Wieringers waren van oorsprong een zeevarend volk, waardoor zij ook met vele andere volken in aanraking kwamen. Bovendien lag Wieringen aan de vaarroute richting Amsterdam (via het Amsteldiep en de Zuiderzee). De historische route Gemeenelandsweg-Koningsweg-Westerlanderweg verbindt de aanmeerplaats van de postboot ten zuiden van de Haukes met de haven van Den Oever.

Zuiderzeewerken

Met de start van de Zuiderzeewerken (de aanleg van de Amstelmeerdijk en Afsluitdijk en de inpoldering van de Wieringermeer) in het begin van de 20e eeuw was het eiland Wieringen verleden tijd. Door de Zuiderzeewerken werd Wieringen makkelijker bereikbaar.

Militair erfgoed

De Afsluitdijk heeft een strategisch militaire ligging. In de jaren voor de afsluiting van de Zuiderzee zijn rond de Afsluitdijk verdedigingswerken aangelegd. De Stelling van Den Oever ligt bij de aansluiting van de Afsluitdijk op het vaste land van Noord-Holland. Aan de rand van Den Oever aan de zijde van de koog zijn nog enkele munitiedepots als karakteristieke bouwwerken herkenbaar. Over de koog is vrij zicht vanuit Oosterland. *Deze elementen hebben nauwelijks invloed op de verschijningsvorm van het landschap.*



Restanten keien door opstuwend ijs



Eiland met natuurlijke hoogteverschillen



Polder Waard Nieuwland later aangedijkt



Wieringers van oorsprong een zeevarend volk

Ruilverkaveling

De ruilverkaveling heeft een op landbouwkundig gebruik aangepaste patroonsverandering in het landschap veroorzaakt.

Met de grootschalige ruilverkaveling op Wieringen die vanaf 1948 is uitgevoerd verdwenen karakteristieke landschapselementen (zoals tuunwallen) en kleinschalige patronen uit het landschap. De kavelvorm is nu bijna overal rechthoekig en de kavelvorm varieert afhankelijk van de hoogteligging: van klein in de lagere delen tot groot in de hogere delen. De eenvormigheid is hierdoor toegenomen.

Daarnaast is het tracé van wegen ingrijpend gewijzigd. Het kerkepad van Stroe naar Zandburen is verloren gegaan, en de koog is met nieuwe wegen beter toegankelijk gemaakt. De dorpen breiden zich planmatig uit met nieuwbouwwijken.

Recreatie en landschapsontwikkeling

Wieringen is zich bewust van de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten van het 'oude' eiland. Wieringen koestert deze basis en laat zich hier voor de toekomst door inspireren.

Zo zijn er plannen voor het behoud en beheer van oude waterlopen (sjanen en walsloot), nieuwe tuunwallen en de Wierdijk.

Het afblazen van het project Wieringerrandmeer bood kansen voor de polder Waard-Nieuwland, waar ontpoldering niet meer het uitgangspunt was. De polder vormt de schakel tussen het 'oude land' van het voormalige eiland Wieringen, en de IJsselmeerpolder Wieringermeer. Beeld dragers in dit gebied zijn het landschap, de cultuurhistorie en de beleving.

LIGGING IN DE WIJDERE OMGEVING

Als voormalige eiland met natuurlijk hoogteverschil wijkt Wieringen landschappelijk af van de omliggende, rationele kleipolders. Met name het contrast aan de zuidzijde met de Wieringermeer is groot door de rechte rand van de dijken en de aanwezigheid van het Amsteldiep kanaal.

Wieringen is vanwege het hoogteverschil in geologisch opzicht vergelijkbaar met Waddeneilanden als Texel. Het is echter veel rustiger en er zijn ook geen duinenrijen en stranden, maar dijken.

De Zuiderzee was de grote binnensee in Nederland. Door de sluiting van de Afsluitdijk in 1932 werd deze zee afgesloten van open zeewater. Het binnendijkse deel heet sindsdien IJsselmeer, het buitendijkse deel is onderdeel van het Waddengebied. Hierdoor werd Wieringen per weg bereikbaar.

Wieringen heeft ook verwantschap met 'opgeslokte' eilanden als Urk en Schokland. Een eeuw geleden lagen alle eilanden nog in de open en zoude Zuiderzee. Tegenwoordig is alleen het voor Amsterdam liggende Pampus nog een echt eiland. Wieringen is door de Wieringermeerpolder onderdeel geworden van het vasteland.

De gemeente Hollands Kroon bestaat in landschappelijk opzicht voornamelijk uit aandijkingen en droogmakerijen. Deze polders verschillen in identiteit sterk van het 'oude land' van Wieringen. Ook binnen de regio Kop van Noord-Holland is Wieringen uniek.



Doorsnijding van het eiland door de N99



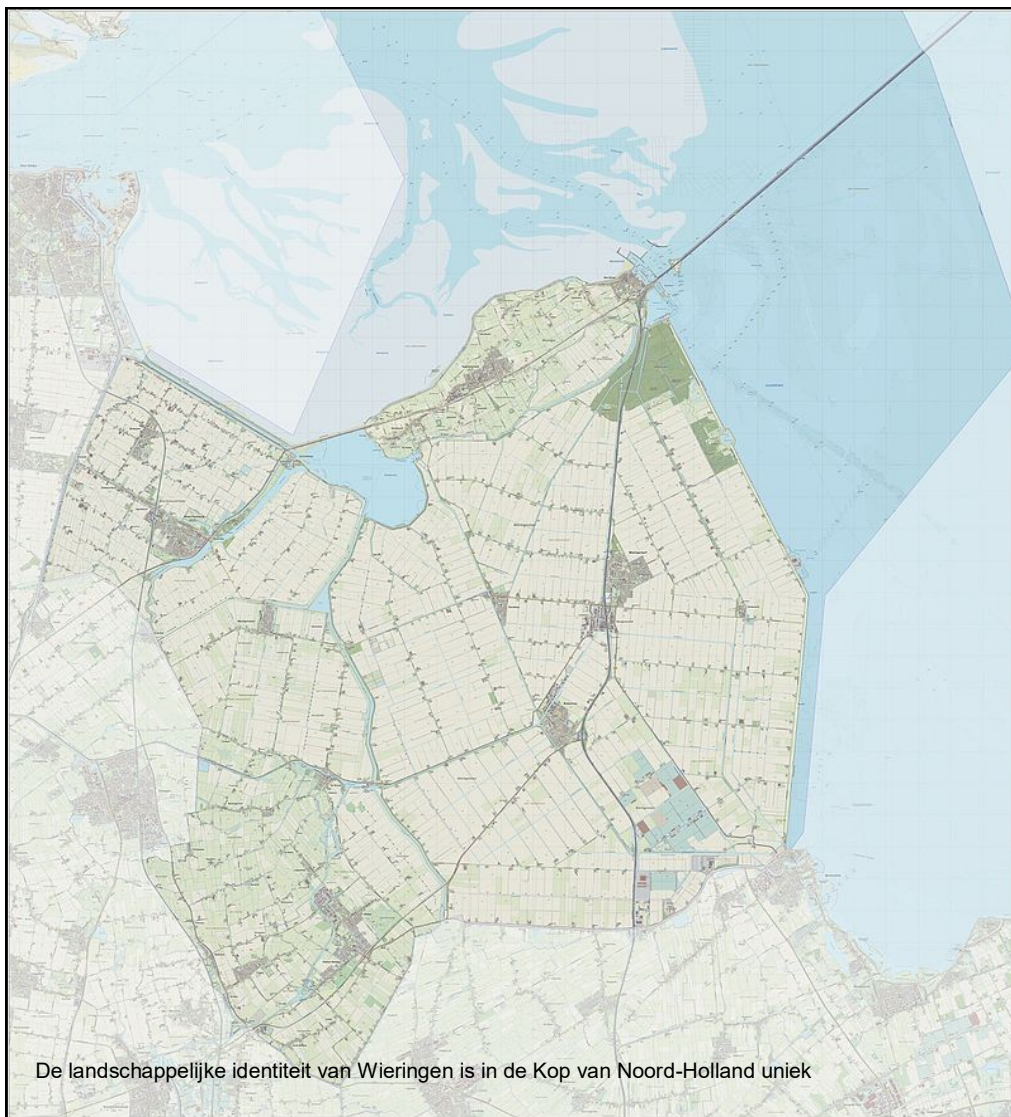
Afsluitdijk met militair erfgoed



Betere toegankelijkheid koog door ruilverkavel-



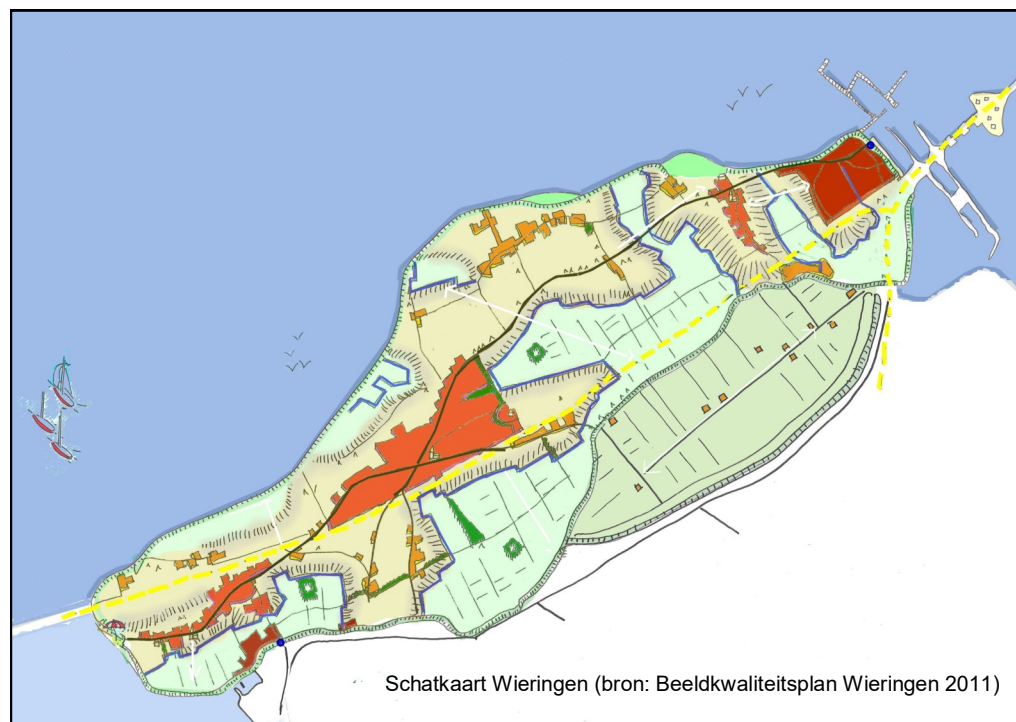
Verdere recreatieve landschapsontwikkeling



KERNKWALITEITEN VAN HET LANDSCHAP

Met name het 'oude land' van Wieringen heeft een grote tijdsdiepte: structuren en landschappelijke elementen uit verschillende ontwikkelingsperioden van het eiland zijn nog steeds in de huidige verschijningsvorm herkenbaar.

Op Wieringen hebben een aantal ruimte-ingrijpende maatregelen plaatsgevonden en vinden nog plaats. Voor de waardering van het landschap zijn o.a. de glooiing belangrijk, de zonering van besloten, kleinschalige kernen met open, lager gelegen kogenland (met natuurwaarden), herkenbare historische routes, zichtlijnen en de 'menselijke' schaal belangrijk. In het beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011 is voor deze kwaliteiten een schatkaart getekend.



De kernkwaliteiten van het 'oude land' van Wieringen zijn:

Versrijningsvorm

- Herkenbare hoogteverschillen met hieraan gekoppeld grondgebruik: besloten bovenwal en open koog, walsloot als grens tussen de landschappen. Er is ruimtelijk een sterk contrast tussen de openheid en leegheid van het laaggelegen kogenland en de beslotenheid van de beschutte nederzettingen op het bovenwalland;
- Het bovenwalland heeft een glooiend, relatief kleinschalig landschap, met onregelmatige verkaveling, bebouwing, beplanting en kleine open ruimtes;
- De kogen hebben een van oorsprong onregelmatige blokverkaveling zonder ontsluiting en beplanting;
- Contrast tussen het 'oude land' Wieringen en IJsselmeerpolder Wieringermeer.
- Het agrarisch gebruik is een belangrijke identiteitsdrager in het gebied.

Historische structuurlijnen

- De Gemeenelandsweg is als historische route over het bovenwalland is van oudsher de drager van functies, met oriëntatie van bijzondere en representatieve gebouwen gericht op de weg, en (maatschappelijke) functies;
- Het voormalige eiland heeft met de dijken een duidelijke rand. De Wierdijk is een belangrijke cultuurhistorische structuurlijn.

Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen van het Wieringer type als identiteitsbepalende onderdelen van de nederzettingen en het hoge land daarbuiten op Wieringen;
- Wierschuren, drinkputten, eendenkooien;
- Wallen en singels (wieningen) binnen kleinschalige verkaveling,

Openheid

- Doorzichten: zowel vanaf het bovenwalland naar de kogen als omgekeerd. Zo is de landschappelijke zonering en de walsloot als overgang goed herkenbaar;
- Door het contrast tussen besloten bovenwalland en koog is de open ruimte begrensd.

SPELREGELS OP BASIS VAN HET LANDSCHAPS-DNA

1. Geheugen van het landschap: Bovenwalland en koog

Ontstaan en ontwikkeling van het voormalige eiland Wieringen contrasteren met het aangrenzende (grootschalige) polderlandschap. Elk gebied heeft een eigen vormen-taal en is door dit contrast herkenbaar.

Het natuurlijke reliëf is één van de belangrijkste ruimtebepalende elementen op de planlocatie. De ontwikkeling de 'Michaels-terp' zoekt aansluiting bij het karakteristieke grondgebruik in de hogere delen.

Zichtlijnen van Oosterland tot Den Oever specifiek en in het algemeen vanuit de lint-bebouwing over de koog zorgen voor een ruimtelijke beleving van het reliëf op het 'oude land'.

De open (weide) ruimte naast de woningbouwlocatie legt de ruimtelijke relatie met het landschap van de koog.

2. Gemeenelandsweg

De route Gemeenelandsweg-Koningsweg-Westerlanderweg vormt een van de belangrijkste structuurlijnen in het landschap. Oosterland verdicht zich langs deze weg, evenals andere dorpen op Wieringen. De bebouwing oriënteert zich op deze weg. Geen (nieuwe) bomen buiten de kernen langs de historische route Gemeenelandsweg-Koningsweg-Westerlanderweg.

3. Richting verkaveling

De wegen en paden in Oosterland volgen de lengterichting van de heuvel (noord-zuid). De richting van de kavels wijkt rond de Michaelskerk (Gemeenelandsweg, Kerkweg, Akkerweg) af van het zuidelijke deel van de Akkerweg.

De lengterichting van de heuvel en de oost-west richting van de Gemeenelandsweg ontmoeten elkaar op de planlocatie. De vml. schoollocatie kent een duidelijke (nieuwe) rand aan de Gemeenelandsweg en Kerkweg, maar ook aan de zijde van de koog. Op het grotere schaalniveau voegt het nieuwe erf zich in de beslotenheid van het bovenwalland en de beleving hiervan.

4

KARAKTERISTIEKE BEBOUWINGSSTRUCTUUR

HET VERHAAL VAN HET DORP

Parallel aan de ontwikkeling van het landschap is het gebied door mensen in gebruik genomen en zijn karakteristieke bebouwingsstructuren ontstaan, die de cultuurhistorische waarde en eigenheid van het landschap benadrukken.

Het eiland Wieringen

Oosterland was oorspronkelijk het meest oostelijke dorp van het eiland. Mogelijk had het dorp een haven, maar door aangroei van het eiland aan de oostzijde ervan, verdween die havenfunctie naar Den Oever. Al sinds de Middeleeuwen is Oosterland een voornamelijk agrarisch dorp. De oorspronkelijke boerderijen en op boerderijen gelijkende woningen liggen verspreid over het dorp. Wieringer boerderijen hebben zich door de relatief geïsoleerde ligging van Wieringen ontwikkeld tot een boerderijtype uniek voor de streek.

Omdat het dorp door de eeuwen heen nauwelijks is gegroeid, is de oorspronkelijk structuur van de nederzetting nog steeds goed zichtbaar. De wegen en paden in Oosterland volgen de lengterichting van de heuvel (noord-zuid). Het dorp is geen typisch lintdorp, maar heeft zich in de loop der tijd verdicht langs de wegen en paden. Dit geeft Oosterland zijn bijzondere karakter, met bebouwing aan kleine paden: oorspronkelijk langs de Akkerweg en het Schoolpad, tegenwoordig ook langs de Gemeenelandsweg en Kerkweg (oost-west).

De zeedijk ligt erg dicht bij Oosterland, maar is niet zichtbaar vanuit het dorp en speelt ook geen rol in de structuur van het dorp.

De Molgerweg en Oosterkruisweg zijn pas na de tweede Wereldoorlog aangelegd en kennen daarom geen bebouwing. Van oudsher is er weinig beschutting in het dorp.

Kerkterp Michaëlskerk

De Michaëlskerk vormt een belangrijk baken op het oostelijk deel van Wieringen. De kerk kent een historie die teruggaat tot de 12e eeuw. De bebouwing van Oosterland heeft zich door de jaren heen geconcentreerd rond de kerk en langs de Akkerweg. Er is veel verschil tussen de korrelmaat van de bebouwing, de kerk steekt echter

overal bovenuit en is goed zichtbaar vanuit het omliggende landschap.

Kerkweg, Schoolpad en Akkerweg volgen de lengterichting van het 'bovenwalland'. Voorheen liep ook een verbinding door de laagte tussen Oosterland en Den Oever in het verlengde van de Kerkweg.

Voor zover er nieuwbouw plaatsvond gebeurde dat –afgezien van het MUZ-park – door verdichting van de lintbebouwing langs de wegen. Het dorp is geen typisch lintdorp, maar heeft zich in de loop der tijd verdicht langs de wegen en paden. De Akkerweg buigt om de Michaëlskerk heen, waardoor er rond de kerk een bescheiden kernvorming plaatsvindt. Dit geeft Oosterland zijn bijzondere karakter, met bebouwing aan kleine paden

MUZ park

Het MUZ park, een wijkje gebouwd voor de arbeiders en ingenieurs die werkten aan de Zuiderzeewerken, is hierop een uitzondering door zijn ligging aan een doodlopende weg. De karakteristieke architectuur van het MUZ-park is cultuurhistorisch waardevol en afwijkend van de dorpse bebouwing van Oosterland.

Uitgestrooid over de dorpen en buurtschappen, maar met name rond de Gemeenelandsweg en de Koningsweg/Elft liggen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals Wieringer boerderijen en karakteristieke villa's uit de periode van de Zuiderzeewerken (zgn. Zuiderzeevilla's).

De cultuurhistorische waardevolle gebouwen zijn samen met de hogere kerkgebouwen belangrijke herkenningpunten en oriëntatiepunten in het landschap.

Oosterland nu

Het huidige Oosterland bestaat voornamelijk uit (van oorsprong) agrarische bebouwing, woningen. De enkele voorzieningen die er nog waren, verdwijnen steeds meer. Hierdoor komen locaties vrij voor herontwikkeling.





Michaëlskerk



Wieringer boerderij



MUZ-park



Kernvorming rond kerk: Akkerweg, Schoolpad



Michaëlskerk als baken in het landschap



Grillige bebouwingsrand Oosterland

KERNKWALITEITEN VAN DE DORPSSTRUCTUUR

Vanuit het dorp is het omringende landschap op open plekken vanuit het dorp zichtbaar. Vanuit de omgeving zie je Oosterland al op afstand liggen. De Michaëlskerk vormt, in samenhang met de hogere ligging van het dorp, een belangrijk baken.

De rand van het dorp is grillig en overwegend groen.

Kernkwaliteiten van het dorps-DNA zijn:

Bestaande bebouwingsstructuren

- De wegen en paden in Oosterland volgen de lengterichting van de heuvel (noord-zuid). Het dorp is geen typisch lintdorp, maar heeft zich in de loop der tijd verdicht langs de wegen en paden. Dit geeft Oosterland zijn bijzondere karakter, met bebouwing aan kleine paden: oorspronkelijk langs de Akkerweg en het Schoolpad, tegenwoordig ook langs de Gemeenelandsweg (oost-west);
- De wegen hebben een kronkelig verloop, waardoor er een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur aanwezig is;
- Woningen zijn op de weg georiënteerd;
- Ter hoogte van de kerk staat de bebouwing dichter bij elkaar dan verder van de kerk;
- Er is een directe ruimtelijke relatie tussen de bebouwing en beplanting en het oorspronkelijke landschap;
- Er is veel verschil tussen de korrelmaat van de bebouwing, de kerk steekt echter overal bovenuit en is goed zichtbaar vanuit het omliggende landschap.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten

- Wieringer boerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de nederzettingen en het hoge land daarbuiten op Wieringen;
- Zuiderzeevilla's in het MUZ park;
- Michaëlskerk als baken.

SPELREGELS OP BASIS VAN HET DORPS-DNA

1. Versterken lintbebouwing

Wegen en paden zijn de belangrijkste dragers van de dorpsstructuur. Er vindt verdichting rond de Michaëlskerk plaats. Lintbebouwing, afwisselende korrelgrootte, verdicht naar de kerk toe. De kansen voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in Oosterland bestaan o.a. uit het versterken van de bestaande lintbebouwing in de zone tussen de Gemeenelandsweg en de Kerkweg.

2. Oosterlander maat

De gebouwen wisselen in korrelgrootte. De grotere gebouwen voegen zich in het algemeen in de schaal en maat van het dorp (kerk, Wieringer boerderij, jeugdhoeve), soms zijn ze ook niet passend (grote agrarische bedrijfsgebouwen). Landschappelijke inpassing is dan gewenst.

3. Doorzicht en uitzicht

Oosterland koestert de fraaie doorzichten naar de kogen. De kerk steekt echter overal bovenuit en is goed zichtbaar vanuit het omliggende landschap.



- Versterken lintbebouwing Gemeenelandsweg en Kerkweg
- Cultuurhistorisch waardevolle plekken
- Zichtlijnen en uitzicht
- Baken in het landschap

5 LOCATIE OOSTERLANDERSCHOOL/ DE 'MICHAËLS-TERP'

HISTORISCHE KENMERKEN VAN DE SCHOOLLOCATIE

Lintbebouwing langs Gemeenelandsweg

De bebouwing aan de zuidzijde van de Gemeenelandsweg ligt in een min of meer gesloten bebouwingslint van burgerwoningen en bedrijfjes. De percelen lopen soms door tot aan de Kerkweg, waardoor met name langs de Kerkweg een rommelig beeld ontstaat (er oriënteren zich ook woningen en bedrijven op de Kerkweg).

Herkennen van de functie

De voormalige basisschool in Oosterland vormt de oostelijke grens van de bebouwing langs de Gemeenelandsweg en Kerkweg. De maat en schaal van de school wijken van de omliggende bebouwing. Het schoolgebouw is niet waardevol of karakteristiek, en omgeven door een verhard schoolplein. De planlocatie ligt centraal in het dorp en is zowel vanaf de wegen (Gemeenelandsweg, Kerkweg, als vanaf de paden (Schoolpad) goed bereikbaar. Het Schoolpad eindigt op het schoolplein. Het voormalige schoolpad eindigt op het schoolplein. Over het groene speelveld is er vrij zicht op de (voet van de) karakteristieke Michaëlskerk.

Op de foto uit 1927 is de afwijkende hoogte van het (oude) schoolgebouw te zien ten opzichte van de omliggende (dorpse) bebouwing. Dit sluit aan op de maatschappelijke functie van het gebouw.

In Oosterland zijn ook de Michaëlskerk (hoogte) en het MUZ-park (projectmatige ontwikkeling) afwijkend qua schaal en maatvoering.



Kroonprins voor Oosterlanderschool



Oosterlanderschool hoger als omliggende bebouwing

ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

Relatie met beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011

De schoollocatie wordt gesloopt en maakt plaats voor woningbouw. In het Beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011 is een denkbeeldige grens voor ontwikkelingen getrokken die het zicht op de hele kerkterp eerbiedigt. Aan de westzijde vormt de rand van het voormalige Schoolpad de begrenzing van het zoekgebied.

Bij ruimtelijke mogelijkheden valt bijvoorbeeld te denken aan het versterken van de lintbebouwing langs de Gemeenelandsweg, het herstellen van de oorspronkelijke bebouwingsstructuur langs het Schoolpad, of het aansluiting zoeken bij een projectmatige ontwikkeling zoals het MUZ-park.

Stedenbouwkundige verkenning

In 2011 heeft een verkenning plaatsgevonden naar de ruimtelijke mogelijkheden en consequenties van woningbouw op deze locatie (Stedenbouwkundig advies Oosterlanderschool, Oosterland, HZA stedenbouw & landschap, december 2011). In dit document zijn zowel de landschappelijke inpassing (ligging in het grotere geheel) als de opzet van de locatie (aansluiting op de aanwezige bebouwing, verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden/modellen) belicht.

Belangrijke conclusies uit dit onderzoek zijn:

- De schaal van de huidige lintbebouwing past niet binnen de lintbebouwing;
- Continuïteit Schoolpad is niet herkenbaar;
- Voet van de kerkterp verrommeld door aanleggende bebouwing;
- Kansen in dit gebied liggen in het versterken van het krachtige beeld van de kerkterp, en het gebruiken cultuurhistorisch waardevolle structuren als dragers, zoals de continuïteit van het Schoolpad en de lintbebouwing langs de Gemeenelandsweg.



Aandachtspunten stedenbouwkundig plan



Planlocatie voegt zich in de ruimtelijke structuur van Oosterland

KERNKWALITEITEN VAN DE PLEK

De Gemeenelandsweg en de Kerkweg vormen de twee belangrijkste oostwest linten van Oosterland. In het gebied is herstructurering wenselijk vanwege de verplaatsing van de school en herstructurering van bedrijfslocaties. Tussen deze wegen kan versterking van de kern van het dorp plaatsvinden door verdichting van de bestaande lintbebouwing langs beide wegen. De openheid van het (voormalige) schoolplein en het zicht op de kerk zijn op deze plek karakteristiek. Het open houden van de zichtlijn op de kerkterp is een belangrijk uitgangspunt. De visuele beëindiging/rand van de nieuwe lintbebouwing is een belangrijk aandachtspunt.

Ruimtelijke samenhang:

- Ontsluiting, situering erf, woning en beplanting vormen een logisch systeem aansluitend op de karakteristiek van het bovenwalland;
- De uitstraling van de bebouwing is overwegend traditioneel met natuurlijke materialen, baksteen, gedekte kleuren en pannendaken, met streekeigen details (zoals makelaars).

Historisch landschappelijke kernwaarden:

- De woningen liggen op overwegend groene erven. De planlocatie heeft op dit moment een stenige uitstraling;
- Doorzicht naar de koog en uitzicht op de Michaëlskerk (krachtig beeld kerkterp).

SPELREGELS RUIMTELIJKE OPZET DE “MICHAËLS-TERP”

1. Versterken lintbebouwing

Voor de ruimte tussen Gemeenelandsweg en Kerkweg geldt de gemeentelijke ambitie om het gebied te herstructureren en de lintbebouwing te versterken. Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de karakteristiek ter plaatse. (Vrijstaande) woningen passen binnen deze karakteristiek.

De woningen oriënteren zich op de Gemeenelandsweg of de Kerkweg. De gebouwen hebben een wisselende rooilijn. De woningen langs de Gemeenelandsweg staan haaks op de weg, langs de Kerkweg zijn ze in een hoek geprojecteerd. Tweedelijsbebouwing komt in dit gebied niet voor en is niet wenselijk.

2. Landschappelijke inpassing

Ontwikkelingen in dit gebied moeten rekening houden met de zichtlijn op de kerk, het openhouden van de zichtlijn op de kerkterp en het tegengaan van verrommeling van de voet.

De markante zichtlijn tussen MUZ-park en kerk vormt tevens de fysieke rand van de woningbouwlocatie. Deze rand wordt tevens gebruikt om het Schoolpad functioneel door te trekken en aan te sluiten op de Gemeenelandsweg en het MUZ-park.

3. Bebouwingsbeeld

Bij vernieuwbouw is het wenselijk aan te sluiten op de lokale bebouwingskarakteristiek; historische elementen, streekeigen karakter van bebouwing. Deze kent een overwegend traditionele uitstraling en natuurlijk kleur- en materiaalgebruik. Het bebouwingsbeeld is niet te fors; klein accent ten opzichte van de naastgelegen woningen is wel mogelijk i.v.m. beëindiging lint en historische hoogte op de locatie.

4. Groenbeeld

Verdichten bovenwalland met functionele beplanting rond erf is mogelijk. Specifiek voor de woningbouwlocatie is aandacht voor groene erfafscheidingen indien in het zicht gewenst. Het aanliggende grasland blijft open.

6

BEELDKWALITEIT

ARCHITECTUUR

De woningen die op de planlocatie de 'Michaels-terp' worden gebouwd, dienen zich op een zorgvuldige manier te voegen in de dorpse sfeer van Oosterland. Het is daarbij aan de architect om historische karakteristieken een eigentijdse vertaling te geven.

Dit betekent dat wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten: het moet gaan om vrijstaande woningen;

- woningen met één bouwlaag met kap, met een maximale goothoogte (3,8 meter) en maximale bouwhoogte (10 meter) die iets mag afwijken van de 3,5 meter en 8 meter in de omgeving. De woningen worden afgedekt met een steile kap (minimaal 30°);
- de nokrichting van de hoofdgebouwen is haaks op de weg;
- de woningen met een gevel aan de Gemeenelandsweg worden georiënteerd op deze weg; de woningen met alleen een gevel aan de Kerkweg worden georiënteerd op de Kerkweg;
- de voorgevels worden in een 'losse' rooilijn langs de Gemeenelandsweg en de Kerkweg gebouwd;
- aan de oostzijde wordt rekening gehouden met de zichtlijnen in de richting van de kerk. Deze krijgt vorm als zichtlijn tussen MUZ-park en kerk, en tevens als pad tussen Schoolpad en Gemeenelandsweg.

Voor het overige geldt:

- aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht en zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing;
- erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt; aan de zijde van het grasveld doet de erker/aanbouw mee met het hoofdgebouw
- de compositie van de gevel is gerelateerd aan de overwegend traditioneel-ambachtelijke stijl die in het gebied voorkomt;
- de gevelopeningen zijn verticaal gericht en kennen een fijne detaillering;
- gootlijsten, daklijsten, belijningen e.d. kennen een fijne detaillering;
- qua materiaal moet het gaan om stenige gevels met accenten in andere materialen; topgevels eventueel in hout;
- de daken zijn uitgevoerd met gebakken donkergrijze/zwarte of rode pannen;
- traditioneel materiaal- en kleurgebruik overheerst.

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De (openbare) ruimte rond het plan de Michaëls-terp heeft nu reeds een groene uitstraling, en dit blijft met de planontwikkeling behouden. Deze ruimte sluit aan op de uitstraling van de gebouwen: bij voorkeur met hagen, enkele solitaire bomen, elementenverharding.



BEELDKWALITEIT



Grijsgele steen



Eenvoudige hoofdvorm



Traditionele makelaars



Haag



Handhaven bomen



Aanbouwen ondergeschikt



Eigentijdse interpretatie



Houten topgevel



Open weide



Impressie woningen de 'Michaels-terp' vanuit het oosten



Weg

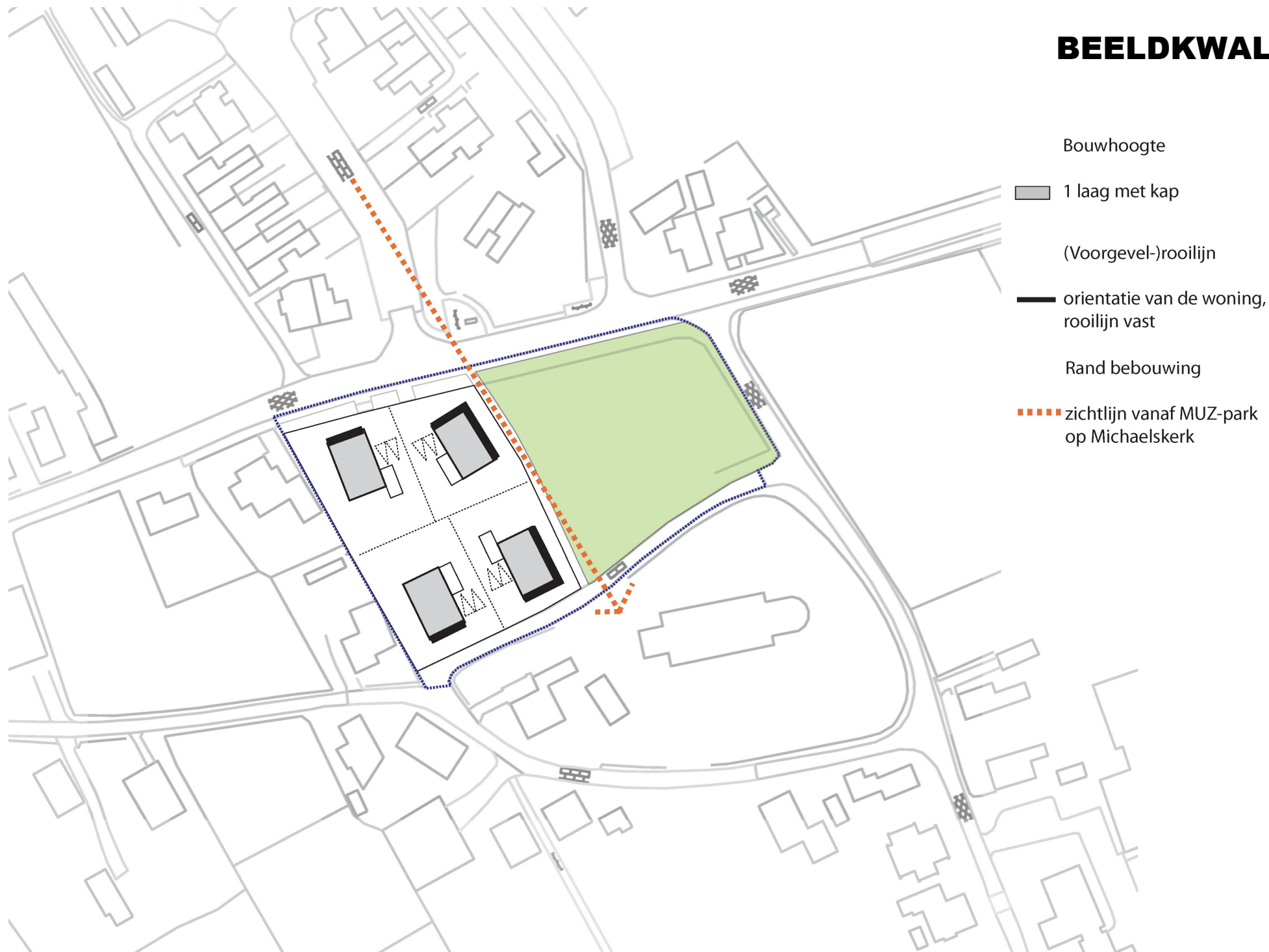


Pad



Overwegend 1 laag + kap

BEELDKWALITEIT





Overwegend langs- of haakse kapvorm

BEELDKWALITEIT

Kapvorm

..... dwarskap:
zadeldak haaks op de weg





Overwegend natuurlijke kleuren, hout en steen:

- Oranje- of grijze dakpannen
- Baksteen gevels, bruinrood of geelgrijs
- Eventueel met houten topgevels
- Rijke detaillering: gootlijsten, boeidelen, erkers, dakkapellen e.d.. Bijna altijd met makelaar

BEELDKWALITEIT

Bebouwingsaccenten (indicatief)

- primair accent
(erker met kap)
- secundair accent
(makelaar, erker, dakkapel e.d.)

- ➔ zichtlijn op Michaelskerk
- ➔ in het oog springende bebouwing





Behouden/versterken speelveld en bestaand groen/bomen

BEELDKWALITEIT

Groenstructuur

- groen langs Gemeenelandsweg
- gras, vml. speelveld

- bomen bestaand
- bomen nieuw

Erfafscheiding

- lage haag ca. 0,60 meter
- hoge haag ca. 1,80 meter
of groen scherm



