

BEELDKWALITEITPLAN

SINT MAARTEN - NOORDZIJDE STROET



Definitief / 20 maart 2015

R

////

Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Beeldkwaliteitplan Sint Maarten Noordzijde Stroet

Code 1399174 / 20-03-2015

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

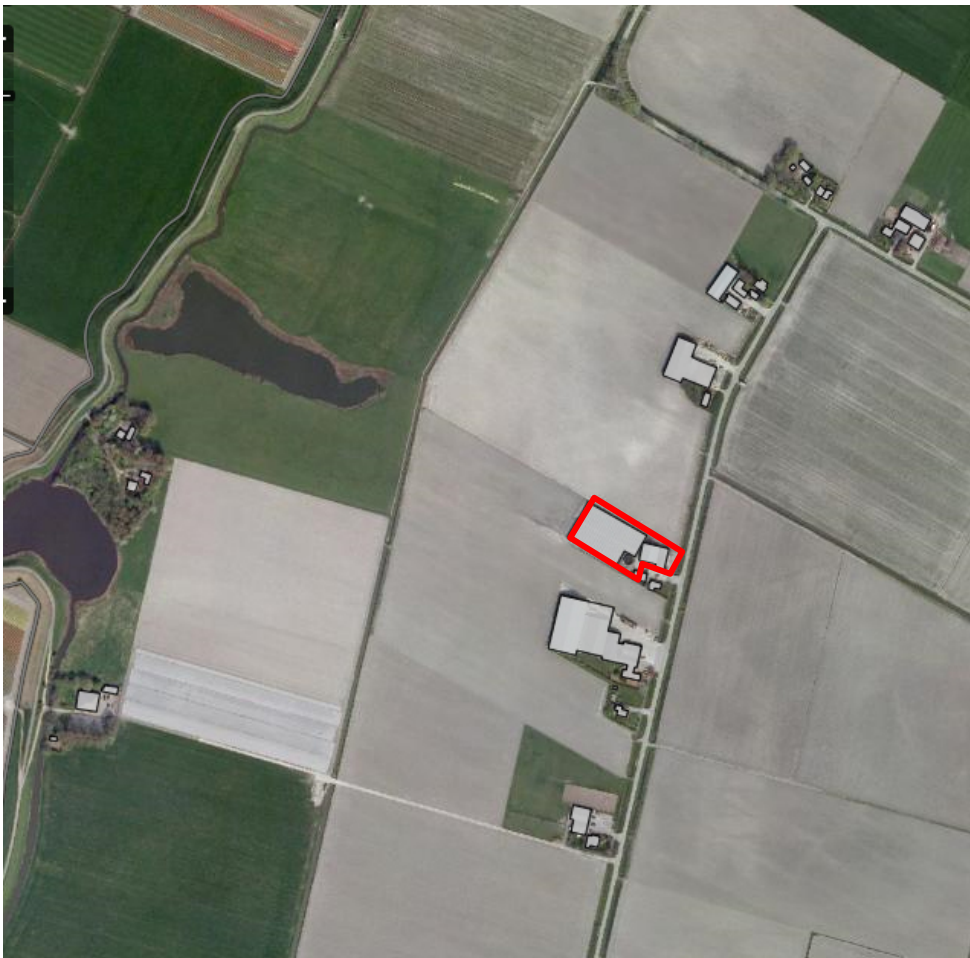
blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ruimte voor ruimte regeling	2
1. 3. Planologisch kader	3
1. 4. Leeswijzer	3
2. ANALYSE EN CRITERIA	4
2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis	4
2. 2. Ordeningsprincipes van het landschap	6
2. 3. Bebouwingskarakteristieken	8
2. 4. Inpassing van het plangebied in de bredere omgeving	9

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voor het bedrijfsperceel, gelegen aan de Breelandsweg 9, wordt een sanering voorgesteld. De bedrijfswoning op het perceel blijft behouden. Op basis van de 'Ruimte-voor-Ruimte' regeling wordt in samenhang met de sanering van de bestaande bedrijfsbebouwing een compensatie mogelijk gemaakt op tweetal nieuwe woonkavels. De nieuwe woonpercelen liggen niet op het (voormalige) bedrijfsperceel, maar ten noorden van het perceel Stroet 2. Het perceel sluit aan op het bestaand bebouwd gebied van het woonlint van Stroet. De sanerings- en compensatielocatie zijn weergegeven in de volgende figuren.



Figuur 1. Saneringslocatie, locatie aan de Breeland



Figuur 2. Compensatielocatie ten noorden van woon lint Stroet

1. 2. Ruimte voor ruimte regeling

Zoals aangegeven wordt bij dit project gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling die de provincie biedt. De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Door de locatie aan de Breelandsweg te saneren en aan de Stroet hiervoor nieuwe woningen te realiseren, valt ruimtelijke winst te behalen.

De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte), het landschap ofwel landschaps-DNA (cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis) en de occupatie ofwel het dorps-DNA.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van de bebouwing aan de Breelandsweg en de inpassing van de compensatiewoningen aan de Stroet. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

1. 3. Planologisch kader

Vanwege de situering van de bebouwing buiten het bestaand bebouwd gebied is ter onderbouwing van een goede toekomstige ruimtelijke kwaliteit het vervaardigen van een beeldkwaliteit plan noodzakelijk.

De volgende onderwerpen worden hiervoor beschreven en in beeld gebracht.

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- de ordeningsprincipes van het landschap en bestaande kwaliteiten;
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- de inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);

Hierbij moet rekening worden gehouden met:

- de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin het plangebied eerst geanalyseerd wordt. Daarbij wordt ingegaan op de onderwerpen zoals deze in 1.3 zijn aangegeven. Daarna wordt een beeld gegeven van de gewenste bebouwingskarakteristiek en de inpassing in het landschap. De beeldcriteria, waaraan de nieuwbouw getoetst wordt bij de vergunningaanvraag, maken deel uit van dit hoofdstuk.

2. ANALYSE EN CRITERIA

In dit hoofdstuk is aangegeven hoe de cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en stedenbouwkundige aspecten opgenomen zijn in het voorgestelde beeldkwaliteitplan. Bij de formulering van de criteria is de huidige bebouwingsstructuur als uitgangspunt genomen.

2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis

Vanaf de Vroege Bronstijd (periode 2000-1800 v Chr.) is het gebied bewoond en deels intensief gebruikt. Op de oeverwallen in West-Friesland zijn landbouwnederzettingen ontwikkeld. Als gevolg van de zeespiegelstijging vernatte het gebied en ontstond er steeds meer veen. Later hebben juist door overstromingen in het gebied grote veranderingen plaatsgevonden. Na de IJzertijd en de Romeinse tijd is het gebied eeuwen onbewoond geweest.

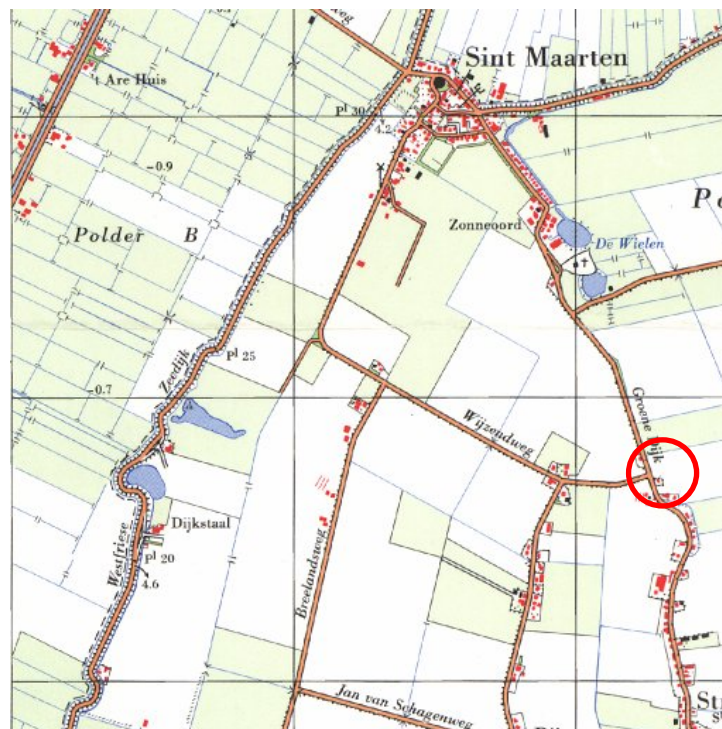
In de vroege middeleeuwen is het veen (opnieuw) op systematische wijze ontgonnen. De oudste nederzettingen lagen deels aan de veenstromen en deels op de hellingen van de veenkussens. Door ontginning daalde het maaiveld. De laagste delen overstroonden eerst. De zee zette hier pikklei (zeer fijne klei) af. Tijdens een aantal grote overstromingen (1169, 1170 en 1248) werden op sommige plaatsen dikke pakketten van wat grovere klei afgezet (de zogenaamde jonge zeeklei). In deze periode werd het zeer noodzakelijk om bestaande kaden te verhogen en op plaatsen waar getijdengeulen waren ontstaan, nieuwe dijken aan te leggen. In het midden van de 13e eeuw werden "echte" waterkerende dijken aangelegd, zoals de Westfrieze Omringdijk. Ondanks een enkele dijkdoorbraak, waardoor wielen zijn ontstaan, was het na de realisatie van deze dijk relatief veilig in West-Friesland. Geleidelijk is men binnendijkse meertjes gaan droogleggen.

De Groene Dijk vormde een inlaag- of reservedijk van de Westfrieze Zeedijk. Langs de dijken in de omgeving van Sint Maarten zijn door diverse dijkdoorbraken kleine meertjes ontstaan. Waar gaten in de dijken werden geslagen, vormden de kolkende watermassa's diepe plassen. Deze zogenaamde wielen waren te diep om leeg te malen of te dempen. Na een dijkdoorbraak werd daarom een nieuw stuk dijk om het ontstane gat aangelegd.

De nederzettingen zijn langs de dijken en de op de stroomruggen gebouwd. Hierdoor ontstond lintbebouwing. Haaks hierop werden op onregelmatige afstand van elkaar sloten gegraven. In het gebied tussen Sint Maarten en Tuitjenhorn wordt het landschap bepaald door de bebouwingslinten van "Rijpje" en "Stroet" en de zeer onregelmatige blokverkaveling (voor zover nog aanwezig na de ruilverkaveling) aan de westzijde door de Westfrieze Zeedijk (Omringdijk). Het omliggende gebied van de Ringpolder, gelegen tussen Valkoogdijk, Tolkerdijk en Warmenhuizen is nagenoeg geheel herverkaveld in grotere rechthoekige eenheden waardoor de huidige onregelmatige blokverkaveling is ontstaan. In het gebied zijn ook nieuwe landbouwontsluitingswegen aangelegd, onder andere de Breelandsweg, deel Herenweg, Wijzendweg, Killemerweg, Delftweg en de Jan van Schagenweg.



Figuur 3. Kadastrale kaart 1811-1832



Figuur 4. Kaartbeeld 1971



Figuur 5. Kaartbeeld 1983

De belangrijkste cultuurhistorische elementen zijn:

- Het kronkelige verloop van de Groene Dijk met de wielen
- De gevarieerde lintopbouw aan de Groene Dijk
- Open polders

De figuren 3 t/m 5 geven een beeld van de historische ontwikkeling van het plangebied aan de Stroet (in de rode cirkel).

Bij de ontwikkeling van het plan wordt aangesloten op de gevarieerde lintopbouw aan de Groene Dijk. Het huidige profiel zoveel mogelijk intact gelaten.

2. 2. Ordeningsprincipes van het landschap

De Stroet is van oorsprong een agrarische nederzetting op een binnen waterkerende dijk tussen St. Maarten de Dirkshorn. De noordzijde van de *lintbebouwing* van Stroet heeft *halfopen karakter* met *zicht op de open polders* van Voorpolder en polder Valkkoog. De kern heeft een landelijk karakter door de losse plaatsing van de bebouwing op wisselende afstand van de licht slingerende weg. Hoewel er nog verschillende functies in het lint voorkomen, is de *woonfunctie* overheersend.

Het achterliggende *landschap is open*. Langs de *Groene dijk* is een *beplantingsstructuur* aanwezig *van essen*. Ter hoogte van het *plangebied* is hiervan afgeweken. Hier zijn *knotwilgen* aangebracht. Specifiek voor de kruising is de aanwezigheid van een gescheiden aansluiting van het fietspad. In het gebied ligt dwars op de lintstructuur een strook met *volkstuinten*.

De belangrijkste landschappelijke structuren zijn:

- Het open landschap en de aanwezigheid van de strook met volkstuinten
- Het doorzicht vanaf de kruising
- De aansluiting van de fietspaden en de aanwezigheid van de sloten naast de weg.

In de afbeeldingen 6 t/m 11 is door middel van foto's een beeld gegeven van de belangrijkste structuren in het landschap, die ook bepalend (kunnen) zijn voor de inrichting van het plangebied.

Bij de ontwikkeling van het plan wordt een doorzicht naar achterliggend open landschap aangehouden, de bestaande aansluiting van het fietspad wordt gerespecteerd. De sloten blijven intact.



Figuur 6. Kruising Groen Dijk, Rijperweg



Figuur 7. Fietspadaansluiting Kruising Groene Dijk, Rijperweg



Figuur 8. Groene Dijk met daaraan gesitueerde volkstuinen



Figuur 9. Profiel van de Groene Dijk noordelijk van het plangebied



Figuur 10. Woning met haag zuidelijk gelegen van het plangebied



Figuur 11. Kas met waterbassin aan de overzijde/westzijde van het plangebied

2. 3. Bebouwingskarakteristieken

De oudere bebouwing is meestal op grond van de verdwenen kavelstructuur gesitueerd, de nieuwere bebouwing ligt overwegend parallel aan de straat. De aard en vorm van de bebouwing is zeer gevarieerd, een terughoudende kleurstelling van de gebouwen is dominant. In de Stroet is het beleid gericht op respecteren van het bestaande karakter met ruimte voor individuele vernieuwing van de bestaande bebouwing. De aanwezige openingen in de lintbebouwing worden gehandhaafd. De oorspronkelijke structuur van binnen waterkerende dijk is van waarde. De bebouwing is zeer gemengd van karakter; een deel van de bebouwing is als waardevol aan te merken. De ontwikkeling is beperkt tot dynamiek in en op de bestaande bouwpercelen. De Stroet wordt aangemerkt als regulier welstand gevoelig gebied. De gevarieerde opbouw van de bebouwingsstructuur geeft aanleiding tot het hanteren van ruime bandbreedte voor de beeldcriteria.

Samenvattend geldt voor de locatie:

Ligging:

- *Vrijstaand, de woningen zijn los gesitueerd. Tussen de kavel van de bestaande bebouwing en de woning is ruimte vrij gehouden.*
- *De verkavelingsrichting ligt parallel aan het landschap, haaks op de weg;*
- *Een wisselende oriëntatie van de kaprichting is mogelijk.*
- *De woningen liggen met de voorzijde aan de weg.*

- *De rooilijn ligt min of meer parallel aan de weg of binnen een marge van 5 meter tot de bestaande rooilijn van naastgelegen woning.*

Massa:

- *De hoofdvorm bestaat uit één bouwlaag met kap, zadeldak of schilddak*
- *De hoofdvorm is enkelvoudig of samengesteld*
- *Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt vormgegeven aan de hoofdmassa*

Detailering:

- *De detailering is modern-traditioneel en zorgvuldig. Een traditionele Westfriese of hierop gebaseerde stijl is toegestaan*
- *Aan- en uitbouw zijn in samenhang met het hoofdgebouw vormgegeven*

Materiaal en kleur:

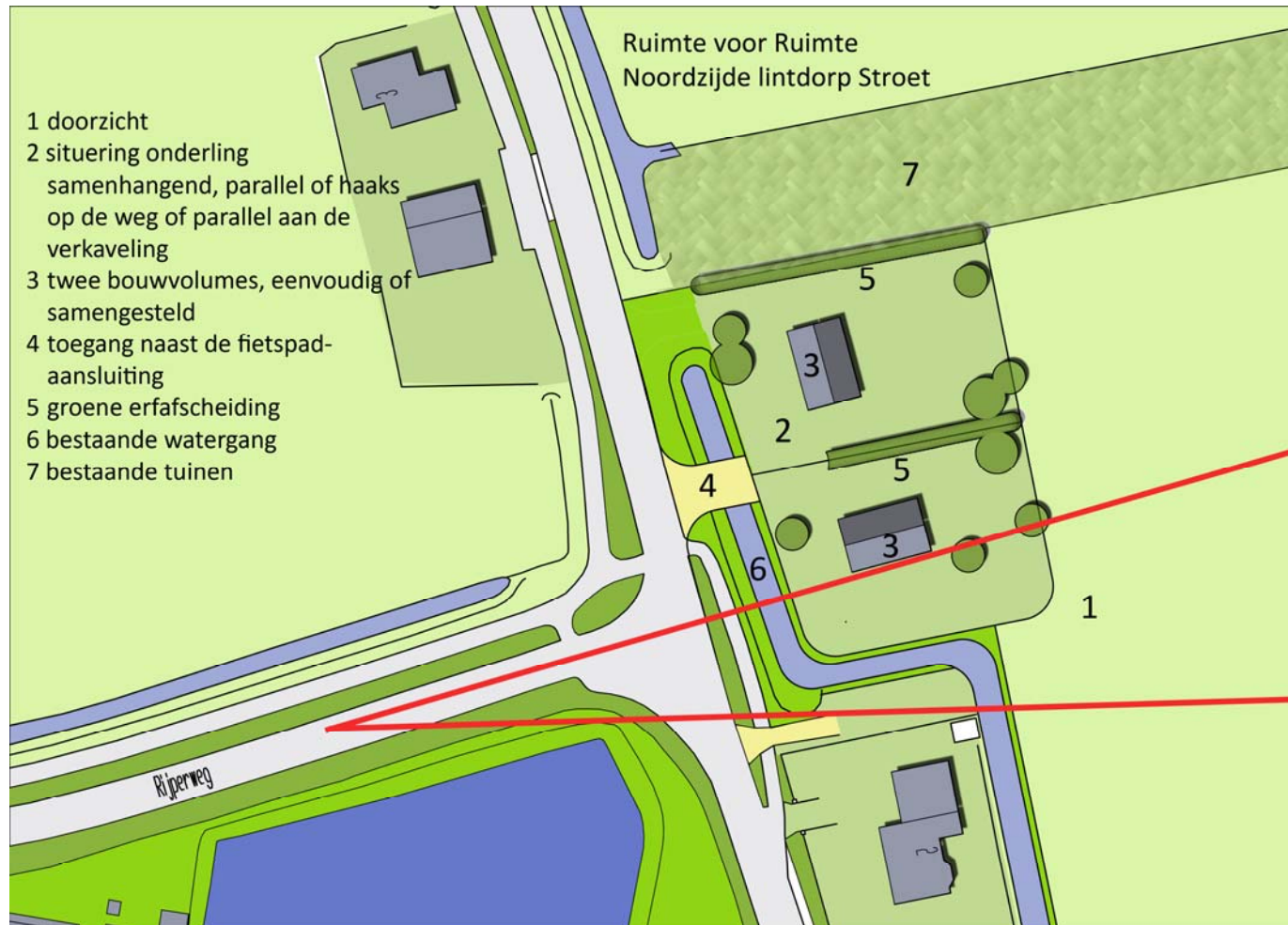
- *Het kleurgebruik van huizen is fris, grote vlakken hebben terughoudende kleuren, details geven contrast. Aardetinten of houtkleur voor de gevels, traditionele kleuren voor het houtwerk (groen, (crème)wit, donkerblauw)*
- *De gebouwen zijn opgevoerd uit steen, hout of glas. Ondergeschikte delen kunnen uitgevoerd zijn in metaal. Dakkapellen en aanbouwen bij voorkeur realiseren in hout.*
- *Daken zijn voorzien van pannen, riet of metaalplaat, geen toepassing van kunststof dakplaten*

2. 4. Inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving

Het gebied is enigszins verdicht door de aanwezigheid van tuinen aan de noordzijde van de planlocatie. Vanaf de Rijperweg is in de huidige situatie doorzicht naar het achtergelegen open landschap aanwezig. In de toekomstige situatie wordt dit doorzicht deels behouden door de afstand van het nieuwe erf en het bestaande erf. In onderstaande tekening is een globale indicatie aangegeven van de wenselijke situering en inrichting van de bebouwing en de woonerven. De locatie vormt het begin van de lintstructuur aan de oostzijde van de Groene Dijk. De overgang naar de volkstuinen vormt al een vorm van inpassing. Toch wordt voorgesteld te werken met natuurlijke erfgrenzen. Ook aan de zuidzijde is het vormgeven van de overgangen van belang. De achterzijde van de erven zal voor bepaald worden door de inrichting van de tuinen. Hiervoor worden geen nadere bepalingen aangegeven. Wel wordt een bebouwingsvrije zone voorgesteld, zodat de achterzijde vrij gehouden wordt van schuren.

Samenvattend kan gesteld worden dat:

- *De open en groen sfeer van het gebied wordt behouden door het vormgeven van natuurlijke erfscheidingen in de vorm van sloten, hagen of begroeide schermen.*
- *Bestaande watergangen en sloten als waterscheidingen worden behouden en indien noodzakelijk uitgebreid.*



Figuur 12. Inrichtingsvoorstel
ontwikkellocatie

