

**Beeldkwaliteitsplan
Zuid Zijperweg 75
Wieringerwaard
Gemeente Hollands Kroon**

Datum: 5 november 2014

Bijlage bij bestemmingsplan
Zuid Zijperweg 75
Wieringerwaard
Gemeente Hollands Kroon

Aanvrager:

Swan Art & Build namens de heer F.P. Borst



Opgesteld door:

Swan Art & Build, i.s.m.

Arnold Rabius stedenbouwkundige

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Huidige situatie	4
2.1	Beschrijving van het plangebied	4
2.2	Vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2006	7
2.3	Archeologie	8
2.4	Cultuurhistorie	8
3	Beleidskaders	9
3.1	Provincie	9
3.1.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	9
3.1.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)	10
3.1.3	Leidraad Landschap en cultuurhistorie 2010	11
3.1.4	Kaart landschap en cultuurhistorie 2012:	12
3.1.5	Handboek landschap en cultuurhistorie 2010	12
3.1.6	Afwijken van provinciaal beleid	13
3.2	Gemeente	14
3.2.1	Toekomstvisie Anna Paulowna 2015	14
3.2.2	Welstandsnota Hollandskroon 2013	14
3.2.3	Beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied	16
3.2.4	Voorliggend beeldkwaliteitsplan en gemeentelijk beleid:	16
4	Planbeschrijving	17
4.1	Inleiding:	17
4.2	Ruimte voor ruimte	19
4.3	Algemene aanknopingspunten voor de ruimtelijke inpassing	19
4.4	Specifieke aanknopingspunten voor de ruimtelijke inpassing > voormalige boomgaard	20
4.5	Voorgestelde stedenbouwkundige en landschappelijke invulling	23
4.6	Voorgesteld woningtype nieuwe woningen	24
4.7	Afstemming van de voorgestelde beeldkwaliteit op beleid van gemeente en provincie	26
4.7.1	Aansluiten bij Beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied	26
4.7.2	Aansluiten bij Handboek landschap en cultuurhistorie 2010 van de provincie:	26
4.7.3	Aansluiten bij de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	27

1 Inleiding

De heer F.P. Borst (verder te noemen initiatiefnemer) is eigenaar van de percelen Zuid Zijperweg 75 (bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing) en 76b (bedrijfsbebouwing) te Wieringerwaard, in de gemeente Hollands Kroon. Op beide percelen staat bedrijfsbebouwing met een woning.

Op het perceel Zuid Zijperweg 75 heeft aanvrager zijn Loonwerkbedrijf gevestigd. Aanvrager is voornemens zijn bedrijf te verplaatsen en wil hiertoe de bestaande bedrijfsbebouwing graag vervangen door een nieuwe woning. Het geldende bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om het agrarische bouwperceel te elimineren en maximaal 2 woningen te realiseren. Op perceel 75 zijn dit volgens de wijzigingsregels dan de bestaande bedrijfswoning plus een nieuwe woning. Voor het omzetten van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning en het toevoegen van een burgerwoning moet de bedrijfsbebouwing op perceel 75 worden afgebroken. De wijziging kan dus alleen plaatsvinden, indien de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Mogelijk maken van extra woningen in het buitengebied kan in beginsel plaatsvinden wanneer de woningen de (agrarische) bedrijven niet belemmeren.

Dit beeldkwaliteitsplan Zuid Zijperweg 75 betreft in totaal 3 woningen, de bestaande bedrijfswoning op perceel 75 en twee nieuwe woningen. De tweede nieuwe woning is ter compensatie van het afbreken van de voormalige agrarische bebouwing nr. 76b. De tweede nieuwe woning valt daarmee onder de ruimte voor ruimteregeling. De woning en de bedrijfsbebouwing op perceel 76/76b hebben in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006 (vastgesteld 2009) al de bestemming Woondoeleinden. De bedrijfsbebouwing 76b was daarmee al weg bestemd. De woning op perceel 76/76b hoeft daarom niet te worden meegenomen in het op te stellen bestemmingsplan.

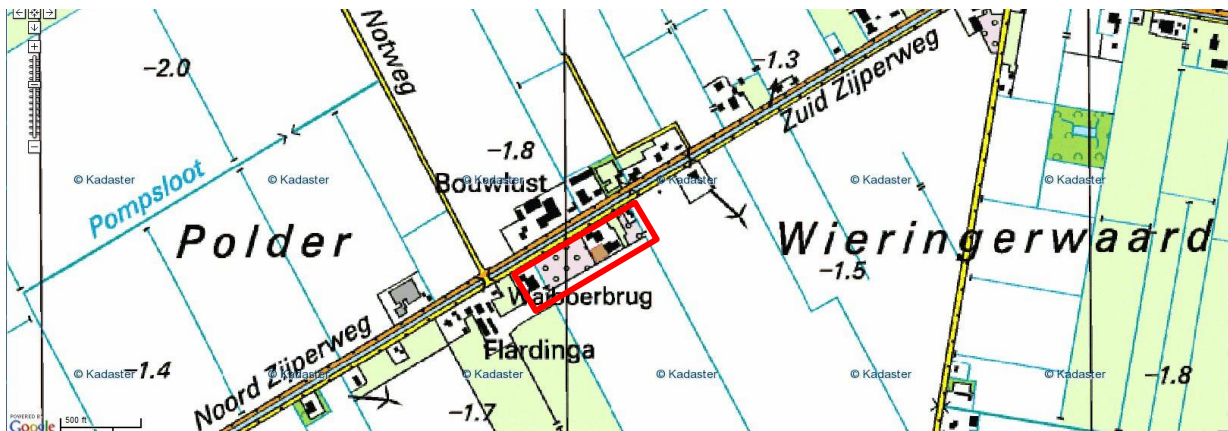
Op 12 januari 2010 heeft het college van Anna Paulowna besloten mee te willen werken aan bovengenoemde twee nieuwe woningen, op voorwaarde dat de schuren op de Zuid Zijperweg 75 en 76b worden gesloopt en er een financiële onderbouwing wordt overlegd van de compensatie. De financiële onderbouwing is aangeleverd. Dit initiatief voldoet daarmee aan de exploitatie volgens de ruimte voor ruimte regeling. Het college heeft vervolgens op 5 april 2011 besloten planologische medewerking verlenen aan de bouw van de twee nieuwe woningen door middel van een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan onder de voorwaarde dat de provincie een ontheffing afgeeft ten aanzien van de provinciale verordening.

Dit beeldkwaliteitsplan betreft daarmee een initiatief voor 3 woningen, te weten de bestaande woning nr. 75 en twee nieuwe woningen.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan, bij het bestemmingsplan Zuid Zijperweg 75, is ter onderbouwing van de beeldkwaliteit van het bestemmingsplan.

2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving van het plangebied



Afbeelding 1. Topografische kaart (bron: vindjeeigenhuis.nl) indicatie plangebied > rood kader

Dit initiatief aan de Zuid Zijperweg betreft een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (nr. 76b) en een agrarisch bedrijf (nr. 75) bestaande uit een bedrijfswoning en agrarische bedrijfsbebouwing. Op de topografische kaart is te zien dat het voormalig gebruik van het plangebied als boomgaard staat aangeduid. Dit verklaart de bestaande beplanting rond het plangebied.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied (bron Google earth) globale indicatie plangebied, geel kader

De achterzijde van het plangebied grenst aan landbouwgebied. Aan de overzijde van de weg liggen twee agrarische bedrijven (A) met bedrijfswoningen (BW) en een aantal woningen (W).



Afbeelding 3. Tweezijdig lint langs Noord en Zuid Zijperweg (streetview)

Volgens de gemeentelijke welstandnota heeft Wieringerwaard twee bijzondere linten, waaronder het tweezijdige lint langs de Noord en Zuid Zijperweg, t.p.v. het plangebied. Het is een lint met een breed profiel, opgedeeld door de vaart. Bijzonder van dit lint is de oudere bebouwing en de diversiteit in bebouwing. De bebouwing bestaat zowel uit kleine woningen als grote boerderijen, verdichte en ruime gebieden.



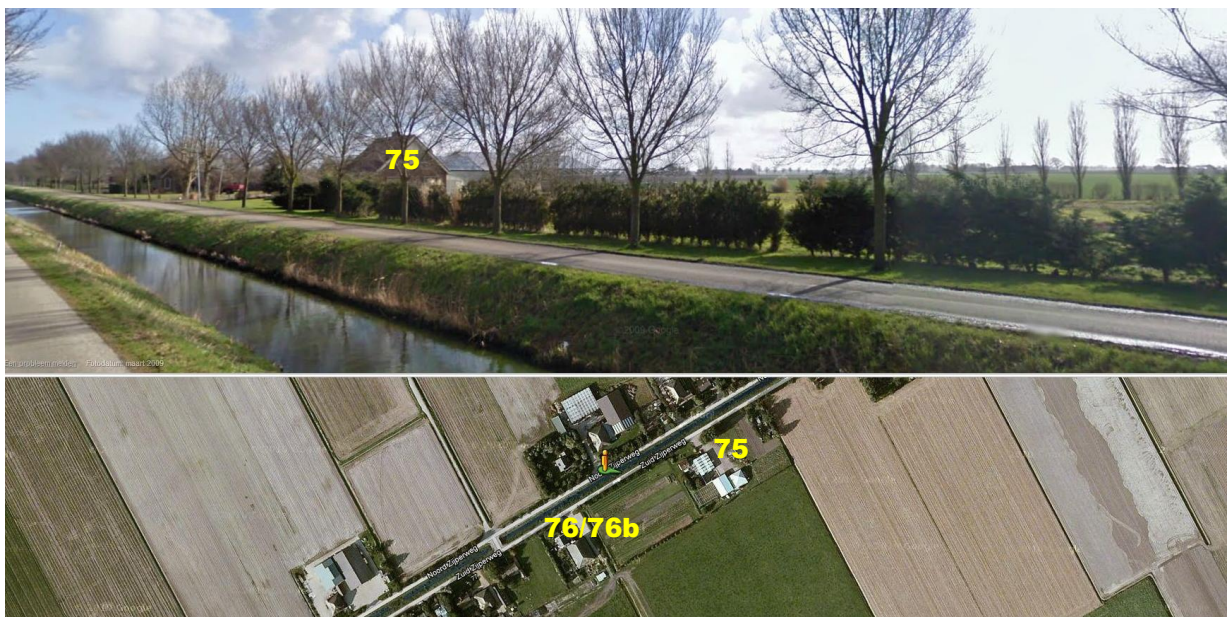
Afbeelding 4. Zuid Zijperweg 75: bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen (streetview)

Door beëindiging van het agrarische bedrijf op nr. 75 en sloop van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen kan volgens de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 1 nieuwe woning worden gebouwd. Ter compensatie van sloop van de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing op nr. 76b kan op basis van de ruimte voor ruimte regeling ook een nieuwe woning worden gebouwd.



Afbeelding 5. Zuid Zijperweg 76/76b, woning met voormalige bedrijfsbebouwing (streetview)

De voormalige bedrijfsbebouwing op nr. 76 is inmiddels gesloopt.



Afbeelding 6. plangebied tussen nr. 75 en nr. 76 (streetview)



Afbeelding 7. plangebied tussen nr. 75 en nr. 76/76b



Afbeelding 8. Bestaande bedrijfsbebouwing Zuid Zijperweg 75 en 76b



Afbeelding 9. bestaande woningen Zuid Zijperweg 75 en 76

2.2 Vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2006

Zie hiervoor hoofdstuk 2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan Zuid Zijperweg 75.

Dit initiatief betreft 2 nieuwe woningen. Zoals gezegd kan één van deze woningen gebouwd volgens de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en de andere woning volgens de ruimte voor ruimte regeling van de provincie, in relatie tot het slopen van voormalige agrarische bebouwing op het perceel Zuid Zijperweg 76b. Voorgesteld wordt beide nieuwe woningen op te nemen in één planologische regeling.

De exploitatieopzet ruimte voor ruimte die is aangeleverd voor dit initiatief betreft zowel de bebouwing van perceel 75 als die van perceel 76b.

De inpassing in de omgeving van de 2 nieuwe woningen en van de bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning, wordt toegelicht in dit beeldkwaliteitsplan.

2.3 Archeologie

De Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland geeft voor het plangebied geen indicatie voor archeologische verwachtingswaarden. De Archeologische Monumentenkaart (AMK) op Kich.nl geeft ook geen verwachtingen.

De archeologische verwachting van het plangebied is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan d.m.v. een dubbelbestemming "archeologisch waardevol gebied III". Op de aangewezen gronden mogen nieuwe **bouwwerken** worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van de bestaande bouwwerken met niet meer dan 2500 m² wordt uitgebreid.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan is bedoeld voor bouwwerken (woningen) ter vervanging van bestaande bouwwerken (agrarische en voormalige agrarische bebouwing), waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken wordt verkleind. Daarbij is de oppervlakte van de twee nieuwe woningen kleiner dan 2500 m². Dit initiatief voldoet daarmee aan de eis dat het oppervlak van de bestaande bouwwerken met niet meer dan 2500 m² wordt uitgebreid. Het bouwverbod en de onderzoeksplicht uit het geldende bestemmingsplan zijn daarmee niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor dit initiatief.

2.4 Cultuurhistorie

De Wieringerwaard polder wordt gekenmerkt door de rechthoekige en rechtlijnige structuren, in de vorm van lange rechte ontsluitingswegen met haaks daarop diepe kavels met kenmerkende kavelsloten. De bebouwing in het gebied ligt hoofdzakelijk langs de ontsluitingswegen en bestaat uit (voormalige) boerderijen en woningen. De verkaveling is te typeren als een strokenverkaveling. De richting en breedte van de kavels zijn duidelijk van invloed geweest op de plaatsing van de boerderijen. De boerderijen liggen voornamelijk aan de korte zijden van de diepe kavels. De spreiding van boerderijen is afhankelijk van de kavelbreedte en de bedrijfsgrootte.

Op de kenmerken van de Wieringerwaard polder wordt ook ingegaan in hoofdstuk 3, beleidskaders.

Voorliggend initiatief betreft veranderingen in de landbouw, waarbij het agrarische gebruik van agrarische bouwpercelen wijzigt in wonen. Uitgangspunt is dit te doen binnen de kenmerkende structuur van de polder.

Beleving van landschappen: openheid, duisternis en stilte

Een kenmerk van het landschap dat bepalend is voor de beleving van het landschap is openheid. De Provincie Noord-Holland wil dat openheid en beleving van landschappen als kernkwaliteit wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Met dit initiatief wordt een substantieel deel van de agrarische bouwmogelijkheden ingeleverd. Dit was circa 8.000m² en wordt circa 500m². Dit komt waarborgen van de openheid van het landschap ter plaatse van perceel 75 ten goede, zie ook punt 2.5.



Afbeelding 11. Structuurvisie Noord-Holland: Vogelweidegebied

Ecologische hoofdstructuur en weidevogelleefgebieden

Naast de EHS en de verbindingzones zijn er bepaalde gebieden die van belang zijn voor weidevogels. Voorkomen dient te worden dat de gebieden ongeschikt worden als leefgebied voor weidevogels, door grootschalige ruimtelijke ingrepen, zoals bebouwing of doorsnijding door infrastructuur. Daartoe zijn de weidevogelgebieden beschermd via een 'nee, tenzij' regime, dat wel lichter is dan dat voor de EHS en de verbindingzones. Het plangebied ligt op circa 1000 meter afstand van weidevogelleefgebied. Wat betreft gebruik blijft de woonfunctie over, waarbij de bouwmogelijkheden op het perceel aanzienlijk afnemen. In die zin betreft het een positieve bijdrage aan natuurwaarden en is er sprake van een afnemende ruimtelijke ingreep.

3.1.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

De PRVS is een van de instrumenten vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De regels van de PRVS vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) bevat algemene regels over de inhoud van o.a. bestemmingsplannen. Eén van de onderwerpen in de verordening is het provinciaal belang 'Ruimtelijke Kwaliteit', ter borging waarvan in de verordening een regeling is opgenomen. Deze regeling bepaalt dat ontwikkelingen waarvoor een ontheffing van de verordening noodzakelijk is moeten voldoen aan de in de verordening gestelde kwaliteitseisen overeenkomstig de beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie.

De Ruimte voor Ruimte- regeling is opgenomen in artikel 16 van de verordening.

De provincie heeft een wijziging van de PRVS vastgesteld. De wijziging van de PRVS voorziet in een omzetting van de ontheffingsmogelijkheden in afwijkingsmogelijkheden voor het gemeentebestuur. De wijziging behelst geen beleidsinhoudelijke wijzigingen.

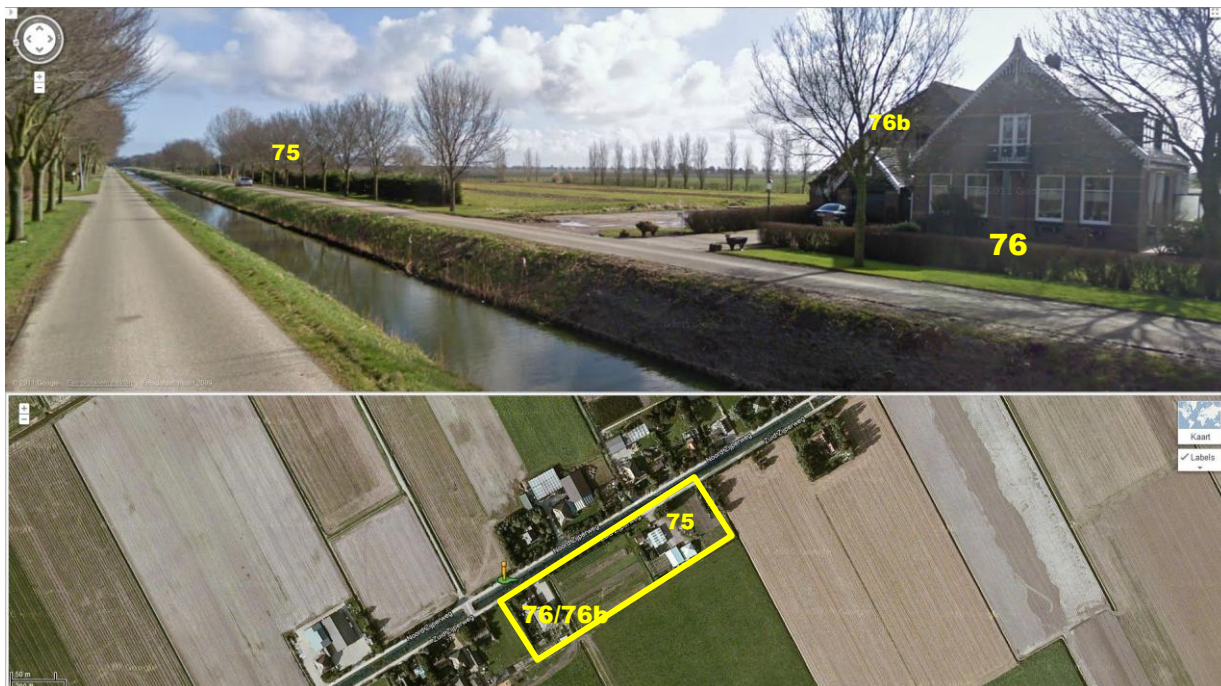
3.1.3 Leidraad Landschap en cultuurhistorie 2010

De grote variëteit aan landschappen, dorpen en de bijbehorende cultuurhistorie maken Noord-Holland uniek. Het landschap is te zien als een compositie. Alle specifieke onderdelen samen geven een gebied een eigen karakter en identiteit. Molens, dijken en stolpen herinneren ons aan het verleden.

De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. De provinciale filosofie is dat gebieden niet geheel op slot moeten worden gezet en nieuwe ontwikkelingen mogelijk moeten kunnen zijn, mits deze aansluiten bij de aanwezige grote variatie aan kwaliteiten die de landschappen en nederzettingen van Noord-Holland typeren.

In voorliggend initiatief is aandacht voor de landschappelijke inpassing van de voorgestelde woningen in het landschap, dit mede op basis van historische kenmerken (voormalige boomgaard) en de gemeentelijke welstandsnota.

Het plangebied is gelegen in aandijkingenlandschap. Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Deze gebieden zijn als geheel ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open. De opeenvolgende aandijkingen zijn duidelijk herkenbaar in het landschap. De oudste aandijkingen liggen als schillen tegen het oude land aan. Het aandijkingenlandschap bestaat voor bijna de helft uit zeer open gebied, dat wil zeggen uit 'leeg' landschap. Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het landschapstype.



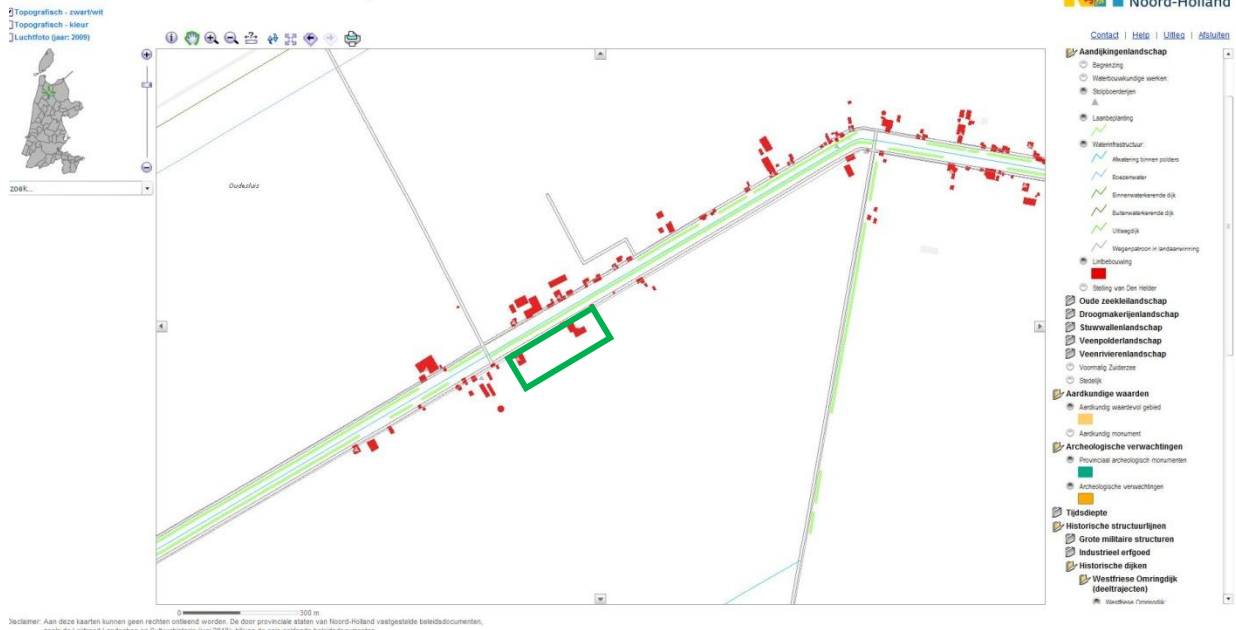
Afbeelding 12. Zicht op het plangebied vanaf de Noord Zijperweg. percelen 75 en 76/76b geel kader

Het landschap rond de Noord en de Zuid Zijperweg bestaat uit grootschalige geometrisch polderverkaveling, met een kaveldiepte van circa 800 meter en met langs de weg laanbeplanting en lintbebouwingen. Het plangebied wordt aan de achterzijde begrensd door een bestaande bomenrij. Het plangebied tussen nummer 75 en 76/76b was vroeger een boomgaard.

3.1.4 Kaart landschap en cultuurhistorie 2012:

De kaart landschap en cultuurhistorie van de provincie geeft voor het plangebied en omgeving geen indicaties voor archeologie en cultuurhistorie. De openheid van het landschap rond het plangebied staat op de kaart aangeduid als matig. Dit komt door de bestaande lintbebouwingen langs de Noord en de Zuid Zijperweg, en de beplanting t.p.v. het plangebied.

Service NH in kaart: Landschap & cultuurhistorie



Afbeelding 13. fragment kaart landschap en cultuurhistorie: percelen 75 en 76/76b groen kader

Op de kaart staan de laanbeplantingen aangeduid, zie ook de afbeelding op de vorige bladzijde.

3.1.5 Handboek landschap en cultuurhistorie 2010

Met dit handboek wil de provincie een handreiking bieden voor het maken van ruimtelijke plannen, hoe landschap en cultuurhistorie een mooi vertrekpunt zijn voor de planvorming en hoe nieuwe kwaliteit aan het landschap kan worden toegevoegd.

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is ruimtelijke kwaliteit beschreven aan de hand van de kernkwaliteiten van het landschap, ingedeeld in drie lagen:

1. De ondergrond: aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte;
2. Het landschap ofwel landschaps-DNA: cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis
3. De occupatie ofwel het dorps-DNA

1. De ondergrond: aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte;

De kaart landschap en cultuurhistorie van de provincie geeft geen indicaties voor aardkundige waarden en archeologische waarden. Volgens de kaart zijn er wat betreft de tijdsdiepte weinig tijdsperiodes zichtbaar. Volgens Kich.nl is van het gebied geen kaart beschikbaar van rond 1900. Het landschap rond de Noord en de Zuid Zijperweg bestaat zoals gezegd uit grootschalige geometrisch polderverkaveling, met een kaveldiepte van circa 800 meter en met langs de weg laanbeplanting en lintbebouwingen.

2. *Het landschap ofwel landschaps-DNA: cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis*

In en rond het plangebied zijn volgens de kaart landschap en cultuurhistorie van de provincie geen cultuurhistorische objecten of structuurlijnen aanwezig. De openheid is volgens de kaart matig. Het ruimtetype van het landschap is aangeduid als alzijdig begrensde ruimte. Er zijn geen aanduidingen voor stilte en donkerte.

3. *De occupatie ofwel het dorps-DNA*

Het plangebied en de omgeving hebben op de kaart landschap en cultuurhistorie van de provincie geen aanduidingen voor dorps-DNA. Het plangebied en de omgeving behoren daarmee tot het buitengebied.

Toevoegen van een nieuwe laag aan de bestaande kernkwaliteiten:

Met dit initiatief wordt een laag van twee woonpercelen toegevoegd aan het bestaande landschaps-DNA, ter vervanging van een agrarisch bouwperceel en een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Voorgesteld wordt de laag woonpercelen toe te voegen binnen de laag van de voormalige boomgaard.

3.1.6 Afwijken van provinciaal beleid

In het kader van de regels voor ruimtelijke kwaliteit uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) en de daaraan gekoppelde Leidraad Landschap en cultuurhistorie 2010, biedt het provinciale beleid ruimtelijke randvoorwaarden voor dit beeldkwaliteitsplan.

3.2 Gemeente

3.2.1 Toekomstvisie Anna Paulowna 2015

De gemeenteraad heeft op 24 september 2001 de Toekomstvisie Anna Paulowna 2015 vastgesteld. Hierin zet de gemeente haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Anna Paulowna voor de periode tot 2015 op hoofdlijnen uiteen. Rust en ruimte zijn belangrijke waarden in de gemeente. Hierdoor is Anna Paulowna een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Het alleen behouden van de bestaande situatie is onvoldoende waarborg voor het behouden van deze waarden. De gemeente zet in de toekomstvisie dan ook in op ontwikkelingen. Bij deze ontwikkelingen moeten rust en ruimte alsook landschappelijke waarden steeds nadrukkelijk overwogen worden.

3.2.2 Welstandsnota Hollandskroon 2013

De gemeenteraad heeft op 19 december 2013 de Welstandsnota Hollands Kroon vastgesteld.

Het welstand begrip betekent letterlijk “het wel staan van initiatieven in hun omgeving. Fraaiheid van voorkomen. Goed uiterlijk.”

De Woningwet van 1 januari 2003 roept gemeenten op welstandsbeleid te voeren. Om dit beleid te kunnen voeren diende er een welstandsnota vastgesteld te worden. De advisering wordt sindsdien gebaseerd op de in de gemeentelijke welstandsnota vastgelegde regels.

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, een beheersverordening of één van de overige ruimtelijke planvormen.

In de welstandsnota wordt aangegeven welke welstandsregels gelden binnen de gemeente Hollands Kroon. Waar welke regels van toepassing zijn wordt onderbouwd vanuit het ruimtelijk kader en andere kwaliteiten (omgevingskwaliteit en beknopte structuur-beschrijving). Uitvoerige gebiedsbeschrijvingen zijn niet meer nodig; het welstandsbeleid krijgt een algemene onderbouwing op structuurniveau. Welstand wordt gedefinieerd op hoofdlijnen als onderdeel van het ruimtelijk beleid. Dat is ook wat de gemeente Hollands Kroon voor ogen staat: transparantie voor de burger en minder regels.

Bouwplannen worden getoetst aan planologische regels (bestemmingsplan) en eventueel een beeldkwaliteitsplan, aan de bouwverordening, het bouwbesluit en de welstandsnota. De welstandstoets is daarmee slechts één van de vier toetsingskaders. Het kan zijn dat voor bouw- of verbouwplannen ook regels over de verschijningsvorm gelden die opgelegd zijn in een beeldkwaliteitsplan.

Voor voorliggend initiatief dient het plan getoetst te worden aan zowel de welstandsnota hollandskroon, als ook aan het Beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied.

Onderdeel van de welstandsnota is een kaart die inzichtelijk maakt waar welke welstandsregels van toepassing zijn.



Afbeelding 14. fragment welstandskaat (plangebied blauw kader)

Er zijn drie typen gebieden te onderscheiden:

1. welstandsvrij;
2. welstandsluw;
3. welstandsintensief.

- Welstandsvrij
- Welstandsluw
- Welstandsintensief

Voor het plangebied van dit initiatief gelden twee welstand regimes, welstandsvrij en welstandsluw. De bestaande bebouwing is gelegen in welstandsvrij gebied en de boomgaard, waar wordt voorgesteld 2 nieuwe woningen te bouwen liggen in welstandsluw gebied.

Bestaande bebouwing gelegen in het gebied Welstandsvrij

- Voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, is geen preventief welstandstoezicht aan de orde. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan zal geen welstandstoets ondergaan.
- De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan (zie contactgegevens op het voorblad).
- De initiatiefnemer mag altijd informatie inwinnen, neem hiervoor contact op met de gemeente Hollands Kroon (zie contactgegevens op het voorblad).
- Het bouw- of verbouwplan moet overigens wel voldoen aan de planologische toetsing (bestemmingsplan, beheersverordening enz.) en bouwtechnische toetsing (bouwbesluit, bouwverordening).
- De overige informatie in dit document is niet relevant.

De twee voorgestelde woningen in de boomgaard zijn gelegen in het gebied welstandsluw

- Het bouw- of verbouwplan is gelegen in het gebied Welstandsluw is een licht preventief welstandstoezicht aan de orde, waarbij de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan moet voldoen aan globale welstandsregels.
- De welstandsregels waar het bouw- of verbouwplan aan moet voldoen zijn:
 - geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een initiatief;
 - geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
 - geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;

- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- geen toepassing van opdringerige reclames.
- Deze regels zijn beperkt en hebben als doel excessen te voorkomen.
- De initiatiefnemer is zelf grotendeels verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan.
- De initiatiefnemer mag altijd informatie inwinnen, neem hiervoor contact op met de gemeente Hollands Kroon (zie contactgegevens op het voorblad).
- Het bouw- of verbouwplan dient overigens wel te voldoen aan de planologische toetsing (bestemmingsplan, beheersverordening enz.) en bouwtechnische toetsing (bouwbesluit, bouwverordening).
- De overige informatie in dit document is waarschijnlijk niet relevant. Maar als er geconcludeerd wordt dat het bouwplan zo eigen is, dat het niet voldoet aan de genoemde regels, dan zijn er twee uitkomsten mogelijk:
 1. Het bouw- of verbouwplan voldoet niet aan de gestelde regels vanwege te weinig kwaliteit. Dit zal leiden tot een weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning.
 2. Het bouw- of verbouwplan heeft wel veel kwaliteit maar is zo eigen dat het niet voldoet aan de gestelde regels. Dan zal er gekeken worden of het plan voldoet aan de hierna opgesomde algemene welstandsregels. De uitkomst hiervan kan zijn dat er als nog een weigeringsgrond ontstaat of het plan voldoet.

3.2.3 Beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied

Bij het bestemmingsplan hoort een beeldkwaliteitsplan dat een verplicht handvat vormt bij de toepassing van het bestemmingsplan Buitengebied 2006. Het beeldkwaliteitsplan wordt dan ook in ieder geval toegepast wanneer dat in het bestemmingsplan is vastgelegd. In dat geval - het gaat dan om een beoordeling van een initiatief in het kader van een vrijstellingsprocedure (ex artikel 15 WRO) of wijzigingsprocedure (ex artikel 11 WRO) - moet het college de beeldkwaliteitseisen toepassen.

Het beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied zal worden toegepast bij de invulling van het plangebied met twee nieuwe woningen.

3.2.4 Voorliggend beeldkwaliteitsplan en gemeentelijk beleid:

In de vorm van o.a. het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006, de Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon, het beeldkwaliteitplan Anna Paulowna Buitengebied en de welstandsnota, biedt het gemeentelijke beleid ruimtelijke randvoorwaarden voor dit beeldkwaliteitsplan.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding:

Het college van de gemeente Anna Paulowna heeft op 5 april 2011 besloten om medewerking te verlenen aan dit initiatief door middel van een bestemmingsplan onder voorwaarde - dat de provincie een ontheffing afgeeft ten aanzien van de provinciale verordening. Daarbij is het niet noodzakelijk dat te slopen gebouwen alle op één erf staan. De gemeente is bereid om saldering toe te passen, mits de bijdrage per erf een substantiële bijdrage vormt en tevens alle beeld versturende bebouwing wordt verwijderd. Aan de Zuid Zijperweg 75 is een totaal van ca. 1396m² agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig (bestaande uit ca. 996m² aan schuren en ca. 400m² aan kassen). Aan de Zuid Zijperweg 76b gaat het om 480m² agrarische bedrijfsbebouwing. Het mogelijk maken van extra woningen in het buitengebied kan enkel plaatsvinden wanneer de extra woningen geen belemmerende uitwerking hebben op de (agrarische) bedrijven. Landbouw blijft in het buitengebied de belangrijkste functie.

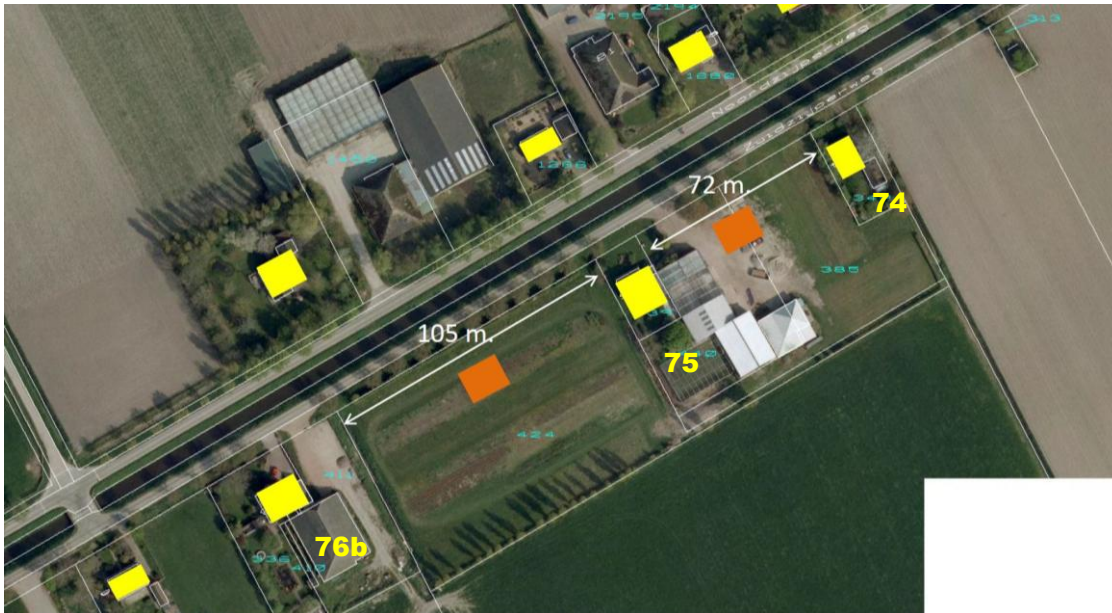
De provincie heeft gevraagd om een apart beeldkwaliteitsplan. Deze rapportage is daartoe bedoeld.

Op basis van vorenstaande kunnen twee woningen worden toegevoegd, door het beëindigen van het agrarische bedrijf en slopen van de agrarische bebouwing op huisnummer 75 (paarse arcering > ca. 996m² schuren en ca. 400m² kassen) en het slopen van de vrijgekomen bedrijfsbebouwing op nr. 76b (rood kader > 480m² schuur).



Afbeelding 15. Bestaande situatie > bebouwing 76 rood kader is gesloopt en 75 paars wordt gesloopt

Het gebied ligt buiten Bestaand Bebouwd Gebied zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie. Er moet dus worden afgeweken van de provinciale verordening. Langs de Zuid en de Noord Zijperweg in de omgeving van nr. 75 is sprake van lintbebouwing. Op een klein gedeelte na is de kavel- en bebouwingsofzet ruim te noemen. De herstructurering dient derhalve een zekere ruime ofzet te hebben. Voor deze herstructurering van het plangebied zijn destijds door het college twee varianten onderzocht.



Afbeelding 16. Variant 1 > woning tussen 74 en 75 en woning tussen 75 en 76/76b

Variant 1 gaat uit van 1 nieuwe woning tussen Zuid Zijperweg 74 en 75 en 1 nieuwe woning tussen Zuid Zijperweg 75 en 76/76b



Afbeelding 17. Variant 2 > 2 woningen tussen 75 en 76

Variant 2 gaat uit van 2 nieuwe woningen tussen de Zuid Zijperweg 75 en 76/76b. Variant 2 biedt meer ruimte tussen de individuele woningen, waardoor er een goede aansluiting plaatsvindt op het bestaande bebouwingslint.

Volgens het collegebesluit van 5 april 2011 is gekozen voor Variant 2 en is stedenbouwkundige en landschappelijke aandacht nodig tijdens de planontwikkeling, om te komen tot een juiste ruimtelijke invulling op deze karakteristieke locatie.

4.2 Ruimte voor ruimte

Er is in totaal $1396 + 480 = 1876\text{m}^2$ bebouwing (waarvan 400m^2 kassen) op de nummers 75 en 76b. De bebouwing op 76b is inmiddels gesloopt. Daartegenover wordt er in het nieuwe bestemmingsplan 500m^2 aan nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt $> 250\text{m}^2$ per woning = hoofdgebouw + aan-, uit- en bijgebouwen, De oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag 250m^2 bedragen. De netto afname van bebouwing bedraagt daarmee circa $896\text{m}^2 + 400\text{m}^2$ kassen.

Volgens de ruimte voor ruimteregeling dient de compensatie bij voorkeur plaatst te vinden in of tegen bestaande bebouwing. Volgens de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzingsregels voor perceel 75 mag de tweede woning worden gerealiseerd op een locatie buiten het oorspronkelijke agrarische bouwblok wanneer de ruimtelijke kwaliteit daarmee gediend is.

In onderstaande wordt de ruimtelijke inpassing van de twee nieuwe compensatiewoningen nader toegelicht.

4.3 Algemene aanknopingspunten voor de ruimtelijke inpassing

Voor de inpassing van de twee nieuwe woningen, vindt een integrale afweging van verschillende provinciale beleidsaspecten plaats, zoals ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik, natuur, water, recreatie etc. Invulling van het plangebied met twee nieuwe woningen vindt daarom mede plaats op basis van de in het vorige hoofdstuk genoemde provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

Op bladzijde 68 geeft het handboek van de provincie een voorbeeld van woningen in het aandijkings landschap, dat aanknopingspunten biedt voor de invulling van voorliggend plangebied.

'Statige bebouwing in het groen', kleine, in omvang variërende korrel met een ruime kavel, voorzien van veel groen en hoge bomen, kleinschalige bijbebouwing op achterterreinen en diepe voortuinen. De kavels worden omkaderd door sloten, die het vrije zicht op de polder en dijk begeleiden. De oriëntatie van de bebouwing is gericht op de vaart die begeleid wordt door een strook beplanting.

Op de kaart bij de gemeentelijke welstandsnota zijn ter plaatse van het plangebied de Noord en de Zuid Zijperweg aangeduid als linten met bijzondere waarden. Bijzonder van dit lint is de oudere bebouwing en de diversiteit in bebouwing. De bebouwing bestaat zowel uit kleine woningen als grote boerderijen, verdichte en ruime gebieden. Zie toelichting onder gemeentelijk beleid.

Bij het geldende bestemmingsplan hoort een beeldkwaliteitsplan dat een verplicht handvat vormt bij ontwikkelingen in het landelijke gebied.

In het beeldkwaliteitplan wordt aandacht besteed aan de diverse aspecten waaruit de opbouw van het landschap van Anna Paulowna kan worden verklaard:

- 1 de ontwikkelingsgeschiedenis;
- 2 de ordeningsprincipes van het landschap.;
- 3 de bebouwingskarakteristiek;
- 4 de relatie met de ruimere omgeving
- 5 de bestaande kwaliteiten en de mogelijke negatieve effecten als gevolg van veranderingen.

Hoofdstuk 4 van het beeldkwaliteitplan Anna Paulowna Buitengebied, waarin de beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen, vormt de kern. Hierin zijn de handvaten opgenomen die B&W toepassen bij de

beoordeling van initiatieven waarvoor een planologische procedure moet worden doorlopen. In de uitwerking van de beeldkwaliteitseisen is aansluiting gezocht bij de methodiek van de welstandsnota.

Voor wonen in het buitengebied zijn de percelen van de weg af gezoneerd in een voorerf (tuin onbebouwd), een woonzone voor het hoofdgebouw van de woning, met eventueel aan- of uitbouwen aan de zijgevel, en een achtererf voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Aan- en uitbouwen in de woonzone blijven ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn.

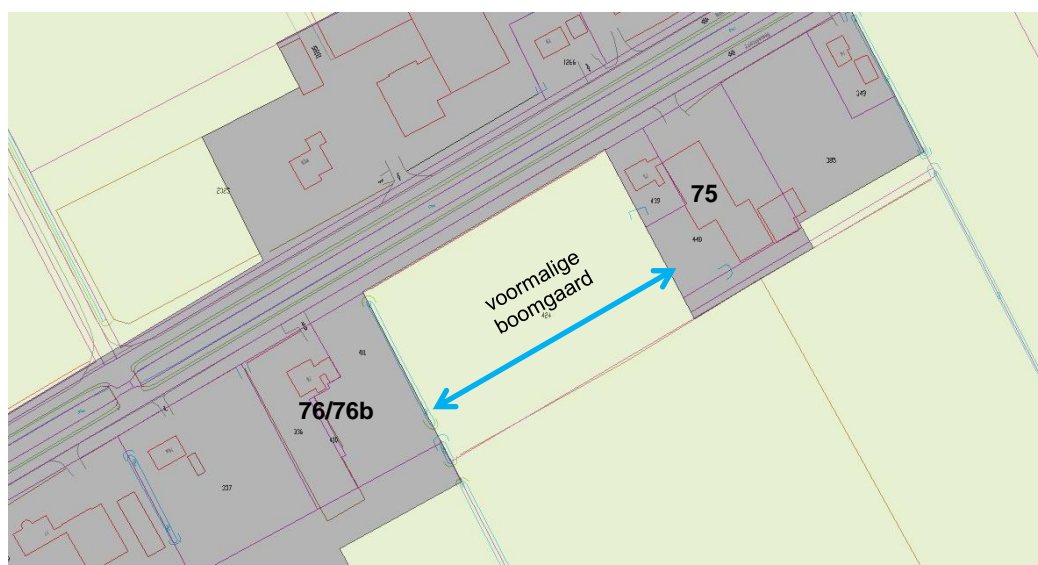


Afbeelding 18. Schematische weergave zonering woonpercelen in het buitengebied

De nieuwe woningen aan de Zuid Zijperweg kunnen volgens het linker of volgens het rechter schema worden opgezet. Met het rechter schema komen er onbebouwde stroken en sloten tussen de woningen. Er ontstaat dan clustering van bebouwing op de percelen. De clusters kunnen niet aan elkaar vast groeien. De woningen komen dan meer vrij in het groen te staan. Dit is positief voor de landschappelijke inpassing en de groene uitstraling van de individuele woonpercelen.

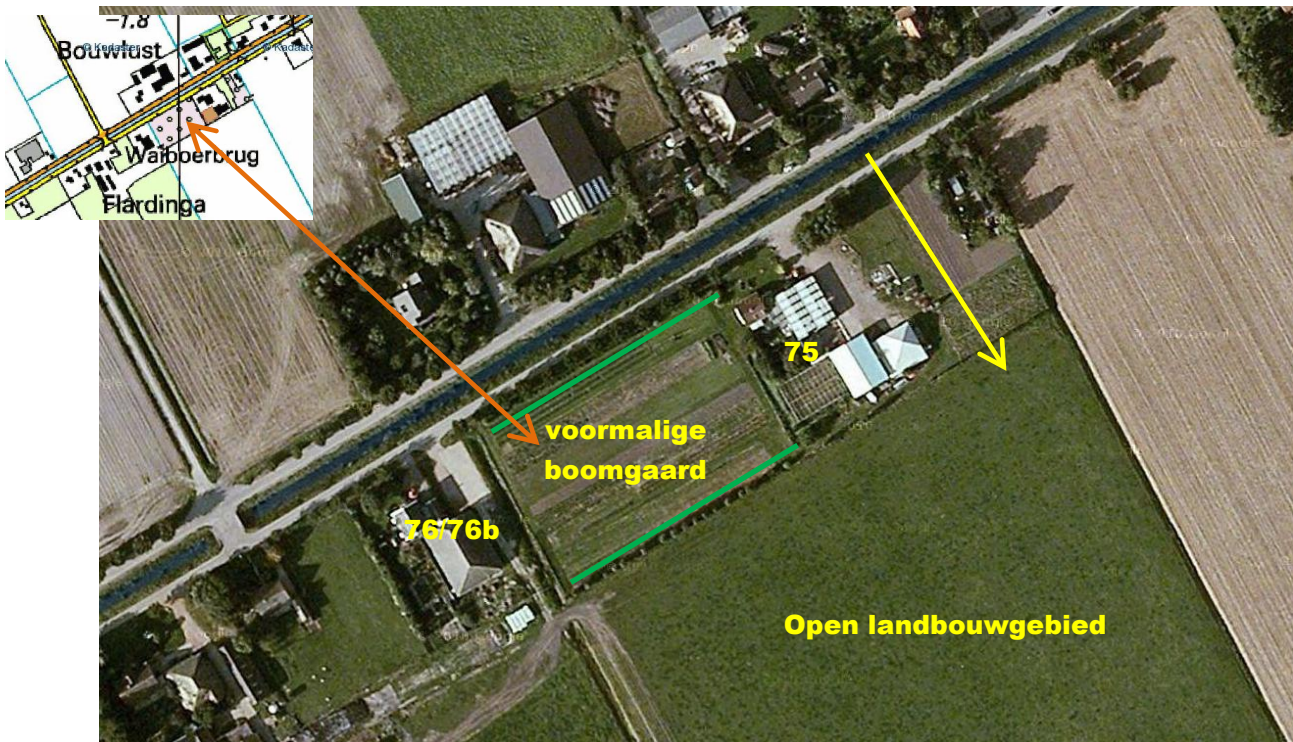
Dit beeld sluit ook aan bij de genoemde beschrijving in het handboek van de provincie van woningen in het aandijken landschap.

4.4 Specifieke aanknopingspunten voor de ruimtelijke inpassing > voormalige boomgaard



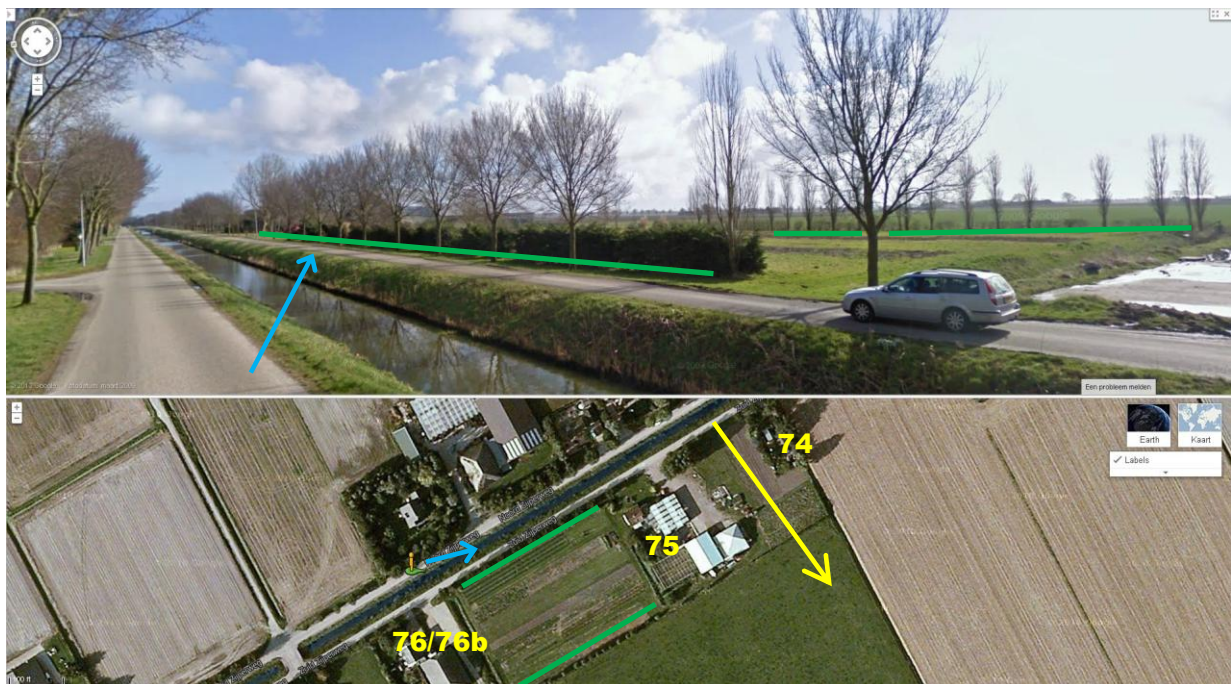
Afbeelding 19. bestaande bebouwing (grijs) en voormalige boomgaard

Tussen de bebouwing van perceel 75 en perceel 76/76b lag in het verleden een boomgaard. Rond de boomgaard bevindt zich afschermende beplanting.

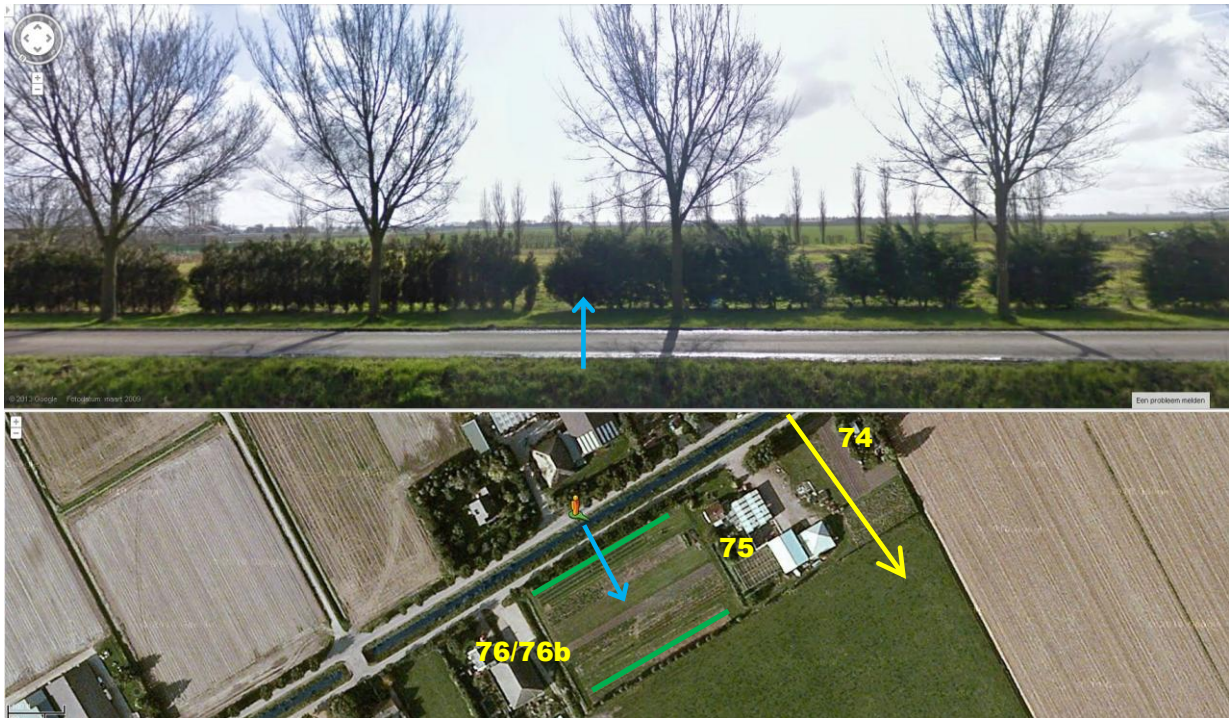


Afbeelding 20. Luchtfoto voormalige boomgaard (bron Google earth) beplanting > groene lijnen

De afschermende beplanting van de voormalige boomgaard is nog aanwezig, zie onderstaande foto's.



Afbeelding 21. Bestaande beplanting langs voormalige boomgaard > Google streetview



Afbeelding 22. *Bestaande beplanting langs voormalige boomgaard > Google streetview*

Het terrein tussen nummer 75 en 76/76b is afgeschermd met beplanting. Tussen nummer 74 en 75 is er een open zichtrelatie met het achterliggende landbouwgebied, zie onderstaande foto.



Afbeelding 23. *Bestaande beplanting langs voormalige boomgaard > Google streetview*
 Voorgesteld wordt de twee nieuwe woningen te situeren in de voormalige boomgaard, tussen nummer 75 en 76/76b. De zichtrelatie vanaf de Noord Zijperweg en de Zuid Zijperweg met het achterliggende landbouwgebied kan dan open blijven. Het slopen van de voormalige bedrijfsgebouwen (nr. 75 o.a. witte daken) draagt dan bij aan meer openheid. Met de voorgestelde opzet wordt daarmee aangesloten bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap ter plaatse.

4.5 Voorgestelde stedenbouwkundige en landschappelijke invulling

Het perceel tussen nummer 75 en 76 heeft omzomende beplanting van de voormalige boomgaard.



Afbeelding 24. schematische situatieschets voorgestelde invulling

In de voormalige boomgaard en buiten het voormalige agrarische bouwvlak, wordt voorgesteld twee nieuwe woningen te realiseren (W1 en W2), met bij deze woningen twee dierenweiden. Met de dierenweiden en met de bestemming Agrarisch, wordt openhouden van de ruimte tussen de woningen geborgd (blauwe pijlen op afbeeldingen 22 en 24).

Door de twee nieuwe woningen te plaatsen in de voormalige boomgaard, wordt de openheid ter plaatse van de percelen 75 en 76/76b vergroot (groene pijlen in bovenstaande afbeelding).

De voorgestelde erf beplanting van de nieuwe woningen bestaat uit de bestaande omzomende beplanting van de voormalige boomgaard.

De woningen worden ontsloten op de Zuid Zijperweg. Voor de extra in-/uitritten wordt in overleg getreden met de wegbeheerder.

Voor de woningen in dit plangebied worden per woning ten minste 3 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen erf. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig op de percelen.



Afbeelding 25. Impressie van de voorgestelde situatie vanuit het zuiden



Afbeelding 26. Impressie van voorgestelde situatie vanuit het noorden

4.6 Voorgesteld woningtype nieuwe woningen

In Noord-Holland komt een groot aantal stolpboerderijen voor. De stolp is een identiteitsbepalend bouwtype in het Noord-Hollandse landschap. Voor de nieuwe woningen is gekozen voor een woning in de vorm van een stolpboerderij, passend bij het karakter van de omgeving. De bijgebouwen bij beide woningen stralen ook een landelijke sfeer uit.

Onderstaand een aantal referentiebeelden stolpen en van woningen in de vorm van een stolp.



Afbeelding 27. referentiebeelden stolpen



Afbeelding 28. Voorbeeld tekening stolp

Uitgangspunten nieuwe woning:

Uitstraling woning:

- Statige vrijstaande woning met streekeigen uitstraling
- Exclusiviteit en vakmanschap

Vorm woning:

- De woning heeft de vormkarakteristiek van een stolp
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen
- De hoofdmassa heeft een eenvoudig en eenduidige vorm

Oriëntatie woning:

- De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg
- De rooilijn van de woning ligt parallel aan de weg en is iets teruggerooid en verspringend ten opzichte van de bestaande woningen

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn traditioneel, gedekt en afgestemd op de omgeving/ omliggende bebouwing
- Dakbedekking met pannen en/of riet
- Gevels van baksteen, hout, en/of glas

Detailering:

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek
- Fijne detailering wordt benadrukt in kleine elementen zoals kozijnen, dakgoten en daklijsten

Uitgangspunten bijgebouwen:

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detailering afgestemd op hoofdgebouw
- Eenvoudig van (kap)vorm
- Bijgebouwen op een afstand van minimaal 4 meter terug liggend vanaf de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw
- Bijgebouwen situeren in de directe nabijheid van het hoofdgebouw (compact bouwen op het erf)

Voorgesteld wordt twee stolpen (14x14 m) en bij beide stolpen een bijgebouw van 50 m² (volgens het bestemmingsplan mag er maximaal 250 m² bebouwd worden).

4.7 Afstemming van de voorgestelde beeldkwaliteit op beleid van gemeente en provincie

De voorgestelde opzet is gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied, op het handboek landschap en cultuurhistorie 2010 en op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie. Onderstaand een korte samenvatting van de afstemming op deze beleidsnota's.

4.7.1 Aansluiten bij Beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied

Voor wonen in het buitengebied zijn de percelen van de weg af gezoneerd in een voorerf / tuin, een woonzone voor het hoofdgebouw van de woning, met eventueel aan- of uitbouwen aan de zijgevel, en een achtererf voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

Voorgesteld wordt de opzet te kiezen waarbij er zowel een sloot als een groenzone ligt tussen de woonzones. De openheid tussen de woonzones van de nieuwe woningen wordt geborgd door een strook agrarisch.

4.7.2 Aansluiten bij Handboek landschap en cultuurhistorie 2010 van de provincie:

Het Handboek landschap en cultuurhistorie 2010 van de provincie streeft voor nieuwe bebouwing naar statige bebouwing in het groen⁷, met een ruime kavel, voorzien van veel groen en hoge bomen, kleinschalige bijbebouwing op achterterreinen en diepe voortuinen. De kavels worden omkaderd door sloten, die zicht op de polder begeleiden. De oriëntatie van de bebouwing is gericht op de vaart die begeleid wordt door een strook beplanting.

De voorgestelde opzet met twee statige nieuwe woningen in de vorm van een stolp, met o.a. diepe voortuinen, kavels omkaderd door sloten en met de bebouwing gericht op de vaart, begeleid door een strook beplanting, sluit aan bij bovenstaande.

4.7.3 Aansluiten bij de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In een beeldkwaliteitsplan wordt gevraagd om een verantwoording van de mate waarin de nieuwe functies rekening houden met:

1. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
2. de ordeningsprincipes van het landschap;
3. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
4. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
5. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

1. *Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap*

Onder ontwikkelingsgeschiedenis wordt verstaan, de ruimtelijke transformaties die een gebied in de tijd heeft ondergaan.

Voor de percelen Zuid Zijperweg 75 en 76/76b betreft de ontwikkelingsgeschiedenis tot op heden, het ontstaan van twee boerenerven langs de Zuid Zijperweg, met daartussen een voormalige boomgaard met omzomende beplanting. De percelen Zuid Zijperweg 75 en 76/76b zijn daarbij onderdeel van de lintbebouwingen langs de Zuid Zijperweg en de noord Zijperweg, gelegen in zogenaamd aandijkingslandschap.

Voorliggend initiatief betreft in het verlengde van deze ontwikkelingsgeschiedenis het beëindigen van de agrarische functie en het verwijderen van de agrarische bebouwing van het perceel Zuid Zijperweg 75 + het verwijderen van de voormalige agrarische bebouwing van het perceel Zuid Zijperweg 76b. Het beëindigen van de agrarische functie en het verwijderen van de agrarische bebouwing wordt daarbij gecompenseerd door de bouw van twee woningen. Voorgesteld wordt deze woningen te bouwen binnen de voormalige boomgaard, zie volgende punt.

2. *Aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap, inpassing in de omgeving*

Onder ordeningsprincipe wordt verstaan, de ruimtelijke opbouw c.q. de verkavelings-structuur van het landschap.

In de huidige situatie bestaan de percelen Zuid Zijperweg 75 en 76/76b uit een boerenerf en een voormalig boeren erf langs de Zuid Zijperweg, met daartussen een voormalige boomgaard met omzomende beplanting.

Met dit beeldkwaliteitsplan wordt voorgesteld de bestaande historisch ruimtelijke structuur, dat wil zeggen het historische patroon van wegen, kavels en open ruimten, te behouden c.q. te versterken. Dit wordt bereikt door sloop van voormalige agrarische bebouwing en door situering van de twee compenserende woningen binnen de omzomende beplanting van de voormalige boomgaard, waarmee de openheid / het doorzicht t.p.v. de voormalige boerenerven kan worden gemaximaliseerd.

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt wordt hiermee de openheid van het lint naar de achtergelegen polder, ook naar de toekomst toe zoveel mogelijk geborgd. De voorgestelde situatie resulteert zoals gezegd in meer doorzicht naar de achterliggende polder.

3. Aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek

Stolp boerderijen zijn typisch voor Noord-Holland. Het is een zeer compact boerderijtype. Langs de Zuid en de Noord Zijperweg liggen ook een aantal stolpen.

Voorgesteld wordt de twee compenserende woningen te bouwen in de vorm van een stolp.

Met bouw van de woningen in de vorm van een stolp wordt aangesloten bij een landelijke bouwstijl die typisch is voor Noord-Holland. Ook draagt dit bij aan behoud van het agrarische karakter ter plaatse, ondanks de beëindiging van agrarische activiteiten op de aangrenzende percelen.



Afbeelding 29. *Impressie voorgestelde bebouwingskarakteristiek*

Op bovenstaande afbeelding zijn ingetekend twee stolpen (14x14 m) en bij beide stolpen een bijgebouw van 50 m² (volgens het bestemmingsplan mag er maximaal 250 m² bebouwd worden). Dit betekent dan dat er geen bebouwing meer bij komt, op de twee nieuwe woonpercelen.

Met de detaillering en het materiaalgebruik van de nieuwe woningen en de bijgebouwen wordt aangesloten bij de karakteristieken (materiaalgebruik, sfeer en contouren) van een boeren erf, waarmee recht wordt gedaan aan het agrarische karakter van het buitengebied.

4. Inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (*grotere landschapseenheid*);

De percelen Zuid Zijperweg 75 en 76/76b en de ertussen gelegen voormalige boomgaard liggen in de lintbebouwing langs de Noord en de Zuid Zijperweg. De Noord en de Zuid Zijperweg zijn gelegen in zogenaamd aandijkingenlandschap. Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Deze gebieden zijn als geheel ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open.

De inpassing van de nieuwe woningen wordt voorgesteld binnen de bestaande omzomende beplanting van de voormalige boomgaard. Het initiatief wordt daarmee ingepast binnen de al in het grootschalig,

geometrisch en open landschap gelegen voormalige boomgaard. Hierdoor wordt ter plaatse van de voormalige agrarische percelen 75 en 76/76b, de openheid van en het doorzicht naar het open landschap gemaximaliseerd, wat een bijdrage betekent aan de historische open structuur van het aandijkingenlandschap.

5. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond)

De bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als bedoeld in bovenstaande punten en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

De nieuwe functies (twee woningen) betreffen compenserende bebouwing voor voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Door het verwijderen van de voormalige agrarische bebouwing wordt per saldo de openheid van het gebied ter plaatse groter.

Deze toegenomen openheid ter plaatse van de voormalige agrarische percelen wordt gemaximaliseerd, door de nieuwe woningen te realiseren binnen bestaande omzomende beplanting van de voormalige boomgaard.

Bij het situeren van de twee woningen in de voormalige boomgaard worden de maatregelen genomen die passen bij het openhouden van het landschap, zoals compact houden van hoofdgebouw en bijgebouwen, en sloten en open zones tussen de nieuwe woonpercelen.