



Beeldkwaliteitsplan Groetpolderweg 31 en Boezem 2A Winkel

Gemeente Hollands Kroon

Datum: 14 januari 2022

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
2.	Cultuurhistorie.....	4
2.1	De ontwikkeling van het landschap.....	4
2.2	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.....	6
2.2.1	<i>Landschappelijke karakteristiek Groetpolder</i>	6
2.2.2	<i>Landschappelijke karakteristiek Bedijkte Boezem</i>	6
2.2.3	<i>Openheid en ruimtebeleving Groetpolder</i>	7
2.2.4	<i>Openheid en ruimtebeleving Bedijkte Boezem</i>	8
2.2.5	<i>Ruimtelijke dragers Groetpolder</i>	9
2.2.6	<i>Ruimtelijke dragers Westfriese Omringdijk.....</i>	9
2.3	Huidige situatie plangebieden.....	10
3.	Beeldkwaliteit.....	11
3.1	Herinrichting plangebieden.....	11
3.2	Toekomstige situatie plangebied Groetpolder.....	11
3.3	Toekomstige situatie plangebied Boezem 2A	12
3.4	Bebouwing.....	14
3.4.1	<i>Uitgangspunten</i>	14
3.4.2	<i>Verkeersontsluiting en verharding</i>	15
3.4.3	<i>Beplanting en erfafscheiding.....</i>	15

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Vanaf de Zeesluisweg 3 in Lutjewinkel is een bouwvlak verplaatst naar Groetpolderweg 31 in Winkel. Hiervoor is in 2109/2020 een ruimtelijke procedure doorlopen. Het was de bedoeling om naast de bestaande woning een extra woning aan het perceel toe te voegen.



De initiatiefnemer heeft het bouwvlak aangekocht op de locatie aan de Groetpolderweg en wil het bouwvlak verplaatsen naar een bestaande recreatiewoning gelegen op het perceel Boezem 2A in Winkel. De locatie aan de Groetpolderweg, waar nu een bouwvlak is gelegen, wordt in gebruik genomen als tuin. Bij de inrichting van de tuin wordt de openheid van het landschap gerespecteerd.

Door de bouwvlakverplaatsing kan de recreatiewoning op de planlocatie Boezem 2A worden getransformeerd naar een particuliere woning met bijbehorend bouwvlak en bestemming. Met het verplaatsen van het bouwvlak worden er geen nieuwe woningen in het buitengebied toegevoegd.

Het plangebied aan de Groetpolderweg is gelegen binnen het werkingsgebied 'Landelijk gebied' en het perceel Boezem 2A is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap Abbekerk en omgeving (BPL), opgenomen in de provinciale "Omgevingsverordening NH 2020". De toewijzing als BPL is voornamelijk gebaseerd op de openheid van de polder. Om de functiewijziging van de recreatiewoning naar een particuliere woning mogelijk te maken, wordt aangetoond dat er een ruimtelijke kwaliteitswinst optreedt op het perceel aan de Groetpolderweg door het niet realiseren van een extra woning en moet worden beoordeeld of de bebouwing op het perceel Boezem 2A passend is binnen BPL.

2. Cultuurhistorie

2.1 De ontwikkeling van het landschap

De planlocaties aan de Groetpolderweg 31 en Boezem 2A liggen in de Kop van Noord-Holland, een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de huidige duinen werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. De bodem van het gebied bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeekleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruggen. In de zevende eeuw werd begonnen met de grootschalige ontginning van het achter de kust liggende veenland, maar in de twaalfde eeuw werd er wederom overlast ondervonden van water. Door de eeuwenlange winning van het veen was er een verlaging van het maaiveld opgetreden en het zeewater kon gemakkelijk het land binnendringen. Door de aanleg van dijken werden steeds meer stukken land drooggelegd. De Westfriese Omringdijk is gerealiseerd in de tweede helft van de 13^e eeuw, maar is daarna nog regelmatig doorgebroken. Dit is nog te zien aan de grillige vorm van de dijk en de braken die langs de dijk liggen. De Bedijkte Boezem waar de planlocatie Boezem 2A onderdeel van uitmaakt, is nu onderdeel van de polder Vier Noorder Koggen en is binnen de Westfriese Omringdijk gelegen. Deze polder maakte echter geen onderdeel uit van het vroegere oude zeekleigebied, maar is ontstaan door het bemalen van een boezemgebied en dit vond plaats vanaf 1893.

Aan de binnenzijde van de Westfriese Omringdijk ligt nog de gave historische onregelmatige verkaveling met kortere en langere bebouwingslinten, maar hier maakt de Bedijkte Boezem geen onderdeel vanuit. Deze kleine polder wordt van de polder Vier Noorder Koggen gescheiden door de Ringsloot aan de zuidzijde. Dit is de reden dat de verkaveling hier meer blokvormig is. In deze polder stond lange tijd een vijzelmolen om het water op de Ringsloot uit te slaan en in het midden van de polder was nog een weidemolen aanwezig.

De locatie aan de Groetpolder is gelegen binnen de Groetpolder die in de 19^e eeuw is ontstaan door een aandijking aan het vaste land. De ringdijk rond de polder en het Groetkanaal zijn kenmerkende elementen in het landschap. Het middenlint dwars door de polder en de bijbehorende blokverkaveling zijn nog steeds goed herkenbaar in het land en hier is niet veel in gewijzigd.

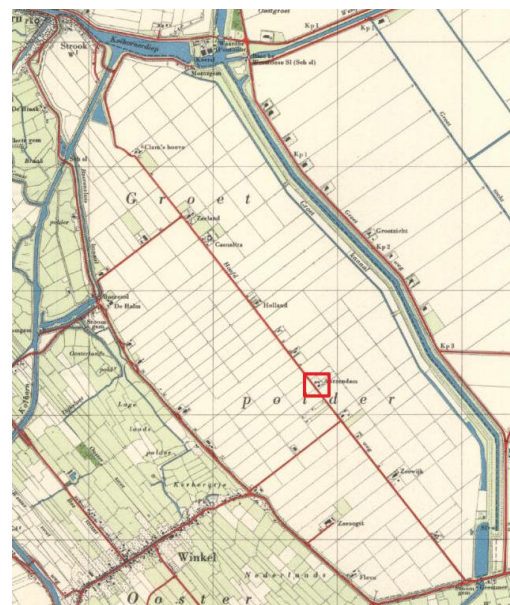
In de huidige situatie is er binnen de Groetpolder en Bedijkte Boezem nog altijd sprake van agrarisch grondgebruik. Binnen de Groetpolder is het land in gebruik voor akkerbouw en veeteelt, terwijl binnen de Bedijkte Boezem voornamelijk grasland is gelegen voor de veehouderij.

Opvallend aan beide planlocaties is dat hier al in een vroeg stadium bebouwing aanwezig is. In de Groetpolder is de huidige bebouwing op het perceel al rond 1850 aanwezig langs de Groetpolderweg die als een ontginningsas dwars door de polder loopt.

Voor de planlocatie binnen de Bedijkte Boezem geldt dat er tussen 1880 en 1960 altijd bebouwing aanwezig is geweest. Aan de westzijde van deze locatie was ook de vijzelmolen aanwezig die het water vanuit de polder op de Ringsloot uitmaalde. Na 1960 is de bebouwing verdwenen, maar door de bouw van de recreatiewoning met schuilstal is op het perceel de bebouwing weer teruggebracht. Het landelijke karakter van de bebouwing sluit goed aan bij de overige historische bebouwing binnen de Bedijkte Boezem. Deze bebouwing ligt langs de Ringsloot waar in vroeger tijden veel vervoer over het water plaatsvond.



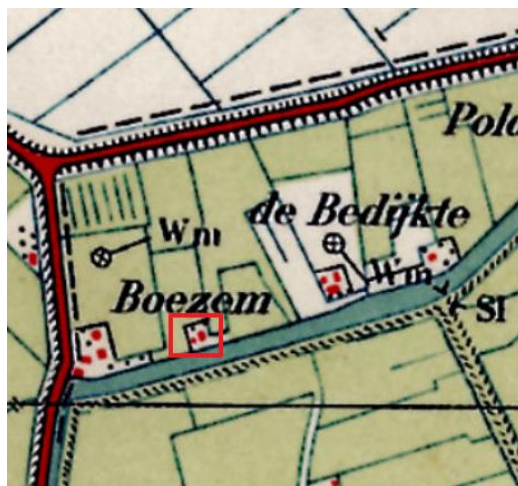
Situatie 1850 Groetpolder



Situatie 1950 Groetpolder



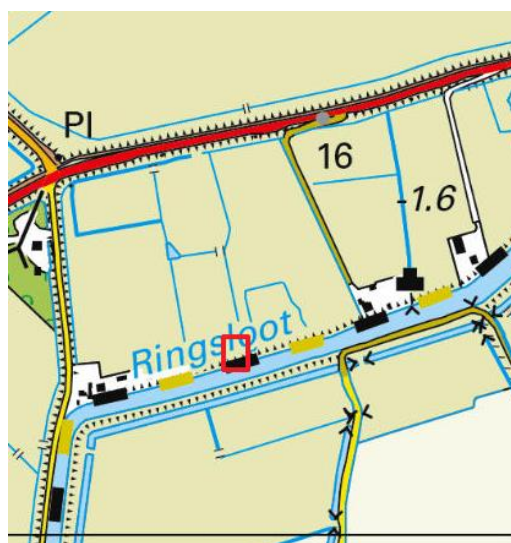
Situatie 1880 Bedijkte Boezem



Situatie 1950 Bedijkte Boezem



Situatie 1960 Bedijkte Boezem



Situatie 2020 Bedijkte Boezem

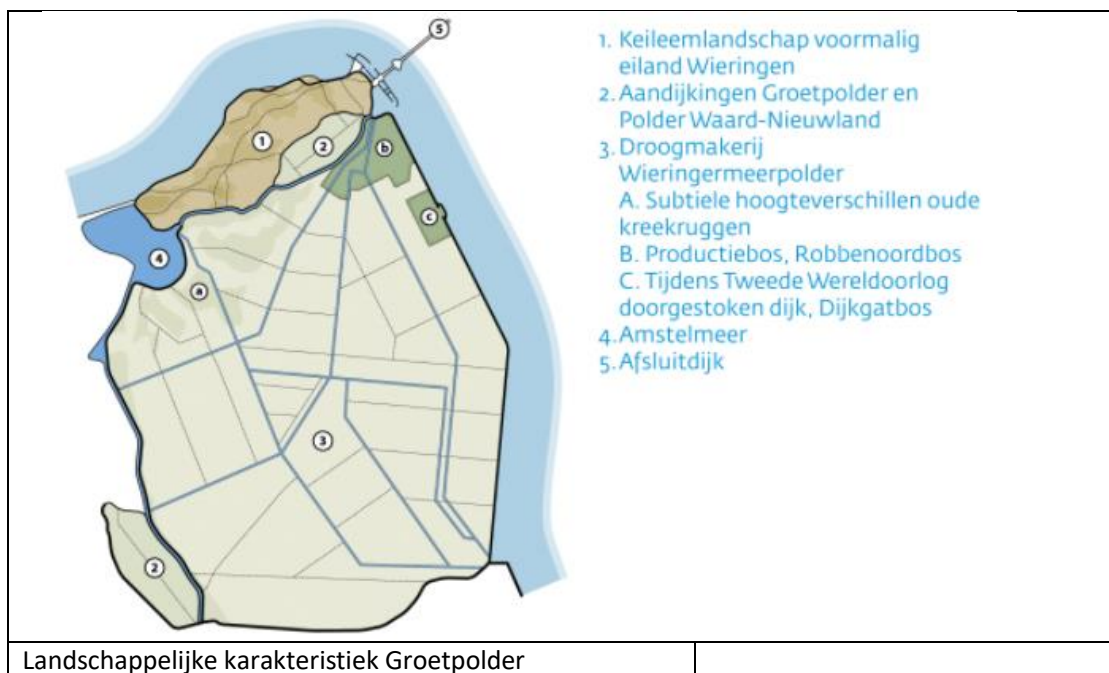
Historische ontwikkeling planlocaties

2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Hieronder komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeekleilandschap (Boezem 2A) of een nieuwe aandijking (Groetpolder). Hieronder volgt een uiteenzetting van de beschreven ontwikkelprincipes die voor deze opgave van toepassing zijn.

2.2.1 Landschappelijke karakteristiek Groetpolder

De planlocatie aan de Groetpolderweg is gelegen binnen het ensemble Wieringen-Wieringermeer.

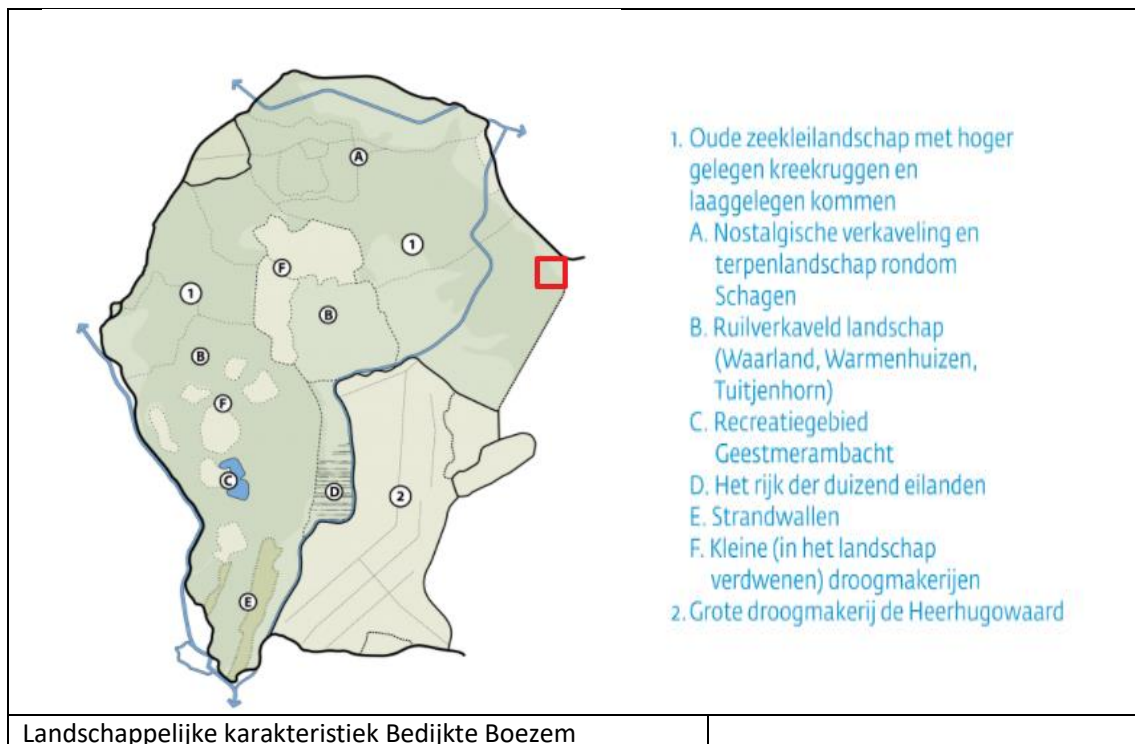


Het betreft een aandijkingenlandschap. In 1847 werd de Groetpolder aangedijkt vanaf het vaste land. De polder is rechtlijnig ingericht met een centraal bebouwingslint in de lengterichting van de polder. Het is een kleine open polder met rondom een ringdijk die een ruimtelijke begrenzing vormt.

Door het verplaatsen van het bouwvlak van de Groetpolderweg naar de locatie Boezem 2A wordt de openheid van het landschap versterkt en dit sluit aan bij het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek binnen de Groetpolder.

2.2.2 Landschappelijke karakteristiek Bedijkte Boezem

De planlocatie op het perceel Boezem 2A is gelegen binnen het ensemble West-Friesland West, in het oude zeekleilandschap met hoger gelegen kreekruigen en laaggelegen kommen. Het gebied maakt onderdeel uit van het BPL Abbekerk en omgeving.



De planlocatie aan de Boezem 2A is gelegen aan de rand van dit ensemble waarin de historische structuren overeind zijn gebleven, maar ook ingrijpend is vernieuwd ten tijde van het landinrichtingsproces.

De Bedijkte Boezem is pas in 1893 ontstaan door het bemalen van boezemland en maakt in feite geen onderdeel uit van het oude zeekleilandschap. Tegenwoordig maakt de polder onderdeel uit van de polder Vier Noorder Koggen.

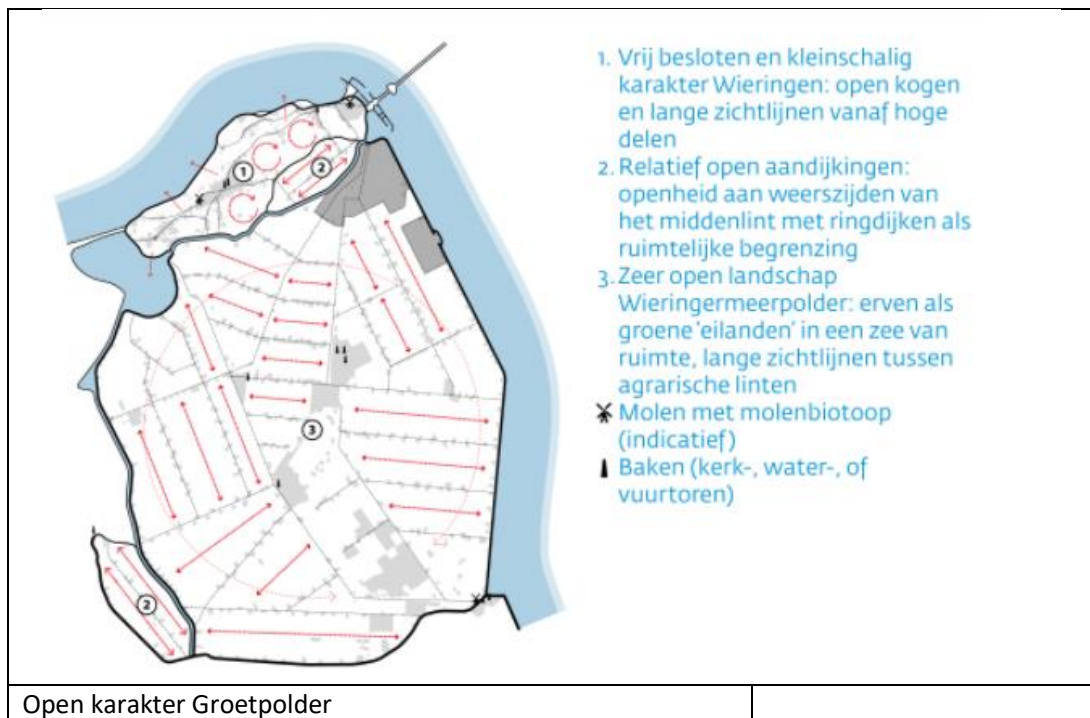
Van oudsher is de bebouwing binnen de Bedijkte Boezem langs de Ringsloot gevestigd en dit is karakteristiek voor deze polder. De bebouwing staat aan de Ringsloot, omdat het vervoer vroeger voornamelijk over het water werd uitgevoerd.

Doordat de polder laat is drooggelegd is er geen bebouwing langs de Westfriese Omringdijk aanwezig wat binnen het oude zeekleigebied wel het geval is met de vele dorpslinten.

Door de bebouwing op het perceel aan de Boezem 2A te transformeren van een recreatiewoning naar een particuliere woning met bouwvlak en bestemming wordt de oorspronkelijke historische bebouwingstructuur teruggebracht.

2.2.3 Openheid en ruimtebeleving Groetpolder

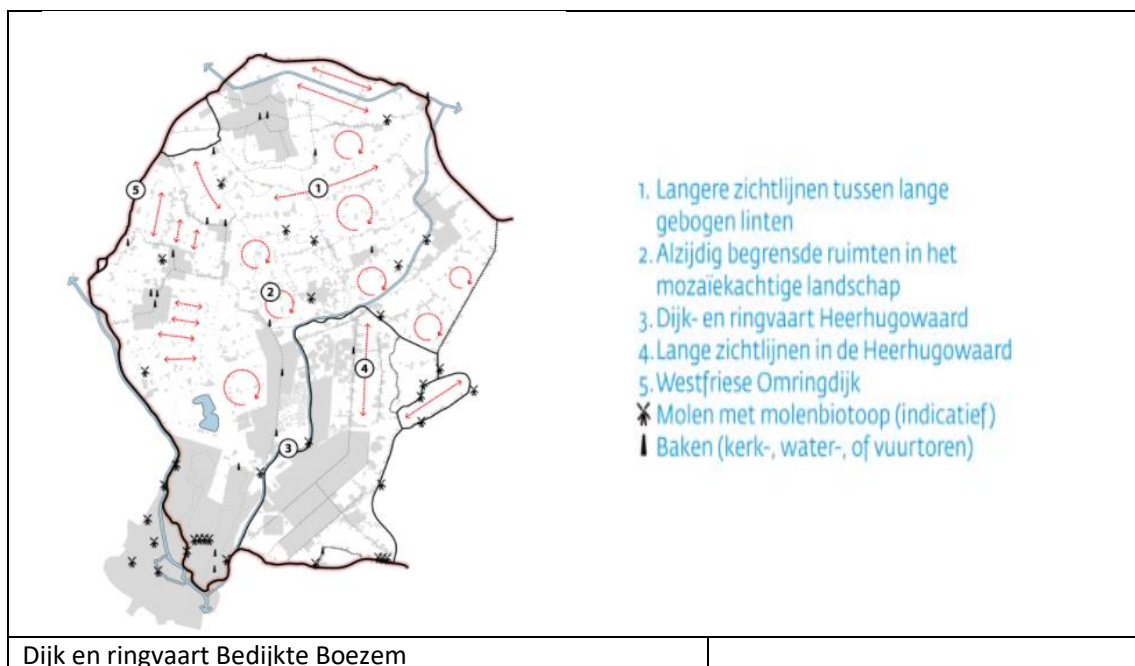
De Groetpolder is een relatief open gebied met een ringdijk er omheen als ruimtelijke begrenzing. Door geen extra woning te bouwen op het perceel Groetpolderweg 31 is de openheid rond deze planlocatie gewaarborgd. De ruimtelijke kwaliteit van de polder met de karakteristieke incidentele bebouwing langs de Groetpolderweg en de tussenliggende grote open ruimten blijft hierdoor behouden.



2.2.4 Openheid en ruimtebeleving Bedijkte Boezem

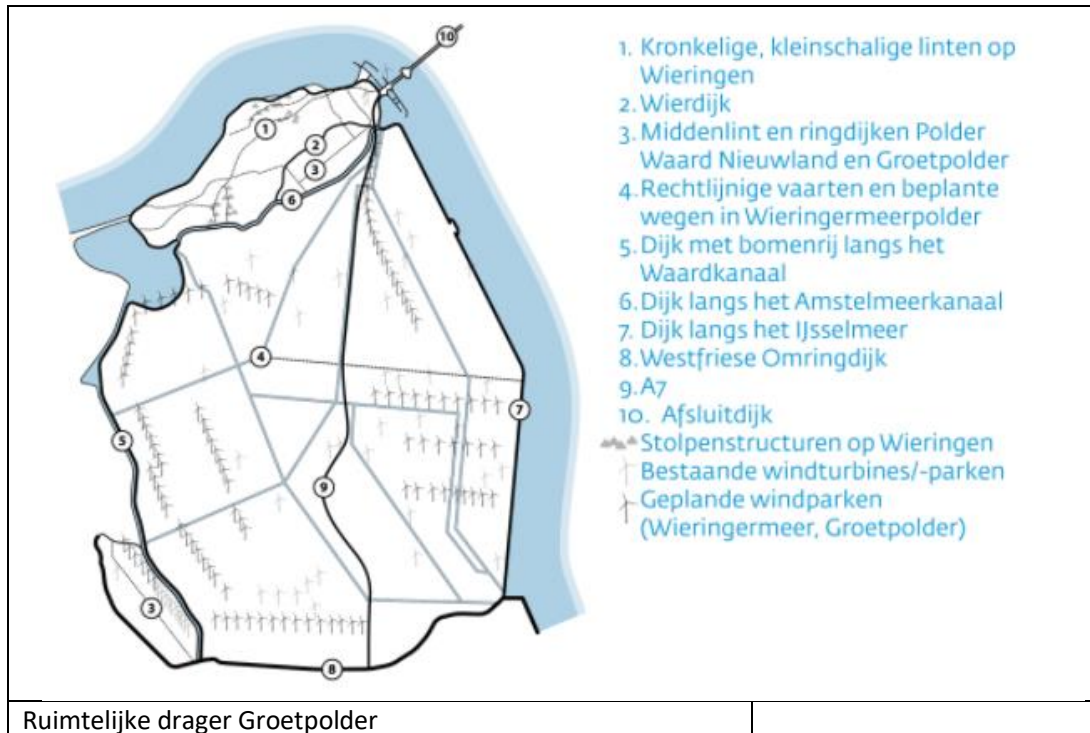
Binnen de Bedijkte Boezem wordt de openheid begrensd door de Westfriese Omringdijk aan de noordzijde en de incidentele bebouwing aan de zuidzijde langs de Ringsloot.

Op de planlocatie is een bestaande recreatiewoning aanwezig met schuilstal op grote afstand van de Westfriese Omringdijk. Vanaf het ontstaan van de polder is op het perceel bebouwing aanwezig geweest, wat uiteindelijk in 1960 is verdwenen. Door de bebouwing terug te brengen langs de Ringsloot is er sprake van herstel van de historische bebouwing. Op de planlocatie is alleen een transparante boomsingel aangebracht met knotwilgen waardoor de openheid van het landschap is gewaarborgd.



2.2.5 Ruimtelijke dragers Groetpolder

De Groetpolder is een kleine polder met als ruimtelijke drager een middenlint/sloot en de omringende dijk. Door de oorspronkelijke bebouwing langs dit lint niet te verdichten en de beplanting te verwijderen wordt het open karakter van deze polder versterkt.



2.2.6 Ruimtelijke dragers Westfrieze Omringdijk

De Westfrieze Omringdijk is nabij beide planlocaties heel herkenbaar in het landschap door de grote hoogte en het steile talud. Vanaf de dijk is er goed zicht op het aanliggende landschap. Door de ontwikkeling van het plan zal vanaf de dijk meer doorzicht ontstaan binnen de Groetpolder, omdat er geen woning wordt gebouwd en de huidige beplanting wordt verwijderd.

Voor het perceel aan de Boezem 2A geldt dat de historische bebouwingsstructuur op het perceel herleeft, zoals dit tot 1960 aanwezig is geweest. De relatie met de achtergelegen Ringsloot zorgt ervoor dat de ontstaansgeschiedenis van de polder in het landschap zichtbaar is.

2.3 Huidige situatie plangebieden

Op de locatie aan de Groetpolderweg 31 is momenteel een leeg perceel aanwezig met nog wat beplanting. Deze locatie zal als tuin met een transparante beplanting in gebruik worden genomen.



Groetpolderweg 31



Huidig situatie plangebieden	
------------------------------	--

Op de locatie Boezem 2A is een woning aanwezig met bijgebouw en deze woning zal worden gewijzigd van een recreatiewoning naar een particuliere woning. Daarbij wordt een bouwvlak en reguliere woonbestemming toegevoegd.

3. Beeldkwaliteit

3.1 Herinrichting plangebieden

In zowel het gemeentelijk als provinciaal ruimtelijk beleid (Omgevingsvisie en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie) wordt herkenbaarheid van de historische geografie van het landschap als waardevol beschouwd.

De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied, want het bestaat uit een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze te worden gemaakt in de aard en positionering van nieuwe bebouwing, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het gebied. Door nieuwe ontwikkelingen goed te laten aansluiten bij de kenmerken van het landschap, wordt nieuwe kwaliteit aan de planlocatie toegevoegd en blijft het karakter van het landschap behouden. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit uitgewerkt.

3.2 Toekomstige situatie plangebied Groetpolder

De planlocatie aan de Groetpolderweg 31 wordt als tuin in gebruik genomen en de beplanting aan de achterzijde wordt uitgedund en verlaagd. Op deze wijze ontstaat er meer doorzicht over de polder en wordt het erf doormiddel van een transparante groene zone gescheiden van het open landschap wat typerend is voor de boerenerven binnen deze polder.



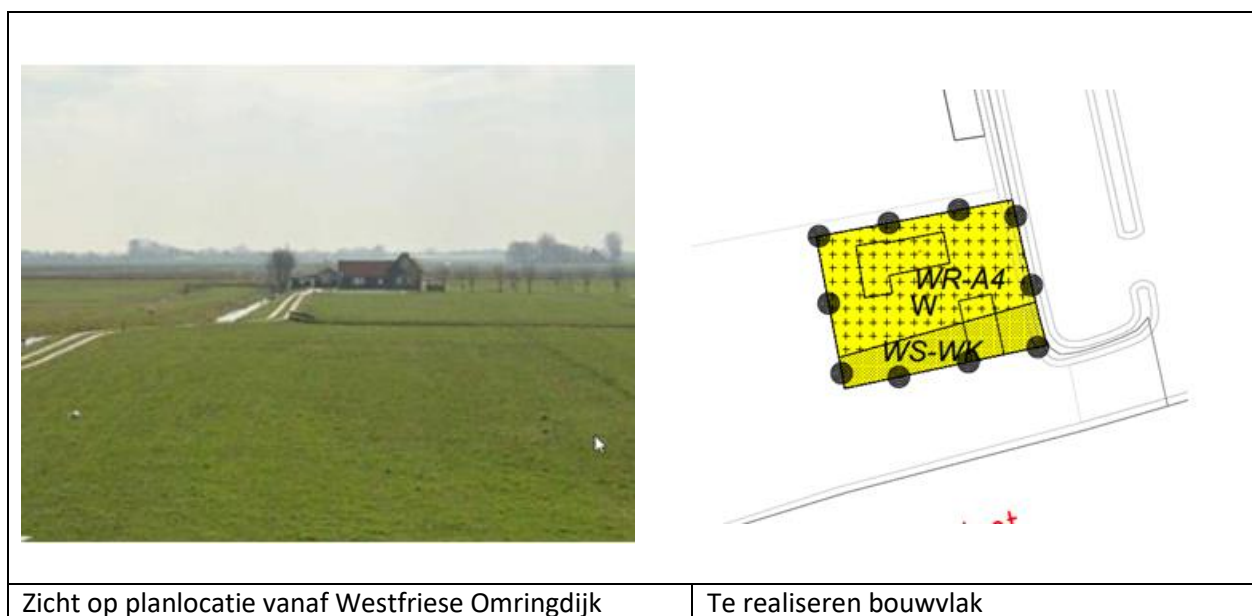
3.3 Toekomstige situatie plangebied Boezem 2A

Voor het plangebied op het perceel Boezem 2A geldt dat de huidige bebouwing wordt gehandhaafd en in gebruik genomen als particuliere woning met een reguliere woonbestemming.

Door de breedte van de bestaande bebouwing niet te vergroten zal de openheid van het landschap niet verder worden belemmerd. Dit kan planologisch worden gewaarborgd in het bestemmingsplan voor deze locatie.

Aan de achterzijde van de woning zal mogelijk toekomstige bebouwing worden beperkt tot aan de achterste rooilijn van het bijgebouw. Nieuwbouw kan op deze wijze niet plaatsvinden buiten de aangegeven contouren, zodat er geen negatief effect optreedt op de openheid van het landschap. Op deze wijze wordt het doorzicht niet beperkt en dit vormt ook geen probleem met de aanwezigheid van de waterkering langs de Ringsloot.

Door nieuwe bebouwing aan de achterzijde van de huidige bebouwing te plaatsen treedt er geen verstoring op van de habitat voor weidevogels. De huidige bebouwing binnen de Bedijkte Boezem is allemaal gelegen langs de Ringsloot, waardoor het open landschap tot aan de Westfriese Omringdijk optimaal benut kan worden als leefgebied voor weidevogels.



Het plangebied is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap en aangetoond moet worden dat de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast door de ontwikkeling van het plan. De kernkwaliteiten binnen de Bedijkte Boezem richten zich op de openheid en doorzicht in de polder. Het gebied maakt weliswaar, onderdeel uit van het BPL Abbekerk en omgeving, maar is aan de rand gelegen. Door de ontstaansgeschiedenis van de Bedijkte Boezem heeft deze polder niet de kernkwaliteiten die het ensemble Abbekerk en omgeving kenmerken. Het is een vlak open gebied wat is ingepolderd rond 1900. Doordat deze polder veel later is drooggelegd zijn de specifieke kernkwaliteiten van het oude zeekleilandschap, zoals onder andere kreekruigen en aardkundige monumenten niet van toepassing.

Het gebied is waardevol voor weidevogels, maar dit is geen kernkwaliteit als onderdeel van het BPL. De Bedijkte Boezem is naast de Provincialeweg N239 gelegen en daarom is er

sprake van een vrij grote geluidbelasting binnen deze polder. Dit zorgt voor een minder aantrekkelijk leefgebied voor weidevogels. Op de percelen rond de planlocatie vindt weidevogelbeheer plaats. Vrijwilligers markeren ieder jaar de nesten, zodat deze behouden blijven tijdens de uitvoering van werkzaamheden op het land.

Door het toepassen van knotwilgen rond de planlocatie is er sprake van een transparante boomsingel wat zorgt voor openheid in het landschap. Bovendien zijn deze bomen beperkt in de hoogte en dit zorgt ervoor dat predatoren geen gebruik kunnen maken van deze bomen in de jacht op weidevogels. Het is mogelijk om in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen, waarbij de bomen in hoogte worden beperkt. De planlocatie is qua maat en schaal kleiner dan de andere erven in de omgeving. Dat maakt dat de openheid op het perceel groter is dan bij de belendende percelen. Het behoud daarvan wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door het opnemen van een beperkt bouwvlak rond de woning met bijgebouwen en erf.

Parkeren vindt plaats op eigen erf met genoeg ruimte voor minimaal twee auto's. Het is mogelijk om de parkeerplaats groen in te passen door een lage haag aan te planten, zodat de auto's uit het zicht worden onttrokken.

De planlocatie wordt ontsloten doormiddel van een landpad via twee uitritten op de Westfriesse Omringdijk. In verband met de verkeersveiligheid is het noodzakelijk dat zowel van de oost- als westzijde de Provincialeweg N239 verlaten kan worden in verband met achteropkomend verkeer.

Het landpad richting de woning is zoveel mogelijk langs de rand van het perceel aangelegd en bestaat uit twee smalle verhardingsstroken met een groene tussenruimte. Dit zorgt er voor dat broedende weidevogels zo min mogelijk worden verstoord en het pad wordt ingepast in het groene landschap van de polder.



Oprit Boezem 2A

3.4 Bebouwing

De woning op de planlocatie Boezem 2A sluit aan bij het karakter van de andere woningen binnen dit gebied en de openheid van het landschap. De woning is gelegen binnen het gebied welstandsluw.

3.4.1 Uitgangspunten

De woning is gelegen binnen het gebied welstandsluw. De welstandsregels waar de woning 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.

Functie:

- *Wonen;*

Uitstraling:

- Bijgebouwen clusteren op het achtererfgebied;
- Gebouwen zijn individueel en afwisselend.

Vorm woning:

- Relatie met het landschap en de uitstraling van het aanwezige bebouwingscluster leggen;
- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm;
- Eenlaags met kap;
- Kapvorm; zadeldak;
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp;
- De vormgeving van het bijgebouw sluit aan op de vormgeving van het woonhuis.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving en/ of omringende bebouwing;
- Landelijke en/ of traditionele kleuren. Grote oppervlakten worden in donkere gedekte kleuren uitgevoerd;
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas;
- Dakbedekking met pannen (mat) en/ of riet;

Detailering:

- Representatieve uitstraling voorgevel;
- Gevel vertoont samenhang en ritmiek;
- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek;
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen;

Erfafscheidingen:

- Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene transparante erfafscheidingen worden toegepast.

3.4.2 Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavels worden vanaf de planlocatie ontsloten met één lange uitrit. De uitrit is slechts gedeeltelijk verhard en heeft een groene tussenruimte (karrespoor).

Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 3 auto's per bouwperceel.



3.4.3 Beplanting en erfafscheiding

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap. Het contrast tussen erf en het open omliggende landschap wordt daarmee versterkt, maar er dient wel terughoudend met de beplanting in het open landschap te worden omgegaan.

De woonkavel draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woning ligt een ruime tuin waar transparante beplanting is aangebracht en de openheid van de polder behouden blijft. De erfbeplanting zorgt voor beschutting en aankleding van de percelen en heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast.

Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavel, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels