



Beeldkwaliteitsplan Wallerweg 15A Breezand

Gemeente Hollands Kroon

Datum: 2 maart 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</i>	6
2.2.2	<i>Openheid en ruimtebeleving</i>	7
2.2.3	<i>Ruimtelijke dragers</i>	7
2.3	Huidige situatie plangebied	8
3.	Beeldkwaliteit.....	10
3.1	Herinrichting plangebied	10
3.2	Toekomstige situatie plangebied	10
3.3	Bebouwing.....	11
3.3.1	<i>Uitgangspunten nieuwe woningen</i>	12
3.3.2	<i>Verkeersontsluiting en verharding</i>	13
3.3.3	<i>Bepanting en erfafscheiding</i>	13

Bijlage:

Bijlage 1: Inrichting plangebied

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Op het perceel Wallerweg 15A in Breezand zijn twee agrarische bedrijfshallen aanwezig. Aan de oostzijde van de bedrijfsbebouwing is een klein grasperceel gelegen. Het perceel wordt ontsloten door middel van een brede uitrit op de Wallerweg en deze uitrit sluit aan bij de erfverharding die aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing is aangelegd. De planlocatie wordt grotendeels omsloten door waterlopen.



De initiatiefnemer heeft het voornemen om op de planlocatie twee woningen te realiseren, waarbij de huidige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de erfverharding wordt verwijderd. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen binnen het plangebied.

De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap en deze zijn vastgelegd in de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018' (zie paragraaf 2.2). De kwaliteit wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing (zie paragraaf 3.3). In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

2. Cultuurhistorie

2.1 De ontwikkeling van het landschap

Het plangebied aan de Wallerweg is gelegen in de Anna Paulownapolder. Het ensemble van de Anna Paulownapolder grenst aan de Waddenzee. De polder behoort tot het aandijkingenlandschap en is voornamelijk in gebruik voor bollenteelt.

Zo'n 5000 jaar geleden ontstonden er strandwallen, welke nu voor een groot deel de Noordzeekustlijn vormen in Noord-Holland. De strandwal in de Kop van Noord-Holland was erg smal. Hierachter lag een veengebied. In de vroege Middeleeuwen werd dit veen in ontginning genomen. Door de veenontginningen brak de zee op drie plaatsen door de smalle strandwal en sloeg grote delen van het achterliggende veen weg. Er ontstond daardoor een waddengebied met zeegaten. In de 15^e en 16^e eeuw verzandden de zeegaten Zijpe en Heersdiep langzaam weer, terwijl het Marsdiep breder en dieper werd.

De Zijpe werd aan het eind van de 16^e eeuw voorgoed bedijkt en de twee eilanden zijn aan het begin van de 17^e eeuw door middel van een stuifdijk (een smalle, kunstmatig gesloten duinenrij) en een zeedijk (Helderse Zeewering) met elkaar verbonden. Achter de zand- en zeedijken ontstonden diverse aandijkingen. In dit ensemble zijn stapsgewijs de Wieringerwaard, Polder Koegras, de Waardpolder en de Anna Paulownapolder aangedijkt. Deze aandijkingen zijn duidelijk herkenbaar in het landschap.

De Anna Paulownapolder is drooggelegd in 1846. In de polders werd de situering van de bebouwing bepaald door de wijze van verkavelen.



Ontwikkeling Anna Paulownapolder

Bron: Google Maps

De verkaveling wordt gekenmerkt door een wegpatroon van rechte parallel aan elkaar gelegen wegen die op een hoofdas uitkomen. Tussen de wegen ligt steeds een belangrijke tochtsloot. Het landschapsbeeld wordt in sterke mate bepaald door de lintbebouwingen langs de polderwegen. Omdat de hoofdwegen deels op de kreekruggen werden aangelegd, ontstonden soms schuine doorsnijdingen van het rechthoekige verkavelingspatroon, zoals langs de Middenweg.

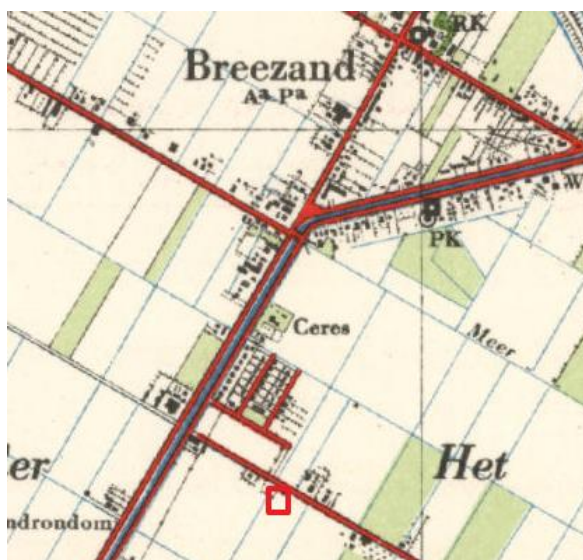
De bebouwing is een mix van woonhuizen en bedrijfsgebouwen, variërend in omvang en materiaalgebruik. Erfbeplanting is summier aanwezig en is ondergeschikt aan de bebouwing. De zandgrond aan de westkant van de Anna Paulownapolder bleek in beginsel niet geschikt voor agrarisch gebruik, maar in de 20^e eeuw ontwikkelde hier de bollenteelt. Het gebied is uitgegroeid tot het grootste aaneengesloten bollengebied van Nederland.



Situatie 1850



Situatie 1900



Situatie 1952



Situatie 2020

Historische ontwikkeling planlocatie

Wat opvalt aan de bovenstaande afbeeldingen is dat het rechthoekige verkavelingspatroon van de Anna Paulownapolder herkenbaar is gebleven, maar dat door het dempen van

waterlopen in de loop der jaren een combinatie is ontstaan met een blokvormige verkaveling.

De ontwikkeling van de bebouwing bij de dorpskern van Breezand krijgt een impuls in 1952 als een nieuwbouwplan langs de Zandvaart wordt ontwikkeld. Aan de hand van deze ontwikkeling breidt de bebouwing van Breezand zich uit in zuidelijke richting en wordt ook de bebouwing langs de Wallerweg verdicht.

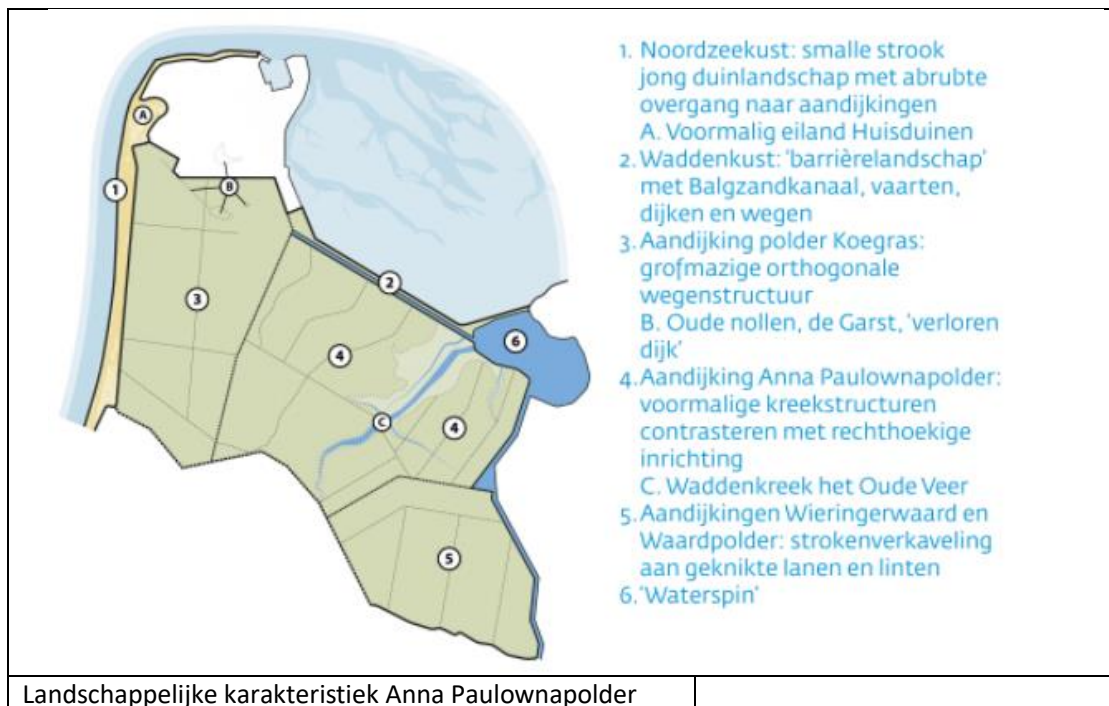
2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Voor de ontwikkeling van het plan op de planlocatie komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het aandijkingenlandschap van de Anna Paulownapolder. Hieronder volgt een uiteenzetting van de beschreven ontwikkelprincipes die voor deze opgave van toepassing zijn.

2.2.1 Landschappelijke karakteristiek

De Anna Paulownapolder is een productiepolder met in het westen vooral bollenteelt en in het oosten meer akker- en weideland. De polder heeft een heel eigen karakter door het contrast tussen de rechthoekige inrichting en de kronkelige wegen die de natuurlijke kreekruigen volgen, zoals bijvoorbeeld de Middenweg.

Binnen de aandijkingen is het voormalige waddenlandschap terug te vinden in de kreekstructuren. Veel zijn drooggelegd, maar het Oude Veer in de Anna Paulownapolder is door zijn natuurlijke vorm en maat herkenbaar tussen de rechtlijnige aandijkingen.



Bij de realisatie van twee woningen aan de Wallerweg wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke rechthoekige inrichting van de polder. De woningen worden georiënteerd op de Wallerweg en de rechthoekige verkaveling van het perceel blijft behouden.

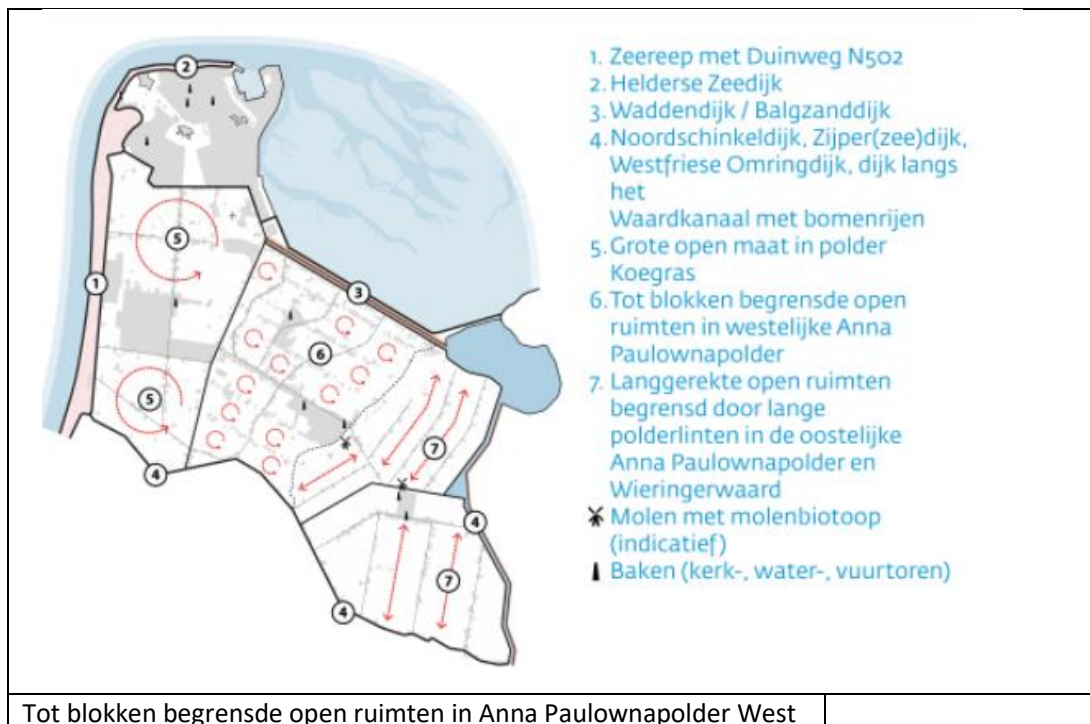
2.2.2 Openheid en ruimtebeleving

Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het aandijkingenlandschap. De dijken, duinen en bomenrijen begrenzen de grote open ruimten.

De wegen in de aandijkingen hebben meestal geen beplanting, wat bijdraagt aan het open karakter van het landschap. Binnen de aandijkingen zijn kleine accentverschillen in het open karakter. In de Anna Paulownapolder-West zijn de open ruimten tot blokken begrensd door de lintbebouwing. Ze zijn afwisselender van maat en vorm door de voormalige kreekstructuren.

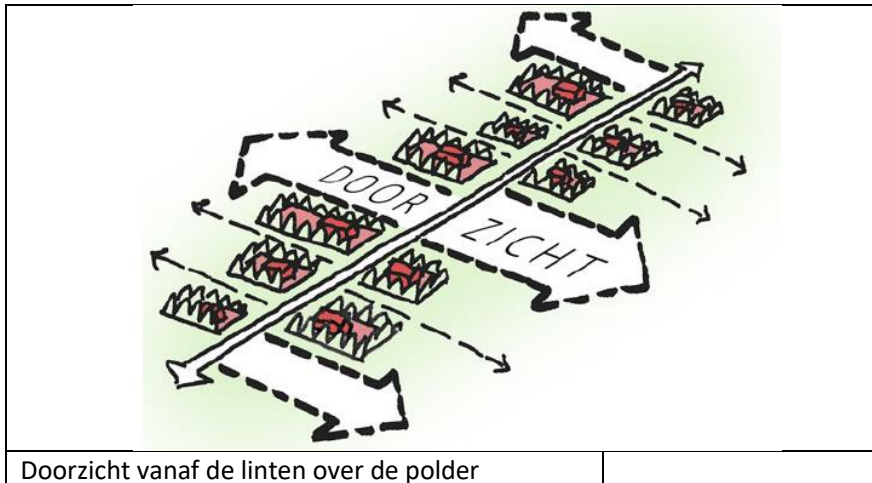
Belangrijk bij de ontwikkeling van het plan is om bij te dragen aan de versterking van de openheid. Door de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en brede doorzichten tussen de nieuwe woningen te realiseren, wordt een positieve bijdrage geleverd aan de openheid binnen het landschap. Belangrijk hierbij is om terughoudend om te gaan met het aanbrengen van beplanting.

Het is mogelijk om dit planologisch te waarborgen in de regels. Het Beeldkwaliteitsplan met een bijbehorend beplantingsplan kan als onderdeel van de planregels worden opgenomen.



2.2.3 Ruimtelijke dragers

De polderlinten vormen binnen de aandijkingen de dragers voor de bebouwing zoals de grote bollenbedrijven en burgerwoningenvegen. Binnen de Anna Paulownapolder zijn de Zandvaart en Middenweg voorzien van een laanbeplanting, maar dit is een uitzondering want langs de meeste wegen komt geen laanbeplanting voor. Door geen hoog opgaande beplanting op de planlocatie aan te brengen, wordt het doorzicht op de open polder niet belemmerd en dit zorgt voor brede doorzichten. Het aanbrengen van de beplanting kan worden geborgd door in de planregels het Beeldkwaliteitsplan en een beplantingsplan op te nemen.



2.3 Huidige situatie plangebied

De planlocatie is gelegen in het dorpslint langs de Wallerweg. De bedrijfsbebouwing is in de loop van verschillende decennia gerealiseerd en bestaat uit twee achter elkaar gelegen bedrijfshallen met aan de voorzijde erfverharding.



Alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de aanwezige verharding wordt verwijderd. Daarnaast wordt het agrarische bouwvlak op de planlocatie verwijderd. De aanwezige bebouwing is cultuurhistorisch niet waardevol. De huidige bebouwing is parallel gelegen aan de Wallerweg en neemt daardoor veel zicht weg op het achterliggende landschap. Door bij de ontwikkeling van het plan de woningen haaks op de weg te oriënteren, met daartussen diverse doorzichten, zal de ruimtelijke kwaliteit op het perceel worden verbeterd

3. Beeldkwaliteit

3.1 Herinrichting plangebied

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.

De uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plan zijn:

- zorgen voor meer doorzicht vanaf de Wallerweg;
- inpassing binnen de verkavelingsrichting van het landschap;
- erfbeplanting passend bij de locatie;
- huidige structuur van waterlopen behouden;
- passend binnen het ritme van het bebouwingslint.

Door op de plankaart bij het bestemmingsplan een bouwvlak op te nemen voor de bouw van de woningen, zal de oriëntatie van de woningen en de openheid op het perceel zijn gewaarborgd. Daarnaast zal een zone op de plankaart worden opgenomen ter plaatse van de doorzichten waarbinnen bebouwing is uitgesloten. Door het Beeldkwaliteitsplan en een beplantingsplan in de planregels van het bestemmingsplan op te nemen zal ook bij de landschappelijke inpassing het doorzicht gewaarborgd worden.

3.2 Toekomstige situatie plangebied

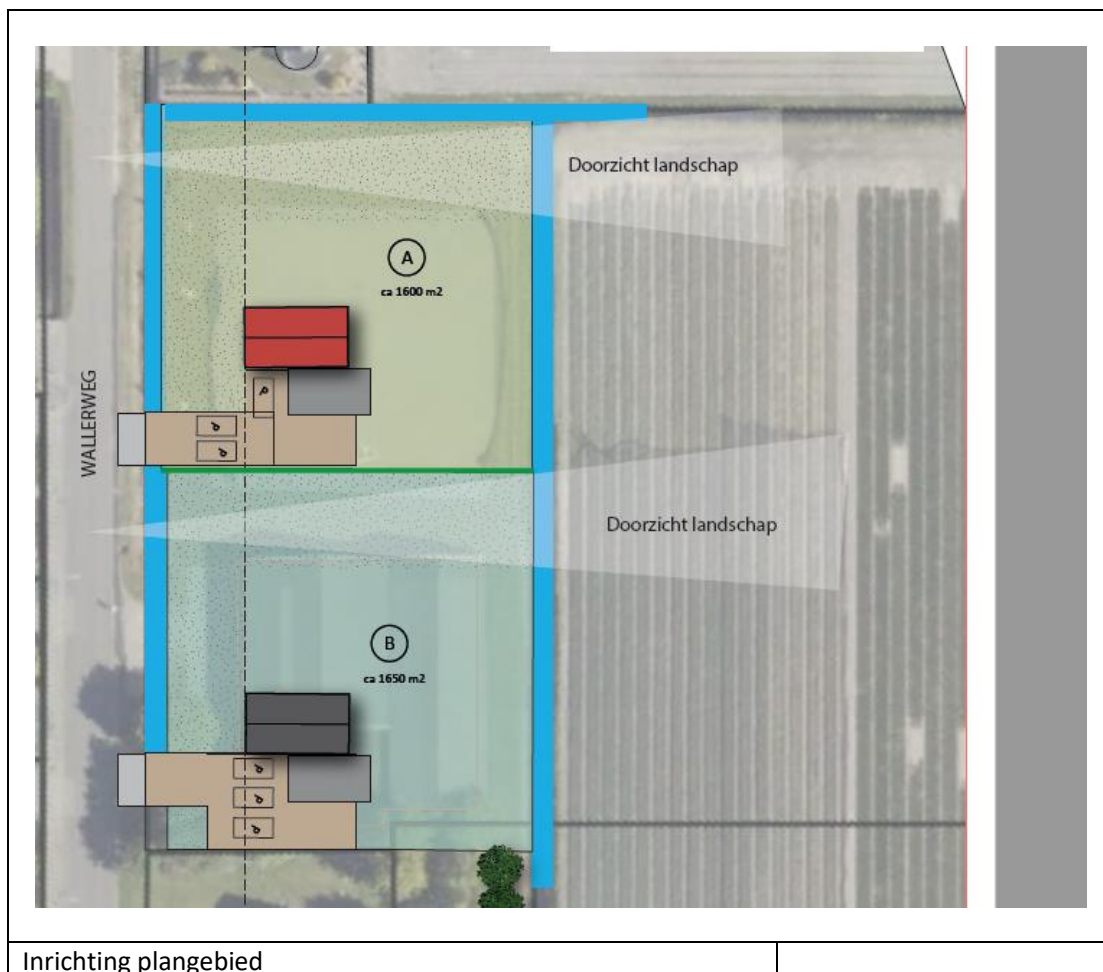
Aan de Wallerweg worden twee nieuwe woningen gebouwd (bijlage 1). Door de woningen haaks op de weg te oriënteren en deze te clusteren met de bijgebouwen, ontstaat er veel ruimte rond beide woningen. De doorzichten tussen de woningen bieden een open zicht op het achterliggende landschap.

De woningen staan op voldoende afstand van de weg, zodat ruimte ontstaat voor een groene voortuin.

Erfafscheidingen bij woningen in de vorm van hagen en boomsingels dragen bij aan de biodiversiteit, zorgen voor privacy en voorkomen lelijke schuttingen.

De watergangen rond de planlocatie blijven behouden. De woningen worden ieder door een uitrit op de Wallerweg ontsloten en voor de meest oostelijk gelegen woning wordt een dam met duiker aangebracht om de waterloop te kruisen.

Er is voor deze erfopzet gekozen, zodat rondom de nieuwe woningen ruimte wordt vrijgehouden. Dit stemt overeen met de uitgangspunten van het provinciaal beleid, waarbij de open ruimten binnen het dorpslint karakteristiek zijn voor het landschap.



3.3 Bebouwing

De twee woningen zijn haaks op de rijweg georiënteerd, zoals dit bij de meeste bestaande woningen in de omgeving ook het geval is. Door op de plankaart bij het bestemmingsplan een bouwvlak op te nemen voor de bouw van de woningen, zal de oriëntatie van de woningen gewaarborgd zijn.

Het ritme van de woningen past bij het ritme van de woningen in het lint langs de Wallerweg. Langs de weg zijn voornamelijk vrijstaande particuliere woningen aanwezig. Bijgebouwen mogen niet binnen de gehele kavel gebouwd worden, want er zal op de plankaart een zone worden opgenomen, waarin geen bebouwing mag worden geplaatst. Dit is om de doorzichten op het perceel te waarborgen.

Bij de planopzet is ervoor gekozen om de bijgebouwen te clusteren met de woningen. De reden is dat uitzicht en lange zichtlijnen een belangrijke karakteristiek zijn van het landschap. Door de clustering van bebouwing worden de doorzichten op het weidse achterliggende landschap behouden.

Langs de Wallerweg zijn momenteel uiteenlopende woningen te vinden. De nieuwe woningen variëren in uiterlijk. Traditionele bouwvormen zijn goed mogelijk, maar ook een enigszins eigentijdse uitstraling moet mogelijk zijn.

Aan de bouw mogelijkheden voor de nieuwe woningen wordt richting gegeven, maar tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect. De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de bebouwing langs de Wallerweg.



3.3.1 Uitgangspunten nieuwe woningen

De planlocatie is gelegen binnen het gebied 'welstandsluw'. De welstandregels waaraan een bouwplan 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.

De bovenstaande 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 referentiebeelden van de woningen langs de Wallerweg zullen als basis voor het bouwplan dienen.

Het bouw- of verbouwplan dient daarnaast te voldoen aan de planologische toetsing (bestemmingsplan, beheersverordening enz.) en bouwtechnische toetsing (bouwbesluit, bouwverordening).

3.3.2 Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavels worden ontsloten met één uitrit, zodat het beeld van de watergang zo min mogelijk wordt verstoord.



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

De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal drie auto's.

3.3.3 Bepanting en erfafscheiding

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap en het dorpslint. Het contrast tussen het erf met de nieuwe woningen aan de Wallerweg en het achterliggende open landschap wordt daarmee versterkt.



Om de openheid op de planlocatie te behouden zullen op de planlocatie geen bomen worden aangeplant. De erfbeplanting op het perceel bestaat uit struiken en andere lage heesters waarmee terughoudend worden omgegaan. De open ruimten tussen de woningen dient zoveel mogelijk te worden behouden, zodat het doorzicht is gewaarborgd. Dit kan worden geborgd door het BKP en een beplantingsplan op te nemen in de planregels.