ADVIESBUREAU MARIËTTE VAN DEN BERG

Beeldkwaliteitsplan Verlaat tussen 24 en 26 Oude Niedorp

Gemeente Hollands Kroon

Datum: 3 oktober 2025

Toelichting

Inhoud:

1. Inleiding 3
   1.1 Planlocatie 3
   1.2 Ontwikkeling plan 3
2. Cultuurhistorie 5
   2.1 De ontwikkeling van het landschap 5
   2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 6
      2.2.1 Landschappelijke karakteristiek 7
      2.2.2 Openheid en ruimtebeleving 7
      2.2.3 Ruimtelijke dragers 8
   2.3 Huidige situatie compensatielocatie 8
3. Beeldkwaliteit 10
   3.1 Herinrichting compensatielocatie 10
   3.2 Uitgangspunten herontwikkeling 10
   3.3 Inrichtingsschets herontwikkeling 10
      3.3.1 Hoofdindeling 10
      3.3.2 Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op landschap 11
      3.3.3 Verkeersontsluiting en verharding 12
      3.3.4 Beplanting en erfafscheiding 13
   3.4 Criteria nieuwe woning 14
      3.4.1 Welstandscriteria 14
      3.4.2 Bouwregels 15

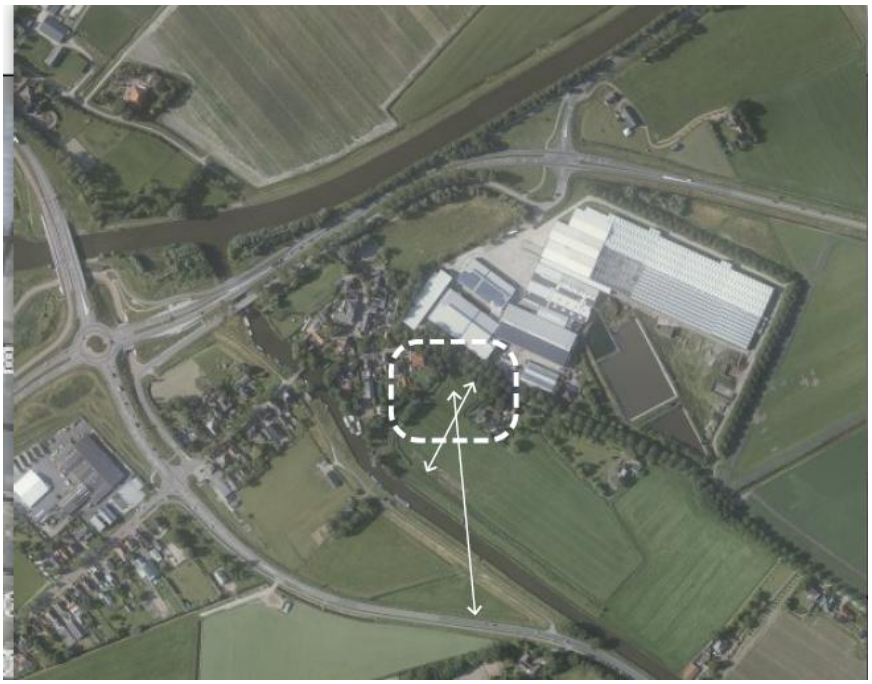
Bijlage:

Bijlage 1: Inrichting plangebied

1. Inleiding

1.1 Planlocatie

Op de planlocatie tussen Verlaat 24 en 26 in Oude Niedorp is in de huidige situatie een grasperceel aanwezig. Het perceel is gelegen binnen het bebouwingslint langs het Verlaat en is aan drie zijden omgeven door bebouwing.
De breedte van de planlocatie dat aansluit binnen het bebouwingslint bedraagt ongeveer 50 meter, maar de locatie maakt onderdeel uit van een groter grasperceel.

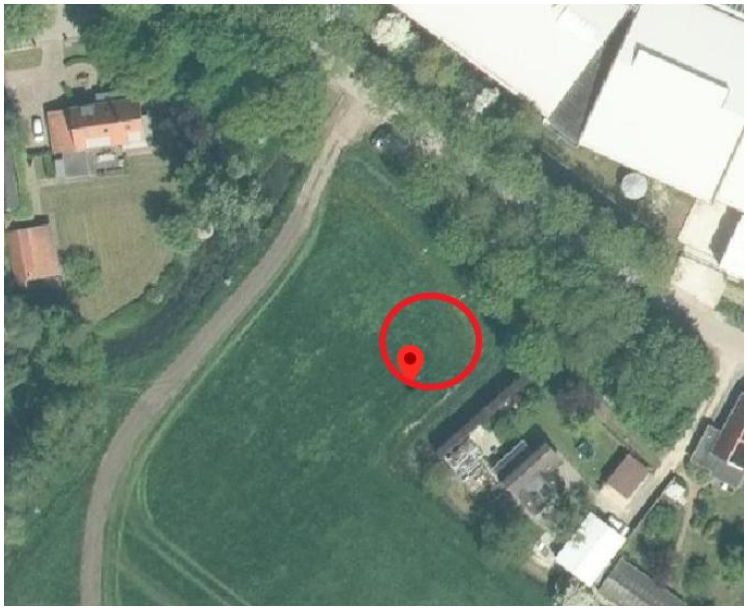


Ligging planlocatie	*Bron: Google Maps*

1.2 Ontwikkeling plan

Het plan is om op de planlocatie een nieuwe woning te bouwen. Deze woning sluit aan bij de woonbebouwing aan de oostzijde van het plangebied. Vanuit landschappelijk oogpunt is dit een gewenste situatie.
Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woning zorgvuldig in te passen binnen het bebouwingslint langs het Verlaat. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernwaarden van het landschap wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.
In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen voor wat betreft de huidige situatie en de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden. Vervolgens is de herinrichting van het plangebied uiteengezet. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt.

In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing.
Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal het beeldkwaliteitsplan als basis dienen voor het welstandskader. De bouw van de woning wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.



Locatie bouw woning	*Bron: Google Maps*

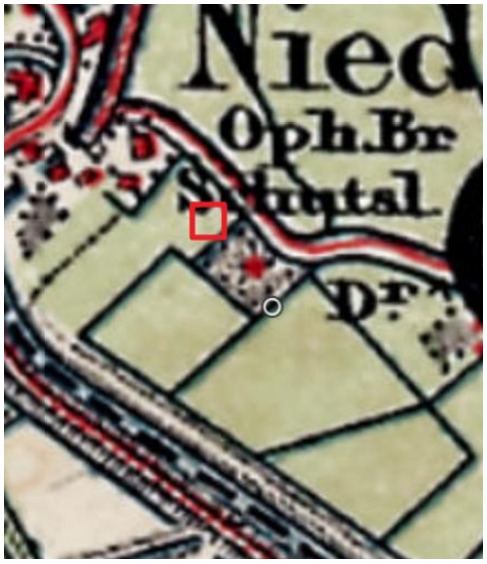
2. Cultuurhistorie

2.1 De ontwikkeling van het landschap

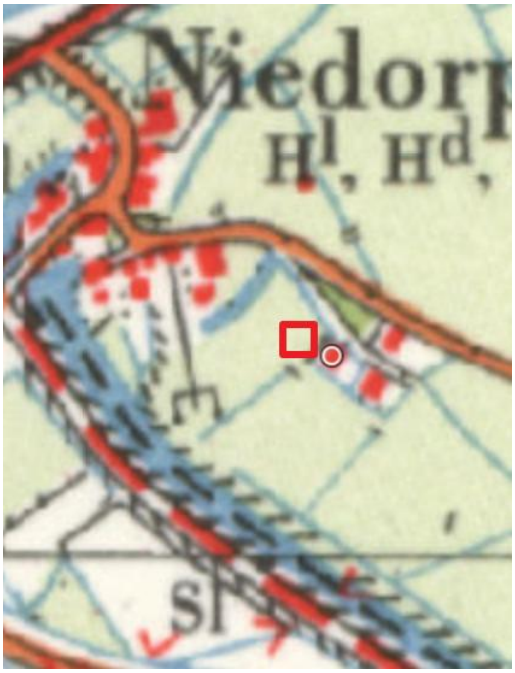
Het plangebied ligt in het Oude Zeekleigebied van West-Friesland. In dit gebied heeft de zee een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van het landschap. Na de vorming van de ondergrond en de daarop aanwezige natuur, heeft de mens het landschap in gebruik genomen en in grote mate gevormd. In de 11e en 12e eeuw ging men zich meer structureel beschermen tegen het water en werd het gebied omdijkt. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk, die aan het begin van de 13e eeuw gereed was.
Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten. Vanuit de linten werd het omliggende gebied ontgonnen. Nadat het water verder teruggedrongen werd, werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen als landbouwgrond. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen.
Rond 1900 kenmerkte dit landschap zich door de openheid, met alleen beplanting rond de dorpen en boerderijen. Het patroon van wegen en waterwegen bestaat uit een fijnmazige structuur. De ontsluiting van het gebied kent, met uitzondering van enkele wegen die polders ontsluiten, een kronkelig verloop. Het gebied is vrij nat, met veel sloten en kleine poldertjes die zijn omgeven door ringsloten.
Door een ruilverkaveling rond 1960 is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. De fijnmazige onregelmatige opstrekkende verkaveling is vervangen door een rechthoekig en grootschaliger patroon.
In de tussentijd vinden er ook diverse aanpassingen aan de infrastructuur plaats in de omgeving van de planlocatie. Belangrijke infrastructurele aanpassingen vinden er plaats aan de Provincialeweg N241 en N242 welke aan de noord- en westzijde van de planlocatie het gebied doorsnijden.
De planlocatie is gelegen binnen het gehucht Verlaat en dit is ontstaan als dijkdorp, doordat meerdere terpen met elkaar werden verbonden. In de loop der tijd is er steeds meer bebouwing gerealiseerd langs dit dijklint, wat ook zichtbaar is op de historische kaarten.
De bebouwing rond de planlocatie is voornamelijk vrijstaand en georiënteerd op de weg. De woning staat iets terug op ruime kavels, en worden door een voortuin gescheiden van de weg. Zowel de nokrichting van de hoofdgebouwen als van de bijgebouwen varieert van haaks tot evenwijdig aan de weg. De toegepaste materialen van de bebouwing is zeer divers. Het kleurgebruik is meestal traditioneel en ingetogen. De hoofdvorm van de gebouwen bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap.



1850



1900



1965



2024

Topografische kaart door tijden heen	

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 ensemble West-Friesland West. Dit betreft een oud zeekleigebied. Hieronder volgt een uiteenzetting van de beschreven ontwikkelprincipes die voor deze opgave van toepassing zijn.

2.2.1 Landschappelijke karakteristiek

De Westfriese Omringdijk vormt een duidelijke rand aan de noord-, west- en zuidzijde van het ensemble West-Friesland West waar de planlocatie onderdeel van uit maakt.



Landschappelijke karakteristiek rond planlocatie

In het middendeel van dit ensemble is een landschap aanwezig met zeekleigronden en kleine droogmakerijen, waarin zowel historische structuren overeind zijn gebleven, maar waar ook ingrijpend is vernieuwd als gevolg van de ruilverkaveling.
Rond Verlaat heeft de ruilverkaveling geleid tot een droger en grootschaliger landschap met dorpslinten, verspreid liggende bebouwing en slechts hier en daar beplanting. De kleine droogmakerijen zijn nauwelijks herkenbaar in het landschap. Er zijn veel sloten en andere waterstructuren verdwenen, maar er zijn nog wel enkele ringsloten terug te vinden nabij de planlocatie.
De ontwikkeling van het plan draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de bestaande landschappelijke karakteristiek. Er worden geen wijzigingen aangebracht aan de verkaveling en voor de ontsluiting van de planlocatie wordt een bestaande uitrit gehandhaafd die zowel door de bewoners van de nieuwe woning als de gebruiker van het grasperceel zal worden gebruikt.

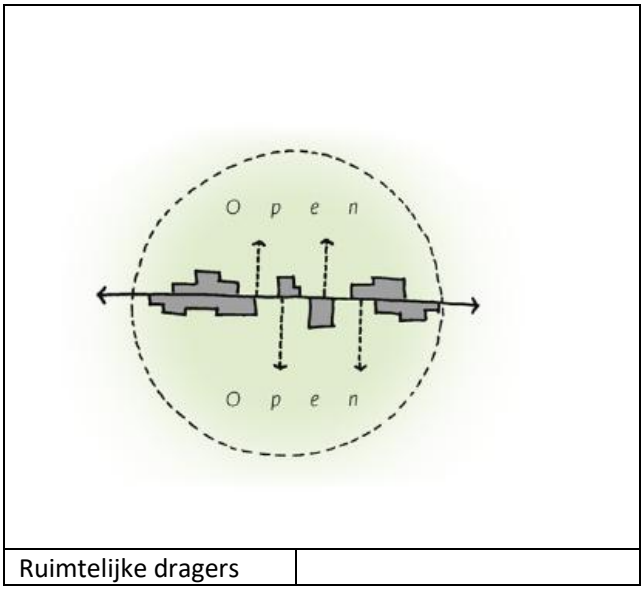
2.2.2 Openheid en ruimtebeleving

Binnen het ensemble West-Friesland West bevinden zich matige open gebieden en meer open gebieden. Bij de grootschalige blokverkaveling in het middendeel waar de planlocatie is gelegen, is de openheid vaak aan meerdere zijden begrensd door bebouwingslinten.
Aan de noordzijde van de planlocatie is een groot bedrijf aanwezig, waardoor er helemaal geen sprake is van openheid in het landschap.

De wegen binnen dit landschap hebben vaak geen beplanting wat bijdraagt aan het open karakter. Voor het Verlaat geldt dat er wel bomen langs de weg aanwezig zijn, waardoor hier sprake is van een halfopen landschap.
Bij de ontwikkeling van het plan sluit de nieuwe woning aan op de bestaande bebouwing in het dorpslint. De woning wordt aan de oostzijde van de planlocatie geplaatst, zodat de brede zichtlijn aan de westzijde van de planlocatie behouden blijft. Aan de oostzijde is er langs de weg laanbeplanting aanwezig met een onderbegroeiing, zodat in de huidige situatie het doorzicht al is belemmerd. Het plaatsen van een woning aan deze zijde heeft geen negatief effect op de openheid in het landschap.

2.2.3 Ruimtelijke dragers

Binnen het Westfriese landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen de belangrijkste lokale structuurlijnen. De lintdorpen zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van de verstedelijking. Belangrijk bij ruimtelijke ontwikkelingen is de relatie tussen het dorpslint en het landschap. Om deze relatie te behouden is het belangrijk dat er doorzichten behouden blijven vanaf het lint.
De realisatie van een woning in het dorpslint langs het Verlaat versterkt het karakter van het lint en tegelijkertijd blijft aan de westzijde van de planlocatie een brede zichtlijn in het landschap behouden. Op deze manier blijft de relatie tussen het lint en achtergelegen polder behouden.



Ruimtelijke dragers	

2.3 Huidige situatie compensatielocatie

Op de planlocatie is een grasperceel aanwezig in het dorpslint langs het Verlaat. Het perceel is aan drie zijden omgeven door bebouwing. Aan de noordzijde is een tulpenbedrijf gevestigd, wat gespecialiseerd is in de veredeling, teelt, export en het broeien van tulpen en ten oosten en westen van de planlocatie zijn woningen aanwezig.
Nabij de planlocatie wordt het perceel door middel van een uitrit ontsloten op het Verlaat. Langs het Verlaat is een laanbeplanting aangebracht en loopt een waterloop evenwijdig aan de weg. Aan drie zijden van de planlocatie is een waterloop gelegen.



Huidige situatie plangebied	*Bron: Google Maps*

3. Beeldkwaliteit

3.1 Herinrichting compensatielocatie

In zowel het gemeentelijk als provinciaal ruimtelijk beleid (Omgevingsvisie en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie) wordt de openheid van het landschap, brede doorzichten en herkenbaarheid van de historische geografie van het landschap als waardevol beschouwd. Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied voor rust en ruimte. Nieuwe bebouwing dient daarom zorgvuldig te worden ingepast. Er dient een goede keuze te worden gemaakt in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied.
Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

3.2 Uitgangspunten herontwikkeling

Voor de herinrichting van het plangebied is een erfinrichting uitgewerkt. Binnen deze inrichting staan een aantal uitgangspunten centraal:
De uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plan zijn:

- Zorgvuldig landschappelijk inpassen van de herontwikkeling;
- Door middel van een ruimtelijke analyse rekening houden met context, ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten van het bestaande landschap;
- Afstemming van de ontwikkeling van een nieuwe woning aansluitend aan het lint, waarbij de woning een eigen uniciteit heeft;
- Clusteren van de nieuwe woning in het dorpslint om doorzicht over perceel te behouden en het zicht op de achtergelegen polder;
- Inpassen binnen de verkavelingsrichting van het landschap;
- Oriëntatie van de woning op het lint binnen de polder;
- Dorpskarakter door beeldkwaliteit, architectuur en landschap;
- Groene uitstraling en erfbeplanting passend bij de locatie;
- Ontsluiting van de woning en achtergelegen agrarische perceel door middel van één uitrit.

De beeldkwaliteit wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

3.3 Inrichtingsschets herontwikkeling

3.3.1 Hoofdindeling

Het gebied rond de planlocatie heeft een landelijke sfeer, ondanks de aanwezigheid van een groot bedrijf aan de noordzijde met de bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen.
De overige bebouwing langs het Verlaat bestaat uit particuliere woningen.






Bestaande woningen rond planlocatie	

De kenmerken van het landschap zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. Bij de herinrichting van het plangebied wordt een nieuwe vrijstaande woning gebouwd.
De indeling van het plangebied vormt een referentie naar de opbouw van een lint in het buitengebied. De verkaveling en waterlopen rond de planlocatie blijven behouden evenals het doorzicht over het perceel. Zij vormen samen een karakteristieke combinatie in het landschap. Er wordt gebruikt van een bestaande dam om een gecombineerde uitrit te realiseren naar de woning en het achtergelegen grasperceel, zodat de beleving van de waterloop behouden blijft.

3.3.2 Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op landschap

Voor de nieuwe kavel en woning is gekozen om deze aan te sluiten bij de huidige bebouwing in het lint nabij Verlaat 26. Door de woning aan de oostzijde van de planlocatie tegen het

bebouwingslint te realiseren, treedt er zo min mogelijk verstoring op van de openheid in het landschap en blijft het doorzicht aan de westzijde behouden (bijlage 1).



Inrichting plangebied

Aan de oostzijde is er langs de weg laanbeplanting aanwezig met een onderbegroeiing, zodat in de huidige situatie het doorzicht hier al is belemmerd. Het plaatsen van een woning aan deze zijde heeft geen negatief effect op de openheid in het landschap. Door de woning aan de weg te plaatsen wordt het karakter van het dorpslint versterkt.
De woning wordt haaks op de weg te georiënteerd en de clustering op het perceel zorgt voor veel ruimte aan de westzijde van de locatie, waardoor het doorzicht op de achtergelegen polder gewaarborgd is.
Het ritme van de nieuwe woning past bij het ritme van de woningen aan deze zijde van het bebouwingslint. Er staan aan deze zijde van het Verlaat vrijstaande woningen met een ruime tuin er omheen en de ontwikkeling van het plan sluit hierbij aan.

3.3.3 Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woning en het achterliggende grasperceel wordt ontsloten met één uitrit.
Via een pad evenwijdig aan de waterloop kan de woning worden bereikt. Dit pad zal een groene uitstraling hebben, zodat dit passend is bij het grasperceel.




Referentie erfverharding woning

Het verhardingsmateriaal van de uitrit zal bestaan uit een openverharding (grasbetontegels) en de verharding op 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 drie auto's.

3.3.4 Beplanting en erfafscheiding

Erfafscheidingen bij woningen in de vorm van hagen en boomsingels dragen bij aan de biodiversiteit, zorgen voor privacy en voorkomen lelijke schuttingen. Langs het Verlaat is een laanbeplanting aanwezig met onderbegroeiing aanwezig. Aansluitend hierop worden op de planlocatie groene hagen aangebracht om de afscheiding van het erf en de open polder te markeren, maar tegelijkertijd het doorzicht is gewaarborgd.
Voor het aanbrengen van de groene haag kan een maximale hoogte in de voorwaarden bij de omgevingsvergunning worden opgenomen, zodat het doorzicht niet wordt beperkt.






Referentiebeelden inrichting woonkavels met groen

3.4 Criteria nieuwe woning

3.4.1 Welstandscriteria

Het plan bestaat uit de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw.
Om aan te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het gebied, dienen de nieuwe woningen traditionele bouwvormen te krijgen, maar een eigentijdse uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing is ook mogelijk.
De planlocatie is gelegen in een welstandsluw gebied en dit betekent dat een licht preventief welstandstoezicht wordt gevoerd. Het bouwplan moet voldoen aan globale welstandsregels, zoals:

- 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;

De bovenstaande regels zijn beperkt en hebben als doel om excessen te voorkomen. Voor de bouw van de nieuwe woning is de initiatiefnemer zelf grotendeels verantwoordelijke voor de uiterlijk verschijningsvorm van het bouwplan.
Langs het Verlaat 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.
De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de woningen.
De bijgebouwen worden qua architectuur, kleur, materiaal en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw en staan aan de achterzijde van de nieuwe woningen.







Referentiebeelden nieuwe woningen

3.4.2 Gebruiksregels

Bij de realisatie van een woning op de planlocatie dient te worden voldaan aan de gebruiksregels die zijn opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan. Hieronder zijn de gebruiksregels opgenomen die van toepassing zijn:

a. de voor 'Wonen' aangewezen gronden (bijlage 1) worden overeenkomstig artikel 17.1 van het bestemmingsplan "Buitengebied voormalige gemeente Niedorp" (onderdeel vigerend tijdelijk omgevingsplan) gebruikt.
b. de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden (bijlage 1) worden overeenkomstig artikel 3.1 van het bestemmingsplan "Buitengebied voormalige gemeente Niedorp" (onderdeel vigerend tijdelijk omgevingsplan) gebruikt, met uitzondering van de gronden waarop de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' is aangegeven. De toepassing van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' is niet toegestaan.

3.4.3 Bouwregels

Bij de realisatie van een woning op de planlocatie dient te worden voldaan aan de gebruiksregels die zijn opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan. Hieronder zijn de gebruiksregels opgenomen die van toepassing zijn:

a. voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de bouwregels opgenomen in artikel 17.2 van het bestemmingsplan "Buitengebied voormalige gemeente Niedorp" (onderdeel vigerend tijdelijk omgevingsplan).