



# **Beeldkwaliteitsplan**

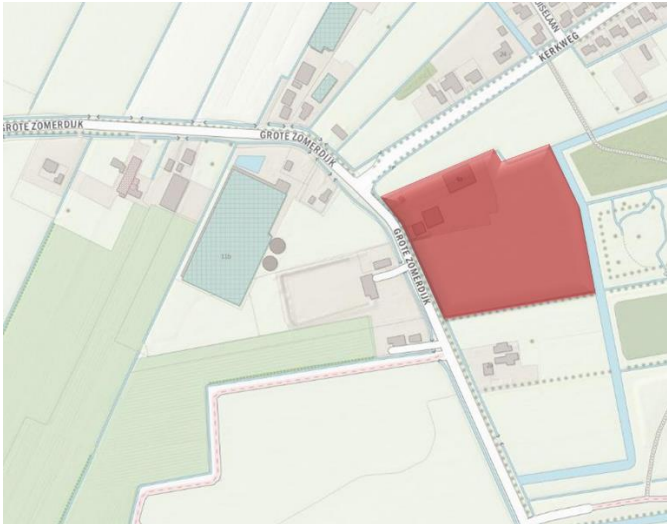
## **Grote Zomerdijk 4 te Wognum**

2 oktober 2021

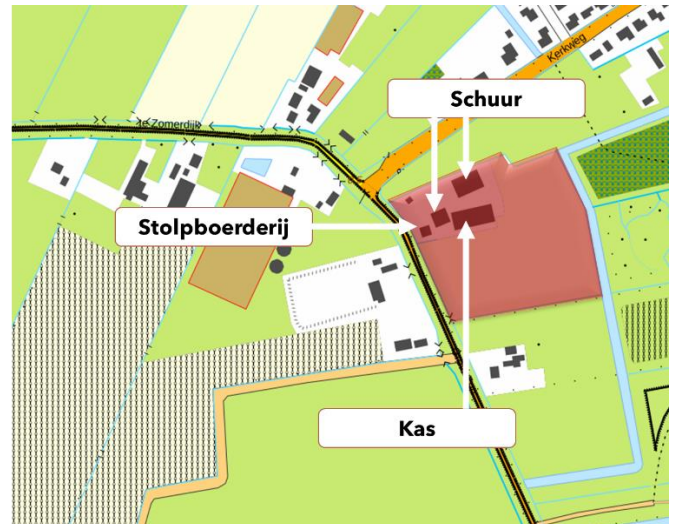
Best M Ingenieursbureau  
*Opgesteld door: Myra van Munster*

## Inleiding

Op het perceel Grote Zomerdijk 4a in Wognum is een agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit een stolpboerderij met twee schuren en een grote kas. Het beoogde initiatief voorziet in het toevoegen van twee wooneenheden op dit perceel. Aan de hand van ontwikkelprincipes wordt dit initiatief landschappelijk ingepast en onderbouwd. Door het verwijderen van ruim 1.500 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing, het grootste gedeelte van de betonnen erfverharding en het opheffen van de bebouwingmogelijkheden van 20.000 m<sup>2</sup> wordt de huidige verrommeling van het landschap aangepakt.

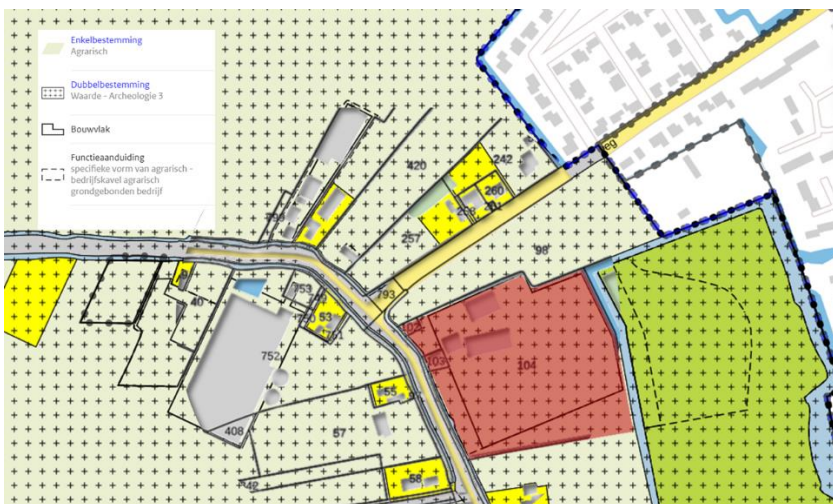


Perceel en aanwezige bebouwing (Pdok)

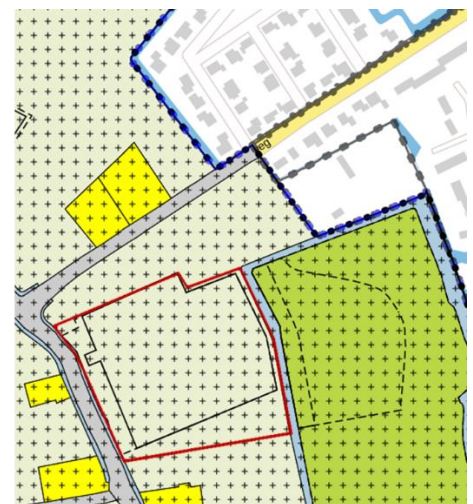


## Locatie & initiatief

De Zomerdijk is een dijk die ligt tussen Hoorn/Wognum en Zandwerven. De dijk bestaat uit meerdere delen die in elkaar overlopen. Bij Hoorn en Wognum liggen de Kleine Zomerdijk, Zomerdijk en de Grote Zomerdijk. Wognum is gelegen op de oever van een oude stroomgeul. De oever is opgebouwd uit zavelgrond. Net buiten de woonkern bevindt zich tussen Oude Gouw - Kerkstraat en de oude veenstroompjes bij de Baarsdorpermeer/Lekermeer een oude waaierverkaveling.



Planologische regime (Ruimtelijke plannen)



Het perceel heeft een agrarische bestemming dat voorzien is van een groot bouwvlak. Relatief beschouwd is maar een beperkt deel van de bouw mogelijkheden gerealiseerd.

## Bouwsteen 1

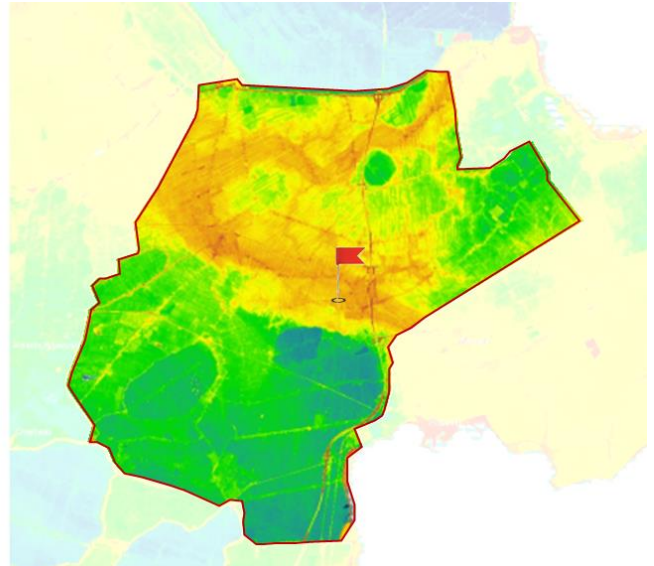
Volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 'Prachtlandschap Noord-Holland!' is de locatie o.a. gelegen nabij in het ensemble 'West-Friesland Midden'. Het plangebied ligt niet in een aangewezen stolpenstructuur, maar het is wel een meerwaarde dat er alsnog rekening wordt gehouden met zichtrelaties tussen de stolpboerderijen.



Grote Zomerdijk 4 (Google Street view)



Uitsnede historische kaart 1850 (Topotijdreis)



Uitsnede hoogtekarte (Actueel Hoogtebestand Nederland)



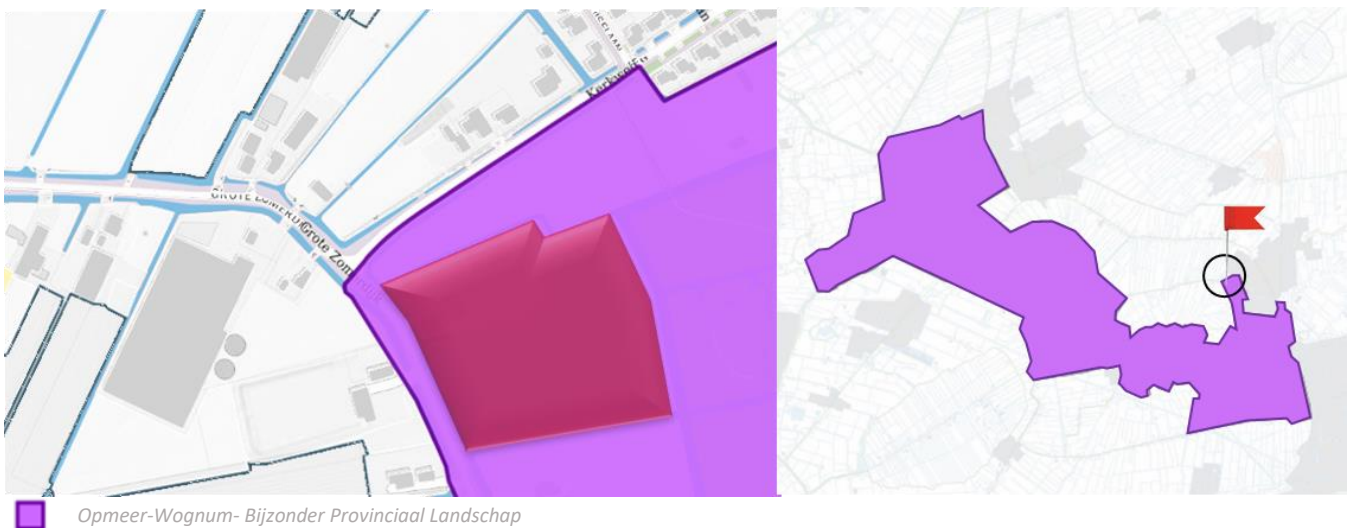
Ensemble 'West-Friesland Midden' (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 'Prachtlandschap Noord-Holland!')

## Bouwsteen 2



Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is het regime voor bescherming en waar mogelijk versterking en ontwikkeling van gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. De locatie is gelegen in het gebied BPL- Opmeer-Wognum. In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. De ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (nso). Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie.

*Kernkwaliteiten Bijzonder provinciaal landschap provincie Noord-Holland*

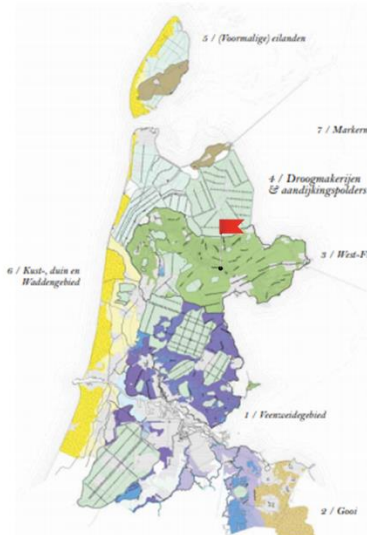


De bebouwing concentreerde zich van oudsher op de kreekrug ten noorden van dit BPL, tussen Opmeer en Wognum. Van hieruit liepen twee lange linten naar het zuiden, richting Obdam en Avenhorn. Een enkel lint, zoals dat van Bobeldijk, ligt parallel aan de oude kreekruggen. Het centrale lint van het Baarsdorpermeer heeft ook deze richting. De linten hebben over het algemeen een open karakter, zodat de openheid van het omliggende gebied goed te ervaren is vanuit de linten.

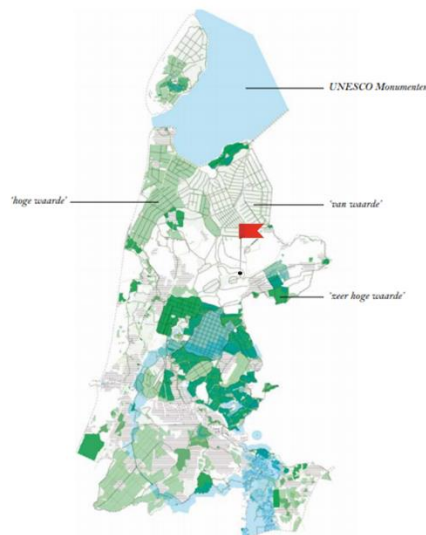
Door de aanwezigheid van de bebouwingslinten en erf- of wegbeplanting wordt het landschap opgedeeld in meerdere open ruimtes. Vanaf de lange linten zijn er soms lange zichtlijnen over het polderlandschap. Vanaf de dijken en verbindingswegen tussen de linten is de openheid vaak aan weerszijden goed te ervaren.

### Bouwsteen 3

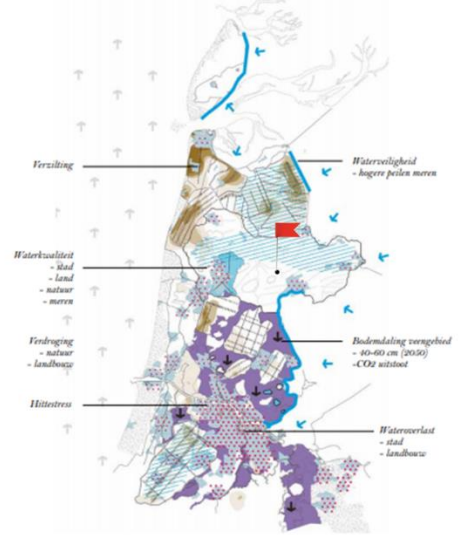
Het Kwaliteitsbeeld Noord-Holland 2050 beschrijft dat het landschap wordt vaak als een sectoraal belang beschouwd, dat moet worden afgewogen tegen andere functies en belangen vanuit bijvoorbeeld natuur, water, landbouw, energie of wonen. In deze afweging wordt vaak de nadruk gelegd op de bescherming en het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten tegen de aantasting door andere functies. In het Kwaliteitsbeeld wordt bewust gekozen voor een bredere benadering van het begrip landschap.



Palet van landschappen met eigen identiteit



Gebieden en structuren van cultuurhistorische waarde



Overzicht bodem- en wateropgaven Noord-Holland

In het Kwaliteitsbeeld is er zowel veel aandacht voor de historische kwaliteiten en waarden van het landschap, als voor de potentiële landschapskwaliteiten in de toekomst. De opgaven en ontwikkelingen die hier spelen zijn niet bij voorbaat een bedreiging, maar kunnen - goed begeleid, ontworpen en in samenhang gebracht - veel kansen bieden voor de versterking van het landschap.

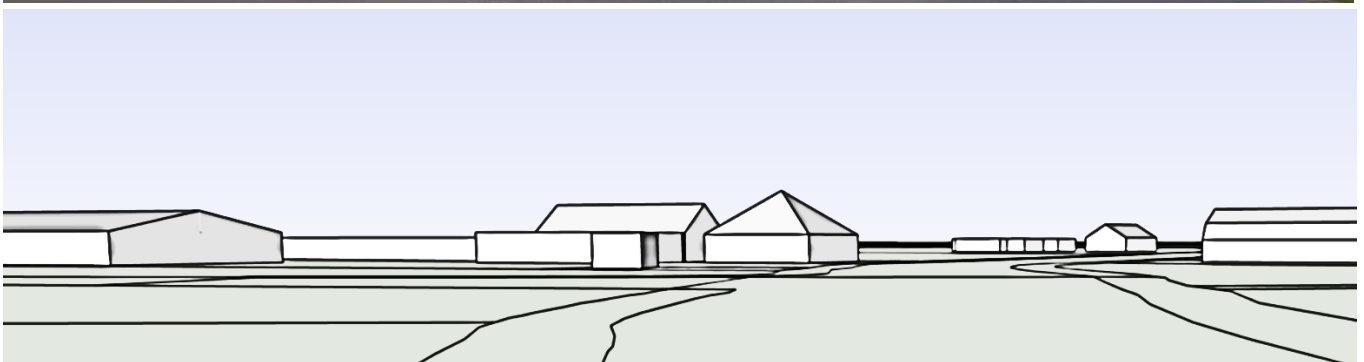
Koers o.a.:

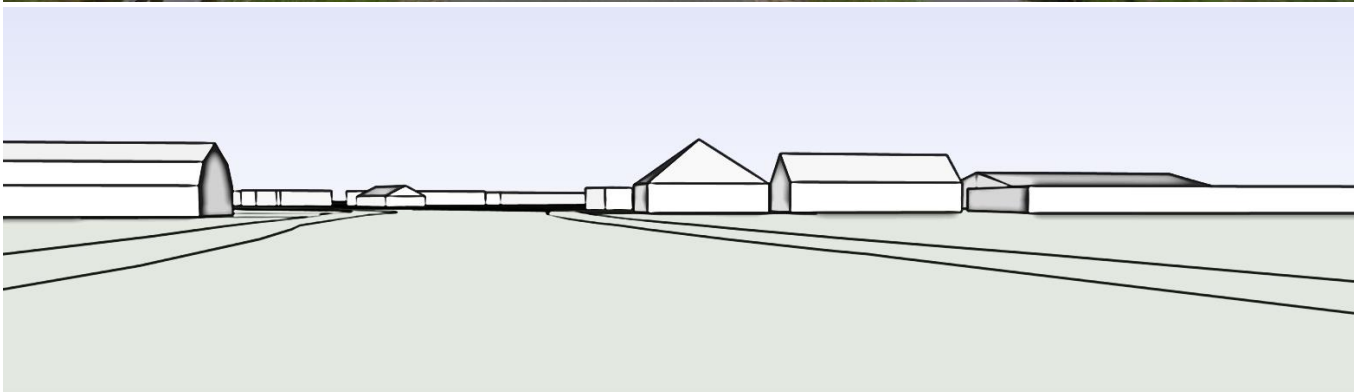
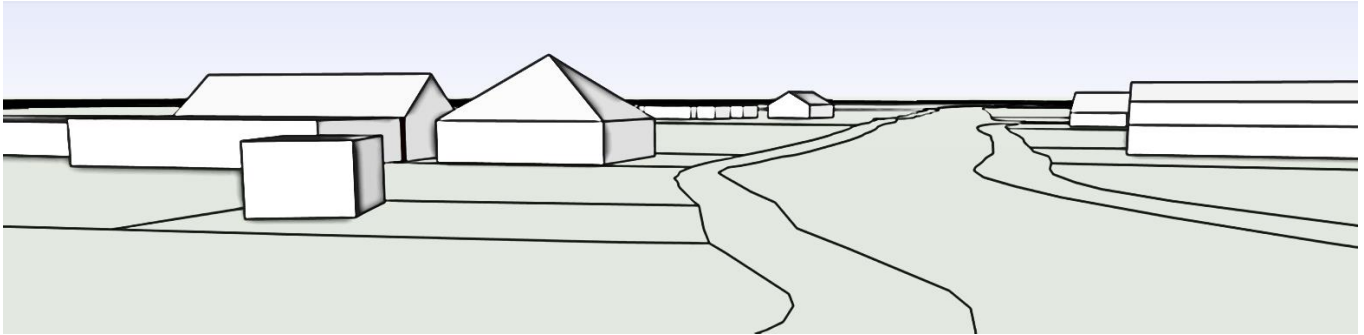
*Veel aandacht voor de leefkwaliteit in dorpen, linten en vrijkomende erven. De linten vormen het beeldmerk van West-Friesland. Open weidelandschappen aan weerszijden van linten zijn beeldbepalend. Mogelijkheden voor aantrekkelijke landelijk woonmilieus benutten, bijvoorbeeld op hoger gelegen kreekruggen.*



Schatkaart: ruimtelijke impressie van de (landschappelijke) kracht van Medemblik

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  <p>Kustzone met stad aan het water en lintdorpen achter de dijk, havens en vooroever</p>                          |  <p>Open agrarisch gebied met agrarische erven</p>                 |  <p>Provinciaal monument Westfries Omringsdijk</p>                                 |
|  <p>Karakteristieke lintdorpen, woon- en werkgebieden achter het lint, open agrarisch gebied tussen de linten</p> |  <p>Kromme Leek: overgangszone met natuur, water en recreatie</p> |  <p>Routes op verschillende schaalniveaus<br/>Museumstoomtram Hoorn-Medemblik</p> |

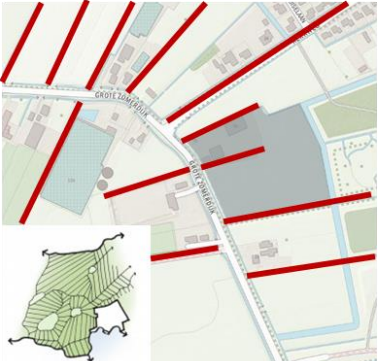


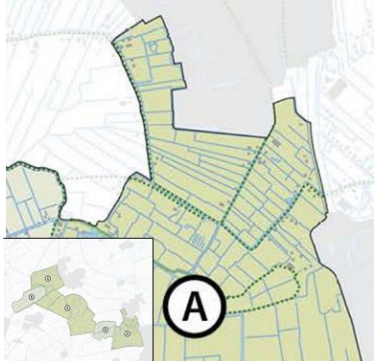
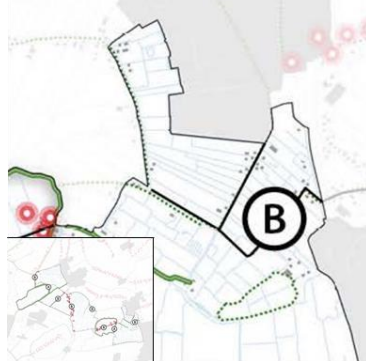






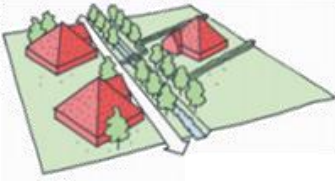
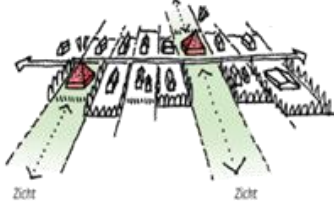
**Ontwikkelprijncipes:**

Door eerst aan de hand van de bouwstenen de ontwikkelprincipes expliciet te maken wordt voorkomen dat er varianten bedacht worden die bij toetsing achteraf kansarm blijken te zijn.

Het doel is om een ruimtelijke ontwikkeling bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek, het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Verkavelingspatronen:	Landschappelijke lijnen:	Landschappelijke karakteristiek:
		
<p>Het landschap met herkenbare historische structuren is vertrekpunt.</p>	<p>De onderlinge karakters verschillen tussen de linten is uitgangspunt.</p>	<p>Met respect voor de landschappelijke karakteristiek (zoals de verkeveling) en de cultuurhistorie.</p>
<p>Aardkundige en landschappelijke karakteristiek: <i>Gebied A: Verkeveling zeeleipolders</i></p>	<p>Ruimtelijke dragers: <i>Gebied B: Bebouwingslint</i></p>	<p>Openheid en ruimtebeleving: ←--- Open ruimtes</p>
		
<p>Een ruimtelijke ontwikkeling voegt zich naar, en waar mogelijk versterkt, de bestaande verkevelingspatroon. Dempen of wijzigen van bestaande sloten tasten de historische verkeveling (kernkwaliteit) aan.</p>	<p>Een ruimtelijke ontwikkeling tasten het dijkprofiel niet aan. Tweedelijnsbebouwing is niet gewenst.</p>	<p>(Lange) zichtlijnen over het polderlandschap en de variatie in de ruimtelijke opbouw zorgen telkens voor andere vergezichten en horizon.</p>



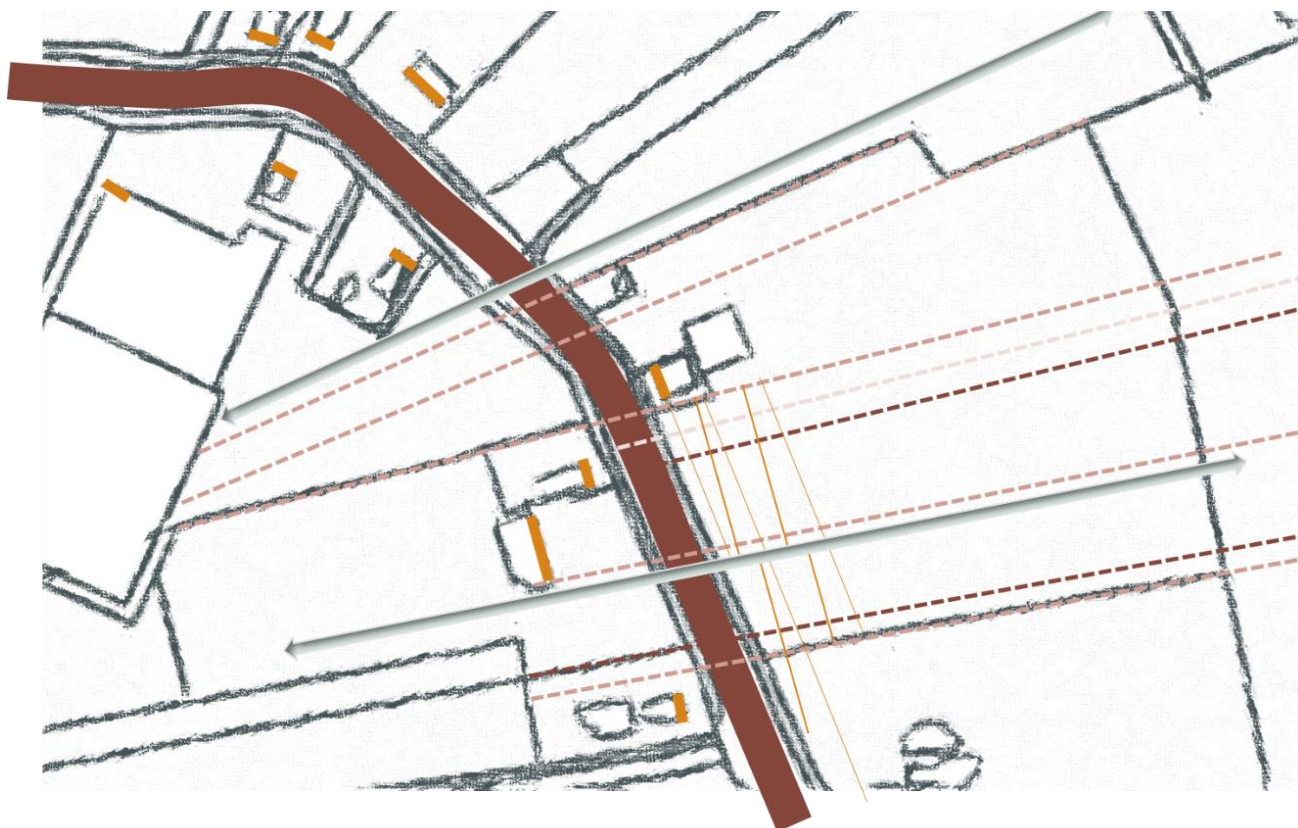
Samenhang	Relaties	Openheid
		
<p>De samenhang bestaat uit de visuele relatie tussen de stolpen onderling en tussen de stolp, het erf en het landschap eromheen.</p>	<p>Ga binnen een stolpenstructuur zorgvuldig om met de samenhang tussen stolp, erf en beplanting en de relatie met het landschap (openheid).</p>	<p>Behoud, waar nog aanwezig, het zicht vanaf de stolp of het erf naar het landschap.</p>

### Stolpen in omgeving





## Verkenning ontwikkelprincipes en uitgangspunten



### Enkele uitgangspunten:

1. Kavelrichting onderdrukt de behoefte om eenzijdig te middelen van de draaiing ten opzichte van de uiterste bestaande richtingen, dus geen waaierprofiel;
2. Kavelrichting versterkt juist de relatie van de richtingen aan de andere zijde van de ruimtelijke drager;
3. Rooilijnen schikken zich niet loodrecht op de ruimtelijke drager maar passen zich aan, aan het palet van diverse afstanden en hebben een relatie met de kavelrichting;
4. De typologie van een woning heeft invloed op de toe te passen rooilijnen;
5. De oppervlakte van het perceel bij eenzelfde woning behorende als 'Wonen' aan te wijzen gronden bedraagt circa 1500 m<sup>2</sup>;
6. Openheid (en/of doorzichten) kunnen versterkt worden door het toevoegen van water;
7. Aanwezige bomen blijven (zoveel mogelijk) behouden;

### Varianten typologie

Het lint kent een grote diversiteit aan bebouwingsvolumes, architectuurvormen en functie (wonen o bedrijfsmatig). Hierdoor kent het lint weinig restricties voor de inpassing van een vrijstaande woning niet zijnde een stolp. Vele typologieën behoren tot de mogelijkheden. Door het kleinere volume, dan bij een stolptypologie, zal er automatisch recht gedaan worden aan de vergroting van de beleving van de ruimtelijkheid van het lint.



Schuurwoning



Bungalow



Traditionele vorm

Al deze typologieën kunnen toegepast worden gezien de grote aanwezigheid van diversiteit aan vormen en massa in de nabije omgeving.

De inpassing van de typologie stolp vraagt om een aanvullende verkenning dan de inpassing van een andere typologie (vrijstaande woning) mede door het volume, de alzijdigheid en het karakter.

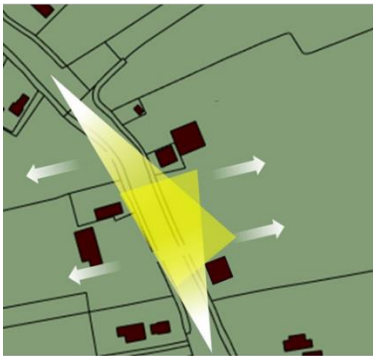
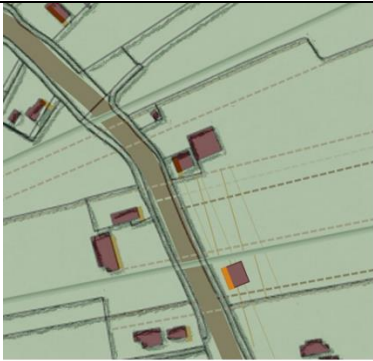
### Verkenning typologie stolp

In het Noord-Hollandse landschap is de stolpboerderij het meest kenmerkende gebouwtype en een belangrijke identiteitsdrager. In het open en weidse landschap vormen de reeksen stolpboerderijen met hun hoge piramidevormige daken en monumentale silhouetten ruimtelijke structuren. Voor de [ontstaansgeschiedenis](#) wordt verwezen naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland.

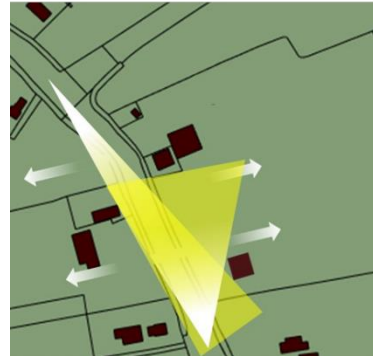
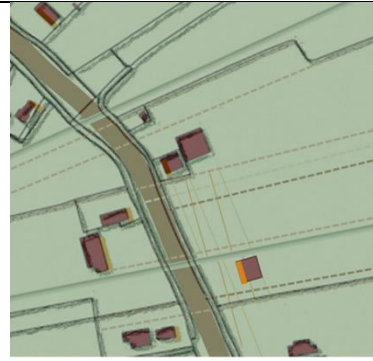
Er is sprake van een grote diversiteit aan verschijningsvormen van stolpen. Dit ontstaat enerzijds doordat de hoofdvorm (piramide) wordt geregenereerd. Anderzijds doordat er sprake kan zijn van toevoegingen zoals een 'staart' en een voorhuis.



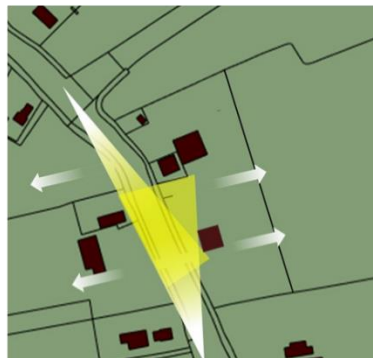
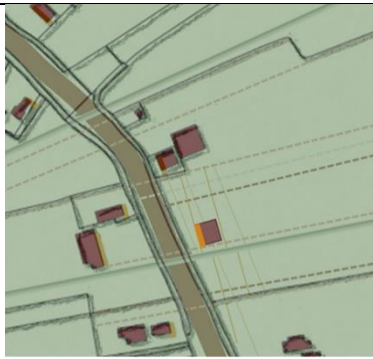
Beleving van ruimtelijkheid en landschappelijke inpassing:



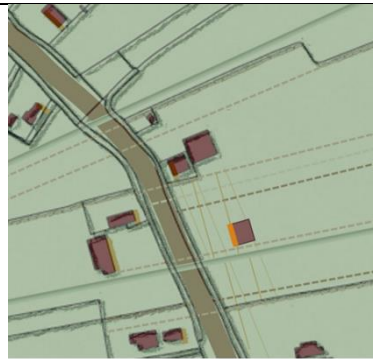
Variant A1



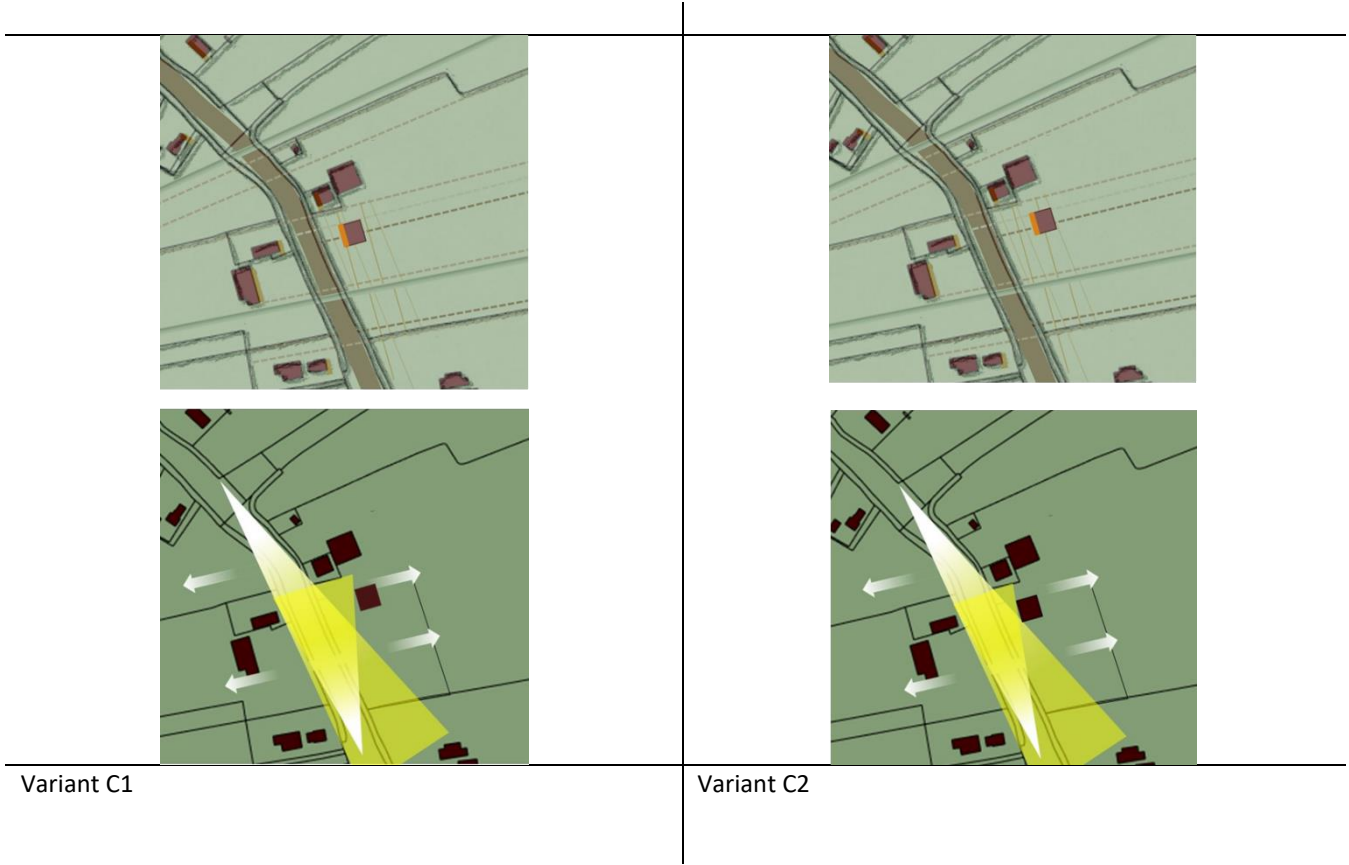
Variant A2



Variant B1



Variant B2



Variant C1

Variant C2

Aspect	Variant A1	Variant A2	Variant B1	Variant B2	Variant C1	Variant B2
Verkavelingspatronen						
Landschappelijke lijnen						
Landschappelijke karakteristiek						
Verkaveling zeekleipolder						
Bebouwingslint						
Open ruimtes						
Samenhang						
Relaties						
Openheid						

- Boven gemiddeld
- Gemiddeld
- Onder gemiddeld

## Vormoptimalisatie plangebied en positionering bouwvlak

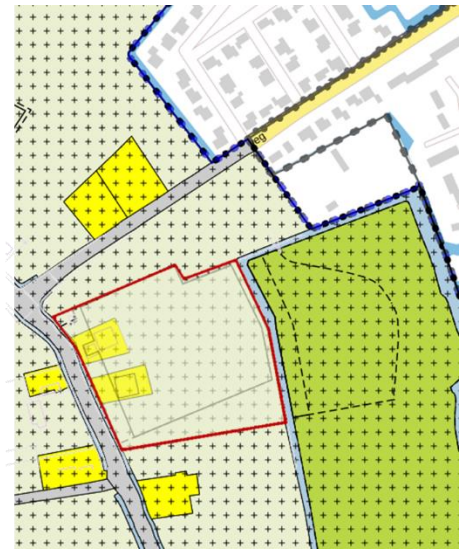
De beschreven bouwstenen en uitgangspunten leiden tot de hiernavolgende keuze uit de varianten. Uit het sneloverzicht blijkt dat variant B2 het vaakst ruim bovengemiddeld scoort. Aan de hand van de beschreven aspecten zal dit nader toegelicht worden.

Verkavelingspatronen:	Landschappelijke lijnen:	Landschappelijke karakteristiek:
		
<p>De bestaande verkavelingsstructuur krijgen door de afstand ten opzichte van de bestaande kavelsloten aan weerszijde de ruimte om als open element herkenbaar te blijven. Hierbij kan de relatief korte bestaande sloot verlengd worden en een nieuwe sloot toegevoegd waardoor de historische structuur versterkt wordt en bijdraagt aan de ruimtelijke geleiding vanaf de weg. De varianten meer direct gepositioneerd ten opzichte van het aanwezige water concurreren meer met de gewenste openheid van het water.</p> <p>De locatie voegt zich naar het bestaande verkavelingspatroon. De voorgestelde aanpassingen door verlengen van bestaande sloot en toevoeging nieuwe sloot tasten de historische verkaveling (kernkwaliteit) niet aan.</p>	<p>De oriëntatie op de weg (landschappelijke lijn) maar licht gedraaid en op ruime afstand geeft de ruimte voor doorzichten en een ruim traditioneel voorerf. De varianten direct gepositioneerd aan de weg bieden deze kwaliteit niet. Voor de varianten op gelijke afstand maar dichter gepositioneerd aan de sloten is de het effect op deze patronen meegewogen en als minder deels positief beoordeeld.</p> <p>De locatie tast het dijkprofiel niet aan en er is geen sprake van tweedelijnsbebouwing.</p>	<p>De (lange) zichtlijnen over het polderlandschap en de variatie in de ruimtelijke opbouw zorgen telkens voor andere vergezichten en horizon. Dit wordt beter bereikt door de nieuwe massa op afstand van de weg te plaatsen en versterkt door de afstand ten opzichte van de bestaande kavelsloten.</p> <p>De locatie toont hierbij respect voor de landschappelijke karakteristiek (zoals de verkaveling) en de cultuurhistorie. Ook is in deze variant een gevarieerde beleving van openheid bewerkstelligd.</p>

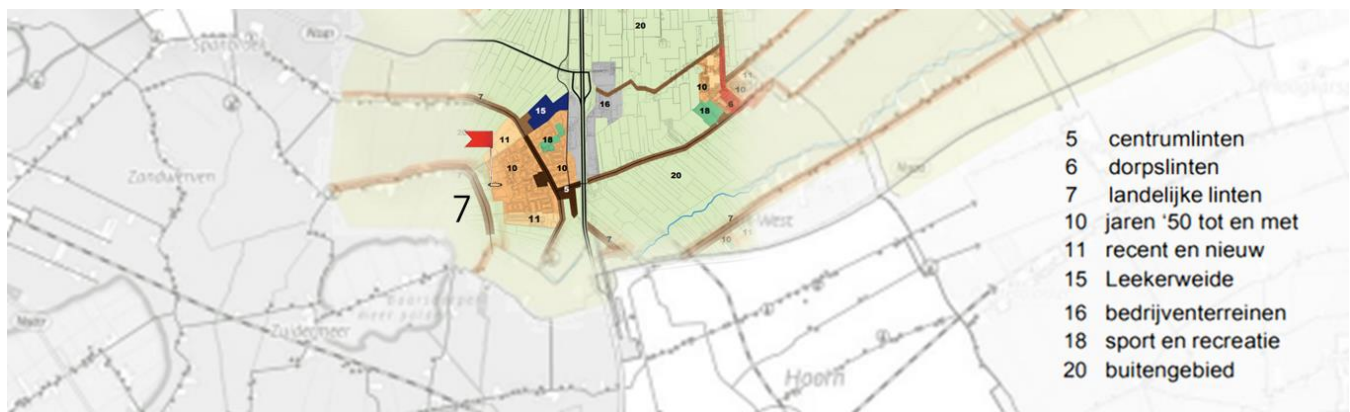
Op de aspecten: verkavelingspatronen, landschappelijke lijnen en -karakteristiek, verkaveling zeekleipolder en open ruimtes scoren de varianten met een grotere afstand van de weg vaker boven gemiddeld. Hierdoor vallen de varianten A1, B1 en C1 als voorkeursvariant af. Deze doen te veel afbreuk aan de lucht, ruimte en doorkijken vanaf het lint.

De beoordeling met betrekking tot bebouwingslint, samenhang, relaties en openheid kennen een meer specifieke samenhang met de typologie van een stolp en in het bijzonder ook juist zo'n stolp en de relaties met de overige bebouwing langs het lint. De varianten A2 en C2 veroorzaken dat de naastgelegen erven als het ware qua verschijningsvorm 'verdicht' worden, in de beleving kunnen ze overkomen als een groot erf. Dit doet afbreuk aan de karakteristiek van het gebeide. Juist de afwisseling tussen open en dicht draagt bij aan de ruimtelijkheid. Variant B2 voldoet het meest aan alle bouwstenen en aspecten.





## Welstand



De gesloten lintbebouwing vormt een waardevol geheel met het open landschap. De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met smalle weg en vaak een sloot is kenmerkend voor het gebied. Het beleid voor het gebied is gericht op versterking van de cultuurhistorische waarde. Het behoud van de kleinschaligheid en de zorgvuldige architectuur staan voorop bij het beoordelen van plannen. Daarbij is de stolpboerderij met de hoge piramide daken dominerend en is het wenselijk dat de andere bebouwing daar in goot- en nokhoogte ondergeschikt aan blijft.

## Beeldkwaliteitscriteria

### Ligging in de omgeving | ruimtelijkheid & landschappelijke inpassing

De woonkavel bedraagt maximaal 2500 m<sup>2</sup>.

Gebouwen passen in het verkavelingspatroon en bij de landschappelijke lijnen.

In het plan worden de bestaande grote schuren van de bedrijfsbebouwing vervangen door een stolpwoning.

De hoofdmassa wordt opgericht binnen het bouwvlak.

De voorgevelrooilijn past zich in bij de veelzijdigheid van de bestaande rooilijnen in de directe omgeving.

De voorgevel is herkenbaar vanaf de straat.

In het plan wordt afstand aangehouden tot de zijdelingse perceelgrens. Hierdoor wordt een open bebouwingspatroon gerealiseerd.

### Bouwmassa

Gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend.

Bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm.

Gevels geleden in de maat en schaal van het lint.

### Uitwerking

Voorkeur open hekwerken toepassen aan voorzijde van het perceel(uitwerking).

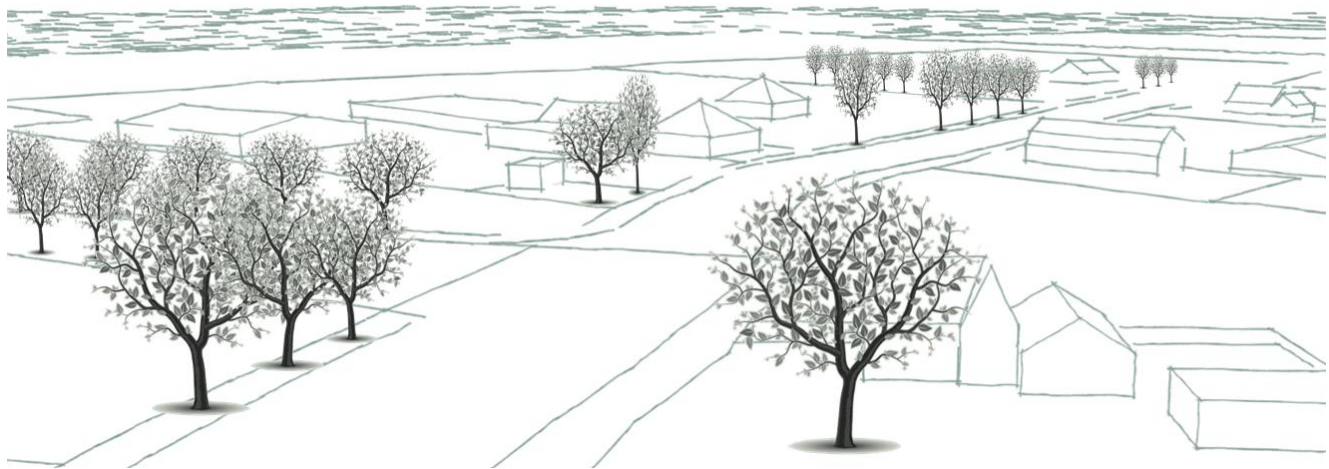
Terughoudend materiaal- en kleurgebruik aangepast aan het karakter van het lint (uitwerking).

Architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot rijk.

Ontwerpaandacht voor alle details.

Materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend.

## Bijlage: Variantuitwerking – typologie stolp

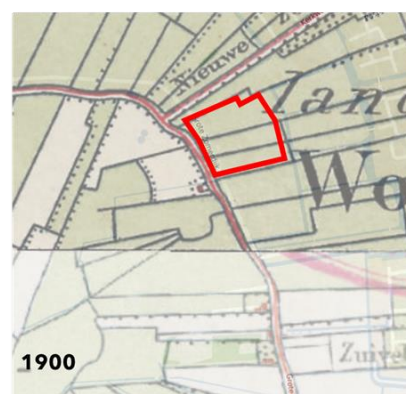
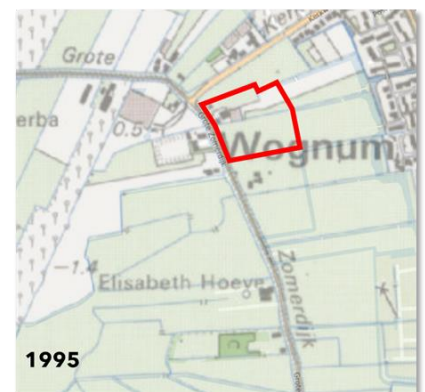
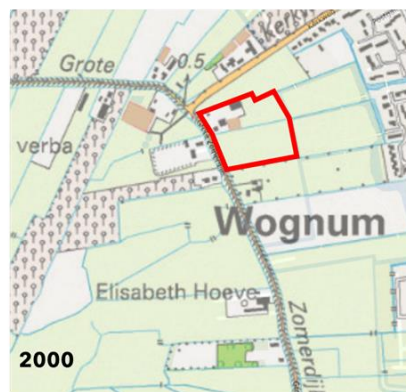
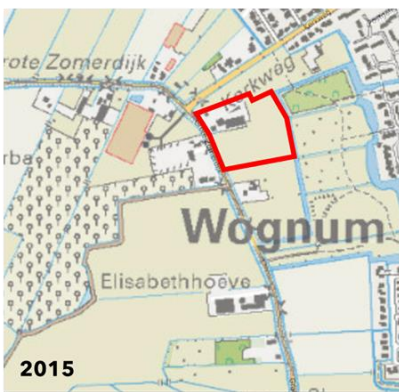


## Bijlage: Cultuurhistorie

De Grote Zomerdijk ligt in het buitengebied van de gemeente Medemblik in West-Friesland. Het landschap van de gemeente Medemblik is een typisch cultuurlandschap; een landschap dat is ontstaan in een wisselwerking van de mens met zijn omgeving.

Tot het eind van de 13e eeuw had Westfriesland - waar het buitengebied van Medemblik deel van uitmaakt - een eilandkarakter doordat het aan alle kanten was omgeven door water. Op sommige plaatsen kwamen nederzettingen voor die grote en veelvuldige wateroverlast ondervonden door de getijdenwerking van de Zuiderzee. Al vroeg werd er begonnen met de strijd tegen het water door het graven van sloten, de aanleg van dijken en bemaling. Niet alleen het buitenwater baarde zorgen, ook de afvoer van het overtollige regenwater vergde veel inspanning. Dit had te maken met de stijging van de zeespiegel, maar ook met de daling van de bodem. De Westfriese Omringdijk is omstreeks 1250 tot stand gekomen, maar pas in de loop van de 14e eeuw lukte het om een gesloten dijkkring om heel Westfriesland heen te leggen. Vanaf deze tijd kon men zich permanent vestigen.

Het huidige landschap herbergt nog veel elementen uit de periode van de veenontginningen en is van hoge historische geografische waarde. De verkaveling heeft een grote samenhang met de ontginnings- en bewoningsassen, de afwateringskanalen en de dijken. In de omgeving van Medemblik vinden voornamelijk agrarische activiteiten plaats. Door grootschalige werkzaamheden, inclusief de bijbehorende ruilverkaveling ten behoeve van de waterbeheersing in het gebied zijn zichtbare veranderingen in, onder andere met betrekking tot de waterlopen, het gebied ontstaan.



In de historische reeks van kaarten is zichtbaar dat het landschap een open karakter heeft, maar door de jaren heen is er langs de Grote Zomerdijk bebouwing bijgekomen. De oorspronkelijke verkaveling is nog steeds goed zichtbaar. Op dit moment wordt het gebied hoofdzakelijk gebruikt voor akkerbouw.