



Beeldkwaliteitsplan Polderweg 30 Hippolytushoef

Gemeente Hollands Kroon

Datum: 30 maart 2024

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
1.2	Toetsing beleid	4
2.	Cultuurhistorie	5
2.1	De ontwikkeling van het landschap	5
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>	8
2.3	Huidige situatie plangebied	8
3.	Beeldkwaliteit	10
3.1	Herinrichting plangebied	10
3.2	Toekomstige situatie plangebied	10
3.3	Bebouwing	11
3.4.	Verkeersontsluiting en verharding	12
3.5.	Beplanting en erfafscheiding	13

Bijlagen:

Bijlage 1: Erfinrichtingsplan

1. Inleiding

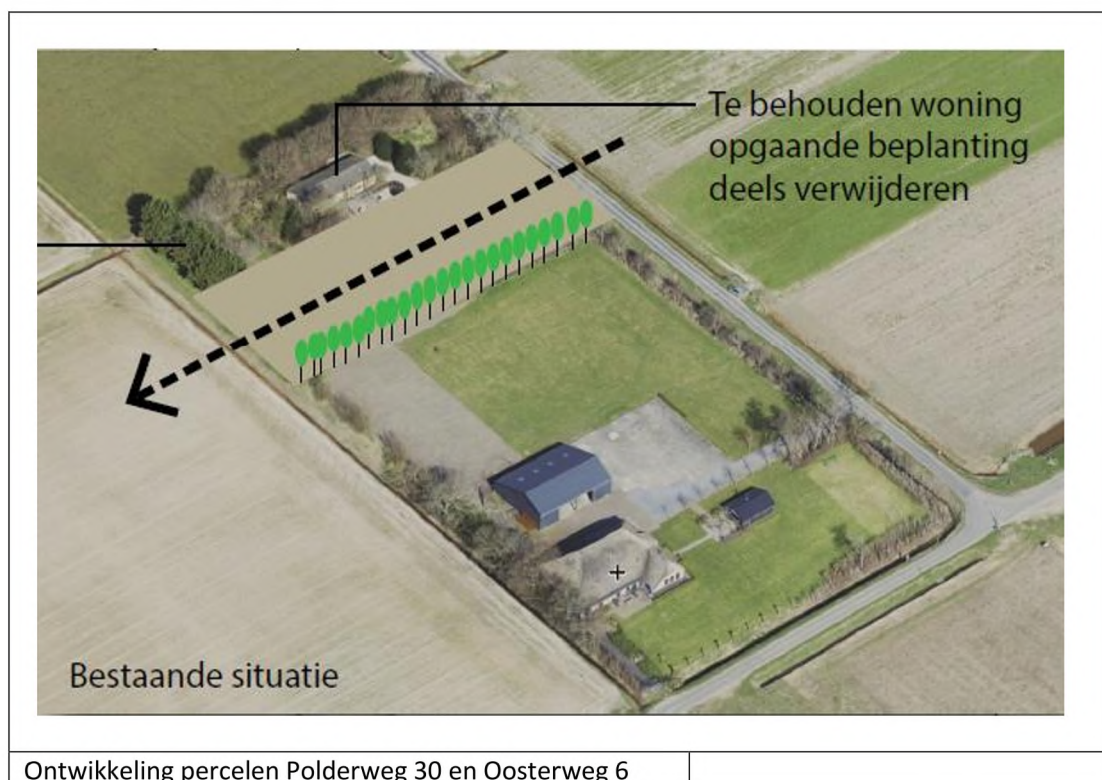
1.1 Voorgeschiedenis

Op het perceel Polderweg 30 in Hippolytushoef is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig, maar aan het perceel is in het tijdelijke omgevingsplan een woonbestemming toegekend. De initiatiefnemer heeft het voornemen om op de locatie stoeterij “Oosthoeve Stables” te realiseren. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het opfokken, opleiden en handel in dressuurpaarden. Door het creëren van hoogwaardige faciliteiten en het bieden van uitstekende zorg voor paarden is men in staat om paarden van topkwaliteit te fokken en te verhandelen.

De plannen omvatten het bouwen van een paardenaccommodatie met daarin 12 moderne stallen, een binnenrijbaan/baan voor zadelmak maken, overdekte longeerkraal, paddocks en andere voorzieningen die essentieel zijn voor een professionele stoeterij.

Inmiddels is een nationaal en internationaal netwerk opgebouwd dat een stabiele basis vormt voor potentiële klanten en kansen.

Om de realisatie van een stoeterij mogelijk te maken is een functiewijziging nodig van wonen naar agrarisch, waarbij het bestaande bouwperceel wordt vergroot. Daarnaast zal op de planlocatie Oosterweg 6 de bestaande bedrijfsbebouwing en een gedeelte van de beplanting aan de zuidzijde worden verwijderd, zodat een breed doorzicht ontstaat tussen de percelen Oosterweg 6 en Polderweg 30.



1.2 Toetsing beleid

Het perceel is gelegen binnen Polder Waard-Nieuwland en voor ontwikkelingen in het landelijk gebied is de provinciale Omgevingsverordening NH2022 van toepassing.

In artikel 6.42, lid 3 van de OGV staat vermeld dat agrarisch aanverwante bedrijven als zelfstandig bedrijf zijn toegestaan, indien:

- a. het een uitbreiding van een bestaand agrarisch aanverwant bedrijf betreft;
- b. het agrarisch aanverwant bedrijf zich vestigt op een bestaand agrarisch bouwperceel; of
- c. het een verplaatsing van een bestaand agrarisch aanverwant bedrijf betreft en gemotiveerd wordt waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de regio in de verplaatsing kan worden voorzien en waarom hergebruik van percelen die niet meer voor de agrarische functie benut worden niet mogelijk is;
- d. de omvang van een bouwperceel na toepassing van onderdeel a, b, of c ten hoogste 2 hectare bedraagt.

De ontwikkeling van de stoeterij vindt plaats op een voormalig agrarisch bouwperceel dat sinds de drooglegging van de polder aanwezig is geweest. Er vindt hergebruik plaats van voormalige agrarische percelen, waarmee wordt voldaan aan artikel 6.42, lid 3.

De planlocatie is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en de voorwaarden voor ontwikkelingen binnen BPL staan omschreven in artikel 6.59 van de Omgevingsverordening.

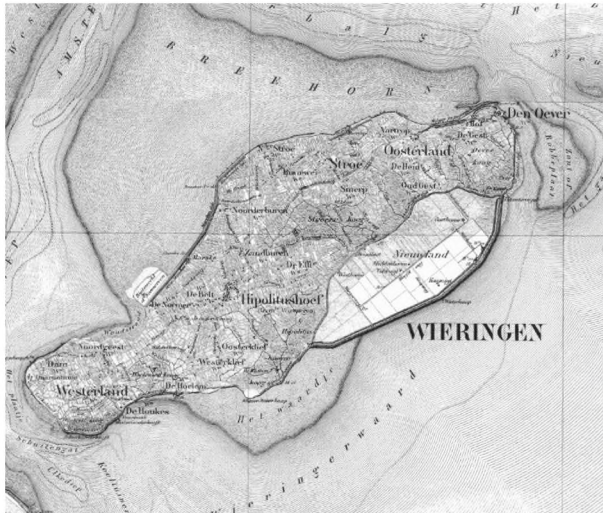
In artikel 6.59, lid 6, onder b van staat aangegeven dat ruimtelijke ontwikkelingen als nieuwe bebouwings- en functiemogelijkheden op grond van artikel 6.42, derde lid mogelijk zijn binnen BPL. Daarbij moet wel worden aangetoond dat het plan geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten binnen BPL.

Dit is de reden dat voor de ontwikkeling op het perceel Polderweg 30 een Beeldkwaliteitsplan (BKP) is opgesteld. In dit plan wordt aangetoond dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast in het landschap binnen Polder Waard-Nieuwland en dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten.

2. Cultuurhistorie

2.1 De ontwikkeling van het landschap

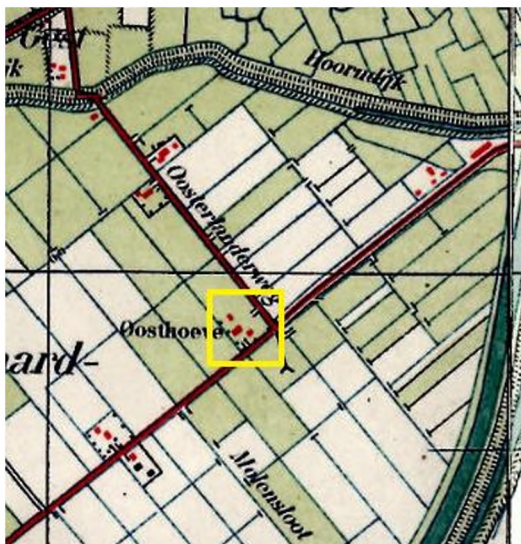
Het eiland Wieringen is ontstaan door de opstuwing van keileem tijdens de voorlaatste ijstijd. De keileem is daarna afgedekt met zand. Rond het eiland lagen veengronden, met uitzondering van de hoger gelegen delen.



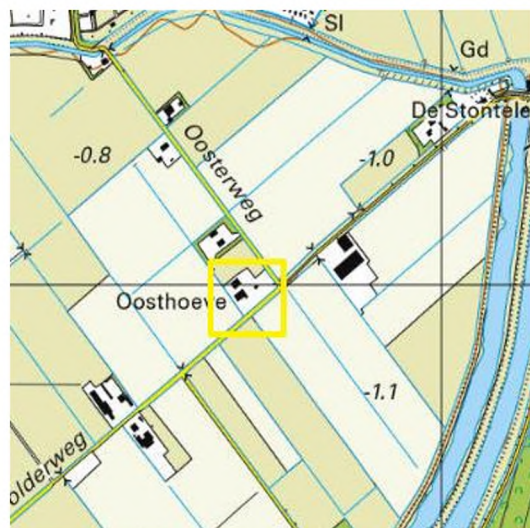
Situatie 1850



Situatie 1900



Situatie 1950



Situatie 2019

Historische ontwikkeling planlocatie

Door de invloed van de zee bleef niet het hele grondgebied van Wieringen droog en dit is de reden dan rond de 10^e eeuw zich nederzettingen vormden op de hooggelegen gronden. Eeuwen later, in 1846, is de Polder Waard-Nieuwland aangedijkt bij het eiland Wieringen. Binnen deze polder richtte men zich vooral op landbouw en visserij. Dit is de reden dat boerderij "Oosthoeve" in 1850 is gebouwd. Aan de inrichting van deze polder is door de tijd

heen nauwelijks iets gewijzigd en de Polderweg loopt nog steeds als hoofdweg dwars door de polder.

In het verleden is sprake geweest van de ontwikkeling van het Wieringerrandmeer binnen de polder Waard-Nieuwland. Daarvoor zijn gronden binnen de polder verworven, maar de ontwikkeling van het meer heeft niet plaatsgevonden. Inmiddels zijn de meeste gronden opnieuw uitgegeven en heeft er onder andere een bedrijfsverplaatsing plaatsgevonden van een veehouderijbedrijf, een zorgboerderij, een geitenmelkerij en een loonbedrijf naar de polder. Dit zorgt ervoor dat de polder weer een agrarisch karakter krijgt.

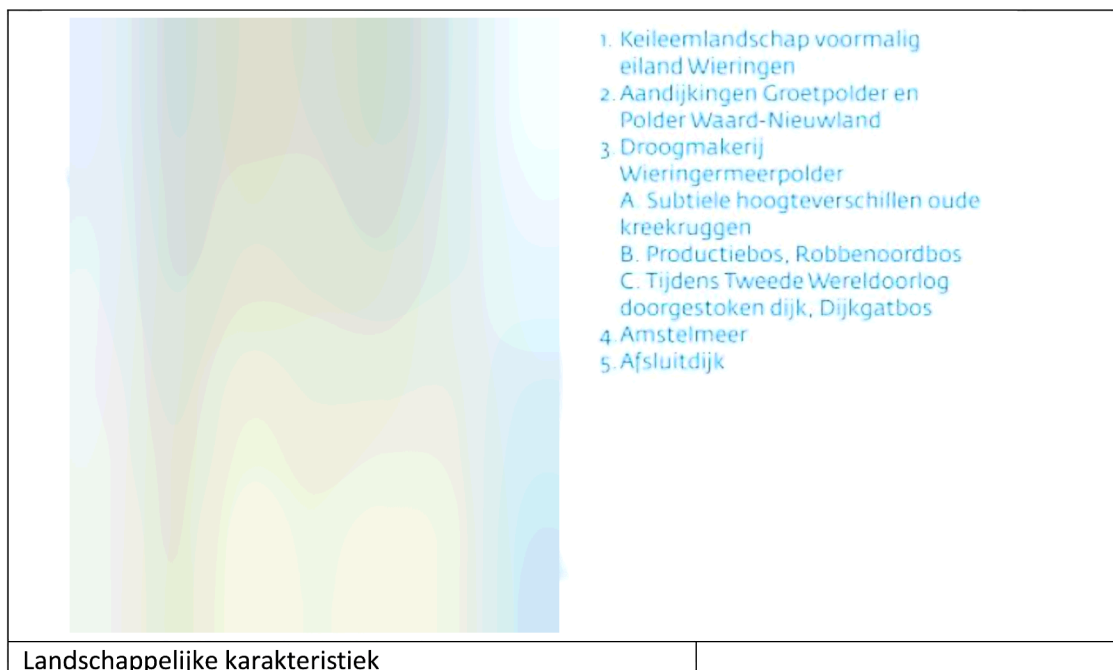
De ontwikkeling van het plan op boerderij “Oosthoeve” draagt bij aan een terugkeer van het oorspronkelijke agrarische gebruik binnen de polder.

2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het aandijkingenlandschap Polder Waard-Nieuwland. Hieronder volgt een uiteenzetting van de beschreven ontwikkelprincipes die voor deze opgave van toepassing zijn.

2.2.1 Landschappelijke karakteristiek

Polder Waard-Nieuwland maakt onderdeel uit van een aandijkingenlandschap en heeft de heldere en rechte opbouw van een kleine polder met ringdijken en één bebouwingslint.



Het bebouwingslint langs de Polderweg doorsnijdt de polder van oost naar west en is zeer herkenbaar in het landschap. Boerderij “Oosthoeve” is de oudste- en enige boerderij die gespaard is gebleven binnen de polder en uiteraard gelegen aan de oostzijde van het gebied. Binnen de polder is weinig reliëf aanwezig, maar aan de randen lopen de ringdijken langs het Amstelmeerkanaal en aan de noordzijde is de Stroeërdijk gelegen die de grens vormt tussen het voormalige eiland Wieringen en het aangedijkte land.

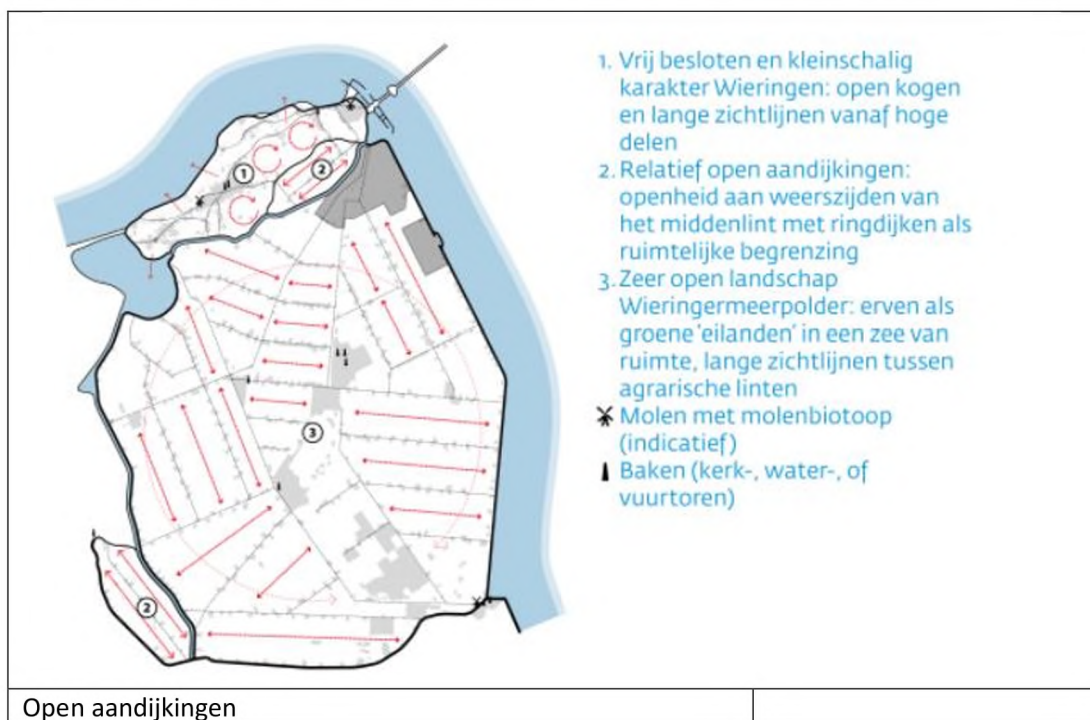
De ontwikkeling van de stoeterij draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke agrarische karakteristiek. Op het perceel wordt het onderscheid tussen het woon- en werkerf door de ontwikkeling van het plan versterkt.

De heldere lijnen en rechtlijnige opbouw van het gebied blijft door de ontwikkeling van het plan ongewijzigd. Op de planlocatie wordt het bouwperceel uitgebreid, maar daarbij wordt de bebouwing geclusterd. Bovendien is het perceel in de huidige situatie omrand door een groensingel, zoals dit gewoon is bij agrarische erven. Door de uitbreiding van het bouwperceel zal de openheid niet extra wordt belemmerd.

Het verwijderen van de bedrijfsbebouwing op het perceel Oosterweg 6 zal het open karakter van de polder met de bijbehorende rationele verkaveling beter zichtbaar maken en dit heeft een positief effect op de kernkwaliteiten in het kader van de landschappelijke karakteristiek.

2.2.2 Openheid en ruimtebeleving

Polder Waard-Nieuwland is relatief open met de ringdijken als ruimtelijke begrenzing.



Langs de Polderweg zijn verspreid de boerenerven gelegen met de bijbehorende erfbeplanting. Deze erven vormen groene eilanden in het verder open landschap. Rond de planlocatie van de "Oosthoeve" is een groensingel aanwezig.

Het uit te breiden bouwvlak op het perceel Polderweg 30 wordt ingepast door de bestaande beplanting op het erf nog te versterken.

Het verwijderen van de bedrijfsbebouwing en beplanting op het perceel Oosterweg 6 zorgt voor veel meer doorzicht vanaf de Oosterweg en Polderweg. Dit heeft een positief effect op de openheid en ruimtebeleving binnen de polder en dus op de kernkwaliteiten.

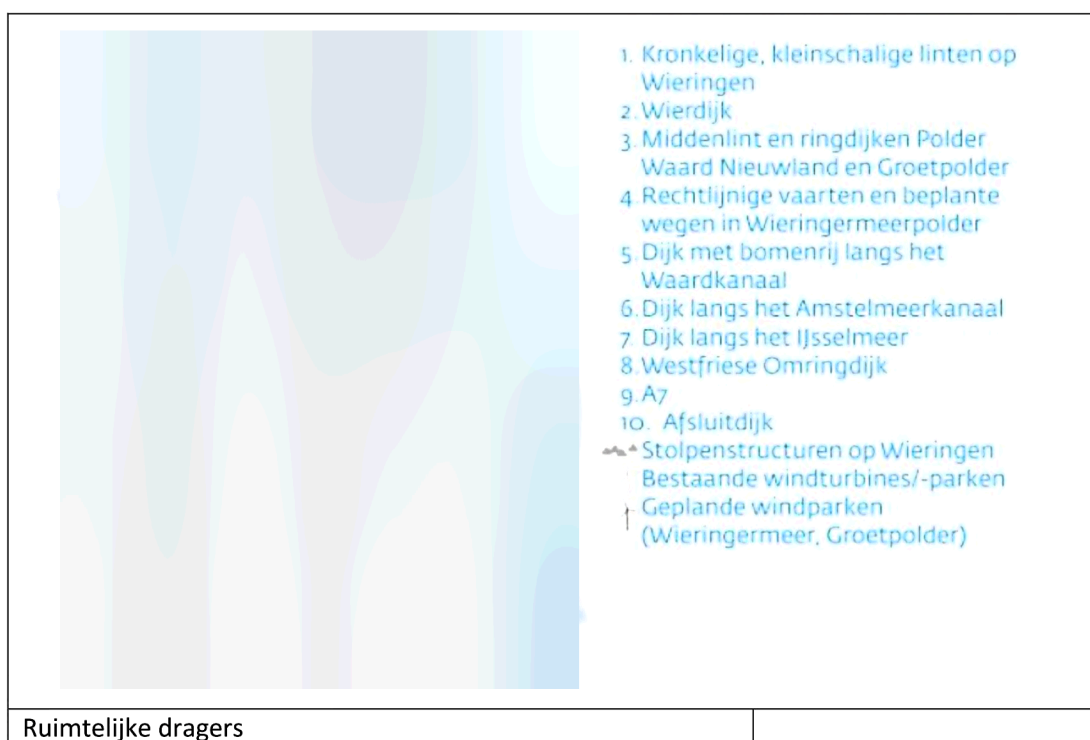
2.2.3 Ruimtelijke dragers

De ruimtelijke dragers binnen de Polder Waard-Nieuwland worden gevormd door de Polderweg als middenlint dwars door de polder en de omringende dijken. De stolp “Oosthoeve” is georiënteerd op de Polderweg en aan deze zijde is een uitrit op de weg aanwezig.

Het betreft de oudste boerderij van de polder en door de ontwikkeling van het plan ontstaat er weer een agrarisch erf, waarbij onderscheid wordt gemaakt in een woon- en werkzone.

De uitrit aan de Oosterweg is bedoeld om het werkerf te bereiken. Daardoor blijft het aanzicht van de oorspronkelijke woonzone met uitrit gehandhaafd, zoals dit in het verleden ook zo moet zijn geweest. De ontwikkeling van het plan zorgt ervoor dat de oorspronkelijke situatie van een agrarisch erf aan het middenlint wordt hersteld en dit is positief voor de kernkwaliteit van deze ruimtelijke drager.

De planlocatie bevindt zich niet in de omgeving van de ringdijk rond de polder, waardoor het zicht op deze ringdijk ongewijzigd blijft.



2.3 Huidige situatie plangebied

Langs de Polderweg zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig aangevuld met particuliere woningen. Er zijn veel agrarische bedrijven in de loop der jaren verdwenen als gevolg van de ontwikkeling van het Wieringerrandmeer. Het oorspronkelijke karakter van de Polderweg met de verspreid liggende groene erven is echter nog steeds goed zichtbaar.



Huidig situatie plangebied

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.

Voor de planlocatie binnen de Polder Waard-Nieuwland gelden de volgende uitgangspunten:

- ga zorgvuldig om met de belangrijkste en meest kenmerkende lijnen binnen de polder, zodat de oorspronkelijke compositie van het middenlint, de ritmiek van de bebouwing en de ‘groene jas’ rond het erf gewaarborgd is;
- het behoud van de verkavelingsstructuur;
- behoud vanaf het middenlint en enkele andere kleine linten het doorzicht op het open landschap;
- pas schaalvergroting op de erven zorgvuldig in, met respect voor de bestaande erfcompositie en met behoud of herstel van de erfbeplanting.

3.2 Toekomstige situatie plangebied

Voor de ontwikkeling van stoeterij “Oosthoeve Stables” is het nodig om het bestaande bouwvlak uit te breiden en een functiewijziging door te voeren van wonen naar agrarisch. De plannen omvatten het bouwen van een paardenaccommodatie met daarin 12 moderne stallen, een binnenrijbaan/baan voor zadelmak maken, overdekte longeerkraal, paddocks en andere voorzieningen die essentieel zijn voor een professionele stoeterij.

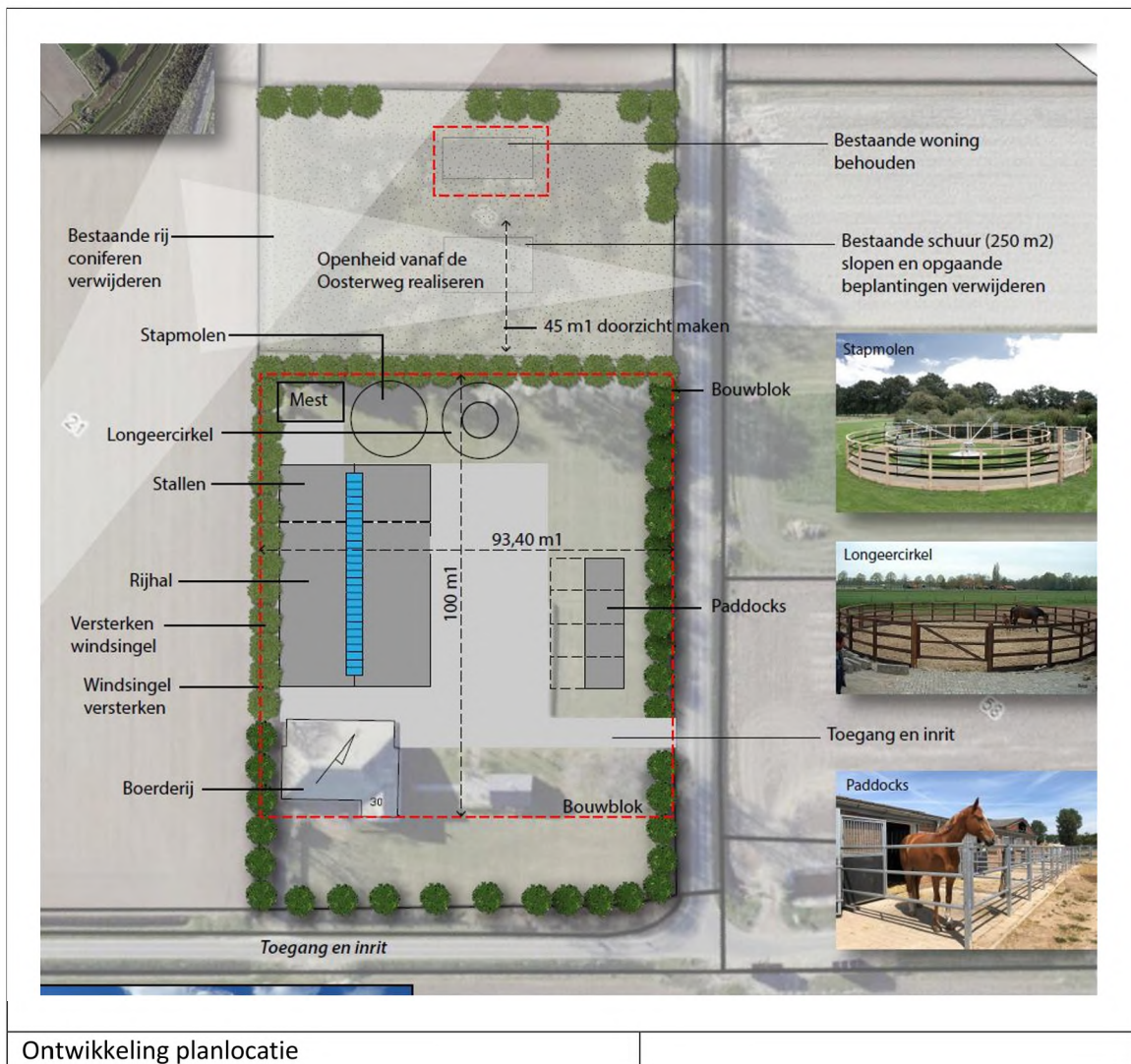
Om deze bouwwerken op de locatie in te passen is een landschappelijke erfinrichtingstekening gemaakt (bijlage 1).

De nieuwe rijhal wordt aan de achterzijde van de boerderij geplaatst en zo ontstaat een cluster van bebouwing aan de westzijde van het perceel. Vanaf de Polderweg is een woon-/werkzone zichtbaar door de bouwwerken op deze wijze op de planlocatie te plaatsen. Dit stemt overeen met een historische erfinrichting van een agrarisch bouwperceel.

Door de bedrijfsbebouwing op het perceel Oosterweg 6 te verwijderen ontstaat er een brede open zichtlijn tussen dit perceel en het perceel op de Polderweg 30. Dit heeft een positief effect op de kernkwaliteiten van het landschap.

De bebouwing van de stoeterij wordt landschappelijk ingepast door het versterken van de boomsingels rond de gehele planlocatie op de Polderweg 30. Deze boomsingels vormen een afscheiding tussen de open polder en het boerenerf. Voor het woonperceel op Oosterweg 6

geldt dat de bestaande beplanting op het perceel, met uitzondering van de beplanting aan de zuidzijde, wordt gehandhaafd. Op deze manier wordt het erf aan drie zijden groen ingepast, maar de belangrijke zichtlijn aan de zuidzijde van het perceel blijft vrij van beplanting.



3.3 Bebouwing

Het plangebied is gelegen binnen het gebied welstandsluw. Voor de bouwplannen is een licht preventief welstandstoezicht aan de orde. De omgevingsvergunning voor een bouwplan moet voldoen aan globale welstandsregels.

De welstandsregels aan het bouwplan 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;

Deze regels zijn beperkt en hebben als doel excessen te voorkomen. De initiatiefnemer is zelf grotendeels verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouwplan. Het bouwplan dient overigens wel te voldoen aan de planologische toetsing en bouwtechnische toetsing.

Voor de bouw van de rijhal met stallen geldt dat bij de toetsing kan worden beoordeeld of de uitgangspunten in dit beeldkwaliteitsplan zijn vertaald in het ontwerp. Opgemerkt wordt dat de uitstraling van de nieuwe bebouwing zal aansluiten bij het karakter van de bestaande stolp "Oosthoeve". Dit betekent dat er goed wordt gekeken naar de plaatselijke historische architectuur en daar sluit de uitstraling van de bebouwing op aan.



3.4. Verkeersontsluiting en verharding

De planlocatie Polderweg 30 wordt ontsloten door middel van twee uitritten op de Polderweg en op de Oosterweg. De uitrit op de Polderweg is bedoeld voor de ontsluiting van het woonerf en de uitrit op de Oosterweg is bedoeld voor het ontsluiten van het werkerf. Het perceel is groot genoeg om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Het aantal bezoekers op het perceel zal zeer beperkt zijn. Het betreft hier een stoeterij en geen manege met de vele verkeersbewegingen die daarbij horen. Het woonperceel op Oosterweg 6 wordt doormiddel van één uitrit ontsloten op de Oosterweg en parkeren op eigen terrein is mogelijk.



Het verhardingsmateriaal op beide erven zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter van de omgeving.

3.5. Beplanting en erfafscheiding

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap. Het contrast tussen het boerenerf en de open polder wordt daarmee versterkt. De erven vormen als het ware groene eilanden in het verder open landschap. Daarnaast zorgt de erfbeplanting voor beschutting en aankleding van de percelen en heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

Uitgangspunt is dat rond de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast. Voor de bomen, hagen en heesters wordt een gebiedseigen assortiment toegepast, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.



Voorgestelde situatie Polderweg 30 en Oosterweg 6

