Oude Provincialeweg 13, Winkel

Ruimtelijk kwaliteitsplan



Datum: 4 maart 2026

ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

Inhoud

1. Inleiding **4**

2. Analyse **6**
De ontwikkelingsgeschiedenis 6
De kwaliteiten van het landschap 8
Huidige situatie plangebied 10

3. Beeldkwaliteit **14**
De herinrichting van het plangebied 14
Schetsontwerp landschappelijke inpassing 15
Beeldkwaliteit architectuur 18
Beeldkwaliteit landschap 16
..... 21
Colofon

1. Inleiding

Aan de Oude Provincialeweg 13 te Winkel bevindt zich een agrarisch bedrijf. De locatie ligt buiten de bebouwde kom aan de zuidoostzijde van Winkel in de gemeente Hollands Kroon, regio West-Friesland.

Aangezien er op deze locatie geen toekomst wordt gezien voor een bedrijf, wil de eigenaar graag in ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, twee bouwkavels voor woningbouw op de saneringslocatie realiseren.

Door de locatie her in te richten valt ruimtelijke winst te behalen.

De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte), het landschap ofwel landschaps-DNA (cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis) en de occupatie ofwel het dorps-DNA.

Dit schetsontwerp is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van de schuren en de inpassing van twee compensatiewoningen. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens is er een schetsontwerp gemaakt, waarin de landschappelijke inpassing inzichtelijk wordt. 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. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

De in het plan opgenomen randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan deze richtlijnen.





Boven luchtfoto (Google Earth), plangebied

Links topografische kaart omgeving plangebied

2. analyse

De ontwikkelingsgeschiedenis

Pas vanaf de zesde of zevende eeuw is dit gebied permanent bewoond. Ver voor die tijd was dit gebied onderdeel van het waddengebied met een zone van strandwallen. De zee brak regelmatig door die strandwallen waardoor er waterplanten konden groeien en afsterven en uiteindelijk een veenlaag ontstond.

Het veen werd ontgonnen en de bewoners bouwden terpen en dijken om droge voeten te houden aangezien het landschap inklonk en de zeespiegel steeg. Er werden dorpen gesticht op de oude kreekruggen.

De veenlaag verdween helemaal, maar aan het landschap is nog goed te zien dat deze aanwezig is geweest aan het kleinschalige verkavelingspatroon. De grens van dit gebied wordt gevormd door de Westfriese Omringdijk. Verder wordt dit kleipolderlandschap gekenmerkt door kreekruggen, waarop de oude ontginningsdorpen liggen en een samenhangend patroon van boezemvaarten, lintdorpen en binnendijken.

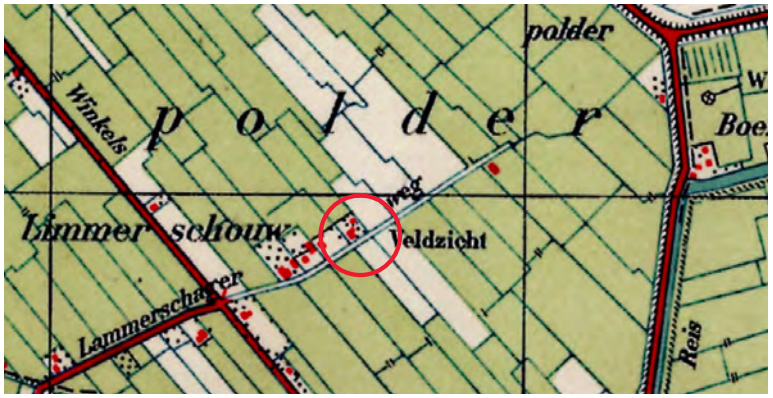
Het landschap rond het plangebied
Bij het vergelijken van historische kaarten valt op dat het landschap tot in 1970 redelijk intact is gebleven. Echter na ruilverkaveling is het landschap rondom het plangebied ingrijpend veranderd. Op de kaart van omstreeks 1983 is te zien hoe het landschap is vormgegeven tijdens de ruilverkaveling. De maat en schaal van de kavel zijn groter dan oorspronkelijk het geval was. Op de kaart van 1880 is al te zien dat de kavel bewoond werd. De huidige woning dateert uit een latere periode. Omstreeks 1983 zijn de huidige stallen op de kaart zichtbaar.

Het huidige landschap
Het huidige beeld in de polder wordt bepaald door weidse perspectieven. De ruimte bestaat uit weidegrond en akkerbouw. De massa wordt voornamelijk bepaalt door erven met bebouwing en erfbeplanting en bestaan uit individuele vrijstaande bedrijfs- en woonbebouwing met hier en daar een stolpboerderij met later bijgebouwde schuren.

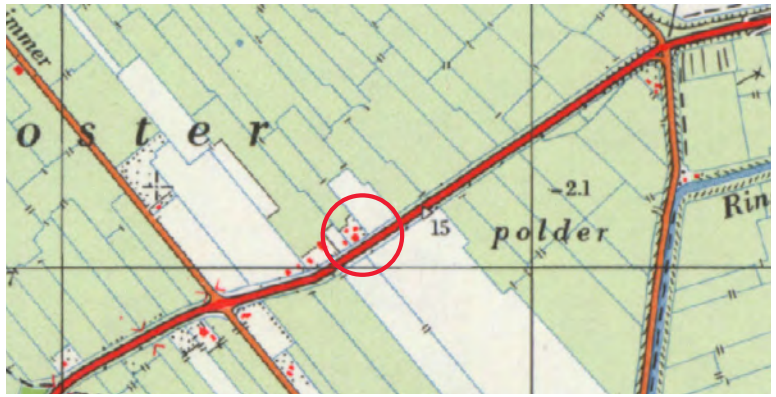
De erven liggen als een lint aan de ontsluitingswegen. Vanaf de wegen is er veel zicht op het landschap aangezien er veel ruimte tussen de bebouwde kavels is. De openheid en de groene erven zijn als kwaliteiten van het huidige landschap aan te duiden.



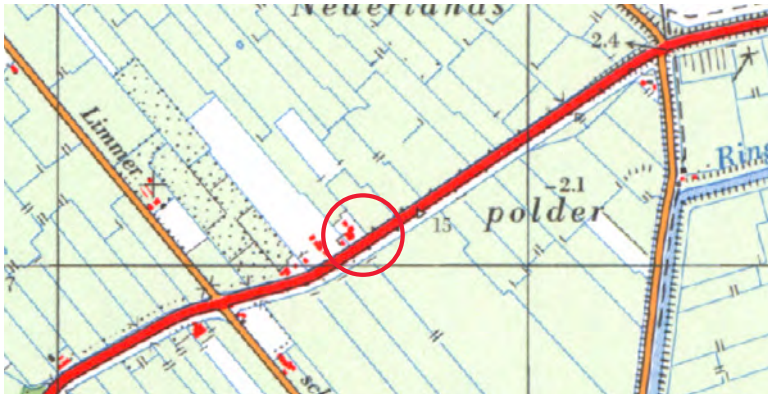
Topografische kaart omstreeks 1880



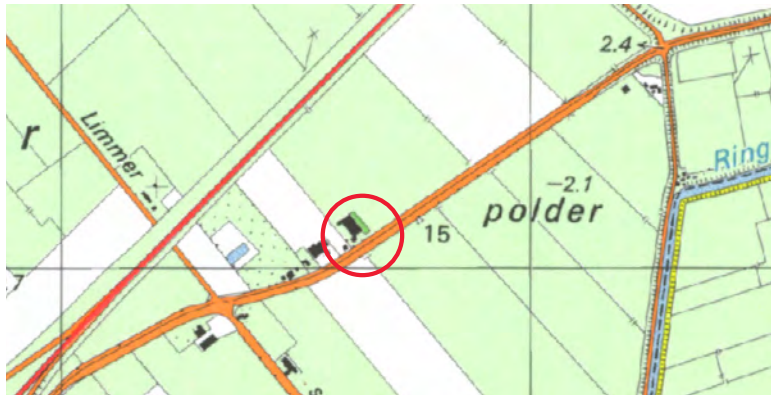
Topografische kaart omstreeks 1935



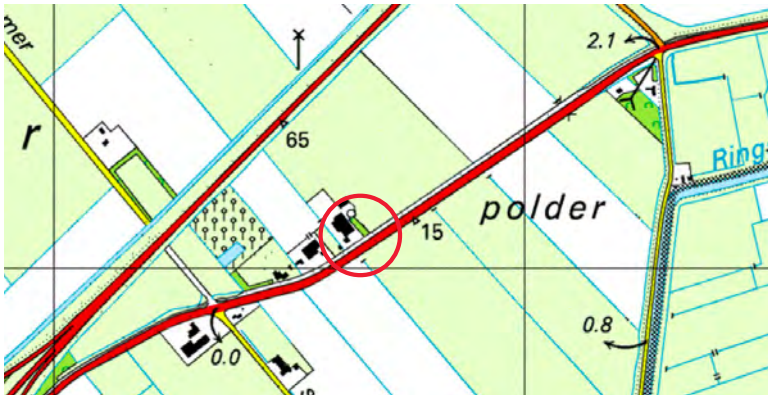
Topografische kaart omstreeks 1961



Topografische kaart omstreeks 1971



Topografische kaart omstreeks 1983



Topografische kaart omstreeks 1996

De kwaliteiten van het landschap

Om nieuwe ontwikkelingen in het landschap in te passen, is het van belang om eerst de kwaliteiten van het landschap te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de omgeving van het plangebied, rekening houdende met de kernkwaliteiten die in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn benoemd.



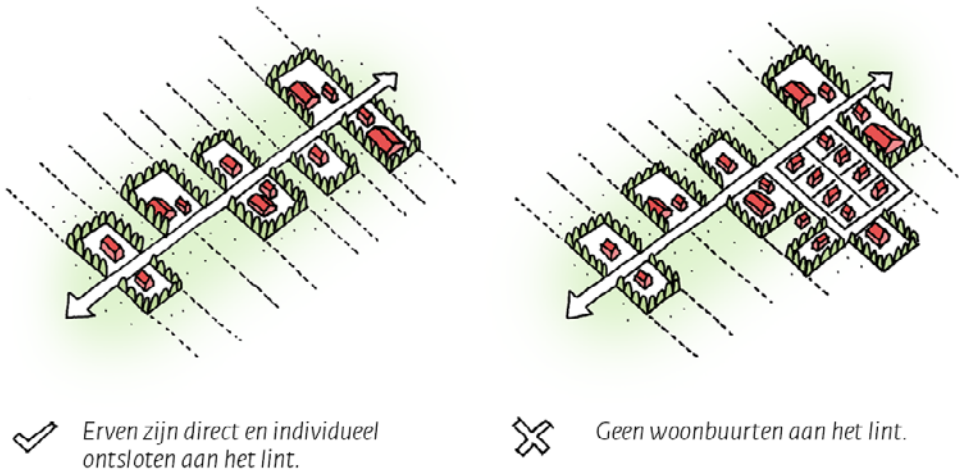
Leidraad landschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland: ruilverkaveld landschap met historische lintbebouwing

Leidraad lanschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland

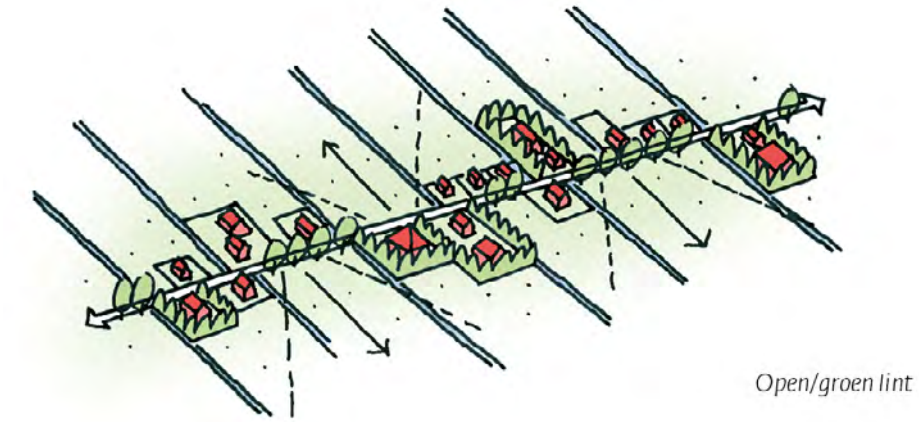
- Het plangebied is gelegen in een ruilverkaveld gebied waar openheid en lintbebouwing de belangrijkste kwaliteiten zijn.
- Zicht op het achterliggende landschap is van groot belang om het gevoel van openheid te bewaren.
- Erfbeplanting zorgt voor een groen beeld.
- Erven dienen direct en individueel ontsloten te zijn aan het lint

De algemene ambitie (vanuit Leidraad CH) is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.
- Bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid.
- Helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.
- Deze ambities zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit ten behoeve van herontwikkeling.



Leidraad landschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland: woningen individueel ontsluiten aan lint



Leidraad landschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland: openheid en doorzichten tussen de groene erven

Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oude Provincialeweg 13 te Winkel. De locatie ligt buiten de bebouwde kom aan de zuidoostzijde van Winkel in de gemeente Hollands Kroon, regio West-Friesland.

Op de locatie bevindt zich een bedrijfswoning met daarachter een klein langgerekt bouwvolume, twee grote langgerekte bouwvolumes (waarvan een dwars op de weg gelegen), twee mestsilo's, twee voedersilo's, sleufsilo's en erfverharding. De sleufsilo's bevinden zich voornamelijk achter het terrein van het naastgelegen voormalige PEN-huisje aan de westelijke kant.

Het erf is 'jong', pas op de topografische kaart van 1983 komen de stallen voor het eerst in beeld. De woning en stallen hebben geen karakteristieke of cultuurhistorische waarden. De stallen reiken tot ver in het open landschap. Vanaf de weg richting het landschap, wordt het zicht ter hoogte van de boerderij beperkt. Op het erf zelf is de bebouwing in zoverre aaneengesloten dat er geen zicht tussen de bebouwing door op het achterliggende landschap mogelijk is.

Vanaf wat meer afstand, rijdend vanaf het noorden richting de boerderij, zijn het de stallen die het gevoel van openheid in het gebied beperken en een belemmering vormen van het open zicht op de polder. Doordat de bebouwing aan elkaar gebouwd is, vormt het geheel een massieve indruk.

De te verwijderen stallen, voedersilo's, mestsilo's, en sleufsilo's staan op het huidige erf 'koud' in het landschap. Tussen straatzijde en huidige erf staat een verscheidenheid aan beplanting waaronder een es, een kastanje en heesterbeplanting. Tussen het erf en de buren aan westelijke zijde staan een kers en een rij populieren met onderbeplanting.

Aan de achterzijde en de oostzijde staat geen/nauwelijks erfbeplanting, waardoor er vanaf de Provincialeweg goed zicht is op de achterzijde van het perceel. Doordat juist hier opslag van materiaal, materieel en voer plaatsvindt, en het erf aan de achterzijde breed is, geeft dit een rommelige aanblik vanaf de Provincialeweg.

Zie de afbeeldingen op de volgende pagina's voor een beeld van de huidige situatie.



Ligging plangebied (geel kader) op luchtfoto.



Sanering van het perceel (in rood de te slopen opstallen) op luchtfoto.



Perceel gezien vanaf de Oude Provincialeweg



Perceel gezien vanaf de Oude Provincialeweg



Perceel gezien vanaf de Oude Provincialeweg



Erf (achterkant) vanaf Provincialeweg (N242), vanuit het noorden bekeken



Erf (achterkant) vanaf Provincialeweg (N242), vanuit het noorden bekeken

3. Beeldkwaliteit

De herinrichting van het plangebied

Zoals in veel delen van Nederland, verliest ook in Noord-Holland agrarische bebouwing steeds vaker haar oorspronkelijke functie. Het verval hiervan draagt bij aan de verrommeling van het landelijk gebied en een afname van de ruimtelijke kwaliteit.

Het voorliggende initiatief betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling aan de zuidoostzijde van het dorp Winkel. Mits zorgvuldig landschappelijk ingepast, biedt deze locatie ruimte voor versterking van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit.

Het plan voorziet in de sloop van bestaande schuren en verharding, en vraagt in ruil medewerking voor twee nieuwe bouwkavels. De bestaande bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. Door deze herinrichting ontstaat ruimte voor landschappelijke versterking, onder andere door nieuwe erfbeplanting en een passende positionering van de bebouwing.

Het landelijk gebied kent een grote aantrekkingskracht als woonomgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom aansluiten bij de karakteristieke waarden van het landschap, zoals de openheid, groenstructuren en cultuurhistorische elementen. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe bebouwing en beplanting is hierbij essentieel. Met dit initiatief wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van het landschap en behoud van de ruimtelijke identiteit. In dit hoofdstuk wordt het schetsontwerp nader toegelicht.

Hoofdindeling

De kenmerken van het landschap – zoals groene erven, een lineaire verkavelingsstructuur en doorzichten naar het open achterland – vormen het uitgangspunt voor de herinrichting van het plangebied. Deze ontwikkeling biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te versterken.

Het plan betreft de herontwikkeling de te saneren locatie, waar twee nieuwe bouwkavels zijn voorzien. De bestaande woning blijft behouden en bevindt zich aan de zuidzijde binnen een groen erf. De bestaande opstallen worden gesloopt, wat leidt tot een reductie van het bebouwde en verharde oppervlak en een verbetering van het zicht op het omliggende landschap vanaf de openbare weg. Het nieuwe erf steekt minder diep het landschap in dan het bestaande erf.

Het perceel wordt landschappelijk ingepast met een singel van bomen langs de randen, wat zorgt voor beschutting en privacy. Binnen het erf wordt het groene karakter versterkt met solitaire bomen, hagen en een open erfstructuur die het landelijke beeld ondersteunt. Tussen de kavels wordt een haagbeplanting aangebracht en binnen het erf worden enkele inheemse bomen geplant.

De ontsluiting vindt plaats via een gezamenlijke inrit vanaf de Oude Provincialeweg.

De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en opzet aan bij het bestaande lint aan de westzijde van het plangebied. De exacte positionering en vormgeving worden in een later stadium bepaald, op basis van de in de volgende paragrafen beschreven uitgangspunten. De bijgevoegde inrichtingsschets geeft een mogelijke invulling, en de referentiebeelden bieden inspiratie voor erfinrichting en architectuur.

Belangrijke landschappelijke kwaliteiten zoals openheid, uitzicht en lange zichtlijnen blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt. De woonkavels bieden ruimte, rust en een directe relatie met het omliggende landschap, kenmerkend voor wonen in het buitengebied.



Schetsontwerp landschappelijke inpassing herinrichtingsplan Oude Provincialeweg 13, Winkel

Legenda

- Bestaande (voormalige agrarische dienst) woning
- Nieuwe woningen (schuurvolumes)
- Entree als gezamenlijke opgang naar het erf
- Bestaande singel met bomen
- Streekeigen bomen langs agrarische weide
- Hagen als groene erfafscheidingen langs de erfgrenzen
- Streekeigen bomen langs zuidelijke perceelsgrens
- Oprit met parkeren op eigen erf
- Open voortuin met enkele solitaire fruitbomen

schaal
1:1000

0 10 20 30 40 meter

ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

Beeldkwaliteit architectuur

Bebouwing

Naast stolpboerderijen zijn er langs de linten in het buitengebied van de polders rondom Winkel, ook andere vrijstaande woonhuizen te vinden. Deze woningen zijn meestal traditioneel vormgegeven, met bakstenen in aardetinten en daken bedekt met rode of donkere pannen.

De nieuwe woningen krijgt een landelijk karakter, passend bij het karakter van een boerenerf, en voegen zich qua vorm en kleurtonen in zijn omgeving.

De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de woning en het bijgebouw.

Uitgangspunten nieuwe bebouwing:

Situering, oriëntatie en ontsluiting
- De situering van de nieuwe woningen is geclusterd binnen een erfopzet. Hiermee wordt het erf compact gehouden.
- De oriëntatie van de woningen is haaks op de weg, met representatieve gevels.
- De ontsluiting van het perceel vindt plaats door middel van 1 gezamenlijke ontsluiting.

Bouwmassa
- De woning op de noordelijke kavel heeft een eenvoudig robuust volume, waarbij wordt uitgegaan van 1 laag met een kap. Aansluitend bij het karakter van een schuur.
- De woning op de zuidelijke nieuwe kavel heeft een ook een eenvoudig volume, waarbij uitgegaan wordt van schuur volume, bestaande uit 1 laag met een kap of als optie een een kapbergwoning. bestaande uit 2 lagen met een kap.
- De toepassing van erkers, uitkragingen of aanbouwen zijn toegestaan, mits nadrukkelijke vormgegeven en als ondergeschikt onderdeel van de hoofdmassa.

Materiaal en kleurgebruik
- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren. Er is sprake van een terughoudende kleurstelling.
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas
- Dakbedekking met keramische pannen, leien, en/ of riet
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.
- Aanbouwen dienen passend te zijn binnen het kleurenschema van de hoofdmassa.
- Kozijnen en dakranden in een niet contrasterende kleurstelling passend bij de gevel.
- Eventuele zonnepanelen worden evenwichtig binnen het dakvlak ingepast.

Detaillering:
- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen

Uitgangspunten bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen):
- Bijgebouw (indien loststaand) is ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen.
- Er is sprake van een terughoudende kleurstelling, waarbij gebruik wordt gemaakt van landelijke of traditionele kleuren. Kleuren dienen passend te zijn binnen het kleurenschema van de hoofdmassa.











Referenties schuurvolume





Referenties kapbergvolume

Beeldkwaliteit landschap

Verkeersontsluiting en verharding

De bestaande inrit centraal in het plan blijft behouden en ontsluiten de woonkavels vanaf een gezamenlijk erf. De bestaande woning behoudt eveneens de bestaande inrit ten zuiden van de woning.

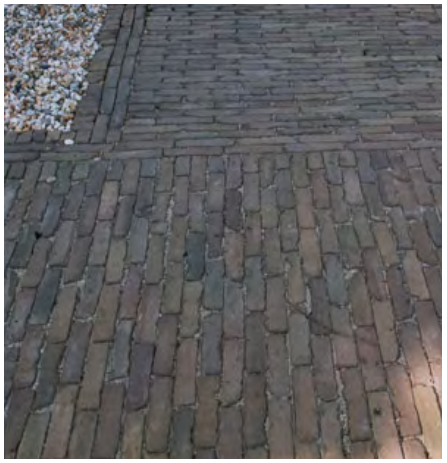
Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, agrarische karakter).

Door de erfinrichting sober te houden, sluit de ontwikkeling aan bij het landelijke karakter.

De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen.



Referentie, oprit van klinkerbestrating



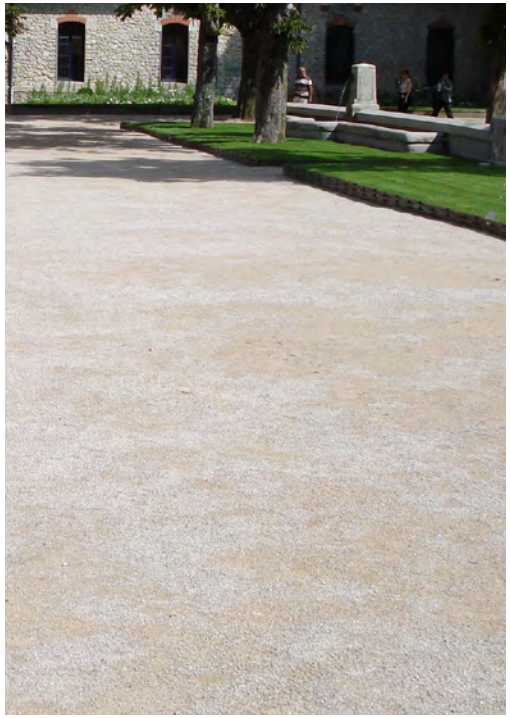
Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, open verharding



Referentie, oprit van halfverharding



Ontsluiting

Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt.

De woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woningen liggen ruime tuinen met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

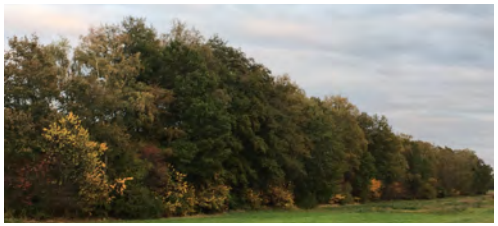
Het erf wordt sober ingericht met hagen, solitaire bomen, kruidenrijk gras en plantvakken met vaste planten. Hiermee wordt de kavel groen en klimaatadaptief ingericht.

Bestaande bomen langs de weg en binnen de percelen blijven zo veel mogelijk gespaard.

Nieuwe bomen langs de buitenrand geven een streekeigen afscheiding van de kavelranden. Hier kunnen soorten een plek krijgen als berk, haagbeuk, lijsterbes en iep.

Nieuwe bomen en hagen dragen bij aan de landschappelijke inpassing. Langs de randen van de kavels dienen er groene erfafscheidingen gerealiseerd te worden. Aan de voorzijde een lage haag, bijvoorbeeld beukenhaag. Aan de achterzijde een hoge haag, bijvoorbeeld beukenhaag of een begroeid hekwerk met hedera. In de tuinen is plek voor nieuwe solitaire bomen.

Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd.











colofon

Dit rapport bevat een ruimtelijk kwaliteitsplan voor de locatie Oude Provincialeweg 13 te Winkel en is vervaardigd door:

ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

www.ervenconsulenten.nl

Samenwerking

B4o Landschapsarchitectuur Stedenbouw Recreatieontwikkeling

www.b4o.nl

studio groenburg.

www.studiogroenburg.nl

In opdracht van:

H3 LANDELIJK VASTGOED

4 maart 2026

ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN