

Advies Ervenconsulent



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Dwarsweg 2 Graft

Maart 2016
Oktober 2016 aanvulling



Advies Ervenconsulent

Maart en oktober 2016



Anne Dillon
Richard Colombijn

Landschap Noord-Holland

© Landschap Noord-Holland
Postbus 222
1850 AE Heiloo
088-0064400
www.landschapnoordholland.nl

MOOI Noord-Holland

Adviseurs omgevingskwaliteit
Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
072-5204459
www.mooinoord-holland.nl

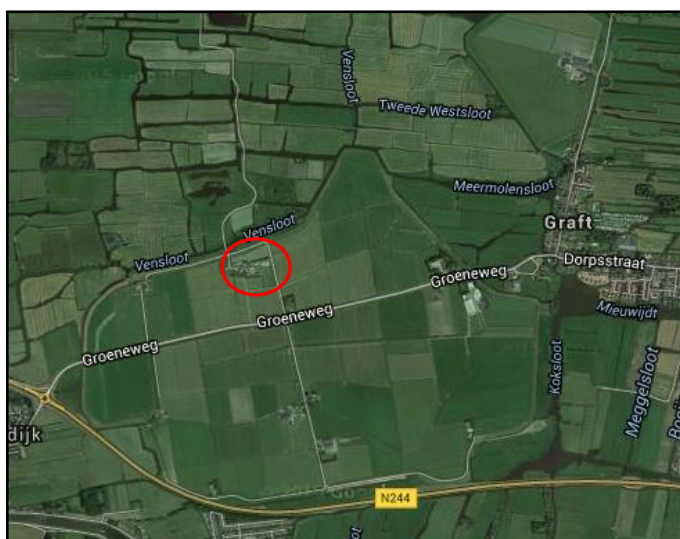
Inleiding

De ervenconsulent biedt gemeenten en initiatiefnemers advies bij bouwplannen en veranderingen op het erf. Het beste is als dit in een zo vroeg mogelijke fase van planvorming gebeurt. De procedure van vergunningverlening kan dan namelijk sneller verlopen doordat in deze fase al duidelijk wordt binnen welke kaders ten aanzien van inpassing in het landschap de plannen uitgevoerd kunnen worden. De ervenconsulent levert een onafhankelijk advies met als doel het behouden of vergroten van de landschappelijke kwaliteit op erven bij aanpassingen. De ervenconsulent is een dienst van Landschap Noord-Holland (LNH) en MOOI Noord-Holland (adviseurs omgevingskwaliteit). Het advies is een programma van eisen op hoofdlijnen dat kan gelden als kader voor de nieuwbouw of veranderingen op het erf. Het is niet bedoeld als uitgewerkt ontwerp of inrichtingsplan.

Op 30 november 2015 vond een bezoek aan het erf van Dwarsweg 2 te Graft plaats. Tijdens een “keukentafelgesprek” hebben de ervenconsulenten de plannen voor de sloop en herbouw van de monumentale boerderij besproken met de initiatiefnemer, zijn adviseur en de betrokken ambtenaar van de Gemeente Alkmaar. Aanleiding voor het gesprek en onderstaande advies is de wens om de herbouwde boerderij in vier woningen met een eigen entree te verdelen. De eigenaar wenst verder om het huidige erf op te delen in vier percelen. Het plan voorziet ook in vier garages opslagruimte. Tijdens het bezoek is de bestaande situatie ter plekke bekeken en zijn er gezamenlijk enkele conclusies getrokken en oplossingsrichtingen geformuleerd.

Bij het gesprek waren aanwezig:

- dhr. C.J.F. Nibbering: initiatiefnemer en eigenaar van Dwarsweg 2
- dhr. B. van Langen: architect Architectenburo Cornelis de Jong en adviseur van dhr. Nibbering
- dhr. J. Hamersma: adviseur ruimte Gemeente Alkmaar
- dhr. R. Colombijn: landschapsarchitect RRog stedenbouw en landschap en ervenconsulent
- mw. A. Dillon: projectleider Landschap Noord-Holland en ervenconsulent

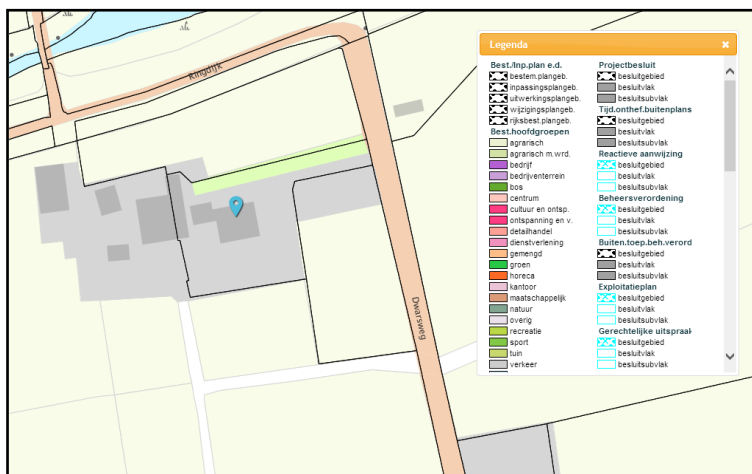


Het erf van Dwarsweg 2 in het landschap van polder het Graftermeer

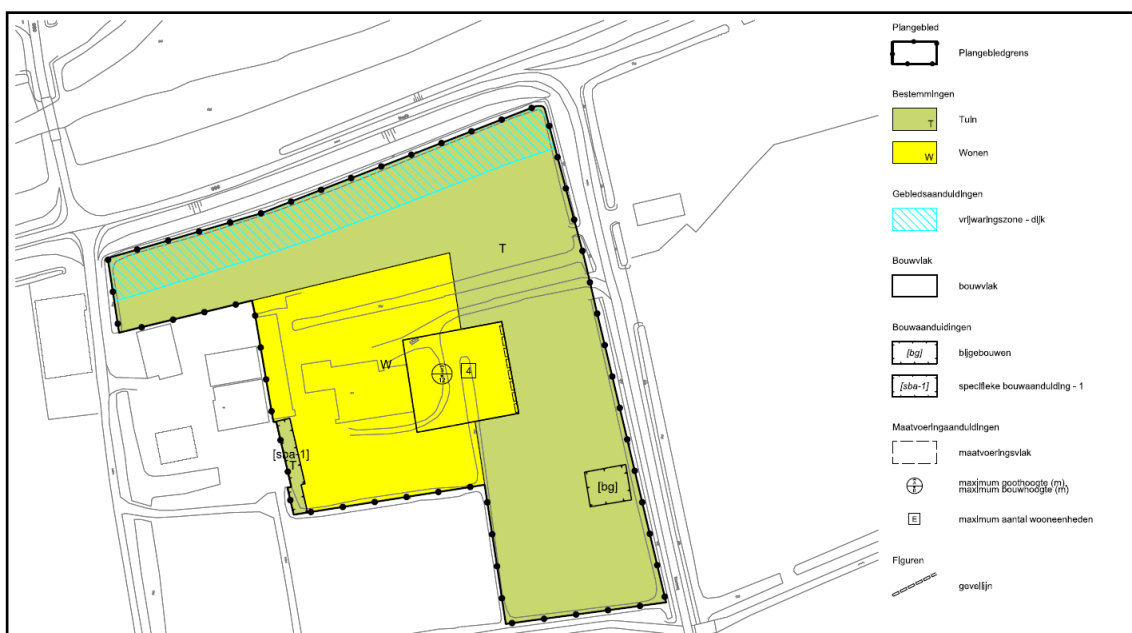
Opgave en beleid

Boerderij Gierlust aan de Dwarsweg 2 in Graft is niet meer in agrarisch gebruik. De weiland er omheen zijn bijna allemaal verkocht. De stolp dateert uit 1861 en is geheel vervallen. De huidige eigenaar, dhr. C.J.F. Nibbering, is voornemens om de oude stolp te vervangen door een nieuwe stolp, gelijk in volume en oppervlakte. De nieuwe stolp wordt iets meer in oostelijke richting gebouwd om buiten de 50 meter emissieradius van de stal van het achterliggende agrarisch bedrijf te staan. Dhr. Nibbering wil de stolp en het omliggende erf verdelen in vier nieuwe woningen met eigen tuin.

Het plan past qua bouwen en functie niet binnen de huidige bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarde'. Zie huidige bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft onderstaande voorstel voor de nieuwe bestemmingen ingediend. Het voorontwerp voorziet in de bestemming 'Wonen' voor de stolp en achtererf. De weiden ten noorden en oosten van de stolp krijgen de bestemming 'Tuin'.



Huidige bestemmingsplan. Het erf en de omringende weilanden hebben de bestemming 'Agrarisch'. De groenstrook heeft de bestemming 'Agrarisch met waarde'.



Voorontwerp bestemmingsplan, Dwarsweg 2. De nieuwe stolp en het achtererf krijgen bestemming Wonen. De omringende weilanden krijgen bestemming tuin.

Het plan is aan de Gemeente Alkmaar (voormalige Gemeente Graft-de Rijp) voorgelegd. Er zijn in de afgelopen drie jaar verschillende overlegondes tussen de gemeente en de initiatiefnemer geweest. Het plan is daarop steeds aangepast. De Gemeente Alkmaar heeft besloten om medewerking onder voor-

waarden te verlenen. De stolp is beschermd als gemeentelijk monument maar verkeert in zeer slecht staat. Het gebouw valt niet te restaureren. De monumentencommissie heeft aangegeven de monumentenstatus van het pand af te willen halen op voorwaarde dat de hoofdvorm wordt teruggebouwd. Ook moet de nieuw te bouwen stolp geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de naastgelegen agrariër. De welstandscommissie heeft bezwaar tegen de vormgeving van de tweede ontsluitingsweg, die onvoldoende ondergeschikt is aan de hoofdontsluiting van de stolp.

Het plan is ook meermalig aan de Provincie Noord-Holland voorgelegd voor reactie en daarop aangepast. Dat heeft geresulteerd in het huidige voorstel waarin alle wooneenheden binnen de nieuw te bouwen stolp zijn gerealiseerd, de paardenbak op het voorerf uit het plan is gehaald en de hoeveelheid bebouwing gelijk blijft. In het ambtelijk advies ruimtelijke kwaliteit laat de Provincie Noord-Holland weten dat er nog bezwaren zijn tegen het toevoegen van een extra toegang naar het erf voor de woning in het zuidoostelijke hoek van de stolp. Ook stelt de Provincie vragen over de vorm en locatie van de bijgebouwen en adviseert om één gezamenlijk bijgebouw te plaatsen op het achtererf. Verder adviseert de Provincie om met de erfinrichting en erfbeplanting één samenhangende erf te realiseren.

De herontwikkeling van het perceel biedt mogelijkheden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De ervenconsulent adviseert over de plaatsing en vormgeving van de stolp en bijgebouwen en de ontsluiting en inrichting van het erf.

Landschap

Het erf ligt in de Polder Graftermeer in de Gemeente Alkmaar. Het Graftermeer werd in 1845 bedijkt en drooggelegd. De oorspronkelijke blokvormige verkavelingspatroon is nog intact. De centraal gelegen percelen bestaan uit kleigronden. De percelen langs de ringdijk bestaan uit moerige bovengronden of tussenlagen (bestaand uit veenresten) op niet gerijpte zavel of klei. De boerderijen in de polder bevinden zich langs de ringdijk of aan de twee kruiswegen. Boerenerven in het Graftermeer zijn van oudsher volledig omringd door sloten (kavelsloten en/of erfsloten) en rijk beplant met bomensingels, (half)hoogstamfruitboomgaarden, solitaire- en leibomen. Het gebied heeft nog altijd een agrarisch karakter hoewel er tegenwoordig ook woonerven in de polder zijn.



Het erf aan de Dwarsweg, circa 1905.

Boerenerven in de droogmakerij Graftermeer kennen de volgende kernwaarden:

1. Ligging van het erf aan de ringdijk of weg en meestal in de hoek van de verkaveling
2. Begrenzing van het erf met sloten rondom
3. Plaatsing van de stolp of woning voor op het erf en de bijgebouwen daar achter of schuin daar achter
4. Representatief groen ingericht voorerf
5. Doorzicht over het erfpad naar het land achter het erf
6. Bomenrij rondom de stolp en/of langs de zij- en achtererfranden. Voorerfrand onbeplant
7. Laanbomen langs het erfpad
8. Streekeigen erfbeplanting



Hierboven een voorbeeld van een boerenhof in de droogmakerij, circa 1920. De aanwezige kernwaarden zijn goed zichtbaar: begrenzing door erfsloten, bomenrijen op de erfanden, laanbomen langs het erfpad, doorzicht over het erfpad, twee poortwachters bij de brug met sierlijke poorthek, solitaire bomen op het voorerf en hoogstamfruitbomen op het zijerf.

Huidige situatie

De bestaande situatie betreft een voormalige agrarisch bouwperceel met daarop circa 850 m² aan bebouwing, bestaand uit een vervallen stolp en diverse schuren. De stolp en achterliggende bijgebouwen staan op een terp. Het erf loopt af naar de wegsloot en zijerfsloten. De nokrichting van de stolp en schuur is parallel aan de kavelsloten en haaks op de Dwarsweg. De nokrichting van het achterliggende schuur staat parallel aan de Dwarsweg en haaks op de kavelsloten en ringdijk. Er is hierdoor geen doorzicht over het erfpad. Op het voorerf van de boerderij staat een paar-



Huidige situatie aan de Dwarsweg 2.

denrijbak met een geschoren haag er omheen. Tussen het erfpad en de lengtesloot staat een rij elzen. Het erfpad splitst zich voor de stolp en de verharding loopt in een kring rondom het hoofdgebouw. Verspreid over het erf zijn voer, materiaal en gereedschap opgeslagen. Er staat ook enkele solitaire bomen verspreid over het erf. De stolp en schuur van het naastgelegen agrarische bedrijf ligt bijna pal tegen het perceelgrens van de initiatiefnemer aan.

Nieuw voorstel van de aanvrager

Door de initiatiefnemer is naar aanleiding van het locatiebezoek en het overleg een nieuwe tekening aangeleverd (zie hieronder). In dit voorstel worden vier garages en de paardenstalling samen in een bijgebouw gebracht. Dit nieuwe schuurachtige gebouw is op het achtererfgrens geplaatst, op verzoek van de buren, om het zicht op hun erf af te scherm. De ontsluiting van het erf gebeurt via het huidige erfpad met looppaden naar de verschillende voordeuren. De voordeur van de zuidoostelijke woning is inpandig. Deze woning is ontsloten via een smal looppad op de Dwarsweg en heeft ook een houten berging in de tuin. De bestaande bomenrij langs het erfpad is deels gekapt.



Bebouwingsvoorstel Dwarsweg 2 te Graft, aangepast na overleg ervenconsulent.

Advies ervenconsulent

In het advies maakt de ervenconsulent onderscheid tussen de minimale maatregelen als randvoorwaarde voor uitvoering van de bouwplannen en de aanvullende maatregelen die de eigenaar kan nemen voor een verdere streekeigen erfinrichting met een sterke kwaliteitsverbetering van erf, omgeving en natuur. Het betreft een advies op hoofdlijnen.

Minimale maatregelen voor inpassing van de bouwplannen

Voor een goede inpassing van de nieuwe woonerven in het landschap adviseert de ervenconsulent het volgende:

Erfvorm

Het erf van Dwarsweg 2 heeft een unieke vorm want het erf is al een keer in het verleden in tweeën gedeeld. Vroeger vormden Dwarsweg 2 en het erf van de achterburen samen één erf. Bij de aanleg van de boerderij in de 19^e eeuw lag het erf centraal en over de lengte van de hele kavel. De verdeling tussen dhr. Nibbering en zijn huidige achterburen heeft in het verleden plaatsgevonden zonder het ensemble van erfbebouwing ernstig aan te tasten. Er heeft een scheiding van eigendommen plaatsgevonden. Er is geen sloot tussen de percelen gegraven. De privacy tussen de erven werd gewaarborgd door de plaatsing van de bijgebouwen. In het plan van de dhr. Nibbering blijft de erfbebouwing binnen de historische erfgrenzen. Dat is positief. Het advies is om ook in de toekomst de historische erfvorm te respecteren en uitpuiling zijwaarts te voorkomen.

Erfbegrenzing met sloten

Erven in de droogmakerij Graftermere zijn van oudsher aan vier zijden door sloten begrensd. Aan de achterzijde van het erf aan de Dwarsweg 2 is er geen achtererfgrenssloot aanwezig. Dat komt door de vroegere verdeling in twee erven. Tegenwoordig is het erf aan drie zijden begrensd, met een wegsloot langs de dijk en haaks daarop de zijerfsloten. Het advies is om de aanwezige sloten in hun huidige vorm te behouden, ook in de toekomst.

Plaatsing stolp op een terp

De stolp van Dwarsweg 2 staat op een terp. Dit is van belang voor de afwatering en uitstraling van het erf. In de nieuwe situatie zal de achtergevel van de stolp minimaal 50 meter van de stal van zijn achterburen staan. Deze ruimte is nodig om geen belemmering te vormen voor de bedrijfsvoering van deze melkveehouderij. Voor de uitstraling van het erf is het van belang om de terp naar voren te verlengen zodat de stolp op gelijk hoogte blijft op zijn nieuwe locatie.

Plaatsing woning voor op het erf en bijgebouwen daar achter

Van oudsher is het boerenerf ingedeeld in een voor- en achtererf. De boerderij of woning staat voor op het erf, met de bijgebouwen daarachter en soms ernaast, maar in ieder geval achter de voorgevelrooilijn. Het plan voor de schaalverkleining van Dwarsweg 2 respecteert de stolp als blikvanger van het erf. Alle bijgebouwen zijn ondergeschikt qua ligging, formaat en vormgeving aan de stolp. De garages/schuur staan achter de stolp op het achtererf. Er is een bescheiden houten berging in de tuin van woning 1. Ook deze staat achter de voorgevelrooilijn van de stolp. Dat is positief. Het advies is ook in de toekomst geen andere bijgebouwen voor of naast de stolp te plaatsen.

Vormgeving en beeldkwaliteit van de nieuwe woningen, garages en stal met opslag

Het ervenconsulent adviseert om de voordeur van woning 1 inpandig te plaatsen. Het advies is ook om alle vier de garages en de paardenstal met schuur te verwerken in één grote kapschuur op het achtererf en het beeld van de kapschuur af te stemmen op het hoofdgebouw. Het is verder voor de beeldkwaliteit

van het toekomstige erf van belang dat alle opslag, materialen en gereedschap onderdak heeft. Dit om verrommeling te voorkomen.



Referentiebeeld garages en stal met opslag

Het erf landelijk en als één geheel inrichten

De stulp is in het plan verdeeld in vier woningen en het perceel opgedeeld in vier eigendommen. Het advies is om het erf, ondanks de verdeelde eigendommen, zo veel mogelijk als één geheel in te richten en te beheren. Behoud van de landelijk uitstraling en het gebruik van streekeigen landschapselementen is hierbij van groot belang. Het zorgvuldig inpassen van verharding en terrassen door middel van groene elementen van het boeren erf draagt bij aan het landelijke karakter.

Representatief groen ingericht voorerf

Het voorerf van boerderijen in de droogmakerij is van oudsher groen, sober en uitnodigend ingericht met gras en bomen. Bij Dwarsweg 2 stond er vroeger een rij leilinden langs de oostelijke (en zuidelijke?) gevel(s). Tegenwoordig staat een paardenrijbak omringd door geschoren hagen op het voorerf. In het plan van dhr. Nibbering wordt het voorerf in ere hersteld. De zandvlakte is vervangen door grasland, eventueel aangevuld met streekeigen beplanting. Het zicht op de voorgevel van de stulp blijft behouden. Dat is positief. Het advies is om het voorerf flauw af te laten lopen van de terp naar de dijsloot om de verhoogde ligging van de Dwarsweg ten opzichte van het voorerf te herstellen. Deze ingreep helpt ook om het erf af te wateren.



Oude aanzicht van Dwarsweg 2. Leilinden staan langs de voorgevel van de stulp. Wellicht heeft de rij bomen ook langs de zuidelijke gevel ooit gestaan.

Ontsluiting

Kenmerkend voor de droogmakerij is het rechte erfpad die doorzicht over het erf geeft. Deze kernwaarde is niet aanwezig in de huidige situatie. Dwarsweg 2 heeft momenteel een bochtig erfpad die rondom de stulp ligt. Het doorzicht is belemmerd door bijgebouwen. Deze laatste blijft onveranderd in de toe-

komstige situatie. Wel is de ontsluiting voor alle vier woningen door één rechte erfpad gepland. Dat is positief. Er komt verharding op het achtererf voor het parkeren van auto's buiten de garages. Verder adviseert de ervenconsult om de tuin van woning 1 te ontsluiten via een privé looppaadje van maximaal 1 meter. Een tweede dam is hier nodig o.a. om de tuin te onderhouden. Deze ontsluiting is nadrukkelijk niet voor autoverkeer bedoeld.



Aangepaste schets ervenconsult met voorstel voor erfbeplanting Dwarsweg 2. Het erf staat als één geheel ingericht. Leilinden staan langs de voorgevel van de stolp. De beplanting op de noordelijke erfrand is behouden en verlengd tot aan het achtererf. De looppaden zijn afgebakend met geschoren hagen. Bij de dam staat een markante poortwachter die maximaal 8 meter mag worden, bijvoorbeeld een mispel of moerbei. Op het achtererf staat een (hakhout)bosje. Het erf is verder open en zo weinig mogelijk met hoge bomen beplant. Halfhoge boeren erfbeplanting, bijvoorbeeld hortensia's, vlinderstruiken, bessen, schermen de kavels enigszins af. Deze struiken zijn zo te plaatsen dat het beeld van één erf blijft bestaan en tegelijkertijd toch beslotenheid ontstaat voor de vier erven of tuinen.

Aanvullende, geheel vrijblijvende aanbevelingen voor optimale kwaliteit van het erf

Houtige beplanting rondom de stolp

Karakteristiek voor erven in droogmakerij Graftermere is de beplanting rondom de boerderij. Bomen werden vroeger heel dicht bij de gevel van de stolp geplant. Ze functioneerden waarschijnlijk om windvang, als bliksem afleider en om schaduw op de melkkamer te geven. Stevige groene kaders langs de zij- en achtereranden zijn nog altijd kenmerkend hier. De ervenconsulent adviseert het volgende:

1. De bestaande elzensingel langs het erfpad behouden en verlengen tot het achterterfgrens. Uitval in de elzensingel bijplanten.
2. De rij leilinden voor de gevel van de stolp herplanten in de nieuwe locatie. Leibomen op korte afstand (1-3 meter) van de boerderijgevel planten. Dit kunnen leibomen zijn die in één vlak zijn gesnoeid of bomen in gekandelabervorm. Het voorerf verder open naar de weg houden.
3. De westelijke erfrand beplanten met een hakhoutbosje. Deze nuttige element wordt niet te hoog bij goed beheer (< 7 meter), schermt het zicht op het erf van de burens af en levert gebruikshout aan de bewoners.
4. Door gebrek aan ruimte tussen de Dwarsweg 2 en zijn achterburens de achtererfrand onbeplant houden.

Streekeigen erfbeplanting

Om de landelijke uitstraling van het erf te versterken adviseert de ervenconsulent om de volgende streekeigen erfbeplanting (gedeeltelijk) toe te passen:

1. Solitaire, markante (hoek)bomen op het erf planten. Als blikvanger één of meerdere solitaire bomen op het erf planten. Deze mag niet te hoog (< 8 meter) groeien in verband met weidevogelnesten in de omgeving. Denk aan een mispel, moerbeï of hoogstamfruitboom als poortwachter bij de dam.
2. Robuuste boerenstruiken of fruithagen op strategische locaties op het erf plaatsen om privacy en windvang bij terrassen te creëren.
3. Geen schuttingen op het erf plaatsen. Geschoren hagen van ca. 0,40 – 1,0 meter hoogte langs de looppaden naar de voordeuren aanplanten. Langs de parkeerplaats mag de haag iets hoger staan (ca. 1,20 meter) om de auto's aan het zicht te onttrekken.
4. Elzensingel langs het erfpad aanplanten.
5. Een moestuin op het zijerf aanleggen.
6. Vaste planten van het boeren erf aanplanten.

Landschap Noord-Holland kan een lijst van geschikte boom, struik en vaste plantsoorten op verzoek aanleveren.

Hekwerken

Waar hekwerk nodig is voor grazende dieren adviseert de ervenconsulent om voor raster met een landelijke uitstraling te kiezen. Ronde houten palen met ursusgaas is geschikt voor grazende schapen. Voor beweiding van paarden en ponies werkt schrikkoord uitstekend en is onopvallend in het landschap. Voorkom het gebruik van slappe, wapperende lint. Het advies is verder, indien nodig, een houten poorthek van het Noord-Hollandse model te plaatsen. Voor meer informatie over houten boerenhekken zie de brochure van Landschap Noord-Holland.



Bijlagen

Financiële bijdrage aanleg erfbeplanting

Informatie over de verschillende typen beplanting, plantafstanden en beheer van beplanting is te verkrijgen bij Landschap Noord-Holland. Voor het aanleggen van erfbeplanting en een erfinrichtingsplan is financiering beschikbaar via de 'Bijdrageregeling Landschapselementen' van Landschap Noord-Holland. Kijk voor meer informatie op de website www.landschapnoordholland.nl of neem contact op met Anne Copier van Landschap Noord-Holland (088-0064400).