

Notitie landschappelijke inpassing

Bestemmingsplan Vrouwenweg 2 Schermerhorn



Inleiding

Ten noorden van Schermerhorn ligt de Mijzenpolder, een veenweidepolder die overwegend voor agrarische doeleinden in gebruik is. Te midden van de Mijzenpolder liggen een aantal bouwpercelen. Eén daarvan is de Vrouwenweg 2. Dit perceel heeft een woon- en bedrijfsbestemming. Het plan bestaat om de bedrijfsbestemming weg te halen en in de plaats daarvan een woonbestemming met recreatief gebruik te maken. De Mijzenpolder maakt onderdeel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Eilandspolder. Ontwikkelingen in het BPL mogen de kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten.

De gemeente Alkmaar staat welwillend tegenover de beoogde ontwikkeling, mits de nieuwe situatie geen onevenredige afbreuk doet aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen, openheid, cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Om inzichtelijk te maken dat de aanwezige waarden niet worden aangetast is deze notitie opgesteld.

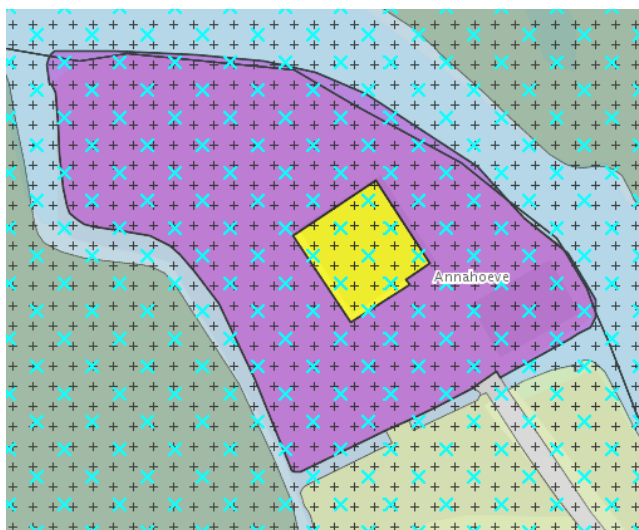
Deze notitie bevat een beschrijving van de opgave, de kernkwaliteiten van het BPL en tenslotte een beoordeling van het plan ten opzichte van de kernkwaliteiten.

Opgave

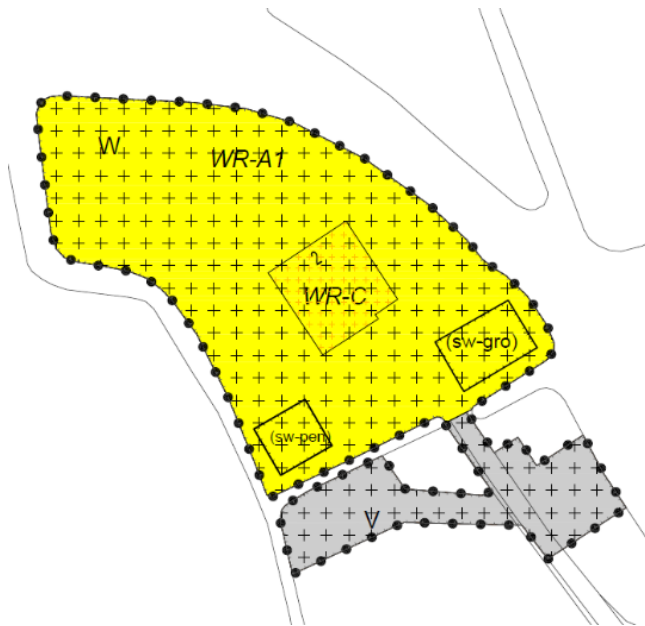
Het doel van de eigenaar van de Vrouwenweg 2 is om de ruime bouw mogelijkheden op het perceel te reduceren en de bedrijfsfunctie op te heffen. De aanwezige stolp behoudt de woonfunctie. Op het voorerf staan twee bedrijfsgebouwen, waarvan het meest zuidoostelijke gebouw eerder als woning is vergund. Als compensatie voor het verwijderen van de bedrijfsbestemming krijgt het zuidwestelijke gebouw op het voorerf een woonbestemming. De twee aanwezige gebouwen op het voorerf gaat de eigenaar gebruiken voor het onderbrengen van bed & breakfast voorzieningen, waarbij per gebouw aan maximaal 15 personen een overnachtingsmogelijkheid mag worden geboden. Het zuidoostelijke gebouw is momenteel al in gebruik groepsaccommodatie.

In de gewenste situatie wordt het gehele perceel bestemd als 'Wonen'. Binnen de woonbestemming zijn dan maximaal drie wooneenheden toegestaan, de stolp en de twee bestaande gebouwen ten zuiden van de stolp. De twee gebouwen krijgen een nieuwe functie en worden aangeduid ten behoeve van 'bed & breakfast' en 'specifieke vorm van wonen – groepsaccommodatie'. Per pand wordt een bouwvlak toegekend.

Voor het parkeren zijn ten zuiden van het bedrijfsp perceel parkeerplaatsen aanwezig. Hoewel feitelijk aanwezig zijn deze niet vergund. Als compensatie voor het verdwijnen van de bedrijfsbestemming worden de reeds aanwezige parkeerplaatsen gelegaliseerd.



Bestaande situatie



Beoogde situatie

Het landschap

Het erf ligt in de Polder Mijzen in de Gemeente Alkmaar. De polder Mijzen is door de provincie Noord-Holland aangewezen als bijzonder provinciaal landschap (BPL). Het 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. Het BPL kent een beschrijving in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.

In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie.

Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

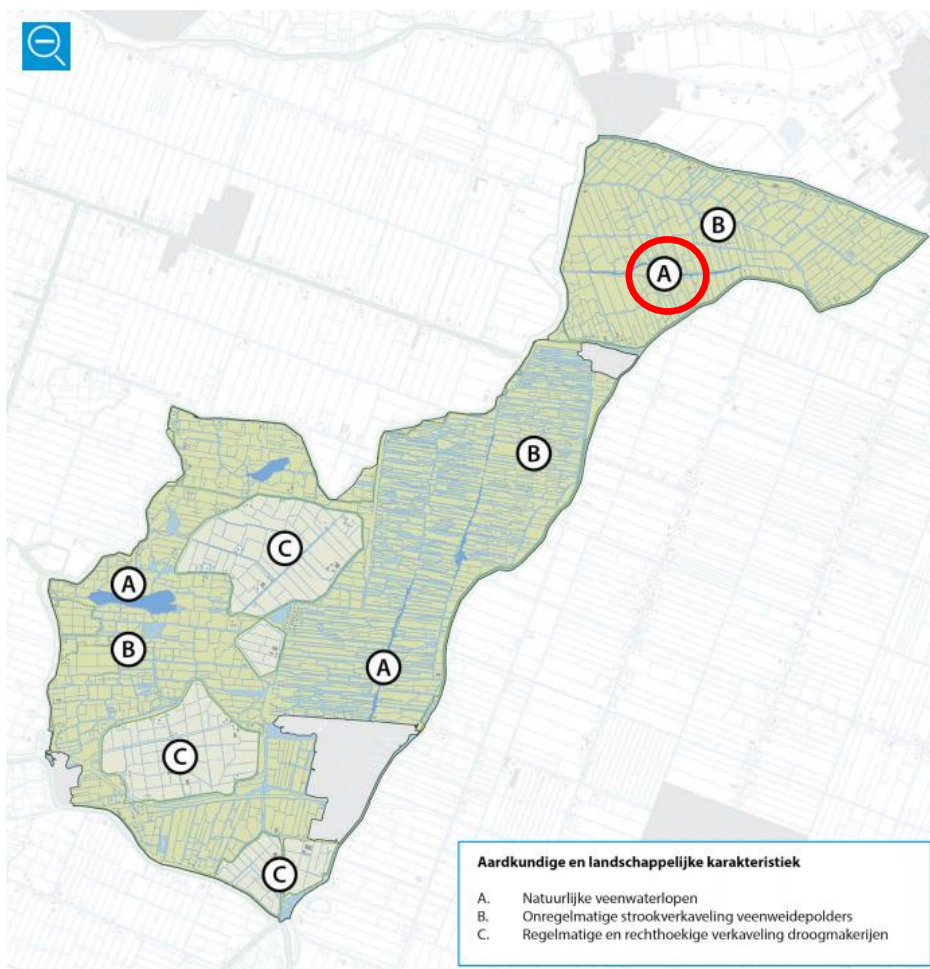
De polder Mijzen maakt onderdeel uit van het BPL Eilandspolder. De Eilandspolder is een open en waterrijk veenpolderlandschap tussen de droogmakerijen Schermer en Beemster in. Het gebied heeft een eeuwenlange geschiedenis van veenvorming, veenontginning en -ontwatering, dijkdoorbraken en inpolderingen. De ontginningsgeschiedenis en de kracht en beteugeling van het water zijn nog goed afleesbaar in het landschap aan de onregelmatige stroken- en blokverkaveling en brede sloten van de veenweidepolders en de soms grillige restanten van veenstromen. In het gebied liggen drie kleinere droogmakerijen: de Noordeindermeerpolder, Polder De Graftermeer en de Sapmeerpolder. De grote openheid is een bijzondere waarde, zowel voor bewoners, recreanten en weidevogels. Kenmerkend zijn de lintdorpen langs ontginningsassen, wegen en dijken.

De soms grillige veenwaterlopen in tonen de natuurlijke afwatering van het veen en volgen de oorspronkelijke loop. Ze zijn onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen of wijzigen van de waterloop zijn in ieder geval een aantasting van de kernkwaliteit.

De onregelmatige verkaveling in de omgeving van het plangebied is nog gaaf en relatief weinig veranderd sinds de ontginning. Op de topografische kaart van 1900 staat het erf al ingetekend.



Ligging van het plangebied (blauw omcirkeld) in de Mijzenpolder in 1900



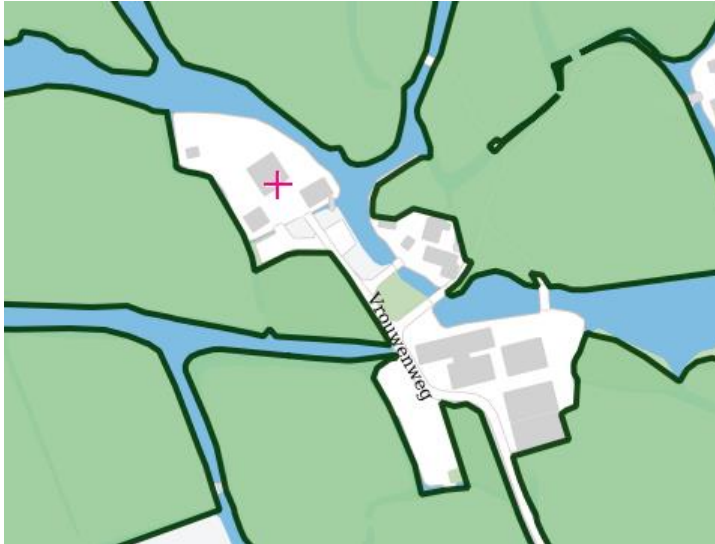
Aardkundige en landschappelijke karakteristiek (rood omkaderd het plangebied)

Weidevogels

Bijna heel het BPL Eilandspolder is een geschikte habitat voor weidevogels. Het open

veenpolderlandschap met (kruidenrijk) grasland wordt gekenmerkt door een hoog grondwaterpeil, een hoge diversiteit in bodemleven en de aanwezigheid van micro-reliëf. Het microreliëf zorgt voor afwisseling in vochtigheidsgraad en daarmee variatie in vegetatie. Samen met het extensieve agrarisch gebruik, voldoende openheid rond de kerngebieden en de stilte (beperkte verstoring) biedt dit een ideale broedgelegenheid voor weidevogels. De kwaliteit voor weidevogels hangt nauw samen met het habitat in de aangrenzende droogmakerijen en veenweidepolders verderop.

De gronden rondom het erf zijn aangewezen als habitat voor weidevogels, maar het plangebied zelf niet.



Ligging weidevogelleefgebied (groen) ten opzichte van het erf (wit gebied)

Het erf

Het erf kan gekarakteriseerd worden als een veenweide erf. Het verkavelingspatroon in het veenweidegebied is heel kenmerkend en nog vrij gaaf. Veel sloten rond de erven zijn nog oorspronkelijk. Ze zijn zeer beeldbepalend en maken deel uit van het cultuurhistorisch verkavelingspatroon. Het veenweide erf neemt vaak de gehele breedte van de kavel in beslag, maar smallere erven komen ook voor. Bij de bredere kavels kunnen meerdere erven op een kavel liggen. De erven hebben, net als de kavels, een langgerekte en onregelmatige vorm. De erven zijn over het algemeen klein.

Van oudsher kent het veenweide erf een voor- en achtererf. Het voorerf en de voorkant van de stolp of woning, met woongedeelte, vormen het representatieve deel van het erf. Het voorerf is het visitekaartje, netjes en gecultiveerd. De voorerven in het veenweidegebied zijn heel eenvoudig. Vaak was er alleen maar een eenvoudig graslandje, waarop men grazend jongvee of zieke dieren in de gaten hield. Soms waren er enkele eenvoudige sierperken. Ook moestuin, bleekveld en boomgaard horen thuis op het voorerf.

Het achtererf wordt veel minder intensief onderhouden en is vooral praktisch en naar eigen behoefte ingericht. Hier staan de bedrijfsgebouwen, dit is meer de werkof privé omgeving. De beplanting is functioneel en inheems. Bomen en struiken dienen als windsingels, leveren hout, houden de oevers vast en dragen bessen en andere vruchten. Houtstapeltjes en andere groene ruimten op het achtererf bieden veel schuilplekken en voedsel aan insecten, vogels en andere dieren. Volgens de traditionele indeling is het voorerf van het veenweide erf onbebouwd. Dit bepaalt het karakteristieke, groene vooraanzicht. Het voorerf met de woning of stolp met de erfbeplanting is de blikvanger van het veenweide erf. Het voorerf is onbebouwd tot minimaal halverwege de zijgevel van de woning of de achtergevel van de (stolp)boerderij.

Kenmerkend voor de erven in veenweidegebied is het doorzicht naar het weiland achter het erf. Vanaf de weg heb je via het erf zicht op het achterland. De erven hebben een open karakter, de boer wilde immers zicht hebben op zijn vee. Vaak loopt het doorzicht over het erfpad en zijn langs een of beide zijden van

het erfpad laanbomen geplant. Dichter naar de kern van lintdorpen staan de woningen en bijgebouwen dicht op elkaar en is soms geen doorzicht over het erf mogelijk. Het erfpad eindigt dan bij een wagenschuur of ander bijgebouw. Vaak is er dan een doorzicht over de erfsloten tussen de erven door. Veel van deze erfsloten en daarmee ook de doorzichten zijn echter verdwenen.

Een bomenrij markeert de voor- en zijranden van het erf. De bomenrij verbindt de bebouwing op het erf met het omringende landschap. Daarnaast zorgt de bomenrij voor samenhang tussen de erven en maakt de erven duidelijk herkenbaar, vooral in het open landschap. Hoe smaller het erf, hoe dichter de bomen rond de boerderij staan. De bomenrijen staan langs het woonhuis of boerderij en de eventuele bijgebouwen. Er staat geen beplanting op de achtererfsgrens. Ook is wel eens een andere erfrand onbeplant, dit komt vooral in de lintdorpen voor. Bredere erven hebben soms zowel een bomenrij op de erfrand als een bomenrij dicht rond de boerderij. Vooral essen en linden staan meestal dicht op het huis. Deze bomen zijn regelmatig 'gekandelaberd': de uitgroeiende takken zijn afzonderlijk geknot tot een hoogte tussen de goot en nok. Een bomenrij is aan de onderzijde vrij open, men kijkt onder de kruinen en tussen de stammen door. De bomenrij op de erfranden biedt beschutting tegen de zeewind en beschermt de boerderij tegen blikseminslag. Als de randen beplant zijn met bomenrijen, zijn die meestal beplant aan de noordwest-, zuidwest- of westzijde van het erf. In plaats van een bomenrij staat er ook wel eens een elzensingel op een erfrand.

Bebouwing

De aanwezige bebouwingslinten zijn kenmerkende opgaande structuren in het landschap. Ze bestaan uit één rij van individuele erven in een onregelmatig ritme aan één of beide kanten langs de weg. Er is op sommige plekken sprake van langere bebouwingslinten in de polder (polderlinten Schermerhorn, Grootschermer en het aan elkaar gegroeide Graft en De Rijk) en een aantal kortere bebouwingslinten die voornamelijk langs de ringdijken liggen (dijklinten Oostmijzen, Driehuizen en West- en Oost-Graftdijk).

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zij zorgvuldig worden ingepast in de karakteristiek van het lint. Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Tweedelijsbebouwing in de linten is ook een aantasting van de kernkwaliteit. Er is sprake van tweedelijs bebouwing als een nieuw gebouw niet ondergeschikt is aan het bestaande hoofdgebouw in het lint.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een bebouwingslint of stolpenstructuur. Daarnaast staat de bebouwing er al.

Stolpen zijn kenmerkend voor het Noord-Hollandse platteland en geven uiting aan de Noord-Hollandse agrarische geschiedenis. De stolp was het karakteristieke bouwtype voor boerderijen vanaf halverwege de 16e eeuw en is toegepast tot ca. 1950. Veel stolpen zijn rijksmonument of provinciaal monument. Op plekken waar meer dan zes stolpboerderijen bij elkaar in de buurt staan, vormen deze door hun ruimtelijke samenhang een zogenaamde 'stolpenstructuur'. De samenhang bestaat uit de visuele relatie tussen de stolpen onderling en tussen de stolp, het erf en het landschap eromheen. Verstoringen van de onderlinge visuele samenhang binnen de stolpenstructuur en de relatie met het erf en het landschap zijn een aantasting van de kernkwaliteit.

In dit geval staat er op het erf een solitaire stolp en is er geen sprake van een stolpenstructuur.

Concluderend

Samengevat bestaan de kerkkwaliteiten van de Mijzenpolder uit:

1. De onregelmatige strookverkaveling, veenweidepolders;
2. Openheid, vergezichten en ruimtebeleving;
3. Habitat voor weidevogels;

Er is sprake van een aantasting van de kernkwaliteiten als:

1. Waterlopen gewijzigd of gedempt worden;
2. Doorgezichten in het lint worden geblokkeerd of sprake is van tweedelijsbebouwing in het lint;
3. Stolpenstructuren worden aangetast;

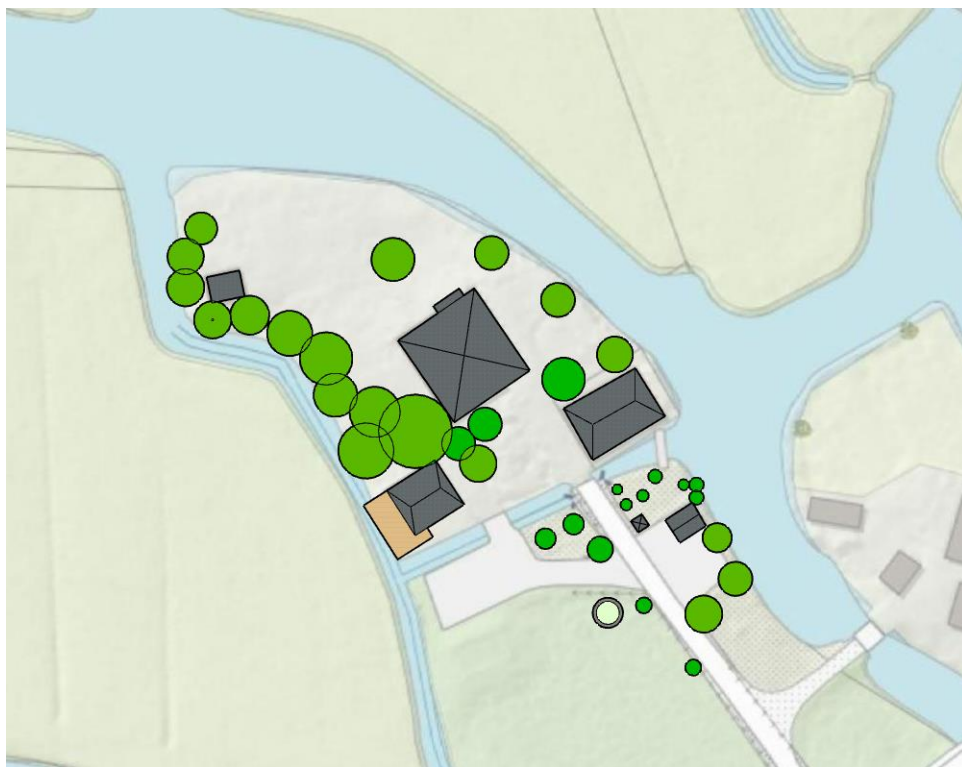
Kenmerkend voor veenweide erven is:

1. Karakteristiek kavel met een langgerekt onregelmatige vorm;
2. Begrenzing van het erf met sloten;
3. Het erf kent een voor en achterkant;
4. Doorgezicht naar het weiland achter het erf;
5. De rand worden gemarkeerd met bomen (muv de achterkant);
6. Bijgebouwen staan vanaf halverwege de zijgevel van de woning;

Beoordeling plan in relatie tot de kernkwaliteiten

Situering erf

Het perceel aan de Vrouwenweg 2 in Schermerhorn betreft een bouwperceel van ca. 3.500 m². Op het erf staat een stolp. Daarvoor staan twee gebouwen (ten zuiden van de stolp). Het ene gebouw is vergund als woning en het andere als bedrijfsgebouw. Het erf is geruime tijd in gebruik ten behoeve van de functie wonen met een groepsaccommodatie; De Annahoeve. Ten behoeve van het recreatieve gebruik zijn parkeerplaatsen aangebracht. Het erf is ontsloten via de Vrouwenweg die op de Oostmijzerdijk uitkomt. De oorspronkelijke kavelsloten bij het perceel zijn nog aanwezig. Het plan betreft alleen een functiewijziging, zodat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten.



Het bestaande erf

De wijziging van de bestemming houdt de bebouwing binnen de oorspronkelijke erfgrenzen. Advies is om ook in de toekomst de erfvorm te respecteren en uitpuiling naar het zuiden of westen te voorkomen. Dit wordt met het bestemmingsplan ook geborgd

Erven in het veenweidegebied van Polder Mijzen zijn van oudsher aan vier zijden door sloten begrensd. Het erf van Vrouwenweg 2 bevindt zich op een "eiland" welke aan vier zijden door sloten is begrensd. Advies is om de aanwezige sloten in hun huidige vorm te behouden. Omdat de oorspronkelijke waterstructuur nog aanwezig is hoeft er geen herstel plaats te vinden. Wel is het van belang om een duidelijk visueel onderscheid te maken tussen de verschillende bestemmingen.

Situering bebouwing op het erf

Van oudsher is een boeren erf 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 ruim achter de voorgevelrooilijn. Vrouwenweg 2 is gezien de vormgeving van het eiland een bijzonder kavel, waarbij situering van de bijgebouwen op het achtererf fysiek lastig is in te passen. In de huidige situatie bevinden zich daarom twee bijgebouwen (welke straks als zelfstandige woning in een erf ensemble fungeren) voor de voorgevelrooilijn. Bij de nieuwe plannen wordt de bestaande situatie gerespecteerd. De twee bijgebouwen fungeren als het waren als poortwachters voor de entree richting de stolpboerderij. De stolp fungeert hierdoor nog steeds als blikvanger van het erf. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de stolp qua formaat en vormgeving. Belangrijk is wel om geen nieuwe bebouwing voor de voorgevel van de stolp aan te brengen. De gebouwen die zonder vergunning voor de voorgevel zijn geplaatst zullen op termijn verdwijnen.

Beplanting

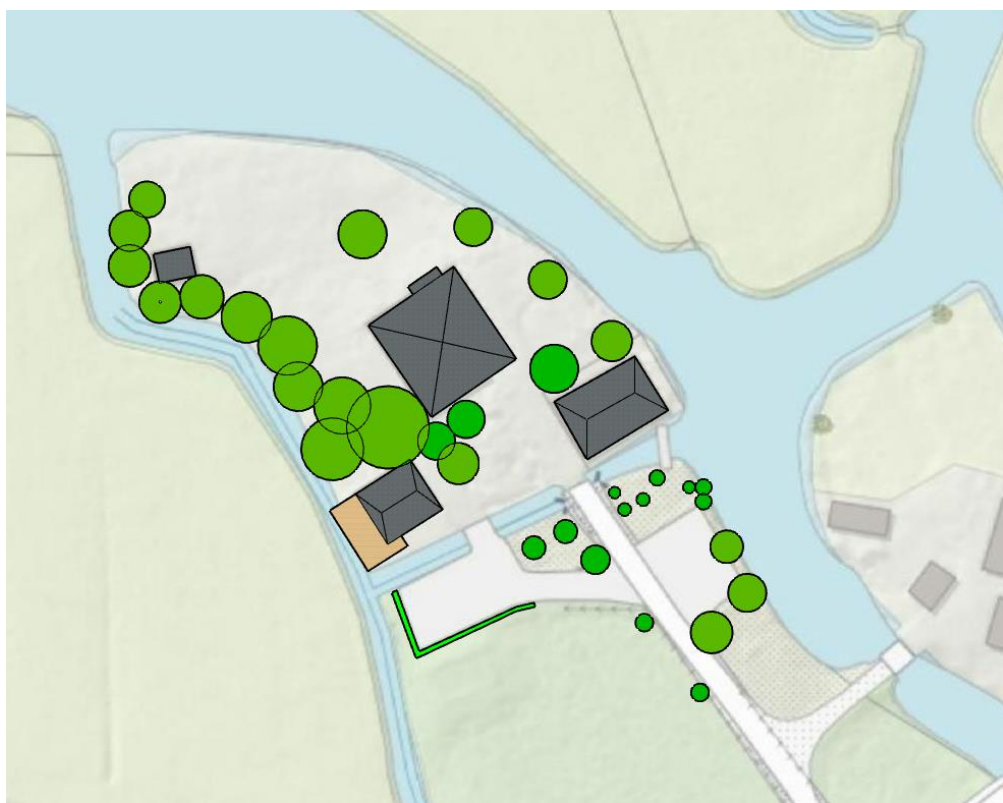
Een voorerf is van oudsher groen, sober en uitnodigend ingericht met gras en bomen. Verharding van de voortuin van de stolp doet geweld aan de karakteristieke inrichting van het voorerf. Het advies is terughoudend te zijn met het aanbrengen van verharding voor de voorgevel.

Karakteristiek voor erven in de Mijzerpolder is dat er bomenrijen rondom de stolp zijn geplant. De bomen stonden vroeger heel dicht bij voor- en zijgevels van de boerderij en functioneerden waarschijnlijk om bliksem af te leiden. Groen erfranden en houtige beplanting rondom de bebouwing zijn kernwaarden. Er is echter een voorwaarde. Vrouwenweg 2 ligt naast een weidevogelleefgebied kerngebied. Hoge beplanting is ongewenst omdat roofvogels deze bomen gebruiken om de weidevogelnesten op te sporen en leeg te roven. Geadviseerd wordt daarom om de bestaande beplanting te behouden, maar zo min mogelijk nieuwe beplanting aan de west, noord en oostzijde van het erf aan te brengen. Voor het zicht op het stolp is het belangrijk om de voortuin van de stolp open houden naar de weg toe.

Belangrijk voor de beeldkwaliteit is dat geparkeerde auto's en opslag van materialen zo veel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. Het is echter ook ongewenst om veel verharding langs de stolp te laten lopen (als ontsluiting voor het parkeren) of om dicht bij de stolp auto's te parkeren. De bestaande locatie parkeervoorziening is daarom de beste plek. Ook omdat deze plek buiten het weidevogelleefgebied is gelegen. Om de geparkeerde auto's toch aan het zicht te onttrekken kan aan de zuidwestzijde een geschoren haag (inheemse bij het landschap passende erfbeplanting) aangebracht worden. Het Erven handboek van de gemeente Alkmaar kan gebruikt worden om een selectie te maken van de aan te planten hagen. Voor de parkeervoorziening zuidoostzijde is de bestaande beplanting voldoende om het blik (grotendeels) aan het zicht te onttrekken). Idealiter zouden de parkeerplaatsen aan het zuidwesten van het plangebied verdwijnen. Echter deze zijn nodig om aan de parkeernorm te kunnen voldoen.

Conclusie

Het plan gaat uit van een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Nieuwe bebouwing wordt niet opgericht. De bestaande kavelstructuur is nog aanwezig en hoeft niet hersteld te worden. Het plangebied ligt buiten het weidevogelkerngebied. Het plan tast de kernkwaliteiten van het BPL niet aan. Om de parkeerplaatsen aan het zicht te onttrekken kan beplanting worden aangebracht. Daarnaast zullen de gebouwen die zonder vergunning zijn gebouwd gefaseerd verdwijnen.



De toekomstig situatie