

NOTITIE

Referentienummer
SWNL0190855

Kenmerk
332834

Betreft
Ontwikkeling Menningweerweg | Notitie storende bebouwing

1 AANLEIDING

Op de kruising van de Noordervaart met de Menningweerweg bij Stompetoren ligt een leegstaand kavel met een woonhuis, achterliggende kapschuur en aardappelbewaring, en vier kipenschuren. Men is voornemens dit kavel te ontwikkelen tot een woonerf met een aantal woningen. Dit bij voorkeur in samenhang met het kavel aan de andere zijde van de Menningweerweg, tevens een leegstaand en vervallen kavel met de wens voor de ontwikkeling van woningen.



Plangebied in zijn directe omgeving

Om het kavel te ontwikkelen wil de initiatiefnemer gebruik maken van de *Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015*. Als eerste stap is het hierbij noodzakelijk te onderbouwen waarom het beeld van de huidige locatie storend is in het landschap. Deze notitie vormt die onderbouwing.

In deze notitie hanteren we daarbij de opzet uit de *Handreiking Ruimte voor Ruimte* en maken een onderscheid tussen het landschappelijke schaalniveau van de locatie en de verschijningsvorm van de opstallen.

DEFINITIE STORENDE BEBOUWING**ARTIKEL 2, UITVOERINGSREGELING RUIMTE VOOR RUIMTE 2015**

1. Voor de toepassing van deze regeling wordt onder storende bebouwing verstaan, door bedrijfsbeëindiging of verplaatsing leegstaande of leegkomende agrarische bebouwing:
 - a. die niet passend is in het landschap, of;
 - b. die in verval is geraakt.
2. In afwijking van het eerste lid is geen sprake van storende bebouwing indien de bebouwing:
 - a. een beschermd monument is als bedoeld in artikel 1 onder d van de Monumentenwet 1988, of artikel 2 van de Monumentenverordening Noord-Holland 2010, of als beschermd monument is aangewezen in een gemeentelijke monumentenverordening;
 - b. behoort tot de kernkwaliteiten van het landschap of tot een provinciale structuurdrager, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland;
 - c. niet is opgericht, of;
 - d. illegaal is opgericht.

2 LANDSCHAPPELIJKE SCHAALNIVEAU

In dit hoofdstuk wordt kort beschreven waar de landschappelijke structuur rondom de locatie uit bestaat. Aan de hand hiervan wordt per onderdeel benoemd of de huidige inrichting van het terrein hier aan voldoet.



Plangebied binnen de Schermer

POSITIE IN DE OMGEVING

De locatie ligt in de droogmakerij de Schermer, op de kruising van de Noordervaart en de Menningweerweg.

De Noordervaart maakt als structuur deel uit van de hoofdopzet van de polder en loopt van oost naar west binnen het breedste deel van de droogmakerij. De vaart heeft een breed profiel met wegen aan beide zijden van het water en erven langs deze wegen. Aan de noordzijde is de weg de provinciale N243. De weg aan de zuidzijde, waar de planlocatie aan ligt, is een erftoegangs-weg met een dubbele rij bomen erlangs.

De bebouwingsstructuur langs de Noordervaart bestaat grotendeels uit vrij liggende erven, soms woonerven, maar veelal erven met een agrarische functie. Tussen de erven door is er zicht op het open achterland, maar langs de weg is er een besloten karakter door de vele groene erven en de boomstructuur langs de zuidelijke weg. Binnen de bebouwde kom van Stompvoren liggen de erven langs de vaart dicht op elkaar. Hier is het dorp op de kruising met de Oterlekerweg als kruisdorp ontstaan. De oude arbeidershuisjes en de aanwezigheid van de kerk duiden dit aan.

De Menningweerweg is een onbeplante ontsluitingsweg binnen de polder en verbindt de Noordervaart met de Oostdijk. De weg voert door de openheid van het weideland. Langs de weg liggen maar twee erven, op grote afstand van elkaar. De erven hebben een groene inrichting langs de wegzijde.

ERFOPBOUW EN INRICHTING

De planlocatie is onderdeel van de bebouwingsstructuur langs de Noordervaart in de droogmakereij de Schermer. De planlocatie is een vrij liggend erf net buiten de bebouwde kom van Stompertoren.

Vergelijkbare erven langs de Noordervaart hebben altijd een woning vooraan op het erf en een grote relatie met de vaart door de oriëntatie erop. Achter het woonhuis staan meestal agrarische gebouwen, vaak haaks op de vaart, maar soms ook parallel eraan. Het groene beeld aan de zuidzijde van de Noordervaart wordt bepaald door de dubbele laanbeplanting en de beplanting op de erven. Dit laatste bestaat uit de tuininrichting en de erfafscheiding rondom het woongedeelte. Incidenteel staat er ook een erfafscheiding achter de bedrijfsgebouwen. De erfafscheiding bestaat meestal uit bosplantsoen, soms met bomen van de tweede grootte of een elzensingel.

BEOORDELING PLANLOCATIE

Qua schaal en grootte past het perceel van de planlocatie binnen de omgeving, het heeft eenzelfde grootte als veel vrij liggende erven. Net als bij de andere erven is ook hier een hoofdwooning vooraan op het erf met een voortuin die op de vaart is gericht. Ook de grote kapschuur met de aardappelbewaring achter de woning, parallel aan de vaart, passen bij deze inrichting. De positionering van de kippenschuren wijkt echter af. De schuren liggen niet achter de woning maar grenzen tot aan de voorkant van het erf. Hierdoor zijn ze direct zichtbaar vanaf de Noordvaart en door hun parallelle ligging aan de vaart liggen ze met de achterzijde ook direct langs de Menningweerweg.



Onderdelen van het erf

De kippenschuren zijn afgeschermd met een singel van populieren. Hierdoor is een transparante groene afscherming ontstaan die de schuren niet uit het zicht onttrekt, maar met zijn bomen van eerste grote wel erg concurreert met de groenstructuur langs de Noordervaart (ook populieren) en daarmee afwijkt van de overige erfafscherminingen in de omgeving. Deze zijn dichter, kleiner van schaal en bevatten geen bomenrij.



Populieren van de eerste grootte concurreren met de boomstructuur langs de Noordervaart

Vanuit de omgeving gezien is de verstoring relatief. Rijdend vanaf de Menningweerweg zijn de kippenschuren duidelijk te zien, maar door hun hoogte, schaal en kleur vallen ze minder op dan andere agrarische gebouwen. De populieren vallen vanaf hier gezien weg tegen de populieren langs de vaart.



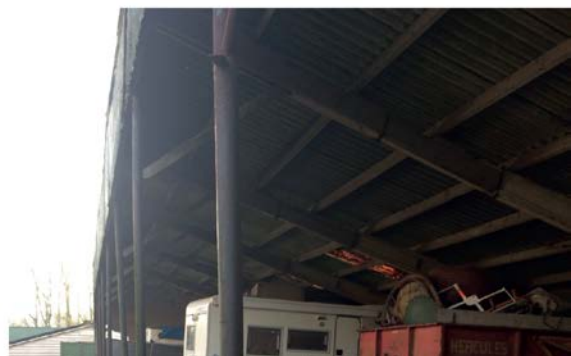
De locatie gezien vanaf de Menningweerweg naar het noorden toe

3 VERSCHIJNINGSVORM OPSTALLEN

Alle gebouwen op het terrein kunnen als storend worden beoordeeld omdat ze in verval zijn. Zowel het hoofdgebouw en achterliggende schuren hebben vele breuken in het metselwerk en hout is aan het vergaan. De kippenstallen bestaan uit goedkope materialen en zijn in verval. In combinatie met de te ver doorgeschoten en transparante singel eromheen maakt het een verwaarloosde indruk.



Het hoofdgebouw



De kapschuur



De aardappelbewaring



De kippenschuren

4 CONCLUSIE

De verstoring van de locatie op de kruising van de Noordervaart en de Menningweerweg bestaat ten eerste uit de situering van de kippenschuren op het erf ten aanzien van zowel de Noordervaart als de Menningweerweg. Ten tweede uit de inrichting van de daaromheen geplante erfsingel, bestaande uit populieren van de eerste grootte die concurreren met de bomen langs de vaart. Ten derde uit de vervallen staat van het hoofdgebouw, de achterliggende schuren en de kippenschuren.

De verstoring van het beeld heeft vooral impact voor het wegbeeld van de Noordervaart en Menningweerweg ter plaatse. Op basis van het bovenstaande wordt de locatie als storend beoordeeld conform de definitie zoals die in de *Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015* is opgenomen.

Verantwoording

Projectnummer : 332834
Referentienummer : SWNL0190855
Revisie : 01
Datum : 30 november 2016

Auteur(s) : Maurits Hooiveld
E-mail adres : maurits.hooiveld@sweco.nl
Gecontroleerd door : Durk de Vries
Paraaf gecontroleerd : 
Goedgekeurd door : Rob Krom
Paraaf goedgekeurd : 