

Oost-Graftdijk 92a

Oost-Graftdijk

Landschappelijke Inpassing



PROJECT

Landschappelijke inpassing Oost-Grafdijk 92a

Projectnummer: SR230033

INITIATIEFNEMER

VdZ

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: Krijn Lodewijks

T 030 2679198

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

09 juni 2023



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	5
2. Analyse	6
2.1 Nijverheid	6
2.2 Historische landschappelijke analyse	7
2.3 Ligging	8
2.4 Context	10
2.5 Directe Omgeving	12
3. Inpassingsplan	16
3.1 Planbeschrijving	16
3.2 Fotomontages	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op poldergronden gelegen achter Oost Graftdijk 92a is een agrarisch bedrijf aanwezig in de vorm van een paardenfokkerij. Het bedrijf is bij de KvK geregistreerd als Vennootschap Onder Firma Stal Van Tiel.

Dit rapport is opgesteld met het doel om de voorgestelde uitbreidingen, een omheining om de paardenbak, twee paddocks en een stal, landschappelijk te onderbouwen. Ten aanzien van een eerste schets heeft de Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit verzocht om een toelichting op de landschappelijke inpassing van het plan.

Dit rapport voorziet de beoogde ontwikkeling van een uitgebreide ruimtelijke analyse van de locatie en omgeving, en duidelijke ontwerptekeningen van de nieuwe situatie onderbouwd vanuit de kernkwaliteiten van de Eilandspolder.



Legenda

-  Weide
-  Water
-  Bebouwde percelen
-  Weg
-  Bosschage
-  Gebouwen

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding bevat dit landschappelijk onderzoek in hoofdstuk 2 een landschappelijke analyse die ingaat op de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied Oost-Graftdijk van 1850 tot 2023. Hierna volgt een analyse waarin de planlocatie en de omgeving onder de loep zijn genomen en een landschappelijke analyse is uitgevoerd naar de huidige omstandigheden. Hoofdstuk 3 behandelt het inpassingsplan. Daarbij lichten we ook toe hoe er rekening is gehouden met de geanalyseerde context en de kernkwaliteiten van de omgeving.



Huidige situatie perceel gezien vanaf de parallelweg Oost-Graftdijk

2. Analyse

2.1 Nijverheid

West- en Oost-Graftdijk (Westerbuurt en Oosterbuurt) ontstonden in de tweede helft van de 16e eeuw. Voor de droogmaking van het Starnmeer en de Schermer was, naast de veeteelt op het land, de visserij op die meren heel belangrijk. Maar daarnaast namen ook vele Graftdijkers deel aan de zeevaart.

In de 17e eeuw werkten de Graftdijkers in grote getale in de hennep-nijverheid. In Oost-Graftdijk stond in het Kamerhop een hennepmolen en vier nettenbanen. In West-Graftdijk waren aan de Kloosterhaven en aan de Vuile Graft lijnbanen; aan de Moor zes nettenbanen en een korenmolen.

Tussen 1742 en 1812 was bijna 50% van de beroepsbevolking betrokken bij de hennep vlasverwerking (het hekelen, spinnen, weven, kloppen en touwslaan). In 1742 was het nog mogelijk om de hennep

te laten kloppen in drie hennepklopmolens en in 1811 nog één.

In 1811 was er in Graft nog een afzetmogelijkheid voor de grove hennep bij de zes touwslagerijen en vier grauwoekverwerkers, maar in 1850 was er nog maar één touwslager over. 65 mensen waren in 1830 nog werkzaam in thuisarbeid als hekelaar, spinner of wever.

Rond 1900 werd er nog hennep gehekeld voor zeilen en netten, in hoofdzaak in opdracht van de zeildoekwevers in Krommenie. De Graftdijkers haalden per schuit de bossen op uit Krommenie. Thuis werden de bossen verwerkt tot vlas- en hennepgaren, in zakken gedaan en ter keuring in Krommenie aangeboden.



Dorpsbeeld Oost-Graftdijk circa 1910-1920

(hetschermereiland.nl, 2023)

2.2 Historische landschappelijke analyse

Op deze pagina is een historisch overzicht van het plangebied te zien. Dit overzicht beslaat de periode van 1850-2022. Gedurende deze periode is te zien hoe het landschap van Oost-Graftdijk en de omliggende polder verandert.

Oost-Graftdijk is een lintdorp langs de vaarroute Vinkenhop, onderdeel van het Noordhollandsch Kanaal, die in directe verbinding staat met het Alkmaardermeer. Het gebied rondom Oost-Graftdijk is polder met een onregelmatige blokverkaveling. De polder is aanvankelijk beëindigd door de ringdijk van de aangrenzende Starnmeerpolder, ten noorden. Opvallend is dat Oost-Graftdijk's polderstructuur een blokverkaveling is terwijl de naastgelegen Starnmeerpolder een strookverkaveling heeft.

De landschappelijke functie van de Oost-Graftdijk polder is overwegend landbouw met een focus op veehouderij. Oost-Graftdijk blijft

gedurende de periode 1850-2022 een klein dorp met een inwonersaantal van 145 (2021).

Tot 1982 blijft het landschap grotendeels onveranderd. In 1983 zien we een nieuwe landschappelijke ontwikkeling, een grote camping. Camping 't Rietbos blijft tot januari 2009 bestaan waarna deze wordt gesloopt en wordt omgebouwd tot bungalowpark door de nieuwe eigenaar. Tevens wordt ook een provinciale weg aangelegd, de N244. Daarmee krijgt de polder een nieuwe harde grens aan de noordzijde.

Vanaf 2013 zien we de eerste ontwikkelingen voor dit bungalowpark, nu genaamd 'De Rijp'. Dit bungalowpark blijft gestaag uitbreiden tot de huidige tijd en overtreft met gemak het aangrenzende dorp Oost-Graftdijk qua oppervlakte.

1850



1983



2013



2022



2.3 Ligging

De planlocatie is gelegen in Oost-Graftdijk, onderdeel van de Eilandspolder. De Eilandspolder is onderdeel van het BPL (Bijzonder Provinciaal Landschap) en is een open en waterrijk veenpolderlandschap tussen de droogmakerijen Schermer en Beemster. De ontginningsgeschiedenis en de beheersing van het water zijn goed afleesbaar in het landschap aan de onregelmatige stroken- en blokverkaveling en brede sloten van de veenweidepolders en de soms grillige restanten van veenstromen. De grote openheid van het BPL Eilandspolder is een bijzondere waarde, zowel voor bewoners en recreanten, als voor weidevogels. Kenmerkend zijn de lintdorpen langs ontginningsassen, wegen en dijken.

Relevante kernkwaliteiten Oost-Graftdijk, Eilandspolder

- Grote openheid van het landschap
 - Rijkdom aan weide- en moerasvogels
 - De veenpakketen
 - De middeleeuwse verkavelingen en de historische watergangen in het veenweidegebied
 - Karakteristieke dijk- en lintdorpen
- (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, 2016)

Legenda

-  Weide
-  Water
-  Bebouwde percelen
-  Weg
-  Bosschage

2.4 Context

Lintdorp Oost-Graftdijk heeft op deze locatie als bijzonderheid dat er sprake is van twee parallelle wegen aan weerszijden van het lint: de Oost-Graftdijk met vrij uitzicht over het veenweidelandschap aan de noordzijde en de Kanaaldijk met vrij uitzicht over de ringvaart en het open landschap van de Starnmeerpolder aan de zuidzijde.

De ontginningsgeschiedenis van het gebied heeft geresulteerd in karakteristieke, langgestrekte en kortere bebouwingslinten.

Bebouwing

De bebouwing van Oost-Graftdijk vormt een lintdorp langs de vaarroute Vinkenhop. Dit soort linten zijn kenmerkende opgaande structuren in het landschap die voor hoogteverschil in het landschap zorgen. Ze bestaan uit één rij van individuele erven in een onregelmatig ritme aan één of beide kanten langs de weg. West- en Oost-Graftdijk bestaan oorspronkelijk uit een éézijdig lint langs de kanaaldijk.

De bebouwingslinten zijn geënt op de ontginningssassen uit de vroege middeleeuwen van waaruit het veengebied is ontgonnen.

Legenda

-  Weide
-  Water
-  Bebouwde percelen
-  Weg
-  Bosschage
-  Gebouwen
-  Open kwaliteit
-  Zichtlijnen
-  Zicht blokkerende elementen



2.5 Directe Omgeving

De locatie grenst aan een deel van de Oost-Graftdijk waar er sprake is van wisselende doorkijkjes naar het achtergelegen veenweidenlandschap. Deze wisselende doorkijkjes worden beperkt door bebouwing of groenelementen. De planlocatie beslaat twee percelen in het veenweidenlandschap, een deel voor de paardenbak en een deel voor de nieuwe stal.

Aan de achterzijde van het perceel is er een erfafscheiding met enkele solitaire bomen die het zicht op de stal en het perceel, gezien vanaf de provinciale weg N244 blokkeren.

Op de volgende twee pagina's zijn locatiefotos te zien die een beeld geven van de bestaande situatie en de omgeving rondom het perceel.

Legenda

-  Weide
-  Waterrand
-  Water
-  Weg
-  Oprit
-  Prive terrein
-  Gebouwen
-  Open kwaliteit
-  Zichtlijnen
-  Zicht blokkerende elementen
-  Bomen
-  Haag





Parallelweg aan de achterzijde van Oost-Graftdijk, tevens de toegangsweg tot het perceel.



Parallelweg aan de achterzijde van Oost-Graftdijk, tevens de toegangsweg tot het perceel.



Panorama van bestaande situatie vanaf de straatkant. Vanaf de straat is er direct zicht op de historische veestal die is aangewezen gemeentelijke monument.



Perceel vanaf de straatkant



Foto achter de historische veeststal



Panorama op het perceel met zicht op de stal en een paddock

3. Inpassingsplan

3.1 Planbeschrijving

De voorgestelde omheining van de paardenbak bevindt zich op het perceel dat bereikbaar is via een brug dat aansluit op de Oost-Graftdijk. Dit perceel heeft een open kwaliteit.

De voorgestelde locatie van de nieuwe stal is op hetzelfde perceel als de originele historische stal. De nieuwe stal wordt gerealiseerd achter de bestaande stal en zal daarom niet zichtbaar zijn vanaf de straat. Aan de achterzijde van het perceel wordt het zicht op de stal onttrokken door een bomenreeks.

De nieuwe stal zal in dezelfde kleurinstelling zijn als de oude stal. Verder is er ook de wens om zonnepanelen te plaatsen op de nieuwe stal. Ten behoeven van deze nieuwe stal zal tevens ook de caravan en schuurtje worden verwijderd zodat er per saldo de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden voor binnenopslag in plaats van buitenopslag, wat in visueel opzicht een verbetering is.

Op de locatie van de nieuwe stal staat al een reeks bomen die als erfafscheiding dienen, ons

voorstel is om nog twee streekeigen bomen (esdoorn of meidoorn) hieraan toe te voegen om de nieuwe stal in te dekken. Hierdoor is de nieuwe stal ook ingedekt vanaf de noordzijde.

De paddocks en paardenbak liggen in het lager gelegen weidegebied van de polder (gezien vanaf de verhoogde Oost-Graftdijk). Een lage beukenhaag (tot 1m hoog) vormt een afscheiding voor de paardenbak. Een omheining rondom de bak is nodig voor jonge paarden om binnen de bakgrens te blijven. Door de keuze voor een haag in tegenstelling tot hekwerken ontstaat er een groen beeld en door deze haag laag te houden blijft de karakteristieke openheid van het landschap behouden.

Het nieuwe hekwerk voor de paddock uitbreiding sluit aan op het huidige hek en zal dezelfde hoogte aanhouden (1,10m). Omdat zowel de haag en hekwerk dicht bij de grond zullen blijven zal het zicht niet worden belemmerd naar het achtergebied. De situering van paardenbak en paddocks volgen de richting van de kavelsloot en zijn beide op het oostelijke deel van de open kavel tussen

de vier kavelsloten ingepast, dicht tegen het bebouwde erf. Het kenmerkende kavelpatroon blijft hierdoor intact en het westelijke deel van de kavel blijft volledig vrij van ingrepen. De effecten van de inpassing van de paardenbak en paddocks worden verzacht doordat de parallelweg hoger ligt dan de polder. Deze parallelweg is tevens ook geen doorgaande weg. Verder kan er worden beargumenteerd dat het zicht op de polder vanaf de doorgaande weg (Kanaaldijk) volledig is onttrokken door het gesloten bebouwingslint. Vanaf de provinciale weg (N244) is de nieuwe inpassing ook niet zichtbaar door de grote afstand. Met de fotomontage op de pagina's hierna maken we dit inzichtelijk.

Mocht er de wens zijn vanuit de provincie om toch een hekwerk te plaatsen rondom de paardenbak, dan zal dit worden uitgevoerd. Echter zouden wij graag willen beargumenteren dat de voorkeur bij een haag ligt. Niet alleen vanwege het natuurlijke karakter en ecologische voordelen, maar ook om te voorkomen dat er meerdere hekwerken achter elkaar komen (vanwege de paddocks), wat een rommelig beeld geeft.

Legenda

- Weide
- Waterrand
- Water
- Paddock en bak
- Brug
- Erf
- Mestplaat
- Oprit terrein
- Paralellweg
- Prive groen
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen
- Bestaande gebouwen
- Nieuwe stal
- Beukenhaag rondom bak
- Hekwerk



3.2 Fotomontages

Nieuw hekwerk
Hout 1,1m hoog

Lage beukenhaag
onderhouden op 1m hoogte



Nieuwe situatie hekwerk en paardenbak gezien vanaf de parallelweg Oost-Graftdijk

Nieuwe stal



Nieuwe situatie staluitbreiding gezien vanaf de parallelweg Oost-Graftdijk

Nieuw hekwerk
Hout 1,1m hoog

Lage beukenhaag
onderhouden op 1m hoogte





burosro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement