

Beeldkwaliteitsplan

Ruimte voor ruimte
Dorpsstraat 65, Markenbinnen



Inhoud

1. Inleiding	4
2. Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	8
3. Beeldkwaliteit	12
De herinrichting van het plangebied	12
Hoofdindeling	15
Positie kavels, bebouwing en oriëntatie op het landschap	15
Bebouwing	16
Verkeersontsluiting en verharding	18
Erfbeplanting en erfafscheiding	21
Inrichting vrijkomende ruimte	21
4. Conclusie	20
Colofon	23

1. Inleiding

Aan de Dorpsstraat 65 te Markenbinnen, bevindt zich een perceel agrarische grond.

Het agrarische bouwvlak met opstallen en verhardingen is gelegen aan de rand van het dorp Markenbinnen.

De eigenaren hebben de wens om een nieuwe toekomstbestendige invulling aan de kavel te geven door op deze locatie een woning te realiseren. De eigenaren vragen hierom medewerking aan de gemeente om gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte regeling.

De eigenaren willen het grootste gedeelte van de schuren en stallen slopen en de erfverharding verwijderen. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking aan de gemeente gevraagd voor het realiseren van een bouwkaavel voor woningbouw op de locatie. De stolpwoning en een deel van de schuur blijft behouden.

De provinciale regeling Ruimte voor Ruimte biedt voor dit verzoek mogelijkheden. De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Door de locatie herin te richten valt ruimtelijke winst te behalen.

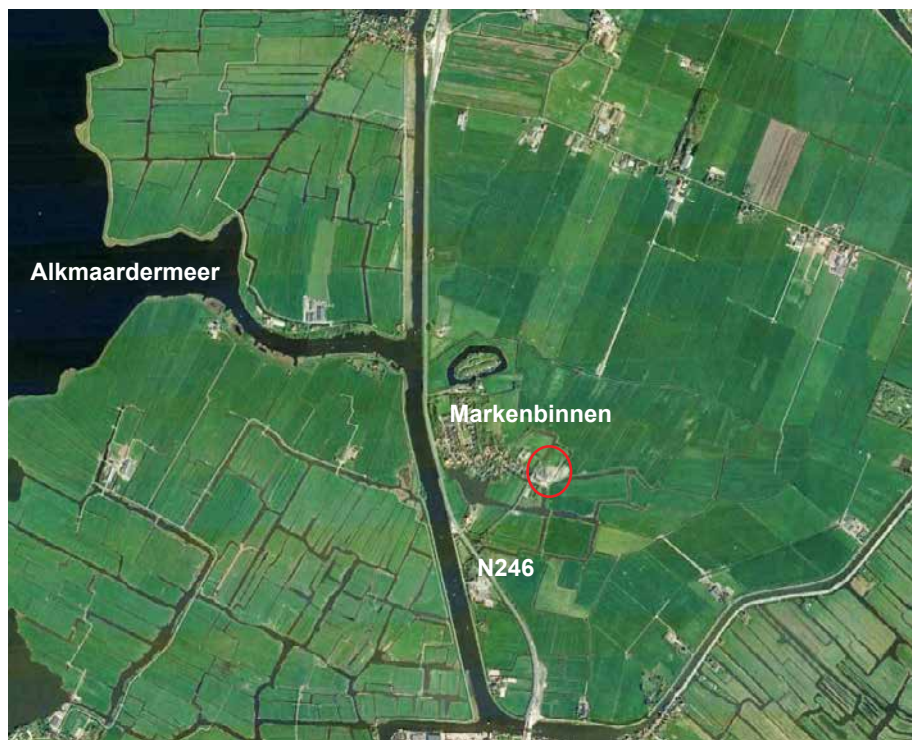
De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte), het landschap ofwel landschaps-DNA (cultuurhistorische objecten, historische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

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woning zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van het bedrijf en de inpassing van een compensatiewoning. 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 wordt een model voor de herinrichting van het plangebied geschetst. 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 beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.



Overzichts-luchtfoto, Google Earth, huidige situatie
plangebied aan de rand van het dorp Markenbinnen



Luchtfoto huidige situatie, plangebied aan de Dorpsstraat 65 te Markenbinnen

2. analyse

De ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied, Dorpsstraat 65 te Markenbinnen is gelegen in de Markerpolder. De Markerpolder is een veenpolder, ontstaan op een voormalige kreekrug. Vanaf de 10e of 11e eeuw is dit gebied ontgonnen en in de loop der tijd bedijkt.

Het gebied werd via veenstromen op natuurlijke wijze afgewaterd. De Stierop was een grotere veenstroom, vanaf hier werd de Markerpolder verkaveld. De loop van deze veenstroom is daarom bepalend geweest voor de verkavelingswijze van het landschap rondom Markenbinnen. Verkavelingssloten werden loodrecht op de Stierop en de kleinere veenstromen gegraven. Er is een strookvormig verkavelingspatroon ontstaan.

Door ruilverkavelingen en schaalvergroting in de agrarische sector, is het verkavelingspatroon wat grootschaliger geworden, maar de oorspronkelijke structuur is nog altijd herkenbaar.

Op de historische kaarten is vanaf het begin van de 19e eeuw het landschap als grasland weergegeven. Nog altijd is de polder voornamelijk in gebruik als grasland. Karakteristiek aan dit gebied is de vlakke ligging en het zeer open karakter.

Ten noorden van Markenbinnen ligt het voormalige fort Markenbinnen. Het fort maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam, de verdedigingsring bestaande uit 46 forten en batterijen rondom de hoofdstad Amsterdam.

Markenbinnen is een lintdorp met enkele kleinschalige naoorlogse uitbreidingen. Vanaf de jaren 1990 is er op de topografische kaarten een noord-zuid georiënteerde weg naar het plangebied toe te zien.



Topografische kaart, 1850



Topografische kaart, 1880



Topografische kaart, 1900



Topografische kaart, 1950



Topografische kaart, 2018

De kwaliteiten van het landschap

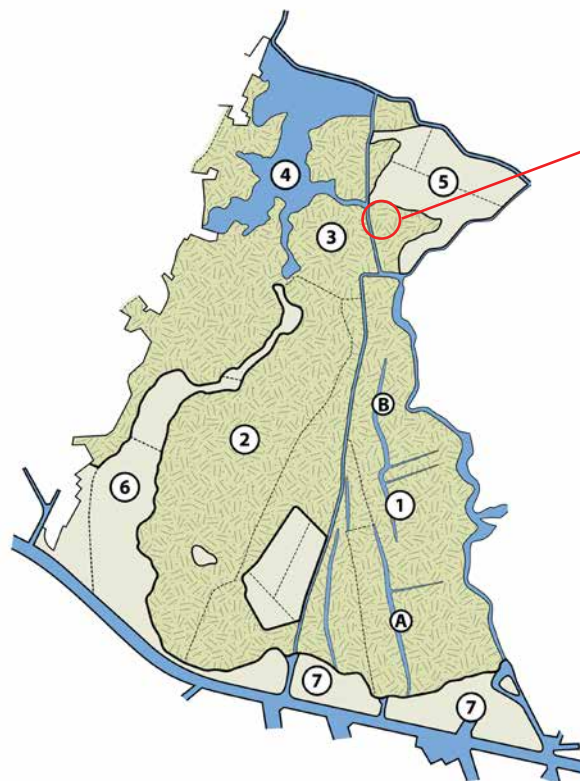
Om nieuwe ontwikkelingen in het landschap in te passen, is het van belang om eerst de kwaliteiten van het landschap te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de omgeving van het plangebied, rekening houdende met de kernkwaliteiten die in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn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

Het plangebied bevindt zich in het Nationaal landschap Laag Holland. Dit landschap kenmerkt zich door zijn grote openheid, de veenpakketten, weide- en moerasvogels, de karakteristieke dijken en lintdorpen. Ook Markenbinnen is zo'n kenmerkend lintdorp.

Kenmerkend voor het dorp is zijn smalle profiel met kronkelende straat. Het plangebied bevindt zich aan het einde van de Dorpsstraat. Het dorp heeft een vrije grote diversiteit aan woningtypologieën. De gevels hebben veelal een donkere kleurstelling van rode baksteen of een (donkere) houten gevel. Enkele woningen vormen hier een uitzondering op met een witte gevel. Ook de stolp in het plangebied heeft een witte gevel.

Stolpboerderijen zijn typische bouwvormen in het gebied. Zowel in het dorp als in het buitengebied rondom staan meerdere stolpen, welke met hun dakvorm kenmerkend en karakteristiek zijn.

In het buitengebied zijn grotere boerenerven te vinden met stolpen, schuren en enkele kapbergen. Een boerenerf bestaat van oudsher uit een voor- en achtererf. De woning staat voor op het erf, met daaromheen het voorerf. De achterkant van het erf is het bedrijfsgebied met verschillende bedrijfsgebouwen (schuren, loodsen).



Plangebied ligt binnen de landschappelijke karakteristiek van de kleinschalige veenontginningen. Dit gebied heeft als kenmerk een onregelmatiger verkavelingspatroon met kleinere dorpen. De westelijk gelegen Markervaart vormt een belangrijke ruimtelijke drager van het gebied.

1. Veenpolders met waterrijke veennatuur:
A. Polder Westzaan
B. Het Guisveld
2. Veenweidepolders van Assendelft met herkenbare hoogteverschillen van voormalige kreken Oer-IJ
3. Kleinschaligere veenontginningen
4. Uitgeester- en Alkmaardermeer
5. Droogmakerij Starnmeerpolder
6. Wijkmeerpolder, ingepolderde zeekleipolder (restanten deel Oer-IJ)
7. IJ-polders

De algemene ambitie binnen de Leidraad 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 en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het voorkomen van verrommeling van open gebieden. Koppel kleinschalige ontwikkelingen aan de linten en houd de zo kenmerkende stolpen in stand. Voorkom verruiging van het veengebied en herstel de openheid waar mogelijk.

Huidige situatie plangebied

De planlocatie is gelegen aan de rand van het dorp Markenbinnen. Op het perceel aan Dorpsstraat 65 is een stolp gelegen, met aanbouw en ten oosten daarvan de (voormalige) melkveehouderij met bijbehorende opstallen.

De opstallen bestaan uit een grote koeienstal in het verlengde/ aan het einde van de Dorpsstraat, met daarachter schuren, een silo en sleufsilo's. Door de brede opzet van het erf met sleufsilo's tot ver in het landschap, geeft het erf een rommelige indruk.

De stolp is identiteitsbepalend voor Noord-Holland. De stolp is niet monumentaal, maar de provincie streeft wel naar het behoud van stolpen. De overige gebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde.

De ruimte rondom de stallen/schuren is veelal verhard ten behoeve van het bedrijfserf. Door de huidige vraag om het gebied her in te richten, ontstaan er mogelijkheden om het karakter van de omgeving te versterken en een mooi beeld te creëren.

Vanaf het huidige erf, aan het einde van de Dorpsstraat, is een halfverharde weg met houten brug in zuidelijke richting. Dit pad ontsluit het perceel direct op de N246 voor het agrarische verkeer en is tevens ingezet als calamiteitenontsluiting van Markenbinnen.

De afbeeldingen op deze pagina geven een beeld van de huidige situatie.



Foto's van het dorp Markenbinnen, de dorpsrand en het fort ten noorden van Markenbinnen (foto's van Google Streetview 2019)



Plangebied luchtfoto en kadastrale kaart



Plangebied gezien vanaf de N246, afbeelding: Google Streetview



Huidige situatie met te slopen bebouwing in rood, te verwijderen sleufsilo's in geel, Dorpsstraat 65, Markenbinnen

3. Beeldkwaliteit

De herinrichting van het plangebied

Zoals in geheel Nederland, is er in Noord-Holland een ontwikkeling gaande waarbij in toenemende mate agrarische bebouwing zijn oorspronkelijke functie verliest. 'Eén van de oorzaken van verrommeling (het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit) is het verval van (agrarische) bebouwing als een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt.

De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt storende bebouwing gesloopt. In ruil daarvoor mogen één of meerdere compensatiewoningen gebouwd worden.

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Door de locatie her in te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen.

Het voorstel is om een overgrote deel van de bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing en verharding te slopen / verwijderen.

Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor één nieuwe bouwkaavel voor woningbouw.

De bestemming van de stolp op het perceel, zal omgezet dienen te worden van agrarisch naar wonen.

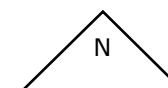
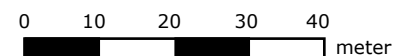
Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied.

Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt.

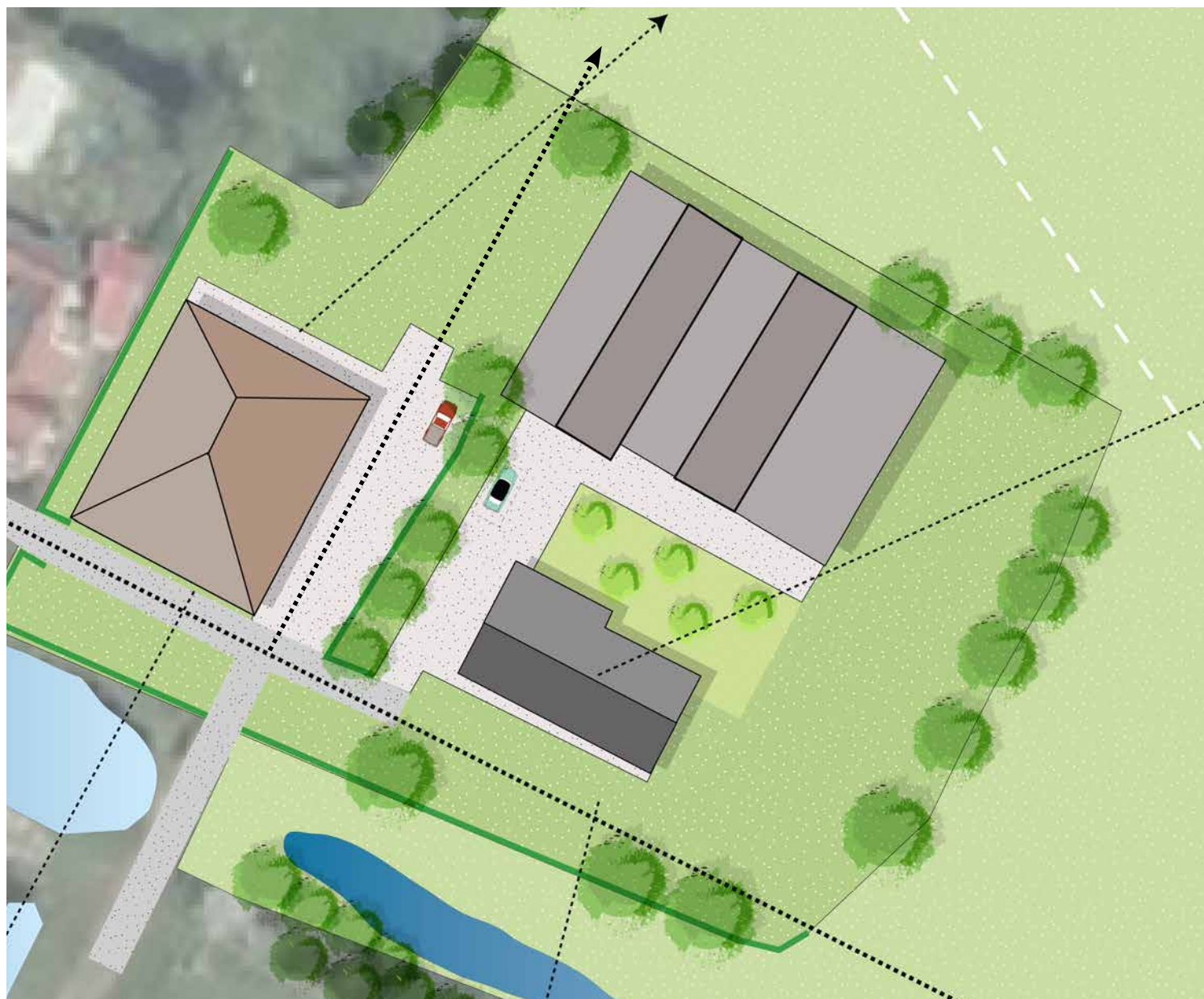


Schetsontwerp herinrichtingsplan Dorpsstraat 65, Markenbinnen

Schaal 1:1000



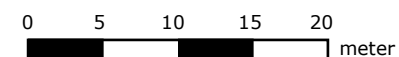
DORPSSTRAAT 65, MARKENBINNEN



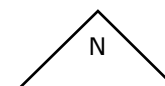
Legenda

-  Stolp woning
-  Schuurwoning
-  Erf met parkeren
-  Oprit
-  Nieuwe bomen
-  Boomgaard
-  Hagen
-  Tuinen
-  Open weide
-  Bestaande schuur

Schaal 1:500



studio groenburg



EC ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

Schetsontwerp herinrichtingsplan Dorpsstraat 65, Markenbinnen

Hoofdindeling

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit een nieuwe bouwkegel voor een vrijstaande woning. Een deel van de schuren blijft bestaan en dient als bijgebouw bij deze woning.

De stolpwoning blijft behouden en komt beter tot zijn recht door de aanbouw aan de achterzijde te slopen.

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak en er ontstaat een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving.

De kenmerken van het landschap zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van een boerenerf.

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte positie en vorm van de bebouwing, alsmede de erfindeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft een mogelijke situatie. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het erf en de architectuur van de bebouwing.

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

De nieuwe schuurwoning staat zo gepositioneerd, dat deze tezamen met de bestaande stolp en het gedeelte van de te behouden schuur, tezamen het karakter behouden van 1 boerenerf.

De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf. Een stolpboerderij vooraan op het perceel, en een woning in de vorm van een agrarische bijgebouw meer naar achteren op het perceel. Deze onderlinge verbondenheid wordt ook versterkt door de positionering rondom een centraal erf. De stolp staat bij de entree van het erf, en blijft daardoor en door zijn forse volume, het 'hoofdelement' van het erf.

Aan het einde van de Dorpsstraat rijdt je het 'boerenerf' op. Het erf is omlijst met een transparante bomenrij, waarbij er doorzichten zijn tussen de bomen door. Ook vanaf de inrit aan de Dorpsstraat, blijft er een doorzicht naar het open landschap bestaan. De gebouwen zijn compact geclusterd aan het erf. Een boomgaard kan het karakter van het boerenerf verder versterken.

Doordat de woning teruggedrooid ligt op de kavel, ontstaat een voorerf. Dit voorerf wordt sober ingericht met een grasvlak en een of enkele grote bomen.

Bebouwing

Het plan bestaat een nieuwe bouwka­vel voor een vrijstaande woning. Een deel van de schuren blijft bestaan en dient als bijgebouw bij deze woning.

De stolpwoning blijft behouden en komt beter tot zijn recht door de aanbouw aan de achterzijde te slo­pen.

Om aan te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het gebied, krijgt de nieuwe woning de uitstraling van agrarisch bebouwing. De woning wordt eigentijds (onder architectuur) vormgegeven, in de vorm van een schuurwoning met zadeldak. De schuurwoning (+ bijgebouw) vormt tezamen met de stolp een erfensemble.

Aan de bouw­mogelijkheden voor de nieuwe woning, wordt op deze pagina richting gegeven.

Door Sander Douma Architecten is reeds een schetsontwerp gemaakt, welke op de volgende pagina te zien is. De beelden geven een voorbeeld weer voor de vormgeving, mogelijk materiaalgebruik, en uitstraling van de woning.

Uitgangspunten nieuwe schuurwoning:

Functie hoofdgebouwen:

- Wonen

Uitstraling woningen:

- De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur, met de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied.

Vorm woningen:

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp
- De hoofdmassa bestaat uit 1 bouwlaag met kap
- Zadeldak
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen

Oriëntatie woningen:

- De voorgevels zijn representatief en georiënteerd op de weg en/ of op het centrale erf

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren.
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas
- Dakbedekking met keramische pannen en/ of riet
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen

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



Referentiebeeld + 3D impressie uitstraling nieuwe woning, afbeeldingen door Sander Douma Architecten

Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavel en de stolp worden vanaf de Dorpsstraat ontsloten.

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. Op iedere kavel vindt parkeren plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 3 auto's.



Referentie, oprit van klinkerbestrating



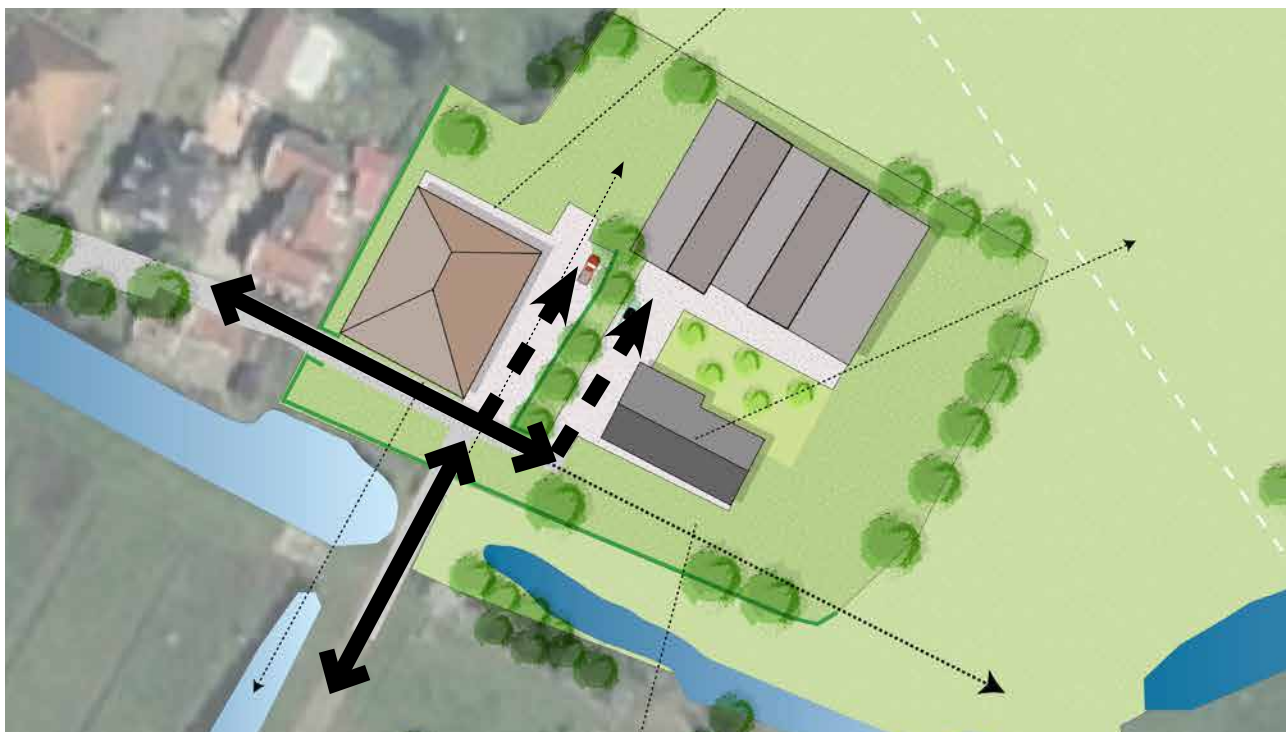
Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding



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. Langs de randen komen op bepaalde plekken nieuwe bomen, welke het beeld van een boerenerf versterkt.

De nieuwe woonkavel draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de bebouwing 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 voorerf voor de nieuwe woningen wordt sober ingericht, passend bij het karakter van een boerenerf. Hier kunnen enkele solitaire bomen geplaatst worden.

De erfafscheiding tussen de stolp en de schuurwoning bestaat uit een haag of geen erfafscheiding. Ook langs de voorgrens van het perceel wordt een haag geplant. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals liguster, veldesdoorn of meidoorn voor de hagen, en beuk, eik, linde, paardenkastanje, hoogstamfruitbomen, en elzensingels op de erfranden.

Inrichting vrijkomende ruimte

De vrijkomende strook land achter de woonkavels wordt ingericht als open weide/ agrarisch land. De bestemming van het agrarische bouwvlak komt te vervallen. Hierdoor worden de groene en open kwaliteiten van het landschap versterkt en blijven lange zichtlijnen op de achterliggende polder gewaarborgd.



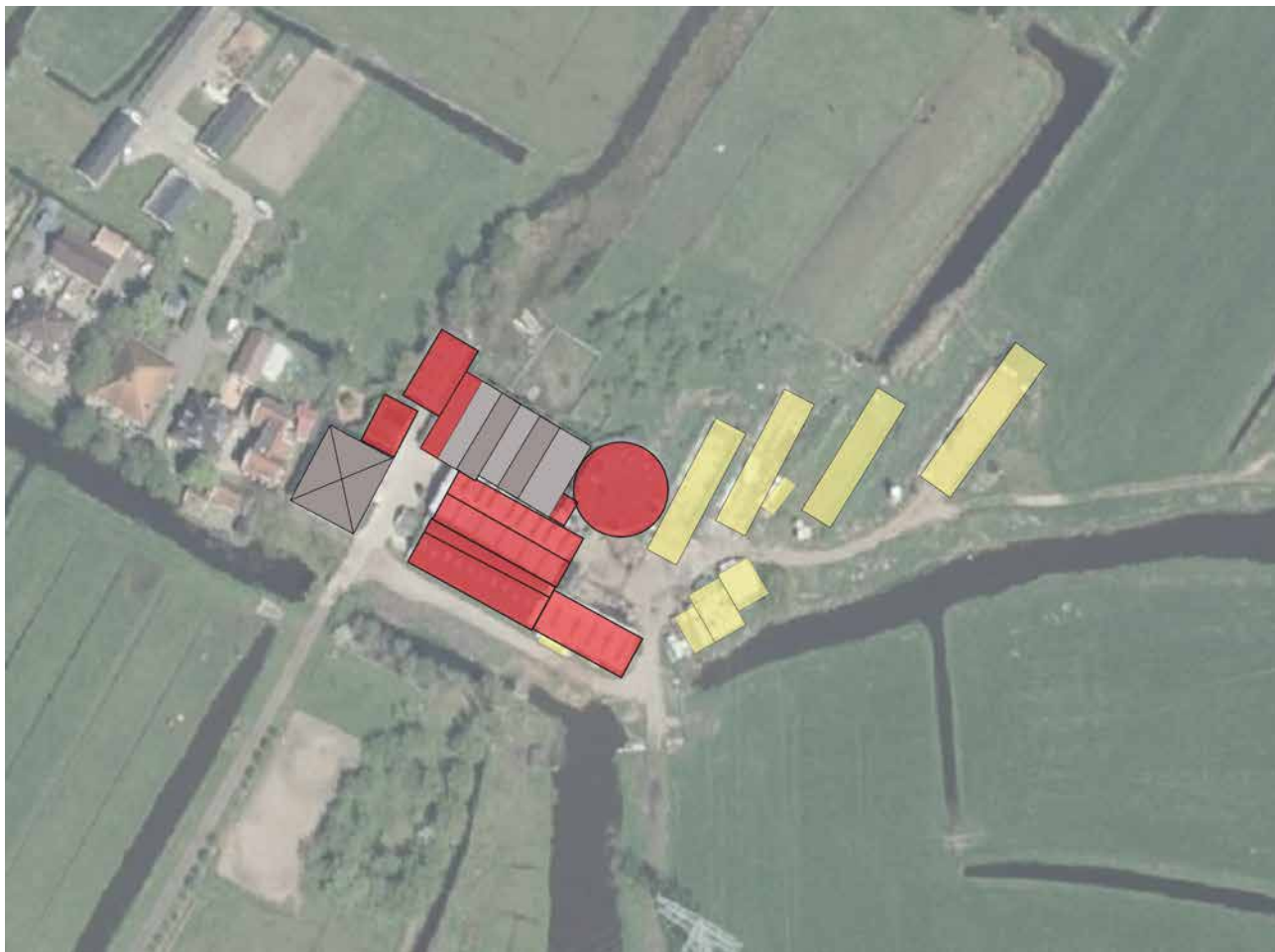
Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels en voorerf

4. Conclusie

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om verrommeling door bedrijfsbeëindiging tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Door de locatie her in te richten met compenserende woningbouw wordt landschappelijke winst behaald. Het heringerichte plangebied bestaat uit 1 nieuwe woonkavel.

Op deze pagina's zijn de bestaande situatie en de herinrichting van het plangebied naast elkaar gezet. Hiermee wordt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk.

De kenmerken van het landschap (de lintbebouwing, groene erven, het agrarisch karakter en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.



Plattegrond bestaande bebouwing Dorpsstraat 65, Markenbinnen

Het plan biedt onder meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

- + *er ontstaat een erfensemble*
- + *meer ruimte voor erfbeplanting*
- + *afname bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de wegen)*
- + *afname van het oppervlak van het huidige bouwvlak*
- + *plan past in de structuur van het lint en de omliggende polder*
- + *rust, ruimte en uitzicht staan centraal*



Herinrichtingsplan Dorpsstraat 65, Markenbinnen, de erfindeling is een indicatie

colofon

Document door:



Contactpersoon: Dorien de Boer Landschapsarchitect BNT
Studio Groenburg, Tuin- en Landschapsarchitectuur
Registratienummer Architectenregister: 3.090415.001

Adres: Dorpsplein 3b, 1759 GM Callantsoog
Tel: 06-30077008
E-mail: info@studiogroenburg.nl
www.studiogroenburg.nl / www.ervenconsulenten.nl
KvK-nummer: 50141430

In samenwerking met



B4o Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

In opdracht van:

DNS Planvorming BV

31 januari 2020

