

Het betreft het realiseren van vijf nieuwe woningen bij een bestaande woning op een voormalig boerenerf aan de Hogendijk 7.



Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan dat van toepassing is op het perceel is 'De Hoge Dijk', vastgesteld op 18 juni 2013. De gronden hebben de bestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'maatschappelijk'. Echter, naast deze bestemming heeft het perceel ook de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap - Groene Hart en Rijksbufferzone'. Dit betekent dat de bescherming en het behoud van de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch landschap prioriteit hebben.

Het huidige bestemmingsplan geeft ruimte voor het realiseren van woningen op het perceel, mits het voldoet aan de dubbelbestemming. De dubbelbestemming van het perceel betekent dat een aantal randvoorwaarden in acht moet worden gehouden om de cultuurhistorische waarde van het landschap te beschermen. In deze memo wordt toegelicht hoe hier invulling aan is gegeven.

Plan voor vijf nieuwe woningen

Door de gemeente is voor een eerder initiatief van de vorige eigenaar een memo met randvoorwaarden opgesteld (memo: advies R&D Hogendijk 7 d.d. 04-12-2019). De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 vanuit de provincie en de cultuurhistorische verkenning (quick scan) van Monumenten & Archeologie d.d. 30-04-2019 zijn daarbij als uitgangspunt gebruikt. Deze memo is ook het uitgangspunt geweest voor het huidige ontwerp.

Inmiddels is er een nieuwe eigenaar, die op het perceel in totaal een zestal (huur)woningen wil realiseren: de bestaande woning, de hooiberg en vier nieuwe schuurwoningen. Het huidige historische woonhuis en hooiberg zijn als beeldbepalend aangemerkt in de memo randvoorwaarden, waarbij de laatste ook op een andere positie terug mag komen. Hieronder volgt een uiteenzetting van de stedenbouwkundige randvoorwaarden met de toelichting hoe daarmee wordt omgegaan in het nieuwe ontwerp.

Groen

Behoud bomenstructuur

De bomenstructuur rondom het perceel is een windsingel van knotwilgen, die als waardevol en beeldbepalend aangemerkt is en behouden dient te blijven. In het nieuwe plan is dit het geval. Om een duidelijk beeld te krijgen van deze bomenstructuur is een inventarisatie gemaakt door een bomenspecialist (Copijn), die de precieze plaats, grootte en kwaliteit van de bestaande bomen in kaart heeft gebracht. Zie situatietekening 4.b0.03 met de bomeninventarisatie. De conclusie is dat de windsingel voor het overgrote deel gehandhaafd kan blijven. Een aantal bomen verkeert in te slechte staat en zal gekapt moeten worden (ongeacht de planvorming).

De huidige boomgaard hoort bij de oorspronkelijke erfaanleg, maar is vanaf de straat niet beeldbepalend is aangegeven in de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Aangezien deze bomen in slechte staat verkeren (zoals blijkt uit de bomeninventarisatie) en ze deels op de plek staan, waar de nieuwe volumes zijn gepland, zullen ze worden gekapt. In het ontwerp voor de nieuwe terreininrichting wordt ter compensatie wel in een nieuwe boomgaard voorzien, passend bij de historische erfaanleg.

Onlangs is een update van de eerdere inventarisatie gemaakt. De definitieve rapportage hiervan "Bomen effect analyse" d.d. 05-02-2024 is als bijlage B13666 aangeleverd, met hierin opgenomen de te treffen onderhoudsmaatregelen voor het waarborgen van de windsingel.

Perceel

Afstand tot windsingel

Om de windsingel als cultuurhistorisch element te waarborgen is in de stedenbouwkundige randvoorwaarden in eerste instantie een minimale afstand van 8 meter tot de nieuw te bouwen volumes aangegeven. De bomenspecialist heeft echter aangegeven dat een kleinere afstand tot de windsingel ook voldoende is voor de levensvatbaarheid van de bomen, mits achterstallig onderhoud wordt gepleegd. Dit wordt verder onderbouwd in bovengenoemde bomenrapportage. De stedenbouwkundige heeft in een vooroverleg oktober jl. aangegeven zich hierin te kunnen vinden, mits inderdaad onderbouwd door de bomen effect analyse en in combinatie met de lagere volumes in het voorliggende ontwerp. Ook de feitelijke situatie onderschrijft dit. In de huidige situatie staat de bebouwing op sommige plekken praktisch tegen de windsingel aan.

Het ontwerp plaatst de twee nieuwe woonschuren respectievelijk op 3,5 meter en 4,8 meter vanaf de bomenstructuur aan de noordzijde, 3,6 meter aan de westzijde en 4,2 meter aan de oostzijde om de opzet van de kavel open te houden, zowel voor doorzicht tussen de twee volumes onderling als t.o.v. de te handhaven woning en hooimijt. Het doorzicht op het perceel wordt zo in twee richtingen naar het achterland gewaarborgd.

Naast bovengenoemde onderbouwing, is een ander argument voor de kleinere afstand dat er in het ontwerp voor is gekozen om een lagere nok- en goothoogte aan te houden voor de nieuwe woonschuren, dan in de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. Door de bebouwing lager te houden blijft er voldoende afstand tot de bomen. Zie de tekening met dwarsprofielen over het erf ter illustratie.

Ontsluiting

Een ander aandachtspunt voor het perceel is het verhardingspercentage dat zo laag mogelijk gehouden dient te worden. Het perceel wordt en blijft ontsloten door de toegangsweg die aan de oostzijde aansluit op de dijk. In de lijn van de windsingel staat een hek, kenmerkend voor de formele afscheiding van een boerenerf. Dit zal ook in de nieuwe situatie het geval zijn. De eerste deel van de huidige weg op het terrein zelf zal worden gebruikt als nieuwe oprit voor de bestaande woning.

De overige verharding op het terrein wordt aangepast aan de nieuwe indeling. In het plangebied komt een centraal hof waar alle gebouwen aan grenzen en vanwaar uit ze ontsloten worden. Dit enerzijds om alle woningen goed te kunnen bereiken met minimale verharding en anderzijds, zodat er aan de buitenzijde langs de windsingel ruimte voor een groene inrichting blijft. Ook de historische woning zal een nieuwe entree krijgen aan het hof.

Tussen de blokken komen parkeerplaatsen, m.u.v. de rechterzijde van het hof. Achter de historische woning ontstaat zo een open groene ruimte met uitzicht op het bredere water voor gemeenschappelijk gebruik en ontmoeting.

Om het verhardingspercentage laag te houden worden de parkeerplaatsen in half verharding uitgevoerd met goede waterdoorlaatbaarheid. Ook de rijbaan zelf wordt in half verharding uitgevoerd. Buiten het perceel worden langs de toegangsweg, waar al een natuurlijke verbreding is door de bomen, bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd.

T.b.v. de nieuwe ontsluiting zal er meer half verharding op het terrein komen, dan in de huidige situatie. Het bebouwd oppervlak neemt echter flink af (met 174 m²) t.o.v. de huidige situatie, zodat het terrein zonder bebouwing of verharding per saldo toeneemt. Daarnaast zal de waterhuishouding beter worden, aangezien er een verschuiving plaats vindt van bebouwd terrein naar half verharding.

Bebouwing

Historische woning

Het bestaande hoofdhuis is een belangrijk beeldbepalend element op het erf. De woning heeft weliswaar geen monumentale status, noch orde waardering, wel is er t.b.v. de stedenbouwkundige randvoorwaarden in het voortraject een inventarisatie door M&A gemaakt. Hierin wordt geadviseerd om de woning te beschouwen als ware het een orde 2 pand. Dit is dan ook uitgangspunt bij de verdere planuitwerking. Uitbreiding is bespreekbaar in overleg met M&A.

De bestaande, historische woning blijft in de plannen dan ook behouden en zal worden gerenoveerd en verduurzaamd om te voldoen aan de eisen van deze tijd. Daarnaast is het de bedoeling om dakkapellen toe te voegen om de verdieping bruikbaar te maken. De renovatie van de woning wordt een apart traject in overleg met M&A, buiten deze aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouwwoningen om. Wel komt de woning uiteraard terug in de perceel inrichting en stedenbouwkundige opzet van deze aanvraag, aangezien het daar een wezenlijk onderdeel vanuit maakt.

Hooiberg

De hooiberg/ hooimijt betreft het tweede beeldbepalende, te behouden element op het erf. Deze kan ofwel behouden blijven op de huidige plek, ofwel terugkomen op een nieuwe locatie op het erf. Voor dit laatste is gekozen. De hooimijt wordt verplaatst, enerzijds om ruimte te maken voor de nieuwe schuurwoningen en anderzijds zodat hij zelf ook niet zo ingebouwd staat. Hij komt als een vrijstaand volume achter de historische woning terug, goed herkenbaar vanuit de omliggende omgeving als beeldbepalend element.

Sloop

Daarnaast worden vier nieuwe woningen gerealiseerd. Momenteel staat het erf, naast de historische woning en hooimijt, vol met allerlei schuren. In het ontwerp worden alle huidige opstallen gesloopt, wat neer komt op een totaal volume van 900 m³ (naast de historische woning en hooimijt). Het nieuw te bouwen volume mag dit huidige (bovengrondse) volume niet overschrijden. Dit volume komt terug in de vorm van 2 schuren van 450 m³ elk, met in beide twee woningen.

Ondergeschikt aan hoofdvolume

Om de hiërarchie in de bouwvolumes op het perceel te behouden, waarbij duidelijk de hoofdhuis - bijgebouwen relatie in stand gehouden moet worden, is een maximale nok- en goothoogte van 3 en 6 meter gegeven in de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

In het ontwerp is er voor gekozen de nieuwe woningen vorm te geven als grote schuren, zoals je die veel ziet op boerenerven. Voor de nieuwe schuurwoningen is bewust gekozen voor een lagere nok- en goothoogte van respectievelijk 4,25 en 2,31 meter. Hiermee blijft het geheel een stuk lager dan het woonhuis en doet het qua massa meer denken aan een schuur dan aan woningen. Ook de plaatsing aan de achterzijde van het terrein maakt ze ondergeschikt.

Nadrukkelijke kap

De schuurwoningen krijgen een nadrukkelijke kap (zie nok- en goothoogte hierboven) en zijn goed herkenbaar vanuit de omgeving. Dit wordt versterkt, doordat de kap gaaf blijft en niet onderbroken wordt door dakkappen, aangezien voor de schuurtypologie is gekozen. De schuurwoningen worden voorzien van geïntegreerde PV panelen (zie detailtekeningen), die wegvallen in het dak.

De kaprichting van de ene schuurwoning (blok A) is haaks op de kaprichting van het woonhuis en haaks op de dijk in lijn met oorspronkelijke sloten patroon. De andere schuurwoning (blok B) heeft een evenwijdige kaprichting gelijk aan het woonhuis.

Plaatsing en grondvlak

De plaatsing van de volumes op de kavel is belangrijk. Historisch gezien staat het woonhuis vooraan op het perceel. De toegang tot het terrein is vanaf de dijk. De hooimijt wordt 3,5 m t.o.v. de rooilijn van het woonhuis naar achter geplaatst, zodat het woonhuis dominant blijft en er ruimte is voor de nieuwe boomgaard.

De schuurwoningen hebben een eenvoudig, rechthoekig grondvlak en worden aan de achterzijde van het terrein gesitueerd. Beide schuurwoningen staan gedraaid en verschoven t.o.v. elkaar, passend bij de natuurlijke, losse setting van een boerenerf. Om dit te versterken hebben ze ook een eigen geveluitwerking gekregen. Bij de rechter schuur zijn de dakpannen over de zijgevels naar beneden getrokken en is het kader van het dak ook op de koppen afleesbaar. De linker schuur is volledig uitgevoerd met verticale geveldelen.

Ondergrondse bebouwing

De bestaande woning is split level uitgevoerd met een souterrain onder een gedeelte van de woning. Bij de nieuwe schuurwoning wordt ook onder een deel van de woning een souterrain gerealiseerd. Hiermee kan de extra hoogte in het midden optimaal benut worden om extra woonruimte te realiseren, terwijl de nok en goot laag blijven en het maximale bovengrondse volume niet wordt overschreden. Aan de buitenzijde langs de windsingel blijft het niveau op maaiveld, waardoor het uitzicht naar de omgeving en contact met de tuin en direct blijft.

Voor het realiseren van kelders is het paraplubestemmingsplan Grondwater neutrale kelders van toepassing. Hiervoor wordt een apart bodemonderzoek uitgevoerd. Dat wordt voldaan aan de voorwaarden van dit paraplubestemmingsplan, wordt in deze rapportage verder onderbouwd.

Terreininrichting

Boerenerven en erfbeplanting zijn door de eeuwen heen onlosmakelijk met elkaar verbonden. De visie voor de verdere inrichting van het perceel is om de historische opzet van een boerenerf te benadrukken. Dit begint met het behoud en herstel van de windsingel. Daarnaast zal een nieuwe boomgaard aangeplant worden in het gemeenschappelijke deel aan het begin van het terrein en tussen de volumes in. Hiermee wordt ook voorzien in het terug planten van de te kappen bomen.

Verder krijgt iedere woning wel een deel van het terrein als privé tuin toegewezen, maar wordt deze niet afgescheiden met nadrukkelijke hekwerken, maar door een natuurlijke inrichting met heggen en losse heesters, hout, takkenwallen, en grassen. De terrassen worden zoveel ver mogelijk uit elkaar vandaan geplaatst voor privacy. Ook de verdere beplantkeuze zal aansluiten bij het boerenerf met deels vaste beplantingsborders met inheemse planten en grassen en deels gras met wilde bloemen, aantrekkelijk voor allerlei soorten vogels, vlinders en andere kleine dieren.

Tot slot is rainproof bouwen een aandachtspunt. De afvoer van hemelwater wordt ontkoppeld en zoveel mogelijk opgevangen voor gebruik in de tuin d.m.v. regentonnen en een regenwatervijver en/of wadi.

Bijlagen:

- Cultuurhistorische verkenning Hogendijk 7 d.d. 11-04-2019
- Memo: advies R&D Hogendijk 7 d.d. 04-12-2019

