

**Beeldkwaliteitsplan Nieuw boerenerf
te Groet**



BügelHajema
Plek voor ideeën

Beeldkwaliteitsplan Nieuw boerenerf te Groet

Inhoud

Rapport + bijlagen

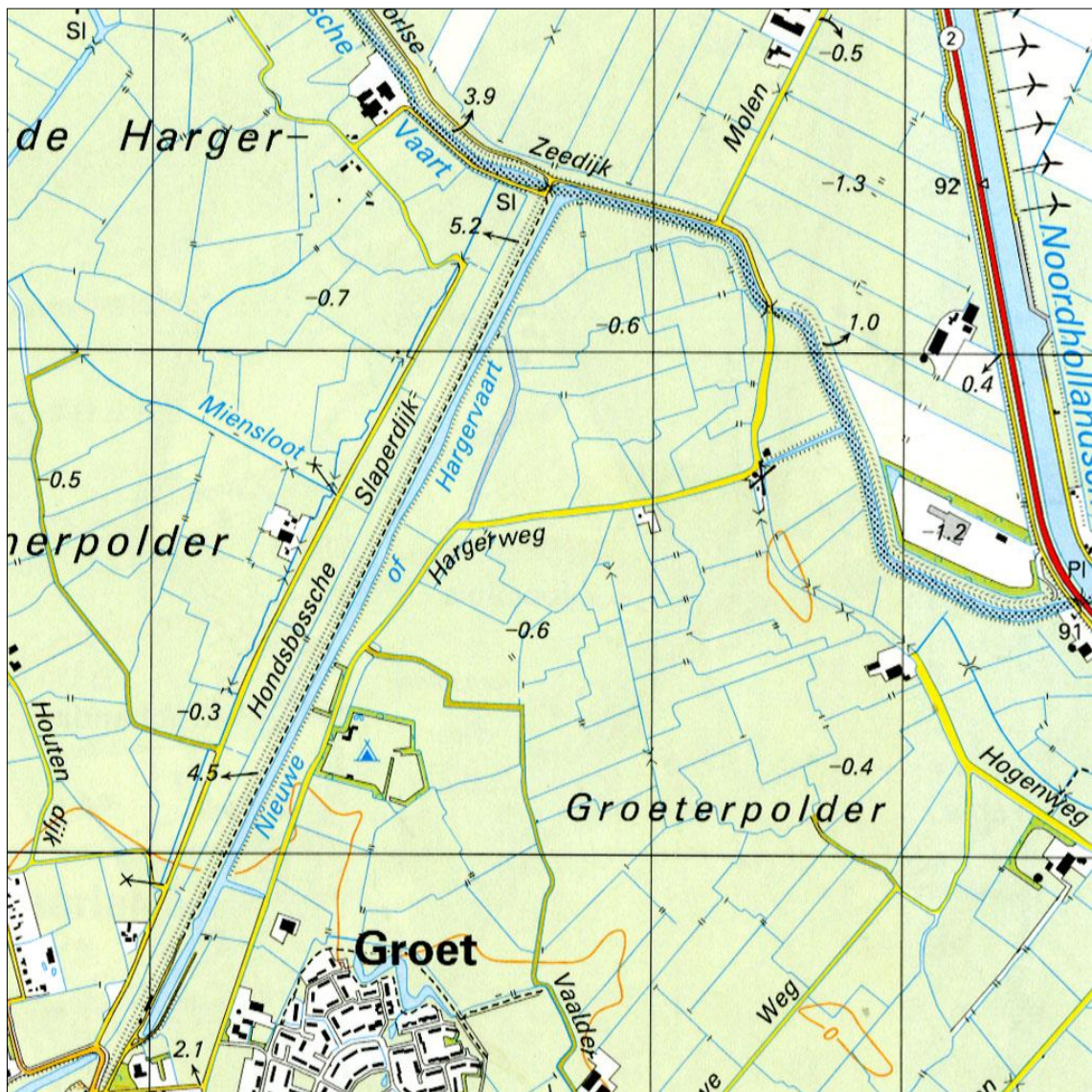
18 oktober 2016

Projectnummer 022.23.00.21.01.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Plangebied (Bron: ANWB Topografische atlas Noord-Holland)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Locatiekeuze	7
1.2	Leeswijzer	8
2	Landschap en beleid	9
2.1	Landschapstype	9
2.2	Ruimtelijk relevant beleid	11
3	Inrichtingsplan	15
3.1	Ruimere context plangebied	15
3.2	Directe omgeving plangebied	17
3.3	Het inrichtingsplan	18
3.4	Conclusie	23
4	Beeldkwaliteit	25
4.1	Landschappelijke inpassing	25
4.2	Vormgeving gebouwen	26
5	Samenhang bebouwing	29

Inleiding



De familie Mulder wil een nieuw bedrijf vestigen aan de Hargerweg, omdat uitbreiding op de huidige locatie niet mogelijk is. Het plan voor het nieuw te vestigen bedrijf omvat het volgende programma:

- een bedrijfswoning;
- een stal van 4.000 m²;
- een gecombineerde schuur en paarden- en jongveeststal van 1.500 m² (voor paarden is maximaal 200 m² bvo ingeruimd);
- silo's met een oppervlak van circa 1.750 m²;
- 250 m² ruige mestopslag;
- een paardenbak van 800 m²;
- circa 3.500 m² verharding.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan voorziet in een ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling van dit nieuwe agrarische erf. Ook voorziet het document in beeldkwaliteitseisen voor de invulling en de toetsing van de definitieve planvorming. Het document is daarmee tevens toetsingskader voor de Welstandscommissie.

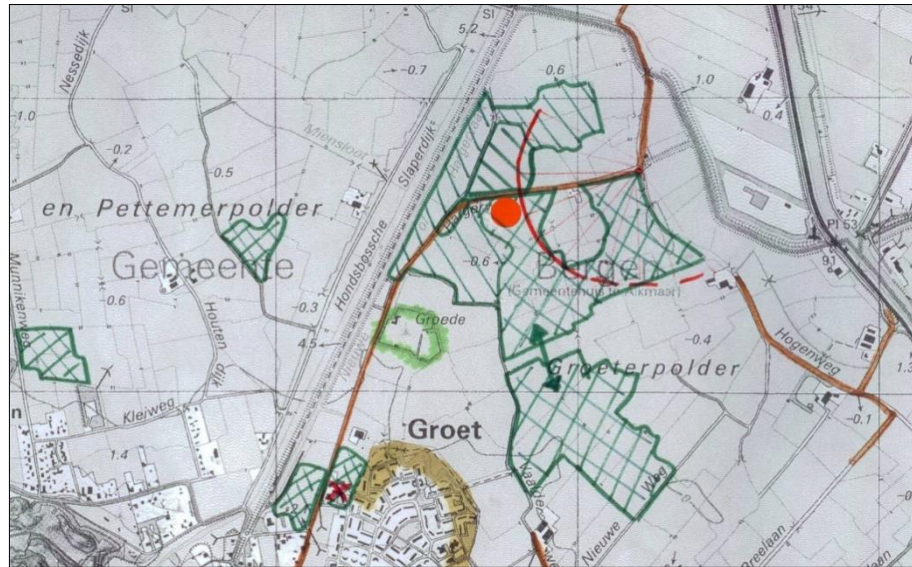
Het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan zijn op 11 april 2016 voorgelegd/gepresenteerd aan de Welstandscommissie. Tevens zijn deze plannen op 19 april 2016 besproken met de provincie Noord-Holland. De bevindingen van deze overlegmomenten zijn meegenomen in voorliggend rapport.

1.1

Locatiekeuze

De nieuwe vestigingslocatie is bepaald op basis van een aantal uitgangspunten. Vanuit de bedrijfsvoering is gekeken naar de mogelijkheden voor weidegang. Daarbij is een centrale ligging ten opzichte van de beschikbare grond essentieel. Ook is gekeken naar de toekomstbestendigheid van de locatie en de relatie ten opzichte van de eigengrond positie. Medebepalend voor de locatie is dat rekening moet worden gehouden met de molenbiotoop van de molen Hargerweg 12. Binnen een cirkel van 400 m rondom de molen is vestiging van een agrarisch bedrijf niet mogelijk.

Op basis van een zorgvuldige afweging van deze drie punten is gekomen tot de voorgestelde locatie. De locatie ligt buiten de molenbiotoop en heeft een aangesloten stuk grond van waaruit de aangrenzende pachtgronden goed kunnen worden bereikt en ligt op eigen grond. De situering maakt groei in noordelijke richting mogelijk, waardoor een groter beheergebied voor het bedrijf in het noordelijk deel van de Groetpolder denkbaar is.



Locatie in relatie tot eigendommen (dubbele arcering), pachtgronden (enkele arcering) en de molen

1.2

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft een inleiding op het plan. Hoofdstuk 2 gaat in hoofdlijnen in op het ontstaan en de structuur van het landschap, het ruimtelijk relevante beleid en de randvoorwaarden voor de ruimtelijke inpassing van het nieuwe erf. Hoofdstuk 3 geeft een meer gedetailleerde analyse van het plangebied in relatie tot de ruimere context en de directe omgeving. Vervolgens wordt het inrichtingsplan weergegeven, waarbij de koppeling wordt gelegd met de meer gedetailleerde analyse en de ruimtelijke randvoorwaarden uit hoofdstuk 2. Het hoofdstuk sluit af met een conclusie. In hoofdstuk 4 zijn de beeldkwaliteitseisen benoemd waaraan het (bouw)plan in definitieve vorm zal moeten voldoen. Dit hoofdstuk vormt het toetsingskader voor de definitieve planvorming.

Het document heeft twee bijlagen. Bijlage 1 toont het inrichtingsplan uit hoofdstuk 3 op schaal 1:1.000. Bijlage 2 geeft meer realistische impressies met een aanzet voor de uitwerking van het uiteindelijke bouwplan. Deze uitwerking is gemaakt door Stalbouw.

Landschap en beleid

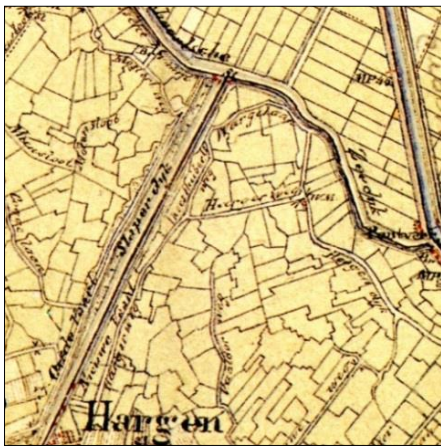
2

2.1

Landschapstype

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt in de Groeterpolder, ten noorden van Groet en heeft als het landschapstype 'Strandwallen- en vlaktenlandschap'. Het plangebied ligt op de strandvlakte. De strandwallen zijn vanaf hun ontstaan aantrekkelijke woonplaatsen geweest. De strandvlaktes liggen tussen de strandwallen en zijn ontstaan onder invloed van twee stroomgeulen, het Oer-IJ en de Rekere (de Rekere lag ongeveer op de plek van het Noordhollandsch kanaal). Vanaf 900 werden de strandvlaktes door boerengemeenschappen ontgonnen. Akkers op de strandwallen (geesten) werden gecombineerd met graslandgebruik in de lagere, vochtige strandvlaktes. Bij de ontginning van de strandvlaktes stuitte men op natuurlijke obstakels als geulen, kreken en stroomwallen. Met de verkaveling en de waterhuishouding moest hier op worden ingespeeld. Hiermee ontstond een onregelmatig blokvormig tot opstrekkend verkavelingspatroon.

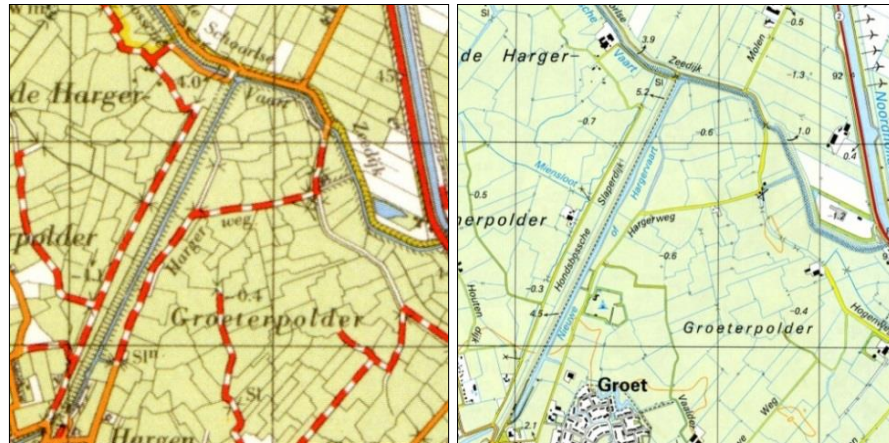


Topografische kaart 1858



Topografische kaart 1907-1908

Vanaf de 12e eeuw begon men met bedijken van de strandvlakte vanaf de binnenduinrand. In 1421 trok de Sint Elisabethvloed over het land. Dit leidde tot de aanleg van de Hondsbossche Zeewering. De zeewering bleek echter niet goed bestand tegen de zware stormen en zee invloeden, vandaar dat later een tweede dijk werd aangelegd, de Slaperdijk.



Topografische kaart 1961

Topografische kaart 2004

Sinds 1858 is het gebied relatief weinig veranderd. Het van oudsher zeer open agrarische weidelandschap met zijn kleinschalige blok- en slagenverkavelingen bepaalt nu nog steeds het beeld. De toename van het aantal wegen en boerderijen en de groei van Groet zijn de meest opvallende veranderingen.

Orderingsprincipes van het landschap

De strandwallen en -vlakten bestaan uit parallel aan de kust verlopende stroken van hoger gelegen, droge en zandige strandwallen (de Oude Duinen), van elkaar gescheiden door lager gelegen, natte en venige strandvlakten. Het plangebied is gesitueerd in de Groeterpolder en ligt op een strandvlakte. Het poldergebied kent een onregelmatig blokvormig tot opstrekkend verkavelingspatroon. De polder wordt aan de westzijde begrensd door de rechte lijn van de Hargervaart en de Hondsbossche Slaperdijk, aan de noord(oost) zijde door grillige lijn van de Schoorlse Zeedijk en de Hondsbossche Vaart, en aan de zuidzijde door de beboste binnenduinrand en de dorpsbebouwing van Groet. De zuid(oost)zijde kent geen duidelijke grens en bestaat voornamelijk uit open gebied.

Bebouwingskarakteristieken

In het polderlandschap hebben de oudere erven vaak een groen karakter. De boerderijen, vaak een stolp, zijn relatief gering van omvang, zeker in relatie tot het bijbehorende groen op het erf. Deze erven manifesteren zich als groene oases in het open landschap. Bij de jongere erven is het woonhuis relatief klein ten opzichte van de grote stallen. In de meeste gevallen gaat het hier om een losstaande eigentijdse dienstwoning en vrijstaande grote schuren (ligboxenstallen). Het erf van deze jonge boerderijen kent geen tot nauwelijks erfbeplanting.

Inpassing van het (bouw)plan in de ruimere omgeving

Bij de inpassing van de ontwikkelingen is het belangrijk om respectvol om te gaan met de volgende landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waardevolle elementen (bron: Landschapsontwikkelingsplan Bergen):

- beleving van openheid, duisternis en stilte;

- vlak landschap begrensd door de Hargervaart in het noorden, het Noord-hollandsch Kanaal in het oosten, de Kogendijk in het zuiden en de hoger gelegen beboste duinenrand in het westen;
- historische structuurlijnen (Hondsbossche Slaperdijk, Hargerweg);
- (on)regelmatige blokverkaveling;
- cultuurhistorische objecten: Groetermolen en molenbiotoop.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

In het buitengebied is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting in de agrarische sector. Een groot deel van de nieuwe bedrijfsbebouwing is niet ingepast in de omgeving. De bebouwing staat veelal 'koud' in het landschap. Het gevolg hiervan is dat het landschap gedomineerd wordt door een veelheid aan (grote) bouwvormen en kleuren. Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het voorliggende initiatief, dient dit te worden voorkomen. Een goede landschappelijke inpassing is uitgangspunt, waarbij rekening wordt gehouden met de openheid van het landschap en de herkenbaarheid van de benoemde landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische elementen.

2.2

Ruimtelijk relevant beleid

Algemeen

Deze paragraaf benoemt het voor de inpassing ruimtelijk relevant provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. De hieruit voortkomende uitgangspunten zijn verwerkt in het inpassingsplan.

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) Noord-Holland. Op 21 juli 2016 is de meest recente versie van de PRV vastgesteld. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied behoort tot het 'Strandwal- en strandvlaktenlandschap'. Er dient rekening gehouden te worden met de volgende kernkwaliteiten:

- aardkundige waarden;
- de Groetermolen met bijbehorende molenbiotoop;
- contrast tussen lage open strandvlakten en beboste binnenduinenrand;
- weidegronden van de strandvlakten;
- het open tot zeer open landschap, met een continue open ruimte.

Voor Ruimte voor Ruimte-projecten is de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015 vastgesteld. Deze regeling geeft aanvullende eisen voor ruimte voor ruimte projecten. Ten opzichte van de uitvoeringsregeling van 2011, zijn enkele wijzigingen doorgevoerd, onder meer ten aanzien van verplaatsingen van

agrarische bedrijven. Dit project valt onder de overgangsregeling van de Uitvoeringsregeling uit 2015, aangezien het expertteam voor 11 februari 2014 positief heeft geadviseerd over het voornemen.

Beeldkwaliteitsplan Westfrieze omringdijk

Het Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk onderscheidt deelgebieden. Het plangebied valt binnen de panoramazone van het deelgebied 'Boven het landschap'. In dit gebied wordt het belangrijk geacht de openheid te waarborgen. Het is van belang de agrarische functie binnen deze zone te behouden en bij nieuwe verdichtende ontwikkelingen een zo groot mogelijke afstand tot de dijk te behouden.

Landschapsontwikkelingsplan Bergen

De gemeente Bergen heeft het Landschapsontwikkelingsplan Bergen (LOP) opgesteld. Het LOP is een nadere uitwerking van de provinciale Structuurvisie, de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied. Het plan biedt een kader voor het behoud van bestaande landschapswaarden en is een streefbeeld en inspiratiebron voor de landschappelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Noordoostelijke polders'. In dit gebied is nadere aandacht gewenst voor schaalvergroting van agrarische bebouwing, landschappelijke inpassing en nevenactiviteiten/hobby-matig gebruik van het buitengebied met effect op ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Daarbij moet rekening gehouden worden met nabijheid van cultuurhistorische objecten (de Groetermolen en de molenbiotoop, stolpen) en historische structuurlijnen. Met betrekking tot erven stelt het landschapsontwikkelingsplan dat er op een erf samenhang dient te zijn in de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving voor een goede beeldkwaliteit. Het document geeft concrete bouwstenen voor agrarische erven.

Ten aanzien van beplanting stelt het LOP dat gekozen moet worden voor beplanting die past in de streek en goed groeit op de ondergrond. Voor het poldergebied worden concreet de volgende soorten genoemd: Els, Elzensingel, Wilg, wilgenstruweel, Populier en Meidoorn. Bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met deze soorten.

Molenbiotoop Groetermolen

Het plangebied valt voor een klein deel binnen de molenbiotoop van 400 m rond de Groetermolen. Voor de molenbiotoop gelden, op basis van de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord, de volgende regels.

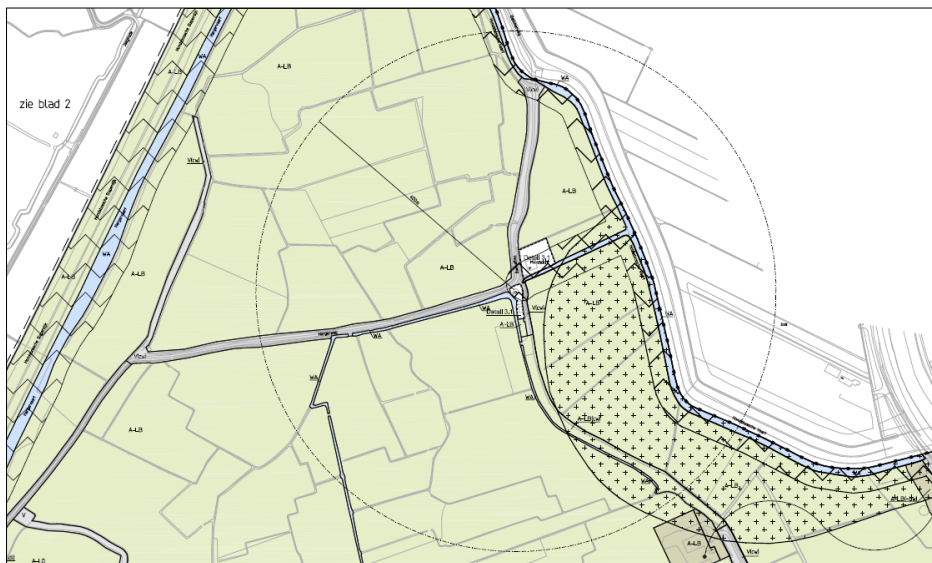
Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende hoogteregels:

- a) binnen een afstand van 100 m rondom de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b) binnen een afstand van 100 tot 400 m van de molen mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan

1/100 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

De onderste punt van de verticaal staande wiek ligt vrij dicht boven het maaiveld. Voor het gemak wordt daarom uitgegaan van het maaiveld voor de onderste punt van de verticaal staande wiek.

In de volgende figuur is de molenbiotoop met de ligging van het nieuwe agrarische perceel weergegeven.



Molenbiotoop rond Groetermolen (bron: Landelijk Gebied Noord)

Een klein gedeelte van de aan te leggen beplanting ligt binnen de molenbiotoop. Dit ligt op ongeveer 380 tot 400 m van de molen af. Uitgaande van de hiervoor beschreven regeling, dient de beplanting binnen de molenbiotoop maximaal 3,80 m hoog te zijn. In de uitwerking van de plannen is hiermee rekening gehouden.

Conclusie

Samengevat dient het plan in ieder geval rekening te houden met de openheid van het polderlandschap, het contrast tussen de lage open strandvlakten en de beboste binnenduinrand, cultuurhistorische waardevolle objecten zoals (het zicht op) de Groetermolen met de molenbiotoop, historische structuurlijnen, de bouwstenen voor de ontwikkeling in het buitengebied uit het Landschapsontwikkelingsplan Bergen en dient een zo groot mogelijk afstand tot de Westfriese Omringdijk aangehouden te worden. Ook dient de beplanting te passen in de streek en moet deze goed groeien op de ondergrond ter plaatse. Deze aspecten zijn verwerkt in het inrichtingsplan (zie hoofdstuk 3).

Inrichtingsplan

3

3.1

Ruimere context plangebied

Vanuit het landschap en vanuit het beleid is een aantal elementen waardevol en van invloed op het plan (zie hoofdstuk 2). Op de grote/landschappelijke schaal zijn de grote mate van openheid, de polders met begrenzings in de vorm van dijken, de aanwezigheid van de duinen en het contrast tussen de duinen en de polders kwaliteiten van het landschapstype en het plangebied (zie onderstaande afbeelding).



Ruimere context plangebied

Openheid brengt het risico met zich mee dat een nieuwe ontwikkeling grote invloed heeft op het ruimtelijk beeld. Met voorliggende ontwikkeling is dit echter niet het geval. Het plangebied is ondanks de grote mate van openheid, op grotere schaal slechts beperkt zichtbaar en ervaarbaar.

Vanuit westelijke richting vormt de Hondsbossche Slaperdijk een forse barrière. Vanuit deze richting is het nieuwe erf alleen ervaarbaar vanaf de Hargervweg.



Zicht op plangebied vanaf de Hargerweg in westelijke richting (Bron: Google Streetview)

Gezien vanuit de dorpsrand van Groet (vanuit het zuiden) is het plangebied door de forse afstand beperkt ervaarbaar. Rijdend in noordelijke richting op de Hargerweg, is het erf bovendien pas op het laatste moment zichtbaar, doordat de (voormalige) camping met forse opgaande beplanting, een barrière vormt. Vanaf de Vaalderweg bestaat in noordelijke richting wel zicht op het nieuwe erf. Rijdend of fietsend op deze (ondergeschikte) weg, komt het nieuwe erf steeds meer in het zicht te liggen. Doordat deze weg/dit pad afbuigt in westelijke richting, blijft de afstand echter fors.

Vanuit noordelijke/noordoostelijke richting bestaat er, met name vanuit de polder en vanaf de Oude Schoorlse Zeedijk, duidelijk zicht op het erf. Evenwijdig aan de Hogenweg is landschappelijk gezien sprake van een grootschalig doorzicht, een belangrijke landschappelijke kwaliteit. Het zicht op de duinen, met Groet op de voorgrond, is daarnaast een kwaliteit op grote/landschappelijke schaal.



Zicht op plangebied vanaf de Hargerweg in zuidelijk richting. De openheid en de grillige lijnen zijn kenmerkend (Bron: Google Streetview)

Vanaf de N9 en de Hoogenweg is het nieuwe erf beperkt zichtbaar. Bestaande erven ontnemen het zicht op het nieuwe erf. Vanaf de Hogenweg is, rijdend in noordelijke richting, net als bij de Hargerweg, het nieuwe erf pas op het laatste moment zichtbaar.

Samenvattend is het nieuwe erf op landschappelijke schaal vooral vanuit noordelijke/noordoostelijke richting goed zichtbaar. Vanuit westelijke, oostelijke en zuidelijke richting is het nieuwe erf op korte afstand goed zichtbaar en ervaarbaar. Maatregelen voor landschappelijke inpassing moeten vanuit noordelijke richting op grote schaal effect hebben en moeten vanuit overige richtingen gericht zijn op inpassing op kleine schaal.

3.2

Directe omgeving plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn de Hargerweg als structuurlijn/ervaringslijn, het onregelmatige verkavelingspatroon en de Groetermolen de belangrijkste kwaliteiten.

De Hargerweg is de belangrijkste ervaringslijn in de omgeving. De openheid van het landschap wordt sterk ervaren vanaf deze weg. Ook bijzonder is het vrije zicht op de Groetermolen op de hoek van Hargerweg en de Hoogendijk. De Hargwerweg wordt gekenmerkt door een smal profiel, met sloten aan weerszijden, een lichte kronkeling in het profiel, en variatie in breedte van de bermen, taluds en het water.



De Hargerweg met zicht op de molen in oostelijke richting
(Bron: Google Streetview)

Bijzonder aan het onregelmatige verkavelingspatroon is dat deze de afgelopen 150 jaar niet tot nauwelijks gewijzigd zijn (zie kaarten paragraaf 2.1). Ook de Hargerweg is een oude lijn. De sloten en kavels kennen grillige lijnen en vormen, ontstaan als reactie op de natuurlijke ondergrond. De breedte van de sloten varieert en sloten hebben niet tot nauwelijks exact evenwijdige lijnen.

De Groetermolen is een beeldbepalend element in de omgeving en heeft een sterke relatie met de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De molenbiotoop (zie paragraaf 3.2) dient dan ook gerespecteerd te worden.

Samenvattend moeten met de inpassing van het nieuwe erf rekening worden gehouden met het onregelmatige verkavelingspatroon, de ervaring van openheid vanaf de Hargerweg en het zicht op en de vrije ruimte rondom de Groetermolen.

3.3

Het inrichtingsplan

In paragrafen 3.1 en 3.2 is een meer gedetailleerd beeld geschetst van het plangebied in de ruimere context en de directe omgeving. Op basis van deze meer gedetailleerde analyse en de uitgangspunten uit hoofdstuk 2 is een inrichtingsplan ontworpen. Deze is op schaal 1:1.000 als bijlage aan dit rapport toegevoegd en is hierna weergegeven.



Inrichtingsplan

Uitgangspunten

Het inrichtingsplan is opgesteld op basis van de volgende hoofduitgangspunten:

- de invloed op het open landschap zo veel mogelijk beperken. Het erf heeft daarom een zo compact mogelijke en rechthoekige hoofdopzet, waarbij het 'volume' van het erf zo klein mogelijk wordt gehouden;
- maatregelen voor landschappelijk inpassing worden gericht ingezet en alleen op plaatsen waar deze middelen effectief en noodzakelijk zijn (want opgaand groen geeft 'volume' en tast de openheid aan);
- de grillige lijnen van het onregelmatige verkavelingspatroon respecteren;
- de ervaring van openheid vanaf de Hargerweg respecteren;
- het zicht op de Groetermolen vanaf de Hargerweg (in westelijke richting) respecteren;
- de molenbiotoop van de Groetermolen respecteren;

- opdeling van het erf in een groen en representatief voorerf en een meer bebouwd en verhard werkerf.

Toelichting inrichtingsplan

De openheid van het landschap, het zicht op de duinen en de ervaring van deze openheid zijn grote kwaliteiten van het landschap. Om de openheid te respecteren, is er voor gekozen om het erf zo compact mogelijk vorm te geven. De ordening van de bebouwingselementen is rechthoekig en de bebouwingselementen zijn haaks op de Hargerweg gesitueerd. De contouren van het bestaande, grillige gevormde perceel zijn gerespecteerd. Het erf wordt op enige afstand van de Hargerweg gesitueerd waardoor het profiel van de Hargerweg niet wordt aangetast en het zicht op de Groetermolen blijft bestaan. De toepassing van groene elementen is maatwerk en gebaseerd op de ervarbaarheid en de zichtbaarheid van plangebied.

De compacte indeling beperkt de invloed op de omgeving in fysieke zin door de massa/volumewerking van het erf te beperken. Vanaf de Hargerweg wordt de openheid in de omgeving van het plangebied met name ervaren. Door het erf en de bebouwing haaks op de Hargerweg te situeren wordt, vanaf de weg gezien, het zicht op het open landschap zo min mogelijk onderbroken.

De toepassing van groene elementen is afgestemd op de mate van zichtbaarheid van het erf. Op grotere schaal is het aanzicht vanuit noordelijke/noordoostelijke richting maatgevend; vanuit deze richtingen is het erf op grotere afstanden zichtbaar. Aan deze zijde wordt dan ook opgaande beplanting toegepast. Vanuit westelijk richting is het erf door de aanwezigheid van de Slaperdijk niet zichtbaar op grotere afstand. Vanuit Groet (vanuit zuidelijk richting) is het erf door de grote afstand, de aanwezigheid van de (voormalige) camping en de situering haaks op het dorp, beperkt zichtbaar. Het erf wordt met name op korte afstand ervaren. Het aanzicht vanaf de Hargerweg vraagt daarom specifieke aandacht. Aan de westelijke zijde verzachten een lage grondwal langs de paardenbak en de sleufsilos en struiken het aanzicht. Vanuit zuidelijke richting wordt het erf vooral op afstand ervaren. De landschappelijke inpassing aan deze zijde is gericht op het maken van een rustig beeld. De grondwal, deels met meidoornhaag, onttrekt de sleufsilos en de verharding grotendeels aan het zicht en vormt deels een groene plint voor de bebouwing waardoor een rustig beeld ontstaat.

Het erf kent een opdeling in een woon- en een werkerf. Het woon-/voor-erf wordt gedomineerd door de woning, de tuin en groene elementen. De verharding is beperkt in deze zone. Het werkerf, met daarop de stallen, silos, paardenbak en verharding, ligt achter het woonerf. Het voorerf is open en groen ingericht en vormt samen met de nieuw te bouwen woning (en de voorgevels van de stal en loods) het visitekaartje van het bedrijf. Gezien de openheid van de omgeving is een zorgvuldig vormgeving en situering van de bebouwing aan de orde. De bebouwing kent vanaf de Hargerweg gezien, wisselingen in de voorgevelrooilijn. Hiermee wordt een sterke massawerking in het front voor-

komen. Voor de bebouwing geldt, gezien de ligging in open gebied, een hoog ambitieniveau ten aanzien van de architectonische uitwerking van de woning en de gevels van de stal en loods.

Impressies

Op navolgende impressies is het plan verbeeld en wordt nader ingegaan op de specifieke uitgangspunten van de landschappelijke inpassing.

Deze impressies geven een indruk van het totaal. Naar aanleiding van een extra overleg met onder meer de provincie is het inrichtingsplan aangepast (zie paragraaf 3.3 en de bijlage). Dat is het leidende kader voor de uitwerking.



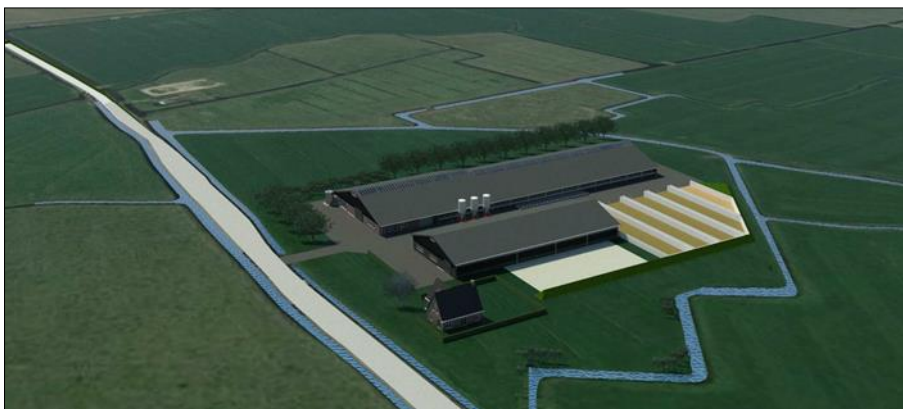
Vogelvlucht in zuidwestelijke richting. Het erf is compact vormgegeven, ligt op enige afstand van de Hargerweg en kent een duidelijke hoofdrichting. Vanaf de Hargerweg is de onderbreking van de openheid beperkt



Aanzicht vanaf Hargerweg in westelijke richting. Het erf en de bebouwing zijn met name uit noordelijk en noordoostelijke richting waarneembaar. Daarom is aan deze zijde het zwaarst ingezet op de toepassing van beplanting (windsingel conform richtingsplan)



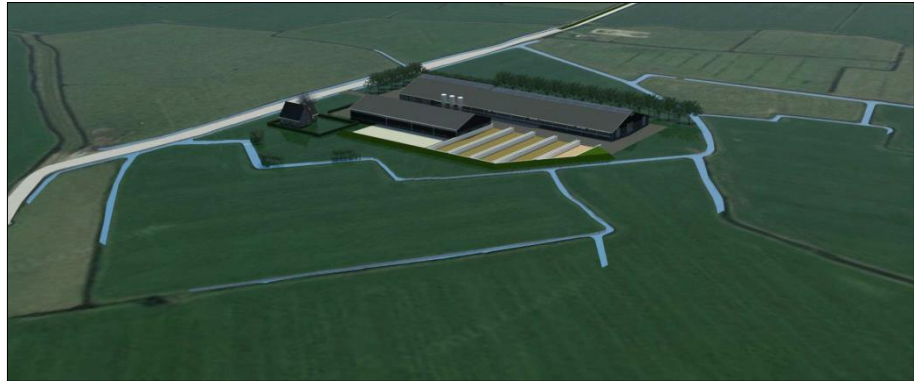
Aanzicht vanaf de Groettermolen in westelijk richting



Vogelvlucht in oostelijke richting



Aanzicht vanaf Hargerweg in oostelijk richting. Opgaand groen, hagen en een grondwal verzachten het beeld vanaf de weg



Vogelvlucht in noordelijke richting. De sleufsilos en de paardenbak zijn ingepast met een groene grondwal, waardoor een rustig beeld ontstaat



Zicht vanaf de aansluiting van het fietspad aan de Hargerweg in noordelijke richting. Door de aanwezigheid van de Slaperdijk is het erf van veraf niet zichtbaar. De maatregelen voor landschappelijke inpassingen zijn dan ook gericht op het verzachten van het beeld op korte afstand. Struiken, hagen, en een groene grondwal geven een rustig beeld



Aanzicht vanaf de noordzijde van Groet. Aan de achterzijde van het erf zijn de sleuvsilo's ingepast met een groene grondwal. In verband met de forse afstand en de beperkte zichtbaarheid is zware beplanting niet noodzakelijk

3.4

Conclusie

Het plan voor het nieuw te vestigen agrarische erf is goed ingepast in de omgeving. Het plan houdt rekening met de specifieke kwaliteiten van het plangebied en de ruimere context door het erf zo compact mogelijk vorm te geven, het erf haaks op de Hargerweg te situeren, gedekte kleuren en materialen toe te passen en de bebouwing op alleen specifieke plekken in te passen met opgaande beplanting. De gekozen richting van de bebouwing en het erf heeft bovendien een duidelijke relatie met de Hargerweg, de belangrijkste structuurlijn in de directe omgeving.

De inrichting van het erf houdt rekening met de zichtlijn op de molen en de beperkingen van de molenbiotoop (de hoogte van de beplanting is hierop afgestemd). Bovendien wordt ingespeeld op het onregelmatige verkavelingspatroon. Door de aanplant van een windsingel, wordt een goede overgang gemaakt van de rechthoekige en functionele opzet van het erf naar het onregelmatige verkavelingspatroon.

Het plan houdt, rekening houdend met de functionaliteit van het bedrijf, een zeer grote afstand aan tot de Westfriese Omringdijk en sluit daarmee aan bij de doelstelling van het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk.

4.1

Landschappelijke inpassing

De definitieve planvorming (inrichtingsplan en bouwplannen) dient aan de navolgende beeldkwaliteitseisen te voldoen.

- Het erf is zo compact mogelijk vormgegeven en heeft een rechthoekige basisopzet. Het erf is opgedeeld in een woon- en een werkzone.
- De bestaande grillige vorm van het perceel respecteren.
- Waterberging afstemmen op het bestaande (grillige) slotenpatroon.
- Verharding in de woonzone is beperkt tot het functionele minimum.
- Opslag van materieel en goederen en parkeerplaatsen zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken. Opslag vindt plaats achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing en valt binnen de buitenste zijgevellijnen van deze bedrijfsbebouwing.
- De paardenbak is achter de woning en achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfsbebouwing gesitueerd.
- Hekwerken zijn ondergeschikt in het beeld (geen witten hekwerken e.d.). Houten palen met draden toepassen en uitvoeren in gedekte kleuren.

Groene maatregelen voor de landschappelijke inpassing van het erf:

- het erf rondom het woonhuis en de parkeerplaatsen inpassen met lage hagen. Beukenhaag toepassen. Ten westen van het woonhuis en de paardenbak groepen struiken aanbrengen langs de sloot. Struiken (zie verder voor soortenlijst) planten in wildverband (h.o.h. maximaal 3,0 m);
- ten noorden en oosten struweel (i.v.m. molenbiotoop) toepassen. De maximale hoogte van het struweel mag binnen de molenbiotoop 3,80 m bedragen.
- op het voorerf nabij de woning wordt minimaal één (bijzondere) solitaire boom geplant (zie verder voor soortenlijst);
- de paardenbak en de sleufsilos inpassen met een groene (gras) grondwal met een hoogte van 2,0 m, op de zuidwestelijke talud tevens een haag van meidoorn;
- inheems en op de ondergrond afgestemd sortiment toepassen. Ter nuancering op de soorten zijn via de ervenconsulent de volgende soorten geadviseerd:

Windsingel (oost):

- Hazelaar (*Corylus avellana*)

- Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*)
- Wilde liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*)
- Roos honds (*Rosa canina*)
- Sleedoorn (*Prunus spinosa*)
- Vlier (*Sambucus nigra*)
- Krent (*Amelanchier lamarckii*)
- Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- Meidoorn (*Crataegus monogyna*)

Hakhout (zuidoost):

- Els (*Alnus glutinosa*)

Bosje langs water (west):

- Gewone wilg (*Salix alba*)
- Katwilg (*Salix viminalis*)
- Zachte berk (*Betula pubescens*)
- Vlier (*Sambucus nigra*)
- Els (*Alnus glutinosa*)

Solitaire boom (voor erf woning):

- Es (*Fraxinus excelsior*)
- Zachte Berk (*Betulus pubescens*)
- Wilg (*Salix Alba*)

4.2

Vormgeving gebouwen

De criteria zijn opgesteld conform de systematiek van de Welstandsnota Bergen. De geldende welstandsnota blijft onverkort van toepassing. Een hoog ambitieniveau en een verfijnde architectonische uitwerking zijn uitgangspunten.

Ligging

- De woning is met een voorgevel op de straat gericht. De bedrijfsbebouwing is met een representatieve gevel naar de straat gericht.
- De voorgevel van de woning ligt evenwijdig aan de weg (circa 22 m uit de as van de weg).
- De bedrijfsbebouwing is achter de woning gesitueerd. De voorgevels van de bedrijfsgebouwen liggen evenwijdig aan de weg en kennen onderlinge wisselingen in de rooilijn (circa 37-42 m uit de as van de weg).
- De nokrichting van de hoofdvormen is haaks op de weg.
- De gebouwen vormen een samenhangende clusterstructuur op het erf.

Massa

- Gebouwen in één bouwlaag met een (a)symmetrische zadeldak. Geen wolfseinden toepassen.
- De bebouwing op het erf vormt een samenhangend geheel. De hoofdvorm van de woning en de hoofdvormen van de schuren en stallen zijn op elkaar afgestemd. De woning kan een samengestelde dak hebben.
- De bedrijfsbebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm, is kantig van opzet en vormt één familie.
- Aan-, op- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in samenhang ontworpen met het hoofdgebouw.
- Grote massa's aan de straatzijde geleden/differentiëren/visueel verkleinen.

Detailering

- Representatieve gevelindeling naar de openbare weg.
- De architectuur van de woning is verfijnd en passend bij het landelijk gebied. De detailering is verfijnd en ondersteunt de architectuur.
- De architectuur van schuren en stallen is afgestemd op de architectuur van de woning, maar is meer eenvoudig en doelmatig. De detailering is eenvoudig en direct, maar verfijnd. Toont soberheid.
- Aan de straatzijde lange/grote gevelwanden van stallen en loodsen doorbreken door middel van geleding in de wanden (materiaal of vorm).
- Aan-, op- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning zijn in samenhang ontworpen met het hoofdgebouw.

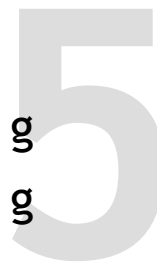
Materiaal en kleur

- Terughoudend in aantal en expressie (gedekte kleuren toepassen). Geen lichte en felle kleuren toepassen. Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De gevels van de woning uitvoeren in baksteen en/of eventueel hout. Het dak bedekken met antraciet tot zwarte (matte) dakpannen.
- Kleur en materiaalgebruik van de bedrijfsbebouwing afstemmen op het kleur- en materiaalgebruik van de woning. Gevels uitvoeren in steen, hout, sandwichpanelen, geprofileerde staalplaten en/of windbreekgaas. Daken uitvoeren in middengrijze sandwichpanelen en/of geprofileerde staalplaten. Bedrijfsgebouwen kennen eenheid in materiaal en kleur.

Overige

- Lichtuitstraling van de loodsen en stallen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- (Gevel)reclame is niet toegestaan.

S a m e n h a n g b e b o u w i n g



Om een inzicht te geven in de samenhang van de bebouwing op het perceel, is de bebouwing op het nieuwe agrarische bedrijf nader uitgewerkt. Hierbij is rekening gehouden met de uitgangspunten, zoals deze in de vorige hoofdstukken zijn toegelicht. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een stal inclusief melkruimte van ongeveer 110 m lengte. Daarnaast is er een tweede, kleinere schuur die zal worden gebruikt als werktuigenberging en jongveestal. Deze schuur komt tussen de bedrijfswoning en de stal in.

Het erf is als één geheel vormgegeven. Dit komt op een aantal manieren tot uitdrukking. Ten eerste wordt gebruikgemaakt van eenzelfde kleurstelling voor alle bebouwing. De daken worden antracietkleurig (mat, niet glanzend). Voor de bedrijfswoning worden pannen toegepast, de stal en berging/jongveestal krijgen dakplaten. Voor de bedrijfswoning wordt gebruikgemaakt van een donkerrode steen. Deze kleurstelling komt terug in de stal. Het voorste gedeelte, daar waar de melkruimte is, krijgt aan de onderzijde platen met een donkerrood baksteenmotief. Het achterste gedeelte van de stal krijgt een grijze kleurstelling. Voor de schuur/jongveestal wordt dezelfde kleurstelling toegepast als ook voor het achterste gedeelte van de stal.

Ten tweede vormt de bebouwing één geheel door gelijke vormen. De stal en de schuur hebben een nokrichting haaks op Hargerweg. De bedrijfswoning heeft een samengestelde kap, maar de hoogste kap staat haaks op de weg. De dwarskap krijgt een lagere bouwhoogte, waardoor de belangrijkste kap, die dwars op de weg ligt, extra wordt benadrukt.

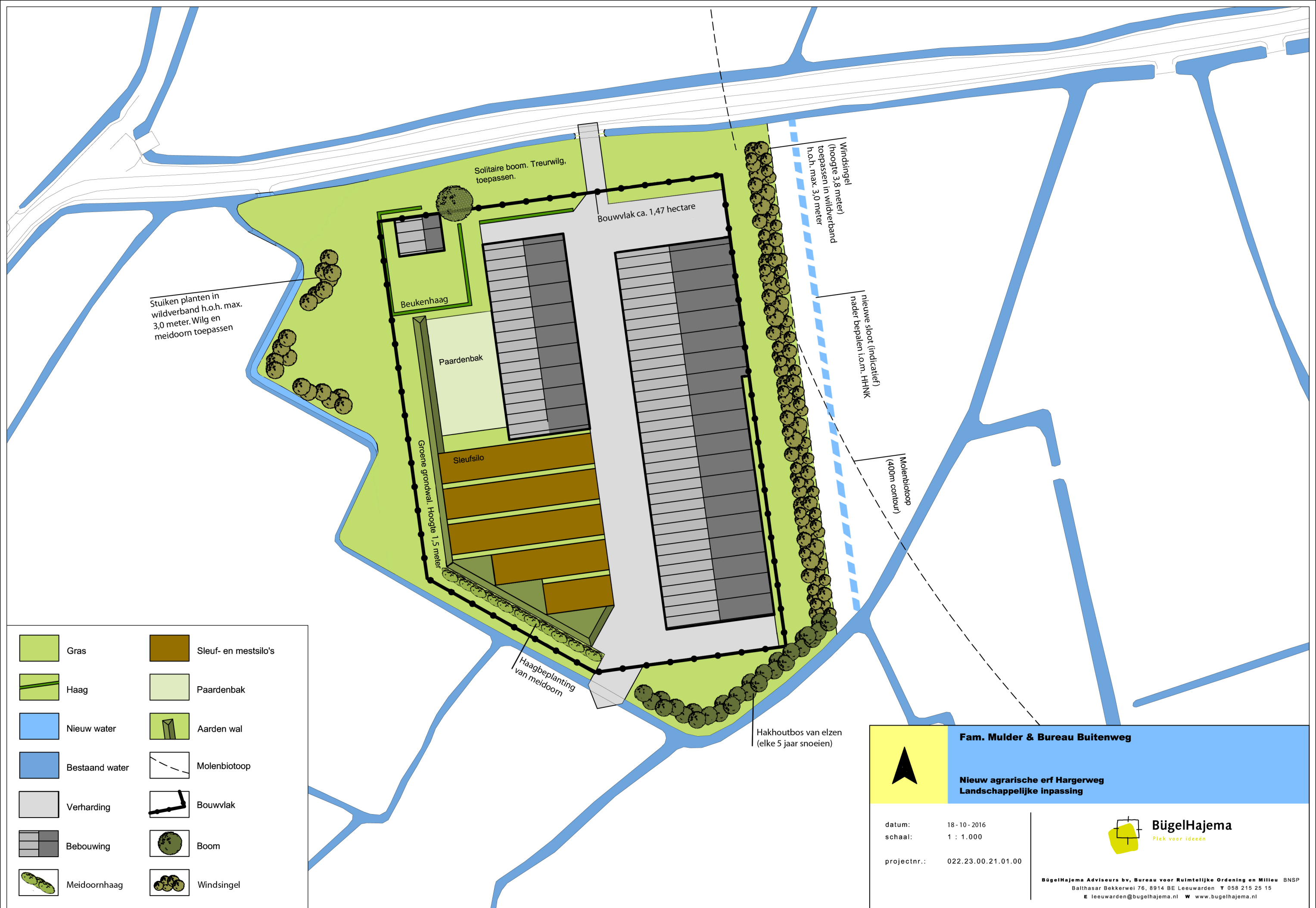
Ten derde is de detaillering van de verschillende gebouwen op elkaar afgestemd. De gevels aan de zijde van de Hargerweg kennen een representatieve uitstraling. Voor de stal is een duidelijk onderscheid gemaakt in het gedeelte waar gemolken wordt (de voorzijde) en het gedeelte waar de koeien staan (de achterzijde). Dit onderscheid is met een baksteenmotief in donkerrode kleur gemaakt. Ook is dit gedeelte iets hoger en breder, waardoor er aan de oostzijde een verspringing in de gevel en het dak is. Dit doorbreekt de massa van de stal. Voor de gevelopeningen is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van een verticale geleiding. Zowel de stal als de bedrijfswoning hebben raampartijen die verticaal gericht zijn. Voor het windbreekgaas in de stal zal gebruik worden gemaakt van een grijze kleur.

In bijlage 2 zijn enkele impressies weergegeven, waarin de nieuwe bedrijfsbouw in beeld is gebracht. Hierbij zijn vooral de representatieve gevels langs de Hargerweg in beeld gebracht.

B i j l a g e n

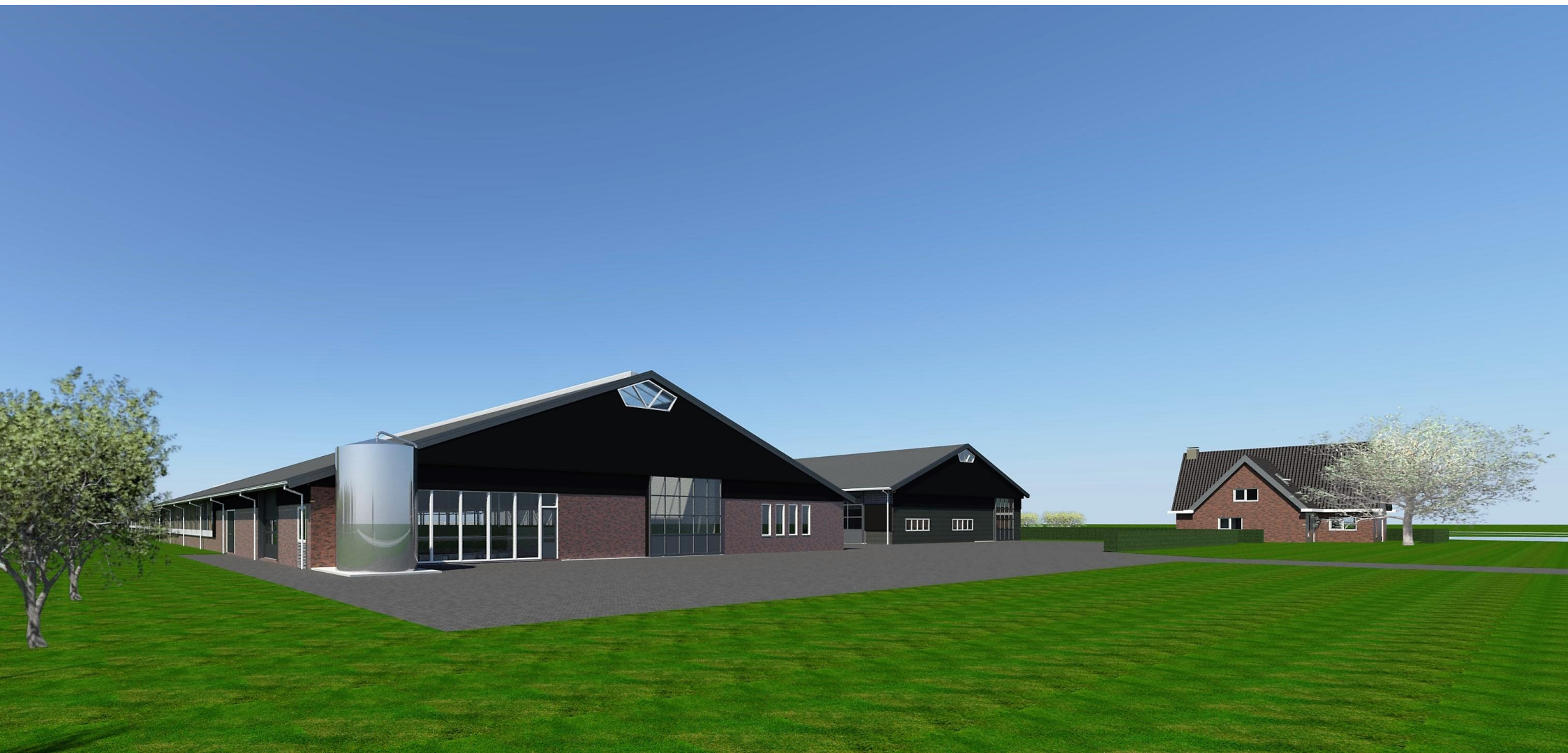
1. Inrichtingsschets
2. Impressies aanzichten Hagerweg

1. Inrichtingsschets



2. Impressies aanzichten Hargerweg



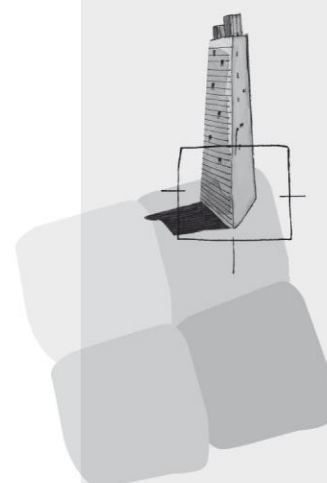


Colofon

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mischa Teensma
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
022.23.00.21.01.00



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort