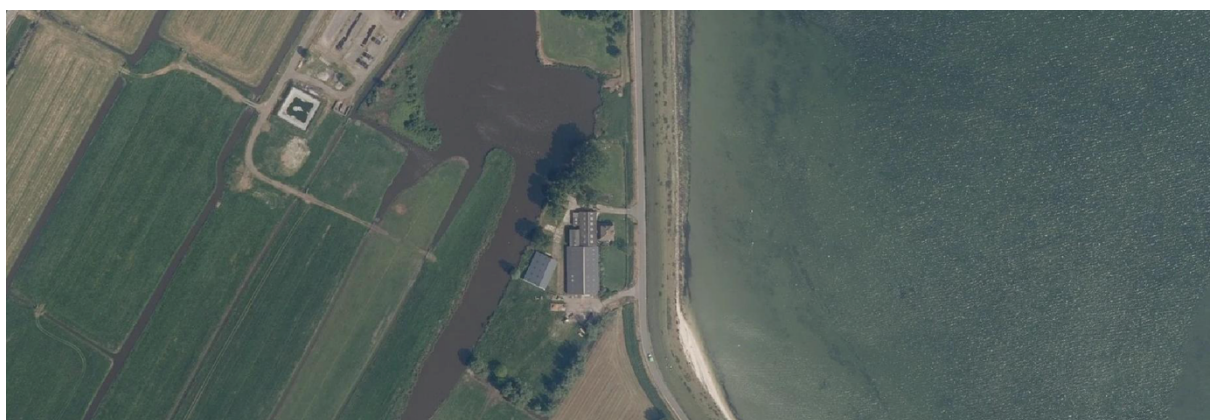


Beeldkwaliteitsplan

IJsselmeerdijk 8 in Warder

Gemeente Edam-Volendam



Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

Algemene gegevens

Omschrijving

Beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling van het perceel IJsselmeerdijk 8 in Warder, gemeente Edam-Volendam.

Opdrachtgever



Opsteller

Teus' Advies
Dave Anbeek
Ambon 10
3772 ZV Barneveld
T 06-15658065
E dave@teusadvies.nl
W www.teusadvies.nl

Teus'Advies

Datum | status | versie

11 april 2023 | definitief | 1.2

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Beleid	6
2.1 Omgevingsverordening NH2020	6
2.2 Omgevingsvisie Edam-Volendam	10
2.3 Structuurvisie Zeevang 2040	11
2.4 Bestemmingsplan Buitengebied Zeevang 2016	11
2.5 Woonvisie 2022 – 2025 gemeente Edam – Volendam	12
2.6 Welstandsnota	12
3. Het plangebied	13
3.1 Bijzonder Provinciaal Landschap Zeevang	13
3.1.1 Ontstaansgeschiedenis & kernwaarden	13
3.1.2 Ambities & ontwikkelprincipes Bijzonder Provinciaal Landschap	13
3.1.3 Welstandsnota – Landelijk gebied Zeevang	14
3.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018	15
3.3 Huidige situatie plangebied	16
4. Inrichtingsplan	18
4.1 Uitgangspunten	18
4.2 Welstandscriteria – welstandsniveau regulier	18
4.3 Inrichtingsplan	19
4.4 Beeldkwaliteit	21
4.5 Conclusie	22

1. Inleiding

De voormalige gemeente Zeevang heeft de 'Structuurvisie Zeevang 2040' vastgesteld. Deze visie is gericht op het behoud van de bestaande kwaliteiten van het landschap, de cultuurhistorische elementen, de balans met het watersysteem, het voorzieningenaanbod, het ondernemerschap en sociale cohesie. Specifiek over woningbouw in het buitengebied wordt in deze visie het volgende beschreven: *'Woningbouw in het buitengebied vindt bij uitzondering plaats in het geval van transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing. De provinciale Ruimte-voor-ruimte-regeling, die met name stuurt op de ruimtelijke kwaliteit, is daarbij leidend.'*

Deze regeling is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zeevang 2016' doorvertaald naar een wijzigingsbevoegdheid. Met die wijzigingsbevoegdheid kunnen vrijkomende agrarische bedrijfslocaties worden getransformeerd naar wonen. Als daarbij meer dan 1000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt kan daarbij, ter compensatie van de sloop, in twee nieuwe woningen worden voorzien.

In het kader van deze mogelijkheid wil de initiatiefnemer, met de vrijkomende agrarische bebouwing aan de IJsselmeerdijk 8, woningbouw realiseren op het perceel in het buitengebied. Omdat de huidige bedrijfslocatie met bijbehorende bedrijfsgebouwen opgeheven wordt, is het voornemen om deze locatie opnieuw te ontwikkelen en daarmee ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken.



Ligging van het plangebied in de omgeving

In het kader van de genoemde regeling krijgt het plangebied een nieuwe inrichting. De regeling is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied, waaronder door de sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing en het wijzigen van de bestemming.

De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op het plangebied worden gesloopt en hier komen twee nieuwe woningen voor in de plaats. De huidige bedrijfswoning blijft in de beoogde situatie bestaan.

Door gebruik te maken van de regeling moet het er per saldo een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitswinst geleverd worden, waaronder via:

- Landschappelijke winst op de locatie door sloop en eventuele herinrichting.
- Versterking van beeldkwaliteit op de nieuwe locatie door een goede keuze van aard en omvang van de bebouwing.

Om aan te tonen dat het voornemen bijdraagt aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit en om de landschappelijke en cultuurhistorische effecten in beeld te brengen is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het volgende hoofdstuk wordt eerst het relevante beleidskader aangehaald. Vervolgens wordt een korte analyse gegeven van het plangebied en de omgeving. Als laatst wordt ingegaan op de uitgangspunten van de herinrichting en de uitwerking ervan.



Luchtfoto van het plangebied

2. Beleid

2.1 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. Deze omgevingsverordening is vastgesteld op 22 oktober 2020, en is op 17 november 2020 in werking getreden. Op 25 augustus 2022 is de laatste versie in werking getreden. Deze verordening ziet erop toe dat het provinciale beleid uit de provinciale omgevingsvisie operationeel wordt. Navolgend worden de voor het plangebied relevante bepalingen besproken.

Artikel 4.44 Meldingsplichten Wet bodembescherming

1. *Degene die de sanering feitelijk uitvoert op grond van een saneringsplan waarmee Gedeputeerde Staten op basis van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming hebben ingestemd, meldt uiterlijk een week voor de feitelijke aanvang van de grondsanering, respectievelijk de grondwatersanering schriftelijk bij Gedeputeerde Staten de aanvangsdatum van de grondsanering, respectievelijk de grondwatersanering.*
2. *Indien de grondsanering respectievelijk de grondwatersanering niet zal worden gestart op de overeenkomstig het eerste lid gemelde aanvangsdatum of de overeenkomstig dit lid aangepaste aanvangsdatum, meldt de in het eerste lid bedoelde persoon dit onverwijld schriftelijk aan Gedeputeerde Staten, onder opgave van de nieuwe aanvangsdatum. Indien de nieuwe aanvangsdatum op dat moment nog niet bekend is, meldt de in het eerste lid bedoelde persoon de nieuwe aanvangsdatum minimaal een week voor deze datum schriftelijk aan Gedeputeerde Staten.*
3. *Indien bij de sanering ontgraving van verontreinigde grond plaatsvindt, stelt de in het eerste lid bedoelde persoon uiterlijk twee dagen voorafgaand aan het tijdstip waarop over het hele gebied van de ontgraving de einddiepte bereikt zal worden en tot aanvulling van de ontgraving zal worden overgegaan Gedeputeerde Staten van dat tijdstip op de hoogte. Bij ontgraving en aanvulling in gedeeltes, geldt voornoemde verplichting tot melding per gedeelte.*

Toetsing

Bodemsanering zal gemeld worden.

Artikel 6.5 Voormalige agrarische bouwpercelen

1. *Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfuncties indien:*
 - a. *sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;*
 - b. *deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperkt;*
 - c. *buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan;*
 - d. *deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;*
 - e. *benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;*
 - f. *in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties, en;*
 - g. *in geval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden.*
2. *Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de aard en omvang van de in het eerste lid genoemde functies.*

Toetsing

Dit plan voorziet in de beëindiging van een melkveehouderij. Vervolgens worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Dit is niet mogelijk conform artikel 6.5, omdat regulier wonen niet benoemd is.

Artikel 6.46 Bijzonder provinciaal landschap

1. *De kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in Bijlage 6.*
2. *Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.*
3. *In afwijking van artikel 6.3 bevat het ruimtelijk plan geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.*
4. *Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.*
5. *De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan het tweede en, indien van toepassing, het vierde lid.*
6. *Indien uit de motivering volgt dat maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde in het vierde lid, dan dient de uitvoering hiervan te zijn geborgd bij de vaststelling van het ruimtelijk plan.*
7. *In afwijking van het vierde lid kan het ruimtelijk plan regels bevatten die de volgende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken:*
 - a. *een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot maximaal twee hectare; of*
 - b. *nieuwe bebouwings- en functiemogelijkheden op grond van artikel 6.33, eerste lid, onder e en f en artikel 6.33, tweede en derde lid.*
8. *In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die de kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien:*
 - a. *er sprake is van groot openbaar belang;*
 - b. *er geen reële alternatieven zijn; en*
 - c. *de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd.*
9. *In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk, provincie en betrokken gemeenten met betrekking tot de Pilot Waterland.*
10. *Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de motivering als bedoeld in het vijfde lid en over de wijze van compensatie als bedoeld in het achtste lid, aanhef en onderdeel c.*
11. *Gedeputeerde Staten kunnen de kernkwaliteiten zoals opgenomen in Bijlage 6 wijzigen.*

Het plangebied ligt in het Bijzonder provinciaal landschap 'Zeevang'. De voor het plangebied relevante kernkwaliteiten zijn als volgt:

- Strokenverkaveling veenweidepolders.
- Open ruimte en vergezichten.

Toetsing

Dit plan voorziet in de beëindiging van een melkveehouderij. Vervolgens worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Hierbij wordt binnen de bestaande breedte van de verkaveling gebleven. Het aanwezige, waardevolle verkavelingspatroon wordt op die manier niet aangetast (doorsneden) door het planvoornemen. Door het verwijderen van de agrarische bedrijfsbebouwing neemt de hoeveelheid bebouwing, in verhouding met de nieuwe situatie, af. Dit versterkt de open ruimte en de vergezichten.

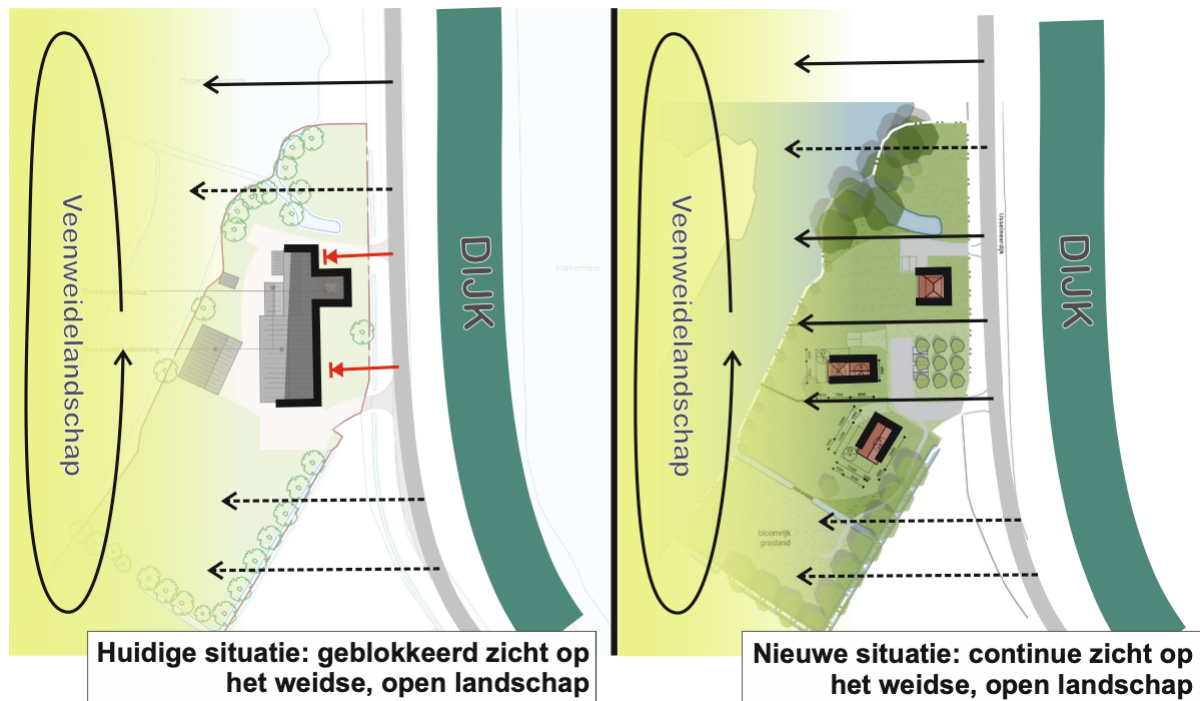
Artikel 6.9 MRA landelijk gebied

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
 - b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet;
 - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
 - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
3. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. ter plaatse van het bestaande agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
 - b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet;
 - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
 - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.000 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
4. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
5. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.
6. In aanvulling op het derde lid aanhef en onder d kan een ruimtelijk plan het voorzien in een derde burgerwoning indien in de motivering wordt onderbouwd dat deze derde burgerwoning noodzakelijk is om een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit op de betreffende locatie mogelijk te maken.
7. Afwijking van het in het derde lid genoemde aantal of oppervlakte is mogelijk indien toepassing wordt gegeven aan een gemeentelijk of intergemeentelijk vereveningsfonds.
8. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen aan de toepassing van het zevende lid.

Toetsing

Dit plan voorziet in de beëindiging van een melkveehouderij. Vervolgens worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt een burgerwoning. In eerste instantie is dit voornemen ontstaan op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om onder voorwaarden twee nieuwe woningen te bouwen. In paragraaf 4.2 wordt hierop ingegaan. Conform artikel 6.9, lid 3, sub d, van de omgevingsverordening is een tweede burgerwoning toegestaan, mits meer dan 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Hier wordt met de sloop van circa 1.270 m² aan voldaan. Ook aan de overige genoemde voorwaarden wordt voldaan. Ter plaatse is namelijk een bedrijfswoning toegestaan en omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Een derde burgerwoning is echter alleen mogelijk als dit noodzakelijk om een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit op de betreffende locatie mogelijk te maken. Hieronder wordt beschreven hoe dat op de locatie aan de orde is.

De situering van de huidige bedrijfsbebouwing, min of meer parallel aan de IJsselmeerdijk, blokkeert het zicht vanaf de dijk naar het achterland. De openheid van het landschap en de weidse vergezichten vanaf de dijk naar dat landschap, zijn zo niet goed waarneembaar. Met de sanering van de locatie komen hier twee nieuwe woningen voor in de plaats en de bedrijfswoning gaat dienstdoen als burgerwoning. Hierdoor wordt de openheid van het landschap versterkt en ontstaan ruime doorzichten naar het achterland. De derde woning zal niet zorgen voor een wezenlijk verschil voor het zicht op het weidse achterland. De situering van deze woning zorgt er namelijk voor dat de woning als het ware verscholen zit achter de bestaande bomen, gezien vanaf de zuid- en oostkant. Ook gezien vanaf de noordkant zal de derde woning, door de bomen, beplanting en het hoogteverschil met de dijk, geen inbreuk maken op de zichtlijnen.



Versterking zichtlijnen

Naast het slopen van alle agrarische bedrijfsgebouwen, zal ook het totale verhardingsoppervlak aanzienlijk afnemen in de beoogde situatie. In de bestaande situatie is het totale verharde oppervlak circa 2550 m². In de nieuwe situatie zal dit met circa 1670 m² afnemen tot circa 880 m². Aangezien 1270 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt wordt, betekent dit dat er 400 m² aan verharding verwijderd zal worden. Dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit op het perceel.

Verder wordt op een gedeelte van het perceel, tussen de nieuwe woonpercelen en de zuidelijk gelegen (dwars) sloot, nieuwe ruigtenatuur in de vorm van kruidenland toegevoegd. Dat gedeelte wordt afgebakend van de woonpercelen met een nieuwe sloot. De bestaande bomen worden hierbij ingepast. Dit plan leidt op die wijze ook tot een versterking van de ecologische kwaliteiten. De overige gronden ten zuiden van de nieuwe ruigtenatuur blijven in gebruik voor de productiegronden voor het veenweidegebied en worden daarmee extensiever. Een agrarisch bouwperceel van bijna 6500 m², waar praktisch geen limiet aan de bouw mogelijkheden aanwezig is, maakt plaats voor drie bouwpercelen van elk circa 475 m².

Een positieve bijkomstigheid is dat het voor de nieuwe woningen nodig is dat het perceel gesaneerd wordt vanwege de aanwezige bodemvervuiling. Om het perceel geschikt te maken voor bewoning is een relatief omvangrijke bodemsanering nodig. De nieuwe woningen komen ook op die manier de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving ten goede.

Op basis van deze, hiervoor beschreven, componenten is sprake van een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit op de betreffende locatie. Daarom kan in dit plan (in totaal) in drie woningen worden voorzien. Verder vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven. Er wordt dan ook aan de genoemde voorwaarden

voldaan. Het voornemen om, naast de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning, twee extra burgerwoningen te realiseren is dus mogelijk op basis van artikel 6.9.

Artikel 6.56 Richtwaarden geluidsniveau geluidsbronnen en inrichting stiltegebied

1. *Als richtwaarde voor het maximaal toelaatbare geluidsniveau vanwege een geluidsbron die binnen het werkingsgebied stiltegebieden is gesitueerd en geen onderdeel uitmaakt van een inrichting, geldt een geluidsniveau van 35 dB(A) LAeq,24h op 50 meter van de geluidsbron.*
2. *Als richtwaarde voor het maximaal toelaatbare geluidsniveau vanwege een inrichting binnen het werkingsgebied stiltegebied geldt een geluidsniveau van 35 dB(A) LAeq,24h op een afstand van 50 meter vanaf de grens van de inrichting.*
3. *Met de richtwaarden, genoemd in het eerste en tweede lid, houdt het bevoegd gezag ten aanzien van de in het werkingsgebied stiltegebieden rekening:*
 - a. *bij gebruik van de bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening;*
 - b. *bij gebruik van de bevoegdheden in een gemeentelijke verordening als bedoeld in artikel 108, eerste lid, van de Gemeentewet;*
 - c. *bij gebruik van de bevoegdheden tot het treffen van verkeersmaatregelen op basis van de Wegenverkeerswet 1994;*
 - d. *bij gebruik van de bevoegdheden, krachtens artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met betrekking tot de activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel e, en 2.1, eerste lid, onderdeel i, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
 - e. *bij het gebruik van de bevoegdheden tot het opleggen van maatwerkvoorschriften als bedoeld in artikel 8.42 van de Wet milieubeheer.*
4. *De richtwaarden als bedoeld in het eerste en tweede lid gelden niet voor activiteiten waarvoor:*
 - a. *een vrijstelling geldt als bedoeld in artikel 4.26; of*
 - b. *een ontheffing als bedoeld in artikel 4.27 is verleend.*
5. *Het bevoegd gezag kan bij het gebruik van een bevoegdheid als bedoeld in het derde lid afwijken van de richtwaarden zoals genoemd in het eerste en tweede lid indien:*
 - a. *sprake is van een groot openbaar belang;*
 - b. *er geen reële alternatieven zijn; en*
 - c. *is aangetoond dat de afwijking van de richtwaarde zo minimaal mogelijk is.*

Toetsing

Dit plan voorziet in een functiewijziging naar een woonbestemming. Er wordt niet voorzien in geluidbelastende functies.

Conclusie

Dit wijzigingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening NH2020.

2.2 Omgevingsvisie Edam-Volendam

De Omgevingsvisie Edam-Volendam is in ontwerp sinds 13 april 2022. De omgevingsvisie is een toekomstvisie voor de (ruimtelijke) leefomgeving. Met het invoeren van de omgevingsvisie willen de gemeente drie dingen bereiken:

1. Een goede leefomgeving in Edam-Volendam
2. Een duidelijke visie voor de toekomst van Edam-Volendam
3. Ruimte voor initiatief

In de omgevingsvisie zijn de volgende vijf hoofdthema's benoemd:

1. Krachtige kernen en linten. Wij willen dat onze kernen en dorpslinten krachtig en leefbaar zijn. Edam- Volendam maakt zich daarom hard voor voldoende geschikte woonruimte, een goede openbare buitenruimte, voldoende voorzieningen en maatschappelijke verbondenheid.

2. Werken aan ondernemen. Edam-Volendam is een hard werkende en ondernemende gemeenschap. Mensen zijn er innovatief en ambitieus. Stilstand is achteruitgang; Edam-Volendam maakt zich sterk voor de ontwikkeling van onze samenleving en hecht daarom waarde aan werkgelegenheid, ondernemerschap, innovatie en onderwijs binnen onze gemeente.
3. Ontspanning binnen handbereik. Edam-Volendam is altijd in beweging. We zijn een voedingsbodem voor (top)sport en we gebruiken de ruimte van onze leefomgeving voor ontspanning. Vrijtijdsbesteding moet binnen handbereik zijn! Edam-Volendam is levendig. Onze gemeente bruist door mooie evenementen, we omarmen onze cultuur en beschermen onze historie.
4. Zorg voor water en land. Water, land en lucht verbindt ons letterlijk en figuurlijk. Dus daar zijn we zuinig op. Uitgangspunt voor de gezamenlijke zorg voor onze leefomgeving is het verzorgingsbeginsel, het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron dienen te worden bestreden en het beginsel dat de vervuiler betaalt. Wij zijn trots op ons agrarische cultuurlandschap. De agrariërs zijn de hoeders van ons landschap. Het veenweidelandschap blijft zo veel mogelijk open, groen en agrarisch. We geven daarom ruimte aan de economische draagkracht van het buitengebied.
5. Klaar voor transitie. Onze leefomgeving is continu aan verandering onderhevig. Klimaatverandering, de transitie naar andere vormen van energie en biodiversiteit zijn actuele thema's. In Edam-Volendam zijn we als ondernemende gemeente gewend om toekomstbestendig te handelen. Met haalbare ambities streven we ernaar om de kwaliteit van onze leefomgeving te behouden en te verbeteren voor toekomstige generaties.

Specifiek over woningbouw op vrijkomende agrarische bedrijfsspercelen is niets beschreven in de omgevingsvisie. Wel is beschreven dat er tot 2020 1165 woningen toegevoegd moeten worden. Dit plan voorziet in twee nieuwe woningen.

Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming c.q. niet in strijd met de Omgevingsvisie Edam-Volendam.

2.3 Structuurvisie Zeevang 2040

In de Structuurvisie Zeevang 2040 beschrijft de voormalige gemeente Zeevang haar visie voor de komende jaren. De visie is vooral gericht op het behoud van de bestaande kwaliteiten van het landschap, de cultuurhistorische elementen, de balans met het watersysteem, het voorzieningenaanbod, het ondernemerschap en sociale cohesie. De bestaande kwaliteiten vormen het uitgangspunt voor het op gang brengen van ontwikkelingen die passen bij de schaal en aard van Zeevang als een 'authentiek stukje Waterland'.

Hoofddopgaven binnen de gemeente zijn de zorg voor een duurzaam landbouwkundig gebruik (als drager van het landschap), behoud en ontwikkeling van natuurwaarden, een optimale waterhuishouding, verbeteren van recreatieve mogelijkheden (wandel-fietsroutes), bescherming van cultuurhistorische patronen en elementen, en de woningbouwopgave.

Specifiek over woningbouw zegt de structuurvisie dat woningbouw in het buitengebied slechtst bij uitzondering mogelijk is wanneer agrarische bebouwing vrijkomt. Hierbij is de Ruimte voor Ruimte-regeling leidend.

2.4 Bestemmingsplan Buitengebied Zeevang 2016

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zeevang 2016'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 april 2017.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Middels een bouwvlak is voorzien in een agrarisch bouwperceel. Verder heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 5' en deels 'Waterstaat - Waterkering'. Hiermee zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden en voor de waterkering.

Tevens rust op het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'. Ter plaatse van deze aanduiding mag niet eerder worden gebouwd dan nadat de dijkbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk advies uit te brengen.

2.5 Woonvisie 2022 – 2025 gemeente Edam – Volendam

De Woonvisie verwoordt het woonbeleid voor de komende vijf jaar van de gemeente Edam-Volendam. Uitgangspunt is een evenwichtige opbouw van bevolking en woningvoorraad, waarbij kwaliteit en variatie met betrekking tot woningaanbod en woonmilieus als centrale opgave voor de toekomst staan. Het accent ligt op het gebied van herontwikkeling en doorontwikkeling van bestaande locaties en op de bestaande woningvoorraad. Het streven is gericht op een optimale verdeling van de beschikbare woningvoorraad, uitgaande van het zo goed mogelijk laten aansluiten van het aanbod op de vraag. Daarnaast legt de Woonvisie ook verbanden met beleid op aanpalende terreinen als zorg en welzijn, duurzaamheid en leefbaarheid. Dit betekent investeren in ruimtelijke kwaliteit, aandacht voor bestaande wijken, uitgaande van een levensloopbestendige, veilige, schone en duurzame leefomgeving.

Specifiek over de kleine kernen, waaronder Warder, het dorp waar het plangebied ligt, zegt de woonvisie dat de aanvullende woningbehoefte beperkt is. De nadruk in deze kernen ligt vooral op de koopsector. Er is in deze dorpen weinig tot geen aanbod onder € 300.000. Voor jongeren en koopstarters is het daarom moeilijk om in deze kernen een passende woning te vinden.

2.6 Welstandsnota

De Welstandsnota Edam-Volendam is vastgesteld op 14 december 2017. Het plangebied ligt in het gebied 'F2 Landelijk gebied Zeevang'.

Gebied

Het landelijke gebied Zeevang maakt deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied en wordt gekenmerkt door grote openheid. Een openheid die vorm krijgt door de afwezigheid van veel bomen. Het veenweidelandschap kenmerkt zich door het opstreckende verkavelingspatroon van lange smalle kavels en door boerderijen in linten langs wegen en dijken. De regelmatige strokenverkaveling die in het landelijke gebied van Zeevang voorkomt, is zeer kenmerkend, en dan ook met name voor de gemeente zelf. De regelmaat in het verkavelingspatroon neemt naar het noorden van de gemeente Zeevang toe. In de lengterichting worden de kavels vaak begrensd door waterlopen. Op hun beurt komen deze waterlopen weer uit in dwars op het verkavelingspatroon aangebrachte wettingen. Dit hoofdwatersysteem van De Wijzend, de Y'e, de Kromme Y'e en de Nieuwedijk en de het verkavelingspatroon bepalen in hoge mate het beeld van het landelijk gebied. Op een aantal plaatsen wordt de structuur onderbroken door grote (lineaire) elementen als de A7, de N247, de spoorbaan Amsterdam-Enkhuizen en de Zesstedenvaart, alsmede enkele dorpen en ruilverkavelingswegen. De dorpen en ruilverkavelingswegen doen echter geen afbreuk aan het landschappelijke beeld. Het gebied is overwegend in gebruik als grasland voor melkveehouderij. Vaarboeren komen niet meer voor. Verder zijn de braken achter de IJsselmeerdijk en de buitendijkse polders bij Schardam kenmerkend voor het landschap. Deze braken en polders hebben een grote natuurwaarde.

Toetsing

Bij een verdere uitwerking van het bouwplan zal voldaan moeten worden aan de welstandscriteria. In hoofdstuk 3 en 4 wordt hier verder op ingegaan.

3. Het plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Warder, gelegen in de gemeente Edam-Volendam. Warder is een lintdorp welke gelegen langs de IJsselmeerdijk aan het Markermeer. Hierna wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteitseisen, zoals die volgen uit de provinciale omgevingsverordening NH2020 en de welstandscriteria zoals neergelegd in welstandsnota Gemeente Edam-Volendam.

3.1 Bijzonder Provinciaal Landschap Zeevang

Het plangebied is gelegen in het Bijzonder Provinciaal Landschap 'Zeevang'. Het landschap Zeevang ligt ingesloten tussen de Beemster, de Westfriese Omringdijk, het Markermeer en de Purmer. Het omvat de polder Zeevang en de polder Beetskoog. Het gebied vertoont gelijkenissen met het zuidelijker gelegen Waterland, maar heeft een meer regelmatige verkaveling. De ligging aan de Zuiderzee speelde een belangrijke rol in de ontstaansgeschiedenis. Het Bijzonder Provinciaal Landschap bestaat uit veenpolderlandschap met weinig tot geen opgaand groen en heeft een veervormig patroon van ontginningsloten.

3.1.1 Ontstaansgeschiedenis & kernwaarden

Ontstaansgeschiedenis

Het veen in Zeevang is ontstaan als veenkussen achter de strandwallen. De ontginning van de veengebieden kwam vanaf de tweede helft van de 10e eeuw op gang. Dit leidde tot een onomkeerbaar proces van bodemdaling door klink en oxidatie. In Zeevang vond de ontginning plaats met lange, evenwijdige afwateringssloten die gegraven werden onder een gunstige hoek met een van de veenstromen (de IJ, de Schar – nu Korsloot – of de Middel Ee). Zo ontstond het regelmatige strookvormige verkavelingspatroon in de vorm van een veer. Omdat bij de ontginning van de Zeevang geen vaste maten werden gehanteerd ontstonden hier de kenmerkende zeer lange percelen van wisselende breedte. De bewoning concentreerde zich in lange linten, met op ieder kavel een boerderij. Voorbeelden hiervan zijn de dorpen Middellie en Warder. Aan de oostzijde van het Bijzonder Provinciaal Landschap ligt het lint langs de doorgaande Markermeerdijk. De naam Zeevang komt voort uit de naamgeving van polder de Seevanck.

Kernwaarden

Het Bijzonder Provinciaal Landschap Zeevang heeft drie kernwaarden. Voor zover voor de planlocatie relevant, gaat het om de volgende kernwaarden:

- Aardkundige en landschappelijke karakteristiek: Het plangebied is gelegen in een veenpolderlandschap. Het gebied heeft een regelmatige veerverkaveling, smalle lange kavels en langgerekte dorpslinten. Langs de Markermeerdijk zijn diverse braken (resten van dijkdoorbraken, ook wel 'wielen' genoemd) in het veenpolderlandschap terig te vinden.
- Openheid en ruimtebeleving: De zeer grote openheid is een van de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap. De openheid wordt slechts beperkt door de (beperkte) lintbebouwing, de stadsranden van Purmerend en Edam, de beplanting langs de N247 en de grote dijklichamen aan de randen van het Bijzonder Provinciaal Landschap. In het gebied is verder nauwelijks sprake van opgaand groen, met uitzondering van de begroeiing rond de verspreid liggende agrarische erven. De Markermeerdijk biedt een route met een prachtig uitzicht over het lager liggende veenpolderlandschap aan de ene kant en het Markermeer aan de andere kant.
- Ruimtelijke dragers: De meest prominente ruimtelijke dragers zijn de dijken langs de randen, waaronder de Markermeerdijk. Binnen de dijken zijn de zeven langgerekte dorpslinten de belangrijkste ruimtelijke dragers.

3.1.2 Ambities & ontwikkelprincipes Bijzonder Provinciaal Landschap

Hierna worden de ambities en bijbehorende ontwikkelprincipes beschreven.

1. De historische verkavelingsstructuur en het bebouwingspatroon zijn uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het veenweidelandschap van Zeevang wordt gekenmerkt door het regelmatige opstreckende verkavelingspatroon van lange smalle kavels en door boerderijen in linten langs wegen en dijken. Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:
 - Het behouden van het (historische) verkavelings- en slotenpatroon.
 - Het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de lintenstructuur*Kans: Versterk de recreatieve toegankelijkheid en het recreatieve vaarnetwerk.*

2. De openheid blijft behouden. De landschappelijke openheid is de kernkwaliteit van Bijzonder Provinciaal Landschap Zeevang. Kenmerkend hierbij zijn de lange zichtlijnen tussen de linten. Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:
 - Het behouden van de openheid tussen de linten.*Kans: Daar waar het zicht vanaf de Markermeerdijk is verdwenen: maak nieuwe doorzichten vanaf de dijk om de relatie met het water te versterken.*

3. De Markermeerdijk bepaalt de oostelijke horizon. De hoge voormalige zeedijk is prominent aanwezig in dit overwegend weidse landschap. De dijk is van grote afstand waarneembaar. Daarnaast functioneert de dijk als promenade; hij biedt prachtige vergezichten over het weidse veenlandschap, het Markermeer en op de voorlanden. Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:
 - Het vrijhouden van het zicht op de Markermeerdijk vanuit het Bijzonder Provinciaal Landschap.
 - Het behouden van de openheid aan de zijde van het Markermeer.
 - Het behouden van de dijk als monumentale drager van functies in het kustlandschap.

3.1.3 Welstandsnota – Landelijk gebied Zeevang

Het landelijke gebied Zeevang maakt deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied en wordt gekenmerkt door grote openheid. Een openheid die vorm krijgt door de afwezigheid van veel bomen. Het veenweidelandschap kenmerkt zich door het opstreckende verkavelingspatroon van lange smalle kavels en door boerderijen in linten langs wegen en dijken. De regelmatige strokenverkaveling die in het landelijke gebied van Zeevang voorkomt, is zeer kenmerkend, en dan ook met name voor de gemeente zelf. De regelmaat in het verkavelingspatroon neemt naar het noorden van de gemeente Zeevang toe. In de lengterichting worden de kavels vaak begrensd door waterlopen. Op hun beurt komen deze waterlopen weer uit in dwars op het verkavelingspatroon aangebrachte weteringen.

Waardebepaling

Het gebied heeft, vanwege de karakteristieke bebouwings- en verkavelingspatronen en de grote mate van openheid, een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. In het gebied staan veel stolpboerderijen die kenmerkend zijn voor de periode waarin zij gebouwd zijn, waardoor zij een grote cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Tevens zijn de resten van het Fort te Kwadijk, bestaande uit een genieloods en opzichterswoning, vermeldenswaardig. Dit Fort behoort tot de Stelling van Amsterdam en heeft de status van een provinciaal monument. Naast dit cultuurhistorisch belangrijke element bevinden zich nog de volgende beeldbepalende bouwwerken in het gebied:

- de molen langs de Etersheimer-Braakweg (nr. 5);
- het gemaal langs de IJsselmeerdijk;
- het gemaal langs de Zeevangsdijk;
- de panden Zeevangsdijk 3, 4 en 8;
- het industriële pand aan de Industrieweg 3;
- laag Schardammerweg 2, 3, 9 en 10;

- Schardam 17, en
- Etersheimerdwarsweg 29.

3.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 april 2018) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

Veenverkaveling

Het gebied heeft een regelmatige veerverkaveling, smalle lange kavels en langgerekte dorpslinten. De verkavelingsrichting varieert per voormalige ontginning en gaat telkens uit van de voormalige veenrivieren, zoals de IJse in de polder Zeevang. Het veenpolderlandschap wordt dooraderd door een fijn slotenstelsel.

Het voorliggend plan behoudt de landschappelijke karakteristieken van de bestaande waterlopen en regelmatige kavelstructuur op de planlocatie. Wel wordt het erf onderverdeeld in een kleinmaziger erfstructuur.

Droogmakerij / drooggemalen braak

Langs de Markermeerdijk zijn diverse braken (resten van dijkdoorbraken, ook wel 'wielen' genoemd) in het veenpolderlandschap terug te vinden. De unieke eigenschappen van de Hogendijker Braak kan aanleiding zijn om een verbijzondering toe te staan.

Openheid en ruimtebeleving

De openheid van het gebied is een van de belangrijkste kernkwaliteiten van het gebied. Je beleeft in het gebied zowel het weidse uitzicht over de weilanden als de markeringen in het gebied, zoals de lintdorpen Warder en Middellie en de Markermeerdijk. Er is in het gebied nauwelijks sprake van opgaand groen, buiten windsingels rondom agrarische erven en langs wegen. Vanaf de linten is er regelmatig doorzicht naar het open landschap. Ook op de Markermeerdijk is er een prachtig uitzicht over het laaggelegen veenpolderlandschap aan de ene zijde en het kalme maar machtige water aan de andere zijde van de dijk. Twee weidse uitzichten komen hier samen. De huidige, parallel aan de dijk geplaatste agrarische bebouwing blokkeert grotendeels het uitzicht over de kavel.

Ruimtelijke dragers

Op de planlocatie is de Markermeerdijk een prominente ruimtelijke drager. Het profiel van de dijk en de weg worden niet aangetast door voorliggend initiatief. Het doorzicht vanaf de dijk naar het achterliggende weidelandschap dient te worden verbeterd.

Dynamiek

De combinatie van grote openheid en het kleinschalige landschap is de grote kwaliteit van dit ensemble, maar maakt het ook kwetsbaar voor verrommeling. De ruimtelijke ontwikkelingen zijn op zich bescheiden, maar vragen wel om een uiterst zorgvuldige vormgeving.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het behouden van het verkavelingspatroon, het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen passend binnen de bestaande lintstructuur en behoud van de openheid. De Markermeerdijk is prominent aanwezig in het landschap. De Markermeerdijk dient

dan ook zichtbaar te blijven vanuit het landschap. Ook dient de huidige verkavelingsstructuur zichtbaar en beleefbaar te blijven.

Gecclusterde agrarische erven

In de Leidraad wordt specifiek benoemd dat toevoegen van bebouwing of beplanting tussen de linten moet worden voorkomen. Langs de Markermeerdijk wordt de bebouwing ook gezien als een eigen structuur, een ritme van losliggende en vrijstaande agrarische erven. Hier dient eventuele nieuwe bebouwing op bestaande agrarische erven te worden gegroepeerd, zodat deze als 'eilanden' in de open polder blijven liggen. Eventuele verdwenen doorzichten dienen te worden hersteld.

De Hogendijkerbraak en Hogendijkertocht

De Hogendijkerbraak en Hogendijkertocht zijn unieke, oorspronkelijke karakteristieken in het Zeevangse landschap. Door voldoende openheid tussen de voorgenomen woningen te realiseren wordt het doorzicht op deze unieke elementen verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

3.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, ten zuiden van het bebouwingslint van Warder. Verder is het plangebied gelegen aan de IJsselmeerdijk, die het Markermeer hier begrensd.

Naast het plangebied is de Hogendijkerbraak aanwezig. Het perceel heeft twee opritten vanaf de openbare weg, een aan de noordzijde en een aan de zuidzijde.

In het plangebied is bedrijfsbebouwing, met een bedrijfswoning, aanwezig van een voormalig agrarisch melkveehouderij. De bedrijfswoning staat leeg. De bedrijfswoning is aan de noordoostzijde binnen het plangebied. Ten westen van de woning staat de melkveestal. Ten westen van de melkveestal is een overig bedrijfsgebouw aanwezig. In de onderstaande afbeelding is de huidige situatie van het plangebied te zien.



Luchtfoto omgeving plangebied



Situatietekening huidige situatie

Verder is er in het plangebied grasland aanwezig, voornamelijk aan de westzijde binnen het plangebied. Aan de zuidzijde van het erf is het grasland tweezijdig omzoomd met een windsingel van elzen. Aan de noordzijde van het erf zijn langs de braak gesnoeide populieren aanwezig.

4. Inrichtingsplan

Voor de herinrichting van het plangebied zijn de relevante uitgangspunten uit het Bijzonder Provinciaal Landschap en de welstandscriteria aangehouden. Om tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te komen met de nieuwe inrichting van het plangebied, is aan de hand van deze uitgangspunten een inrichtingsplan opgesteld. Allereerst worden enkele uitgangspunten voor het inrichtingsplan besproken. Vervolgens wordt het inrichtingsplan nader toegelicht.

4.1 Uitgangspunten

In hoofdstuk 3 is het voor het Bijzonder Provinciaal Landschap Zeevang, aan de hand van de ambities en ontwikkelprincipes, beschreven hoe de ruimtelijke kwaliteit verbeterd kan worden. Er is gekeken naar de relevante ambities en ontwikkelprincipes van het Bijzonder Provinciaal Landschap. Hieruit zijn de volgende uitgangspunten voor het inrichtingsplan opgesteld:

- Het behouden en versterken van de openheid.
- Het behouden en versterken van het (historische) verkavelings- en slotenpatroon.
- Het versterken van het zicht op de Markermeerdijk vanuit het Bijzonder Provinciaal Landschap.

4.2 Welstandscriteria – welstandsniveau regulier

Het welstandsniveau moet bijdragen aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied. Hiervoor volstaat een regulier welstandstoezicht. Daarbij is belangrijk dat de bebouwingskarakteristiek van de stolpboerderijen behouden blijft. Een tweede aandachtspunt is de plaatsing en maat van de bijgebouwen. Om te voorkomen dat in het landelijke gebied ongewenste nieuwbouw komt (bijvoorbeeld: catalogusbouw, boerderettes) mag het gebouw alleen vanuit de volgende invalshoeken worden ontworpen:

- Het ontwerp is in zijn geheel direct afgeleid van de stolpboerderij. Dit houdt in dat het gebouw aan de specifieke criteria voor stolpboerderijen voldoet.
- Het ontwerp is in zijn geheel niet van een stolp afgeleid, maar heeft bijzondere eigen architectonische kwaliteiten.

Daarbij is het wel van belang dat de streekeigen landelijke bebouwing beschermd wordt, opdat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde niet verloren gaat.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied omvat op zichzelf staande gebouwen op een erf;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen;
- de bebouwing dient vrij op het erf te staan, enigszins terug gelegen van de straat;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan;
- handhaaf, waar dat aan de orde is, het doorzicht naar het achterliggende landschap.

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient of haaks op, of parallel aan de straat te zijn
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen;
- aan- en bijgebouwen dienen zich achter het hoofdgebouw te bevinden;

- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- balkons zijn aan de voorzijde niet toegestaan;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- een wolfseind is niet toegestaan;
- gevels dienen verticaal geleed te zijn.

Detailtering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en de gevel als geheel;
- de detailtering dient in overeenstemming te zijn met de karakteristieken van het landelijk gebied (schuren, e.d.);
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- de detailtering van hoofddrager en kozijnen dient sober en zorgvuldig te zijn;
- glasroeden en type detailteringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- pas karakteristieke detailtering toe in dorpels, lateien, vensterbanken, goten, gootklossen, windveren en dergelijke;
- het kleur- en materiaalgebruik dient volgens traditioneel gebruik te zijn;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- gebruik materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- gevelreclame is niet toegestaan.

4.3 Inrichtingsplan

Er is een inrichtingsplan opgesteld om het plangebied een nieuwe indeling te geven. Hierbij zijn de in paragraaf 4.1 genoemde uitgangspunten bepalend geweest. Voor het totaalbeeld is uitgegaan van het gehele perceel, ondanks dat het wijzigingsplan alleen gaat over het bestaande agrarische bouwperceel.

Behouden en versterken openheid

Zoals vermeld worden de bedrijfsgebouwen op de bedrijfswoning na gesloopt. Dit komt neer op circa 1270 m² aan gebouwen op het plangebied die gesaneerd worden. In de nieuwe situatie komen er in totaal twee nieuwe gebouwen voor terug. Het betreft twee woningen, waarmee het totaal aantal woningen in het plangebied drie wordt. Verder krijgt elke woning de mogelijkheid om bijbehorende bouwwerken al dan niet aan te bouwen. De aanbouwmogelijkheden van de twee compensatiewoningen zijn gestippeld aangegeven op de inrichtingstekening. Bij de kaakbergwoning wordt een aangekapte aanbouw voorgesteld met een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 4,5 meter. Bij de woning met zadeldak wordt een plat afgedekte aanbouw voorgesteld.

Beide nieuwe woningen hebben een oppervlakte van circa 100 m². De schuren hebben individueel een oppervlakte van circa 60 m². In totaal komt het oppervlak aan bebouwing op het plangebied in de nieuwe situatie neer op circa 300 m². Er is dus een significante afname in het bebouwd oppervlak. Door de lagere bebouwingsoppervlakte wordt de openheid op het plangebied versterkt. Ook ontstaat er veel meer zicht vanaf de dijk op het achterland. De nieuwe, vrijstaande woningen worden ten zuiden van de bestaande woning gesitueerd. Hierdoor vindt een clustering van gebouwen plaats, wat ook bijdraagt aan het behouden en zelfs versterken van de openheid.

Qua landschappelijke inpassing wordt de nieuwe noordelijke woning haaks aan de weg gesitueerd. Hierdoor staat deze woning scheef ten opzichte van het slagenlandschap, maar wel blijft de gevelrooilijn dan gelijk ten opzichte van de bestaande bebouwing. Hierdoor komt de voorgevel richting de weg te staan. De zuidelijke woning is circa 60 graden gedraaid ten opzichte van de noordelijke nieuwe woning. Hierdoor heeft deze woning dezelfde oriëntatie als het slagenlandschap en krijgt deze woning een voorgevel zich naar de openbare weg richt. Tevens hebben de woningen daardoor dezelfde voorgevel richting de oprit. Hierdoor ontstaat meer eenheid.

Aan de dijkzijde vormt een fruitboomgaard het hart van het ensemble, waaromheen drie woningen geclusterd zijn. In de fruitboomgaard zijn parkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen tussen het groen. Aan de zuidzijde van het erf is het grasland tweezijdig omzoomd met een windsingel van elzen. Aan de noordzijde van het erf zijn langs de braak gesnoeide populieren te vinden. De populieren en elzen blijven behouden, de windsingel van elzen zal worden versterkt. Ook langs de westzijde komt een windsingel van lage knotwilgen om het erf af te bakenen. De zuidzijde van het erf zal worden ingericht als bloemrijk grasland met als oogmerk de versterking van de bestaande flora en fauna in het gebied. Er wordt een kavelsloot toegevoegd tussen het woonkavel en het grasland.

Behouden en versterken van het (historische) verkavelings- en slotenpatroon

Met het initiatief verandert er niets aan het bestaande verkavelings- en slotenpatroon. Dit blijft behouden. Ter versterking van het slotenpatroon wordt een nieuwe watergang toegevoegd.

Versterken van het zicht op de Markermeerdijk

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden blijven behouden met onderhavig plan. Aangezien het plangebied vrijwel direct grenst aan de Markermeerdijk, wordt ook het zicht vanuit het Bijzonder Provinciaal Landschap op de Markermeerdijk behouden. De dijk is namelijk hoger dan de woningen, waardoor, gezien vanaf een afstand, de woningen het zicht op de dijk niet zullen belemmeren. Tevens neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding op het plangebied aanzienlijk af met het initiatief. Hierdoor wordt het zicht op de dijk verder versterkt. Tot slot blijft het overige deel, en tevens het grootste deel, van het plangebied het grasland behouden c.q. versterkt.



Inrichtingsplan

4.4 Beeldkwaliteit

De bestaande woning blijft visueel het hoofdgebouw. De nieuwe woningen krijgen een landelijke uitstraling en zijn in hun architectonische uitwerking ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het worden eenvoudige, enkelvoudige bouwvolumes, die in hun massa en uitwerking refereren aan de agrarische schuren in de omgeving. Dit kan opgevat worden als schuurwoningen, maar ook andere, moderne interpretaties van de agrarische architectuur in dit veenweidelandschap zijn mogelijk.

De nieuwe woningen dienen hoofdzakelijk in hout uitgevoerd te worden, stucwerk accenten en bakstenen elementen zijn wel mogelijk. De kleuren van de gekozen materialen zijn ingetogen; bruin, grijs en zwart. Harde felle accentkleuren dienen te worden vermeden. De dakafwerking is uitgevoerd in een keramische pan of donkere dakbeplating met een representatieve uitstraling. Zonnepanelen in zwarte kleur als PV-pan of tussen de pannen.



Referenties bebouwing in erfensemble

4.5 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat met het initiatief voldaan wordt aan de ambities en ontwikkelprincipes zoals benoemd in de Omgevingsverordening NH2020. Hoewel het initiatief een kleinschalige ontwikkeling betreft, wordt er wel een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt ten opzichte van de huidige situatie op het plangebied. De woningen worden goed ingepast en de openheid van het landschap wordt versterkt. Het zicht op de dijk wordt met het initiatief niet belemmerd en het verkavelings- en slotenpatroon wordt niet doorbroken.