

Ruimtelijk kwaliteitsplan inpassing nieuwe situatie erf

A.C. de Graafweg 8-8a, Heerhugowaard



Landerade
19 december 2018
Filippen Koornneef

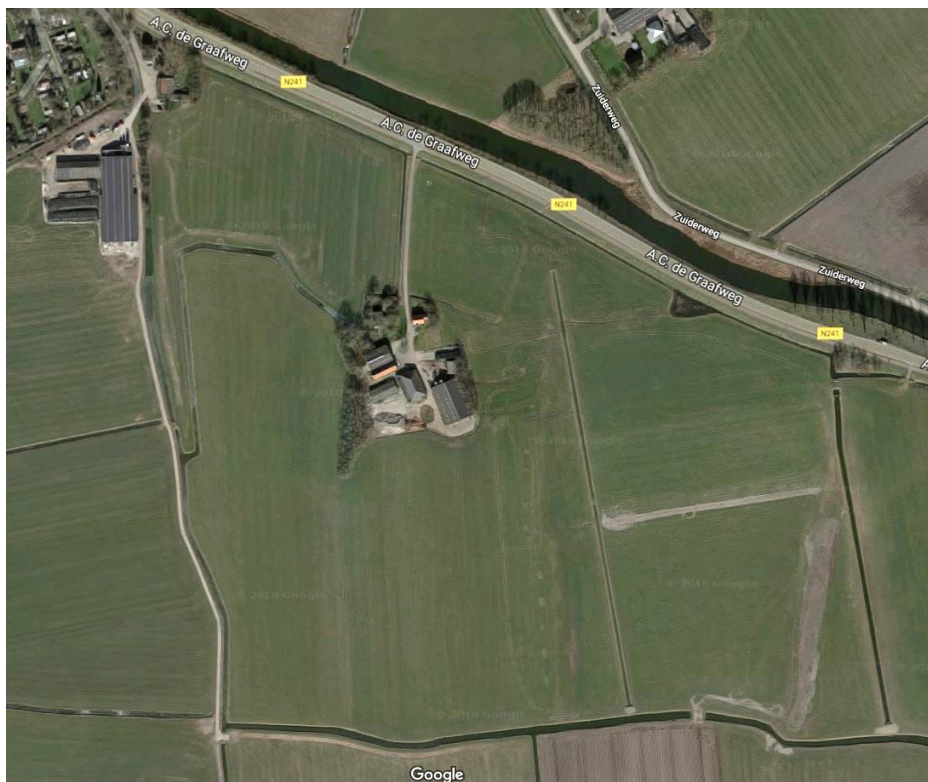
Inleiding

Landerade is door Bouwkundig tekenbureau Niels Engel gevraagd om een ruimtelijk kwaliteitsplan op te stellen voor A.C. de Graafweg 8 en 8a te Heerhugowaard. Vervolgens stelt Rombou een bestemmingsplan op voor deze locatie waarbij van de voormalige agrarische bedrijfslocatie een woonlocatie wordt gemaakt met daarbij enkele voorzieningen t.b.v. het houden van paarden.

Het ruimtelijk kwaliteitsplan beschrijft op welke manier tot een goede kwalitatieve inpassing van de gewenste situatie gekomen wordt. Allereerst zijn het fungerende beleid van de provincie en de gemeente Heerhugowaard geanalyseerd waaronder de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, het bestemmingsplan, de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Heerhugowaard 2016 en de Structuurvisie Heerhugowaard 2020. Vervolgens zijn de landschappelijke waarden van de locatie in kaart gebracht waaronder landschappelijke structuren en de aanwezige beplanting. Tenslotte wordt geadviseerd over de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie en hoe tot een kwalitatieve ruimtelijke inpassing gekomen kan worden.

Beschrijving van de locatie

Het erf ligt aan de A. C. de Graafweg 8-8a te Heerhugowaard. Het ligt op enige afstand van de weg en is met een lange toegangsweg bereikbaar. Op het erf staan twee woningen. Nummer 8 staat aan de noord-oostzijde van het erf en nummer 8a staat aan de noord-westzijde van het erf. Op het achtererf staan diverse bedrijfsgebouwen, agrarische stallen en schuren. De grote middelste schuur is reeds gesloopt. Op het erf staat diverse beplanting waaronder windsingels op de erfranden, bomen, hagen en struiken op het voorerf en een bosje op het achtererf.



Figuur 1. Het erf aan de A.C. de Graafweg 8-8a in de polder Veenhuizen

Beleidsanalyse

In deze paragraaf is het belangrijkste beleid van de provincie Noord-Holland en gemeente Heerhugowaard ten aanzien van veranderingen op erven op een rij gezet. Het algemeen provinciaal beleid is er op gericht om ruimtelijke ontwikkelingen in de polder Veenhuizen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek en aan het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers. Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit gebaad bij behoud en versterking van de identiteit van de polderlijnen, -linten, ringsloten en kaden in de droogmakerijen en het behoud en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten).



Figuur 2. De agrarische bedrijfsgebouwen op het achtererf van de A. C. de Graafweg 8-8a.

Erven binnen een bepaald gebied hebben dezelfde kenmerken ten aanzien van de ligging, structuur en de beplanting van het erf. Dat maakt de erven en het landschap herkenbaar. Die kenmerken kunnen verschillen tussen gebieden. Voor het behoud van de landschappelijke karakteristiek is het belangrijk om bij veranderingen op erven de gebiedsspecifieke kenmerken van erven te behouden of te versterken.

De provincie heeft specifiek beleid opgesteld voor kwaliteitswaarborging van (agrarische) erven bij ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Houd bij de inpassing van nieuwe bebouwing of uitbreiding rekening met de specifieke opbouw en verkaveling van het landschap, zoals plaatsing van de erven in het landschap.
2. Sluit aan bij de maat en schaal, de vorm en de oriëntatie die kenmerkend zijn voor erven en kavels in het gebied.
3. Alle erven hebben van oorsprong een heldere indeling in een voor- en een achterkant. Zorg voor een heldere indeling van voor- en achtererf met bijpassende uitstraling. Maak de

vormgeving en uitstraling van het voorerf en de overgang naar het achtererf gebiedsspecifiek. Zorg voor een goede overgang van het achtererf naar het landschap.

4. Het situeren van bebouwing evenwijdig aan de verkavelingsrichting. Situeer bebouwing altijd in de lengterichting van het erf en evenwijdig aan de sloten en verkaveling.
5. Behoud of herstel van de zichtlijn vanaf de weg naar het landschap, over het erf(pad).
6. Het behouden en/of versterken van typerende erfranden. Richt de erfranden op een gebiedseigen manier in. Voeg bij erfuitbreiding nieuwe erfgranssloten en/of -beplanting toe, passend in het landschapstype. Reserveer hiervoor voldoende ruimte langs de erfranden en bouw niet te dicht op de erfgrans. Houd hierbij rekening met volgende uitbreidingen als deze te verwachten zijn.
7. het gebruikmaken en behouden van gebiedseigen beplanting(selementen). Onderzoek welke soort beplanting en beplantingselementen kenmerkend zijn voor erven in de betreffende streek en het type landschap. Behoud en/of versterk bestaande elementen of voeg nieuwe gebiedseigen elementen toe als deze ontbreken.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit heeft de gemeente Heerhugowaard de volgende criteria ten aanzien van het buitengebied voor woningen:

1. Bebouwing is in positie en massa afgestemd op de verkavelingsrichting.
2. Voorgevel en publieksgerichte functies zijn gericht op de straat.
3. Er zijn diverse voorschriften ten aanzien van de kapvorm en richting. Zoals bijvoorbeeld:
 - a. De gekozen kapvorm moet passen bij de al aanwezige kapvormen op het perceel. De gebouwen bestaan uit een onderbouw met een hellend dak dat niet is afgeplat. Minimale dakhelling 30 graden, maximale dakhelling 65 graden.
 - b. In geval van een dwarskap is bij vervangende nieuwbouw de oorspronkelijke richting van de kap maatgevend. Zie voor de gedetailleerde voorschriften de Nota Ruimtelijke kwaliteit.
4. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Nokhoogte van bijgebouwen zijn minimaal 1 meter lager dan het hoofdgebouw. BP wonen
5. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen ten minste 3,00 meter achter (het verlengde van) de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

Aangezien het hier om een (voormalig) agrarisch erf gaat, is ook naar de voorschriften voor agrarische gebouwen gekeken. Hieronder een aantal op een rij:

1. De bebouwing op het bedrijfsperceel dient zoveel mogelijk compact te blijven om te grote uitwaaiing te voorkomen.
2. agrarische complexen en andersoortige bebouwing hebben een ingetogen uitdrukking ten opzichte van het omringende landschap, in vorm, massa en kleur.
3. Een heldere ordening van verschillende gebouwen op het erf is belangrijk.
4. Ontwerpen dienen altijd rekening te houden met het ensemble van alle bebouwing op het erf, waarbij wordt gestreefd naar ingetogenheid en doorzichten mogelijk blijven.
5. Bedrijfsgebouwen worden achter de woonzone met haar bijgebouwen gesitueerd, zodat er sprake is van een woon- en een bedrijfszone.

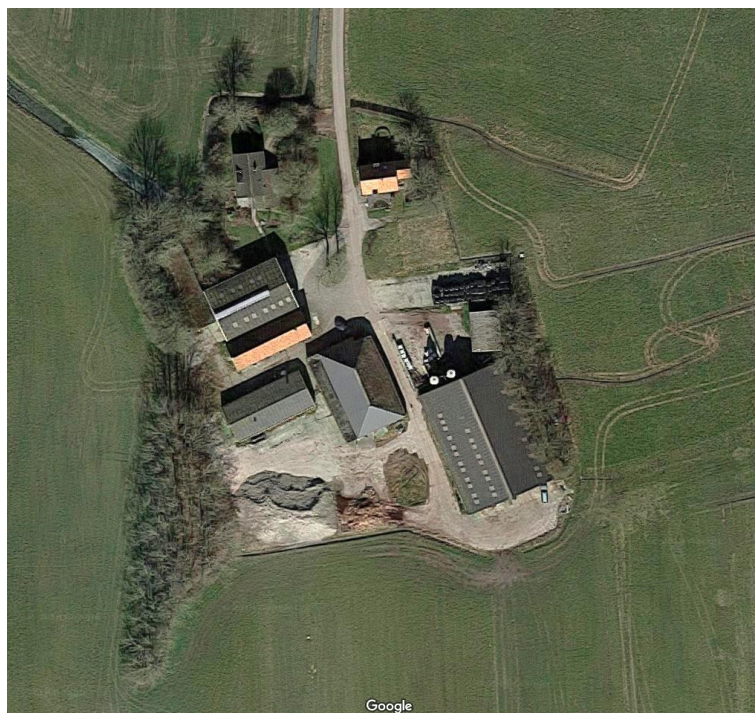
6. Bij bebouwing die buiten het bouwvlak valt dient de terreininrichting onderdeel uit te maken van het architectonische ontwerp. Het omgeven van het erf met inheemse en bij het landschap passende beplanting is een middel om nieuwe bouwwerken niet te laten domineren.
7. Detaillering is eenvoudig en zorgvuldig waarbij aansluiting gezocht wordt bij de bestaande bebouwing.
8. Materiaal: baksteen, hout, metaal- of eternietgolfplaat, dakpan, betonplaten met steenmotief, vlakke betonplaat voor grote vlakken is niet toegestaan.
9. Agrarische bedrijfsbebouwing is uitgevoerd met windveren en dakgoten.
10. Kleur van de gevels is gedekt en traditioneel, natuurlijke tinten passend in het landschap en op het erf.
11. Signaalkleuren, wit en lichtgrijs zijn niet toegestaan. Lichtgrijs voor daken is mogelijk, maar niet lichter dan RAL 7040.

Zie voor het complete beleid de beleidsdocumenten van de provincie en gemeente.

Landschapsanalyse

Bij de inpoldering van de Heerhugowaard kwam het veenlandschap rond Veenhuizen binnendijs te liggen. De verkaveling van de polder Veenhuizen is onregelmatig blokvormig. Veel kavelsloten zijn verdwenen vanaf ca. 1945. Het erf aan de A.C. de Graafweg 8 en 8a is op de historische kaart van 1850 al waar te nemen. De vorm van het erf is altijd onregelmatig geweest. Dit in tegenstelling tot de andere erven in de polder die eigenlijk allemaal rechthoekig van vorm waren. Het erf is veel veranderd gedurende de jaren. Oorspronkelijk was het geheel begrensd door sloten en geheel omgeven door bomen of andere beplanting. Dit zijn belangrijke kenmerken van de erven in de polder Veenhuizen. Uit het historische kaartmateriaal blijkt dat het voorerf groot was, groen van karakter met gras en bomen (boomgaard), zoals op meer erven in de polder gebruikelijk was.

Het huidige erf heeft een duidelijke traditionele indeling in een vóór en achtergedeelte. Voor op het erf staan de beide woningen, aan beide zijden van het erfpad. Het voorerf heeft een heel groen karakter door de bomen, struiken en hagen. De landschappelijke waarde van deze beplanting is wisselend. Verspreid over het achtererf staan de bedrijfsgebouwen. De eenvoudige woningen op het voorerf staan (min of meer) evenwijdig aan de verkaveling in tegenstelling tot de bij- en bedrijfsgebouwen achter op het erf.



Figuur 3. De situatie op het erf. Bij het bezoek was de middelste schuur niet meer aanwezig



Figuur 4. De kavelsloot die langs een deel van de erfgrenssloot loopt

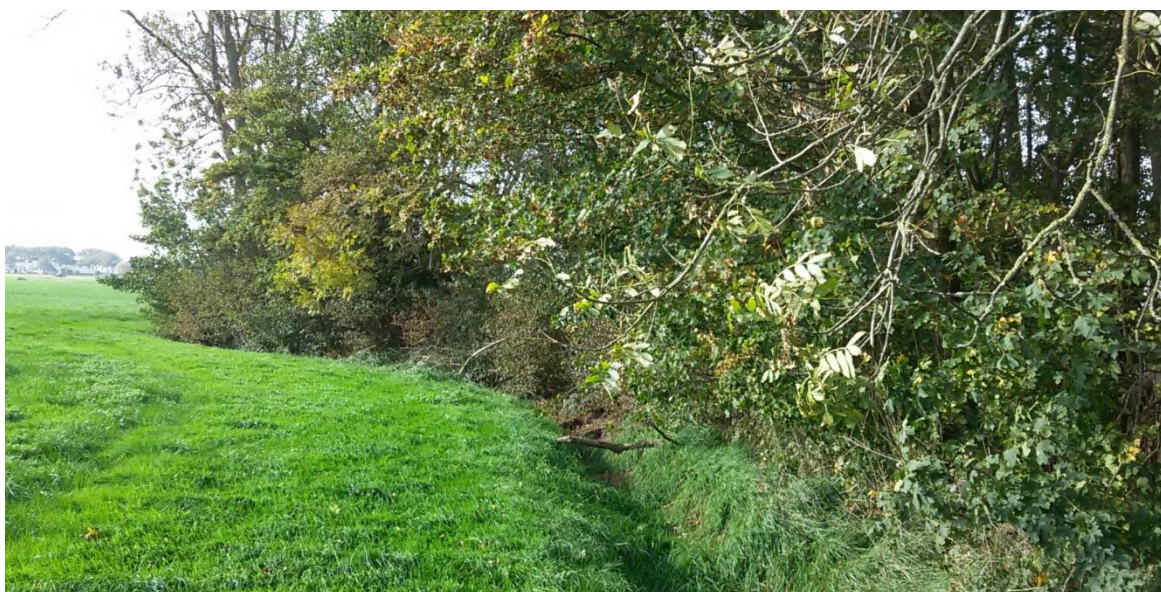
De bedrijfsgebouwen zijn zowel in de lengterichting van het erf als dwars op de lengterichting gesitueerd. Vanaf de weg naar het erf toe ligt een lang toegangspad. Het pad maakt op het erf een knik en loopt dan recht door naar het land achter het erf. Vanaf de knik is zicht over het erfpad naar het achterland.

De afgelopen decennia zijn de erfgrenssloten steeds meer gedempt of versmald tot greppels. Een deel van het voorerf is nog begrensd met een erfgrenssloot. Deze sloot is heel kenmerkend, mede omdat hij onderdeel uitmaakt van een kavelsloot.

De westelijke- en oostelijk erfranden van het achtererf zijn voor een deel beplant met windsingels of bos. Op de westelijke erfrand ligt langs het voorerf naar achteren toe een gemende windsingel van verschillende inheemse boom- en struikensoorten. Deze windsingel loopt door tot vlak na de bocht van de erfgrenssloot. Dan is een deel van de erfrand onbeplant tot aan het bosje dat geheel tot aan de achtererfrand ligt. Het bosje bestaat uit een beplanting van gewone es en struiken en is omgeven door een smalle sloot. De oostelijke erfrand is alleen beplant naast de woning met wat bomen en struiken en verder naar het zuiden langs de grote stal met een windsingel van gewone es, eik en struiken. Het bosje en de windsingels hebben een grote landschappelijke en natuurlijke waarde.



Figuur 5. Een greppel op de erfgrens



Figuur 6. Het kenmerkende bosje is omringd door een smalle sloot



Figuur 7. De nieuwe situatie op het erf aan de A.C. Graafweg 8-8a

Aanbevelingen voor een kwalitatieve ruimtelijke inpassing

Voor de nieuwe situatie wordt alle bebouwing op het erf gesloopt en wordt het erf gesplitst in twee delen met elk een nieuwe woning. De functie wordt gewijzigd in een woonfunctie. Het erfdeel van nr. 8a wordt de grootste omdat daar nieuwe bijgebouwen en bouwwerken voor paarden worden gebouwd. Hier gaat de familie van Uden wonen. Om naast de paddock en de paardenstal de grote paardenbak binnen het erf te kunnen plaatsen wordt het erf aan de zuid(west)zijde vergroot. In de woning nr. 8 gaat de heer Zuurbier wonen. Om voldoende ruimte te hebben rond de nieuwe woning van nr. 8 wordt het erf aan de (noord)oostzijde wat vergroot. Het erfpad, dat op de huidige plaats zal blijven liggen splitst het erf in de twee erfdelen. Het erfpad zal gebruikt worden voor bedrijfs- werkzaamheden van het bedrijf Kwekerij A. Bakker & zn B.V. Het land rond het erf is in eigendom van deze kwekerij. Hiervoor zullen machines vanaf de weg over het erfpad naar het land achter het erf rijden. Hiervoor zal de toegangsweg worden verbreed. Daarbij wordt de bestaande sloot langs de toegangsweg behouden. Zie voor kwalitatieve inpassing van de nieuwe situatie figuur 7.

Erfvorm en uitbreiding erf

Het erf zal voor de nieuwe situatie aan de (noord)oostzijde en de zuid(west)zijde van het erf worden vergroot. Hierdoor zal de vorm van het erf veranderen. De nieuwe vorm zal echter ook weer onregelmatig zijn. Aangezien de vorm van het erf vanaf ca. 1850 al onregelmatig was en in het verleden regelmatig is veranderd, heeft deze vormverandering geen nadelig effect op de landschappelijke kwaliteit van het erf. Belangrijk is dat de uitstraling van het erf één geheel blijft, ook nadat het erf in de twee woondelen is gesplitst. De beide woondelen gaan op in het gehele erf.

Verwijdering oude bebouwing en situering nieuwbouw

De middelste schuur is reeds gesloopt en ook de overige bebouwing zal gesloopt worden, waaronder de woningen. Hierdoor verdwijnt er een groot oppervlakte aan agrarische bebouwing en ontstaat de mogelijkheid om ruimtelijk een grote kwaliteitsverbetering te behalen.

De nieuwe bebouwing, waaronder de woningen worden allemaal in dezelfde richting gesitueerd. De wens van de eigenaren is om de richting van de bebouwing af te stemmen op de richting van het erfpad en de aanwezige, waardevolle beplanting op de erfranden. Deze beplanting heeft een hoge landschappelijke en natuurlijke waarde. Op deze manier kunnen de paardenbouwwerken beter op het erf gesitueerd worden en wordt de nieuwe bebouwing afgestemd op de structuur van het erf. De bestaande beplanting op de erfranden kan dan geheel worden behouden.

Dit betekent echter dat de bebouwing niet evenwijdig aan het verkavelingspatroon komt te liggen. Het verkavelingspatroon rond het erf loopt namelijk in een andere richting dan de richting van het erf. De keuze ligt hier tussen een goede inpassing van de nieuwe situatie in de bestaande structuur van erf óf de nieuwe bebouwing de verkavelingsrichting te laten volgen. Door de eigenaren wordt gekozen voor behoud van de aanwezige waarden. Behoud van het bosje (de grote groenzoom aan de westzijde van het perceel) is daarbij ook een voorwaarde vanuit de provincie. Daarnaast geven de provincie en gemeente voorkeur aan behoud van zoveel mogelijk andere bomen en struiken.

Om tot een goede kwalitatieve inpassing van de nieuwe situatie te komen wordt het zwaartepunt van de landschappelijke inpassing gelegd op een streekeigen blauwe én groene omkadering van het

erf. De nieuwe (kleinschalige) bebouwing wordt dan ook nauwelijks zichtbaar vanuit de omgeving. De plaatsingsrichting van de nieuwe bouwwerken heeft dan ook in deze situatie een minimale invloed op de landschappelijke kwaliteit van het geheel. Een nadrukkelijke wens van de heer Uden is plaatsing van de paardenstal in de breedte van het erf. Het gedeelte van het erf met de paardenbouwwerken kan dan beter worden afgesloten in verband met de veiligheid van de paarden. Door herstel van de sloten rond het erf en aanvulling van de erfranden met streekeigen beplanting wordt de bebouwing op een streekeigen wijze ingepast.

Het bijgebouw bij de woning van nr. 8 komt achter op het erf, in aansluiting op de bijgebouwen van nr. 8a. Aanbeveling is dat de architectuur van woningen en stallen wordt afgestemd op de landschappelijke karakteristieken. Hiervoor wordt ook verwezen naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Heerhugowaard.

Het erfpad

Het erfpad blijft ongewijzigd zodat er voldoende ruimte is voor plaatsing van de paardenbouwwerken op het westelijke erfdeel. Ook het doorzicht over het erf vanaf de knik blijft gehandhaafd.



Figuur 8. Het erfpad en de populieren midden op het erf

Traditionele indeling

De traditionele groene indeling van het erf blijft gehandhaafd en wordt zelfs verbeterd. Het voorerf wordt vergroot door sloop van de huidige woningen en doordat de nieuwe woningen meer naar het zuiden worden geplaatst. Door vergroting van het gehele erf én vergroting van het voorerf blijft het erf in verhouding. De huidige beplanting van het voorerf, met name van nr. 8a heeft beperkte waarde. De beplanting is dicht en heeft een rommelig karakter. Deels bestaat het uit uitheemse beplanting en deels is de beplanting dood. Een aantal bomen en struiken zijn waardevol, zoals de twee veldesdoorns, de meidoorns en de twee fruitbomen achter het woonhuis van nr. 8a. Ook de twee populieren die na de entree in het midden van de verharding staan, blijven behouden. Bij de woning van nummer 8 blijft de solitaire boom in de voortuin behouden.

Een kenmerk van de erven in de omgeving is dat de voorerfrand open van karakter is en er vrij zicht is op het voorerf. Het voorerf wordt op een streekeigen wijze ingericht met behoud van de waardevolle bomen en struiken en aanleg van een kenmerkende hoogstamboomgaard, bomen en struiken.

Begrenzing van het erf met sloten

De bestaande sloot op de noord-westelijke erfgrens is zeer waardevol en blijft behouden bij de herinrichting van het erf. Voor een goede kwalitatieve inpassing en duidelijke begrenzing van het erf met het landschap wordt rond het gehele erf een nieuwe erfgrenssloot gegraven (ter vervanging van de eventuele greppels) van ten minste 3 meter breed (zelfde breedte als de sloot op de voorerfgrens). De sloot kan onder de toegangsweg door worden verbonden met een duiker zodat er geen dood eind ontstaat. De sloot zorgt daarnaast voor een goede afwatering van het erf. In de zuidelijke en westelijke erfgrenzen komt voor doorgang naar het weiland een dam met duiker. Rond het bosje is al een smalle sloot aanwezig. Aan de zijde van het weiland heeft de sloot niet meer de

oorspronkelijke breedte, vergeleken met het overige deel van het bosje. Aan deze zijde wordt de sloot uitgediept en weer op de oorspronkelijke breedte teruggebracht.

Erfranden met streekeigen beplanting

De bestaande windsingels op de noordwestelijke- en een deel van de oostelijke erfrand blijven behouden evenals het karakteristieke bosje aan de zuidwestelijk kant van het erf. Daartussen worden de erfranden aangevuld met een bomenrij, kenmerkend voor randbeplanting op erven in de omgeving. Een bomenrij is open van karakter, je kijkt tussen de stammen en onder de kruinen door. Het wijde uitzicht vanuit het erf blijft dus onveranderd. De eerste 10-15 jaar zullen de bomen wel nog



Figuur 9. De bestaande bomenrij op de oostelijke erfrand

moeten groeien, dus het zal even duren voor het eindbeeld wordt bereikt. Streekeigen boomsoorten zijn bijvoorbeeld eik, linde, gewone es of iep. Ook zou zwarte els of ruwe berk passend zijn. Voor behoud van het bosje wordt aanbevolen om binnen enkele jaren onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.

Conclusie

Na uitvoering van de maatregelen voor inpassing van de nieuwe situatie op het erf zal de landschappelijke kwaliteit van het erf aanzienlijk worden verbeterd. De nieuwe situatie kan dan ook op een verantwoorde wijze in het landschap worden ingepast.