

Beeldkwaliteitplan Luifelstal

Achterdichting Oostzanerveld



30 april 2010

Bart Edel projecten

Inhoud

Inleiding	blz. 3
Het landschap	blz. 4
Bebouwing in dit type landschap	blz. 6
Bebouwingstypologie	blz. 8
Relevante beleidsstukken	blz.10
Bouwplan	blz.11
Inpassing bouwplan in de omgeving	blz.13
Conclusie	blz. 16

Inleiding

Dhr. J. Schipper is pachter van 120 ha natuurterrein met weidevogeldoelstelling in het vaargebied van het natuurreservaat Oostzanerveld. De gronden zijn eigendom van natuurorganisatie Staatsbosbeheer. Voor het beheer van de betreffende weidevogelpercelen zijn runderen nodig, zowel voor extensieve begrazing in het weideseizoen als voor het opvreten van het hooi uit de terreinen, het wegwerken van het riet als strooisel en de productie van ruige mest in de winterperiode.

Voor de runderen op dit vaarbedrijf is een stal nodig. Met toestemming van Staatsbosbeheer – die zijn huidige werkgever is - heeft dhr. J. Schipper een vergunning aangevraagd voor de bouw van een potstal voor 80 zoogkoeien met 65 stuks bijbehorend jongvee en 1 volwassen stier op de locatie Achterdichting 305, waar ook de werkschuur van Staatsbosbeheer is gevestigd en waar de stalling van machines en werktuigen voor de uitvoering van het beheer en de opslag van afgevoerd grasgewas en gemaaid rietgewas uit de natuurterreinen plaatsvinden.

De heer J. Schipper beschikt inmiddels over een NB-vergunning en een milieuvergunning voor een stal op deze plek van deze omvang. Het Hoogheemraadschap vindt desgevraagd een watertoets niet nodig. Voor de bouw van de potstal is een subsidie van Laag-Holland/ILG verstrekt. Wel moet het bestemmingsplan aangepast.

Voor de aangevraagde 'binnenplanse bestemmingswijziging' is een document nodig, dat zicht biedt op de planologische eisen aan en de landschappelijke inpassing van de bebouwing. Het beeldkwaliteitplan is een toelichting van de relatie tussen het bouwplan aan de Achterdichting en de omgeving van het plangebied. In dit rapport staat een beschrijving van de ontwikkeling van het gebied, de bebouwingsstructuur en de bebouwingstypologie in het gebied. Daarnaast zijn relevante beleidstukken bestudeerd en samengevat.

Vervolgens is het bouwplan beschreven en beoordeeld op beeldkwaliteit. Daarbij is gelet op de aansluiting van het bouwplan op bestaande karakteristieken, zoals de maat, schaal en vormgeving van de bebouwing, de inrichting van het terrein en het materiaalgebruik.



Het landschap

Het Oostzanerveld is één van de zogeheten Zaaneilanden, die ruim duizend jaar geleden zijn ontgonnen. Andere Zaaneilanden zijn bijvoorbeeld het Wormer- en Jisperveld en Westzaan. Deze Zaaneilanden waren oorspronkelijk hoogveenbulten, ontstaan door de stagnatie van zoet water uit regenrivieren achter de duinen. Het eiland Oostzaan is tien eeuwen geleden vanuit de al in de prehistorie bewoonde duinen door pioniers in cultuur gebracht. Dat gebeurde in eerste instantie door op de waterscheiding een ontsluitingspad te maken, de huidige weg met de straatnaam De Haal, die het gebied in tweeën deelde.

Aan deze nieuwe weg bouwden de nieuwe bewoners hun erven, woningen en stallen. Haaks op deze ontsluiting en aansluitend op hun nieuwe erven groeven de eerste veehouders sloten en vervolgens dwarssloten voor de ontwatering, zodat kleine percelen ontstonden met een oppervlakte geschikt voor de kleine veebedrijven met akkertjes in handwerk van toen. De ontginningen stopten als de gezinsbedrijven groot genoeg waren, of als een natuurlijke grens (een wildernis) werd bereikt. In dat geval groeven de ontginners een gezamenlijke eindsloot, een achterdichting.

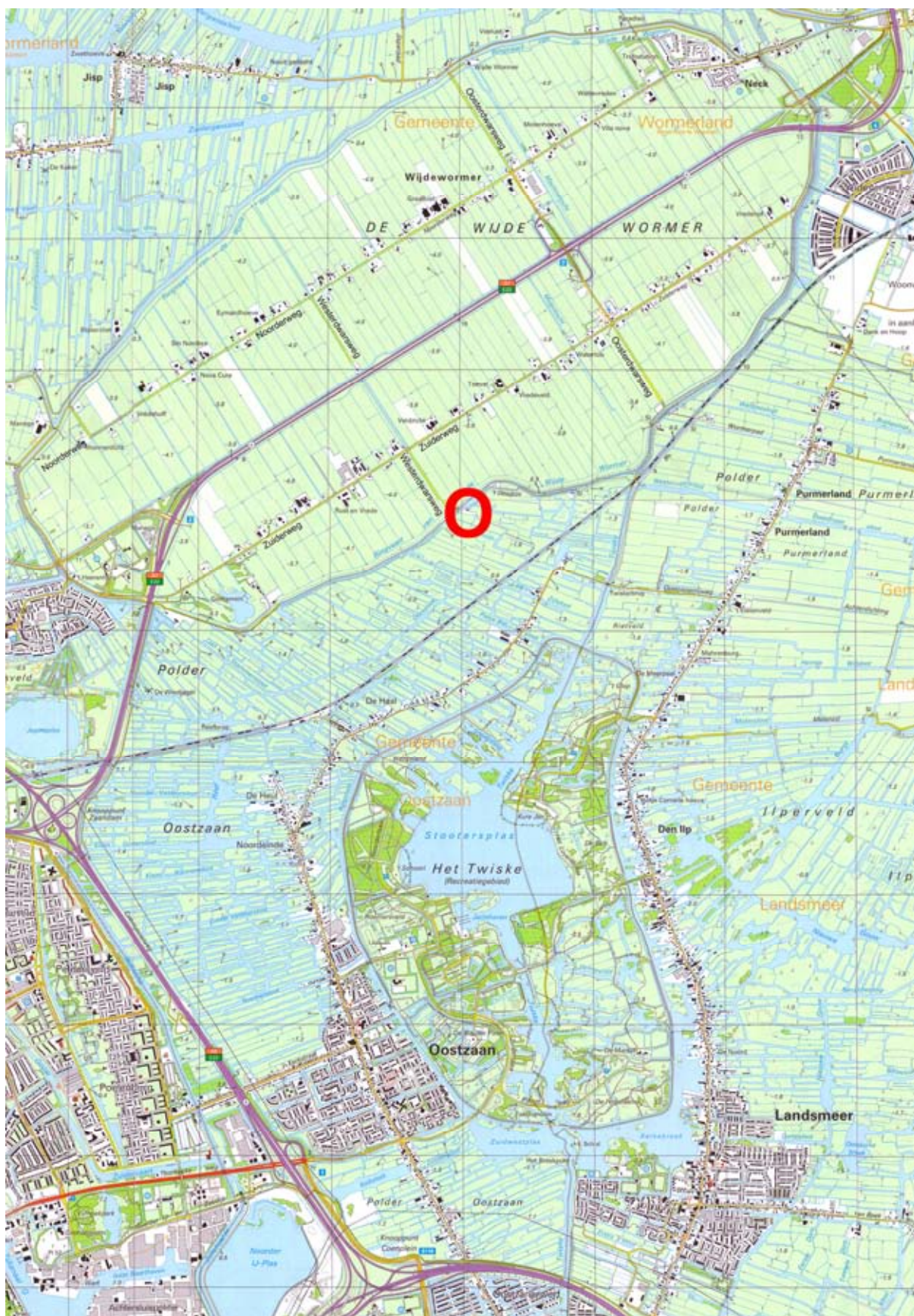
Dit ontginningsbeeld heet 'opstreckende verkaveling' en is in de huidige patronen van wegen en sloten nog goed te lezen en die patronen vormen daardoor de belangrijkste archeologische waarden van het Oostzanerveld. De wildernis, waar de pioniers op stuitten, waren bijna zeker de prut- en riet oevers van het toenmalige meer de Wijde Wormer, een in de elfde en twaalfde eeuw uitgewaaide veenrivier.

In de elfde eeuw steeg de zeespiegel namelijk door een opwarming van het klimaat. In de eeuwen die daar op volgden, drong daarom de zee steeds vaker binnen. Na vele grote overstromingen bouwde de inwoners van Laag Holland in de dertiende eeuw de Waterlandse zeedijk en tal van dammen om de zee buiten te houden en binnendijken, sluizen en later molens om de landerijen droog te houden. In de Gouden Eeuw investeerden kapitaalkrachtige stedelingen in Noord-Holland in de droogmakerij van grote meren als de Wijde Wormer, de Schermer en de Purmer en kleine meren als de Schaalsmeer, de Enge Wormer en de Starnmeer.

Van oudsher en nog steeds zijn de meeste percelen van het Oostzanerveld alleen varend te bereiken. Door een gestage mineralisatie en inklinking van het veen zakte het maaiveld van de voormalige zaaneilanden steeds verder ten opzichte van het Amsterdams Peil. Totdat de laagveenpercelen in het vaarland zo nat en dras en onvruchtbaar waren, dat ze bij uitstek geschikt zijn als natuurterrein met hoge botanische waarden en een bijzondere fauna, beheerd met handarbeid, licht machinewerk en extensieve begrazing en een varend gebeuren voor het transport van vee, gewas, werktuigen en ruige mest.



Het huidige erf van Achterdichting 305, gezien vanuit het veld.



Slootpatronen en perceelvormen in het Oostzanerveld. In het rode cirkeltje: locatie Achterdichting 305.

Bebouwing in dit type landschap

Het Oostzanerveld is een gebied in de vorm van een brede boemerang, in tweeën gedeeld door 'De Haal', een smalle straat die op de plaats ligt van de eerste ontsluitingsweg bij de ontginning. Langs De Haal is sprake van lintbebouwing: een weerszijden van de straat liggen woningen en boerderijen, waarvan overigens nog slechts enkele bedrijfsmatig in gebruik zijn. Enkele erven zijn nog door bomen omzoomd. Bebouwing staat in de meeste gevallen dicht tegen het lint aan. De erven van in werking zijn de agrarische bedrijven zijn maximaal een hectare groot. De kavels weidegrond in het gebied zijn smal (< 50 meter) en doorgaans lang gerekt.

De locatie Achterdichting 305, waarover wij hier schrijven, ligt aan de buitenkant van het Oostzanerveld, aan de voet van de omringdijk, achter de ringvaart van de droogmakerij de Wijde Wormer. Heel vroeger was hier geen bebouwing mogelijk, aangezien daar de 'wildernis' begon en van ontsluiting over de weg geen sprake was. Na de omdijking en drooglegging van de Wijde Wormer in 1624, was deze locatie gelegen aan het einde van de Westerdwarsweg, een onderdeel van de rationeel schematisch aangelegde ontsluitingsstructuur van de nieuwe droogmakerij. Door de aanleg van deze interne ontsluitingsweg werd het mogelijk om in het Oostzanerveld een boerderij te stichten en dat is inderdaad het geval geweest. Tot 1991 heeft ter plekke een grote stolp gestaan, zie foto. De laatste bewoner was melkveehouder en schapenboer Arnold Borst. Ook aardig om te weten: het erf heette in de volksmond 'het Otterbos'.



Voormalige stolp op de Achterdichting 305, gesloopt in 1991.



Lintbebouwing langs de Zuiderweg in de Wijde Wormer



Werkschuur in de huisstijl van Staatsbosbeheer, foto april 2010

Bebouwingstypologie

Het type stolphouse paste bij de bebouwing van de Wijde Wormer: niet klein zoals van de keuterboeren op het oude land, maar stevig en ruim. De gebouwen straalden economie en welstand uit, maar geen luxe, zoals de buitenplaatsen met pronkbebouwing in de nabijgelegen droogmakerij de Beemster.

De bebouwing op de Achterdichting maakt voor degenen die over de ringdijk fietsen of rijden, deel uit van de bebouwing in de droogmakerij én van de bebouwing aan de Haal, die op 500 meter hemelsbreed ligt en goed zichtbaar is.

Het beeld van de bebouwing in de Wijde Wormer wordt ter plekke gedomineerd door de middelgrote tot grote stallen en andere bedrijfsgebouwen aan weerszijden van de Zuiderweg. Het beeld van de bebouwing aan de Haal wordt, gezien vanuit de Achterdichting, bepaald door de dichte lintbebouwing met een veelheid van grote moderne agrarische utiliteitsgebouwen van damwand en golfplaat. Bezien vanaf de dijk voor de dam van Achterdichting 305 springen onder andere in het oog: de grote veeschuur van de familie Lust, de Haal 141, 1511 AP Oostzaan, de zeer grote rijhal van de familie Taams, De Haal 125, 1511 AP Oostzaan, het bedrijfsgebouw van Caravancentrum Waterland, De Haal 117, 1511 AP Oostzaan en de grote meubelhal van de familie Posch, De Haal 94, 1511 AT Oostzaan, allemaal loodsen van groene damwand en golfplaat.



De potstal van de familie Lust aan De Haal in het Oostzanerveld, op 500 meter hemelsbreed vanaf de locatie Achterdichting 305, gebouwd in 2006.

Aardig detail is, dat de potstal van de familie Lust (zie foto), gebouwd in het Oostzanerveld en gelegen op een afstand van hemelsbreed 500 m van de locatie Achterdichting 305, in 2006 is vergund door de gemeente Oostzaan en nieuw is gebouwd. Deze potstal is zoals hierboven beschreven recht toe recht aan moderne agrarische utiliteitsbouw met muren van groene damwand en een dak van golfplaten (zie foto). Deze stal is ook gebouwd met toestemming van het bestuur van Laag-Holland en met subsidie van de provincie Noord-Holland.

Andere stallen in vergelijkbare natuurterreinen

Nu is deze nieuwe stal geprojecteerd in een typisch open laagveen natuurterrein, bestaande uit vaarland met kleine natte graspercelen, veel sloten en vaarten en riet. Om na te gaan, of ideeën bestaan over een type bebouwing dat bij uitstek aangepast is aan dit landschapstype, is het misschien goed om naar stallen op vergelijkbare locaties te kijken. We noemen een paar voorbeelden:

- De stal van Natuurmonumenten in het Wormer- en Jisperveld bij Oost Knollendam, een enorm gebouw voor 250 runderen, onder architectuur gebouwd, modern vormgegeven. Gepotdekselde wanden en een golfplaten dak met driehoekige dakkapellen. Het ontwerp is bij de plaatselijke bevolking niet helemaal onomstreden.
- De zoogkoeienstal voor 80 runderen van de familie Laan in het Oostzanerveld, aan het begin van de Achterdichting vlak bij de afslag naar de A10. Een zeer grote recht toe recht aan schuur met damwand en golfplaten op een erf met meerdere grote gebouwen.
- De potstal voor 120 runderen van Landschap Noord-Holland in het Ilperveld, in beheer bij de familie Schaap, recht toe recht aan agrarische utiliteitsbouw met golfplaat en damwand, met een kunstmatige gevel die op gemetselde baksteen lijkt.
- De potstal voor 50 runderen met jongvee van de familie van Schaik, geïsoleerd gelegen in het zuidelijkste puntje van het Wormer- en Jisperveld, in 2006 vergund door de gemeente Wormerland en nieuw gebouwd, een recht toe recht aan agrarische utiliteitsbouw, groen damwand en golfplaat naast een bakstenen en pannengedekt woonhuis uit een catalogus.
- De potstal voor 50 koeien van de familie Hos, Stierop 4 in De Woude, gelegen in het weidevogelreservaat de Westwouderpolder, in 2007 vergund door de gemeente Castricum, recht toe recht aan agrarische utiliteitsbouw met groene damwand en golfplaten dak en in dat jaar nieuw gebouwd. In 2010 is vergunning verstrekt voor een tweede stal, nu voor nog eens 100 melkkoeien met dezelfde bouwkenmerken.



De potstal van Landschap Noord-Holland / de familie Schaap in het Ilperveld, gebouwd in 2006

Relevante beleidsstukken

Bouwen voor Waterland 2020 is een onderzoek naar een concrete invulling voor de woningbouwopgave in Waterland. Centrale vraag hierin is hoe vanuit een landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief met dit programma ruimtelijke kwaliteit kan worden gemaakt.

In deze studie worden in de regio Waterland verschillende eenheden van landschappelijke identiteit onderscheiden. De Wijde Wormer bijvoorbeeld valt onder de eenheid 'droogmakerijen'. Binnen deze eenheden worden verschillende bebouwingsstructuren onderscheiden. De bebouwing in de Wijde Wormer wordt getypeerd als een boeren/bedrijfslint.

Citaat: 'Boeren/bedrijfslinten komen alleen voor in de Wijdewormer, het zijn de Zuiderweg en de Noorderweg. De linten in de Beemster en in de Purmer zijn beschermd als groot erfgoed, de linten in de Purmer ondergaan een totale transformatie. Maar de Wormerlinten lijken aan de aandacht te zijn ontsnapt. Dit heeft ze de kans gegeven op eigen kracht een richting op te gaan. Naast oude nostalgische stolpen liggen boerderijen en bedrijven met moderne schuren en ranches naar Amerikaans model. De linten zijn nog steeds in ontwikkeling en er heerst een positieve ondernemingszin. Hier lijkt het mogelijk 'de Hollandse droom waar te maken'. Laat de Wormerlinten hun gang maar gaan, er is genoeg ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.'

De strategie voor ontwikkelingen die in de nota wordt geschetst, richt zich vooral op de verdere ontwikkelingen bezien vanuit het lint in de bestaande structuur. Citaat: 'Nieuwe korrels moeten in de schaal van de linten passen en mogen dus ook niet te klein zijn.'

Tot zover de samenvatting van de visie op de aansluiting van de beeldkwaliteit aan de bebouwing in de Wijde Wormer. Het rapport *Bouwen in Waterland 2020* bevat geen uitgesproken aanwijzingen over bouwen op solitaire erven aan de rand van waardevolle historische agrarische cultuurlandschappen met hoge natuurwaarden.

À propos: vanuit de agrarische natuur- en landschapsvereniging Water, Land en Dijken uit Purmerend wordt samen met architectenbureau Wadman uit Broek in Waterland een *project over landschappelijk aangepaste vormgeving van agrarische erven en gebouwen in het landelijk gebied van Laag Holland* voorbereid. Projectleider is vooralsnog Joke Stoop. De uitvoerders van dit verkennende project beschikten in april 2010 nog niet over uitgekristalliseerde ideeën.

Het vigerende **Bestemmingsplan Buitengebied-Noord van de gemeente Oostzaan** bevat beleidsuitgangspunten en bepalingen die van toepassing zijn op de bouw van een potstal op deze locatie. Bij realisatie van het plan wordt rekening gehouden met alle in het bestemmingsplan genoemde doelstellingen en is voldaan aan alle voorwaarden. Hierover is met de gemeente uitvoerig overlegd voordat het plan werd ontwikkeld. We gaan er van uit, dat de toetsing aan dit bestemmingsplan al heeft plaatsgevonden.

Bouwplan

De nieuwe stal moet huisvesting bieden aan een veestapel van maximaal 146 dieren, bestaande uit 80 zoogkoeien, 65 pinken en kalveren en 1 stier. Dit aantal runderen is minimaal nodig om jaarrond het gewas op te vreten dat in het natuurterrein groeit, waarbij uitsluitend de eigen ruige mest van het bedrijf op het land/ terug in de kringloop wordt gebracht en geen kunstmest wordt gebruikt. De gemeente Oostzaan heeft de omvang van het agrarisch bouwvlak aan de hand van de NGE berekeningen ambtelijk vastgesteld op 1,00 hectare.

Op het door een sloot en een zwaar hekwerk in de dam aan de wegkant afgesloten erf staan op dit moment: een hooiberg met vier roeden, een met muren van 2,00 meter hoogte omgeven verharde mestopslag van 40 x 8 meter en een werkschuur van Staatsbosbeheer van 30 x 6 meter, bevattende een kantoor annex kantine, douche en toiletten, een werktuigberging en een veestal met een buiten uitloop. Het ligt in de bedoeling om een ruimte voor de stalling van tractoren en werktuigen te maken van de ruimte waar nu vee verblijft.

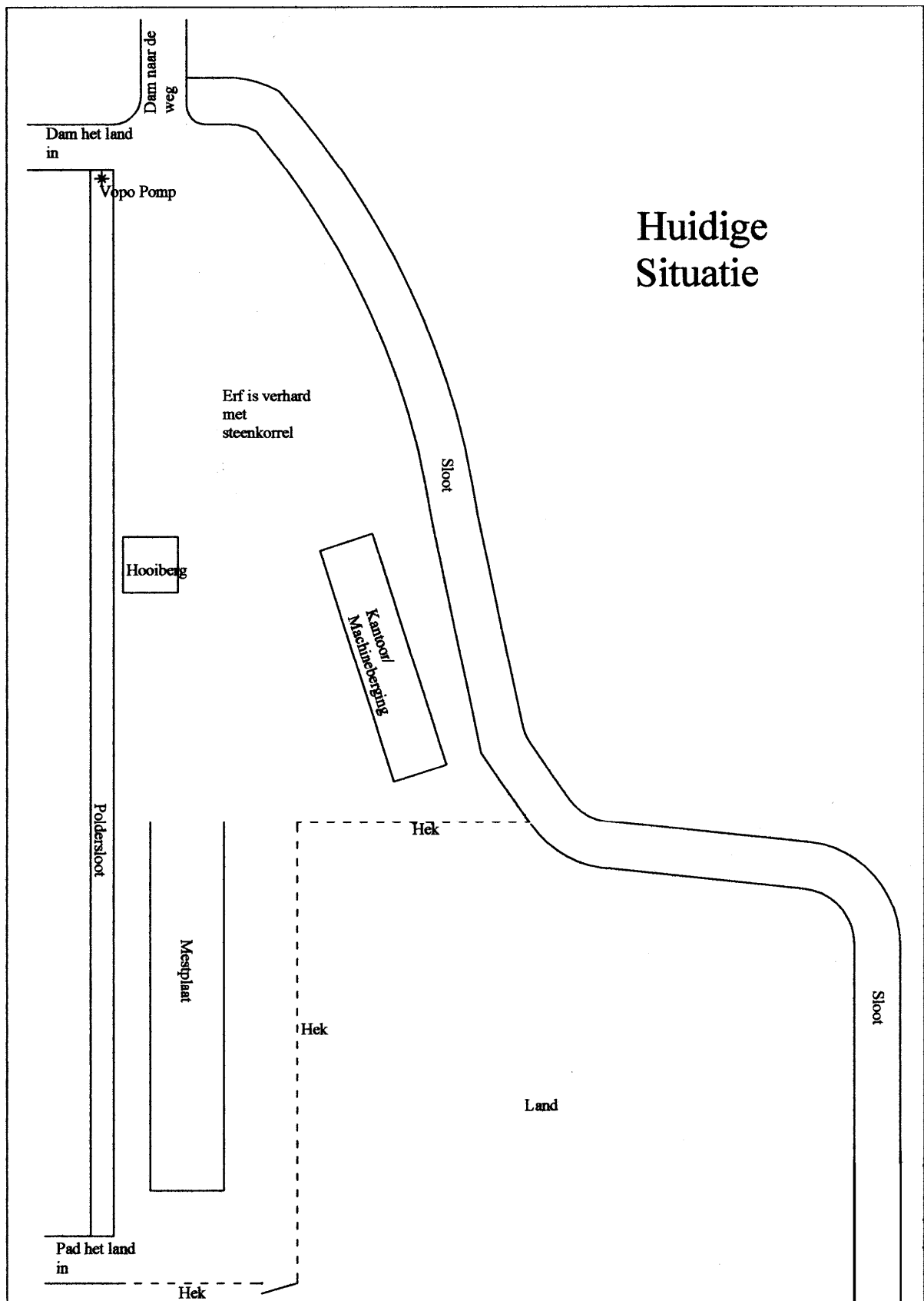
Een groot deel van het erf heeft en behoudt de functies van parkeerplaats voor tractoren en werktuigen en opslagruimte voor de ongeveer 800 ronde balen gras die uit het veld komen en nodig zijn voor het winterrantsoen van de runderen en de 400 ronde balen riet en eventueel aangekocht stro, die nodig zijn voor het droog houden van het ligbed voor de dieren in de winter in de potstal.

Op het erf moet naast gebouwen, mestopslag en balenopslag voldoende ruimte blijven voor het inrijden en keren van vrachtauto's met bijvoorbeeld krachtvoer, gasolie en vee, en voor tractoren met grote platte wagens met balen. Bovendien moet voldoende ruimte zijn voor het manoeuvreren bij het met de shovel laden van mestwagens en het af en aan rijden en keren van tractoren met mestwagens.

Het erf is van oudsher op de meeste plaatsen waar gewerkt wordt, verhard met het product steenkorrel. In het afgelopen jaar is een begin gemaakt met het vernieuwen en uitbreiden van de erfbeplanting aan de wegkant en aan de zijkanten. Het is de bedoeling dat het zicht vanaf het erf naar het veld openblijft.



Huidige situatie erf Achterdichting 305. Links een muur van de mestopslag.



Plattegrond huidige situatie erf Achterdichting 305

Inpassing bouwplan in de omgeving

De bestaande werkschuur van 30 x 6 meter van Staatsbosbeheer is in 1991 na de sloop van de grote stomp vergund door de gemeente Oostzaan en nieuw gebouwd.

Ook toendertijd hebben Staatsbosbeheer en de gemeente gezocht naar een maatvoering, een vormgeving en materiaalgebruik die bij het landschap past. Gekozen is voor een gebouw in de huisstijl van Staatsbosbeheer, een loods met een dak van golfplaten met een luifel, groene kunststof deuren en zijmuren en een achtermuur van zwart potdekselwerk.

Jan Schipper heeft er voor gekozen om met zijn nieuwe gebouw van 50 x 18 meter bij deze bouwstijl aan te sluiten en van zijn potstal een luifelstal te maken met precies dezelfde contouren en een zelfde dak van golfplaten, windveren en waterborden. Als materiaal voor de zijmuren en de achtermuur heeft hij gekozen voor damwandprofiel van een donker groene kleur, enerzijds vanwege de relatief lage kosten van de aanschaf van het bouw materiaal en het weinige onderhoud, anderzijds omdat alle agrarische loodsen en stallen, die zichtbaar zijn vanaf het erf in het Oostzanerveld als waar je vanaf de voor het erf liggende dijk kunt kijken in de Wijde Wormer, met dit materiaal zijn gemaakt.

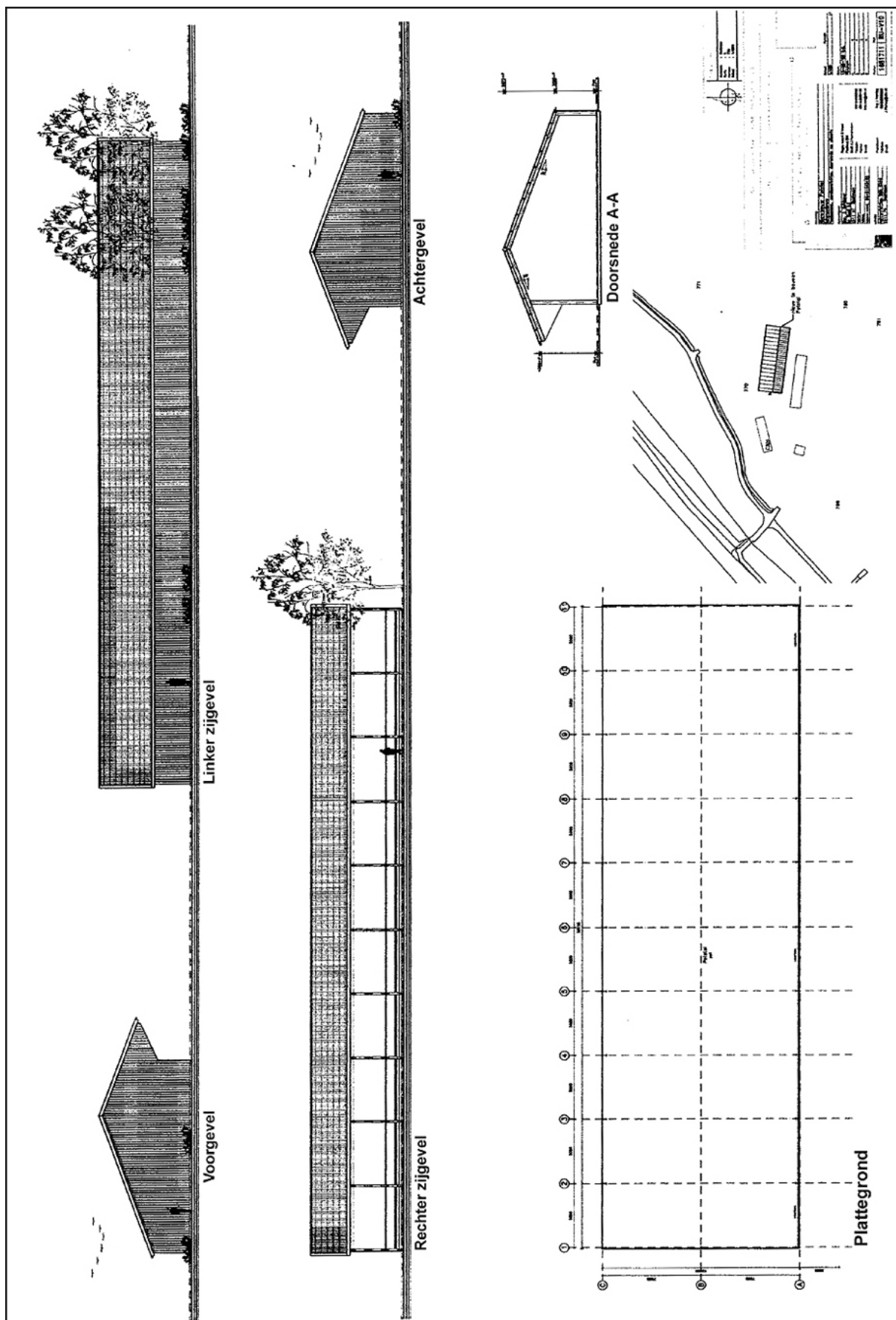
Het nieuwe gebouw past voor wat betreft de maatvoering goed bij de andere bouwwerken op het erf, die respectievelijk 30 en 40 meter lang zijn en navenant breed. De nokhoogte is 6,70 meter en de goothoogte is 3 meter, en dat is ruim binnen de grenzen van het bestemmingsplan.

Het ligt in de bedoeling om het erf rondom te beplanten met bomen waarvan de stekken uit het Oostzanerveld afkomstig zijn.

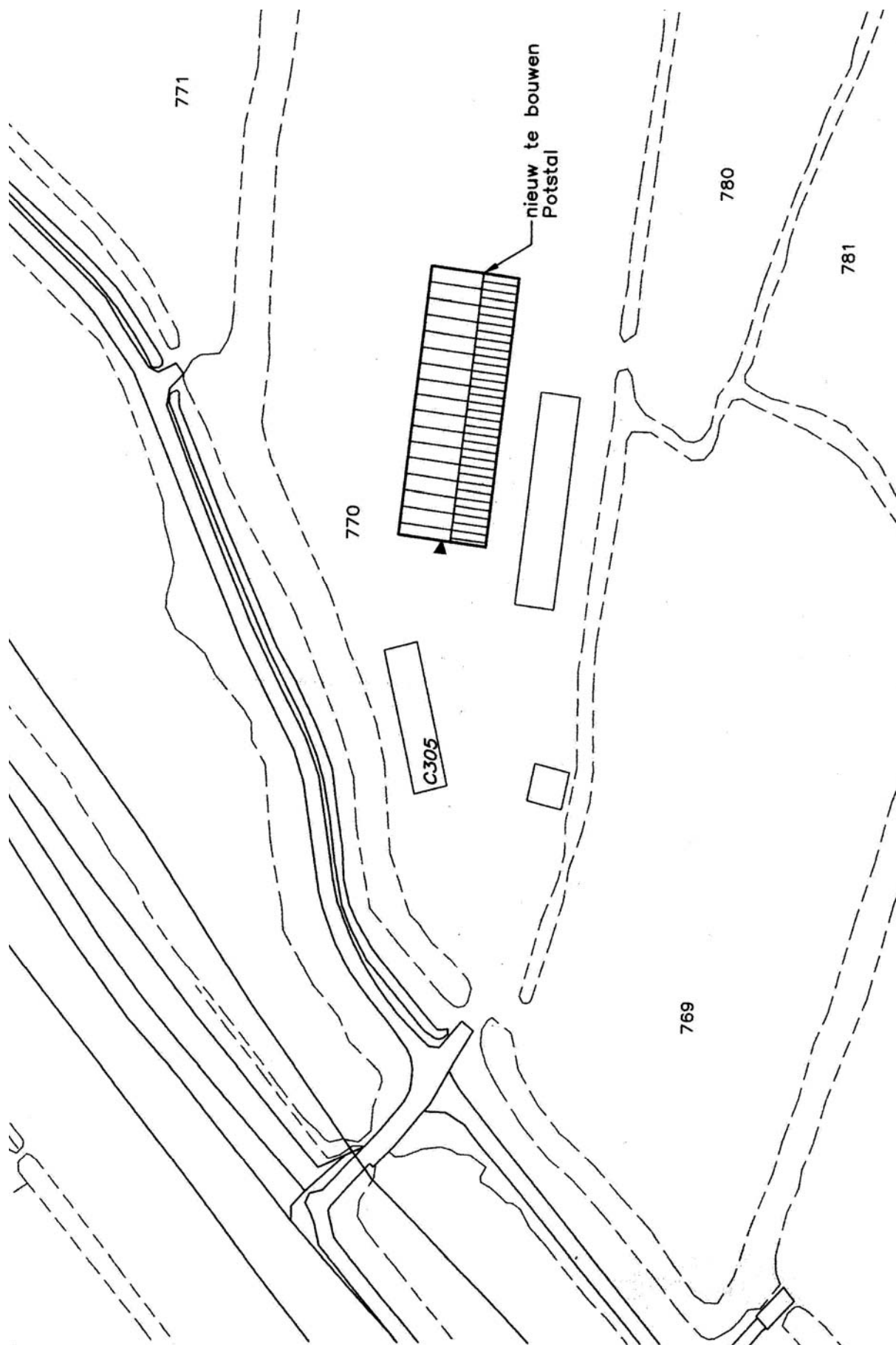
Achter de balenopslag, tegen de wegsloot aan, ligt een natuurlijke rietoever net buiten de erfbeplanting. Het nieuwe gebouw heeft geen gevolgen voor de abiotische omstandigheden en het beheer van deze botanische rietstrook. Enige invloed op de natuurkwaliteit van dit oevertalud is niet te verwachten.



Erf met werkschuur van Staatsbosbeheer, gezien vanaf de openbare weg op de ringdijk van de Wijde Wormer.



In het ontwerp van de luifestal / open front potstal komen de grondvorm en de verhoudingen van de werkschuur van Staatsbosbeheer terug.



Plattegrond nieuwe situatie Achterdichting 305

Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling past goed bij de aard en de schaal van de bestaande bebouwing op en de huidige inrichting van het erf van het perceel Achterdichting 305.

De noodzaak van een potstalgebouw van deze omvang is verdedigbaar gezien de oppervlakte van 120 hectaren weidegrond en riet in natuurterrein en de noodzaak van begrazing, bestemming voor het gemaaid gewas en de onmisbaarheid van ruige mest.

De vormgeving van het gebouw is in overleg met Staatsbosbeheer tot stand gekomen en nadrukkelijk geïnspireerd op de contouren van de bestaande werkschuur, die in 1991 is vergund en gebouwd mede met het oog op landschappelijke inpassing.

Het materiaalgebruik van de potstal is gedeeltelijk gelijk aan die werkschuur (golfplaten dak, houten windveren en waterborden). Het enige verschil is het materiaal van de wanden. Gekozen is voor donker groen damwandprofiel. Die keuze is vanuit de landschappelijke inpassing verdedigbaar, omdat alle loodsen, bedrijfsgebouwen en stallen van enige omvang, die de wijde omtrek te zien zijn vanaf het erf of vanaf de dijk, met groene damwand zijn uitgevoerd, en dat zowel in het Oostzanerveld als in de Wijde Wormer.

Geraadpleegde literatuur:

- ♦ *Bouwen voor Waterland, invulling van het regionaal woningbouwprogramma voor waterland vanuit een landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief, provincie Noord-Holland, december 2004*
- ♦ *Bestemmingsplan Buitengebied-Noord, gemeente Oostzaan*
- ♦ *Zee van Land, atlas van de Hollandse Landschapsarchitectuur, uitgegeven door stichting Uitgeverij Noord-Holland in opdracht van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*



Aan de horizon van de droogmakerij de Wijde Wormer de lintbebouwing langs de Zuiderweg, gezien vanaf de ringdijk bij locatie achterdichting 305.

