

Paradijs 5 - De Weere

Beeldkwaliteitsplan erfinrichting



28 mei 2019

urban
synergy

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
Aanleiding	3
Onderbouwing storendheid bebouwing	3
Leeswijzer	3
2 Analyse locatie	5
2.1 Ontstaan van het landschap	5
2.2 Landschappelijke kenmerken en kwaliteiten	5
2.3 (Cultuur)historische ontwikkeling erf en directe omgeving	7
2.4 Karakteristieken erven en clusters in de omgeving	9
2.5 Huidige situatie plangebied	11
3 Storendheid bebouwing	14
4 Ruimtelijke uitgangspunten	16
4.1 Erfensemble	16
4.2 Erfbeplanting	16
4.3 Erfontsluiting, verharding en parkeren	16
4.4 Erfbebouwing	16
5 Schetsontwerp	18

1 Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van de herinrichting van het erf aan Paradijs 5 te De Weere (gemeente Opmeer) inclusief een advies m.b.t. storendheid van de bestaande bebouwing op basis van provinciale criteria. Het is bedoeld om aan te tonen dat nieuwe inrichting leidt tot verbetering van de huidige ruimtelijke kwaliteit.

Aanleiding

Aan Paradijs 5 in de gemeente Opmeer ligt een voormalig agrarisch bouwperceel met 1,9 hectare glasopstanden en 850 m² bedrijfsbebouwing. De eigenaar heeft bij de gemeente een conceptaanvraag ingediend om de agrarische bedrijfsbebouwing te saneren, ter compensatie nieuwe kavels met vrijstaande woningen te realiseren en de bestaande bedrijfswoning (stolp) te bestemmen als woonboerderij. In het bestemmingsplan is een ruimte voor ruimte regeling opgenomen om de agrarische bestemming (glastuinbouw) te wijzigen naar woonbestemming.

De eigenaar van het perceel kreeg in november 2017 goedkeuring van het College van B&W (gemeente Opmeer) op de principieaanvraag die hij deed om bovenstaande te realiseren, onder een aantal voorwaarden. Dit betreft o.a. het saneren van alle agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken, het beëindigen van de agrarische functie, afspraken over uitstraling, bouwvolume, kavelgrootte en situering van de compenserende maatregelen en het landschappelijk inpassen middels een beeldkwaliteitsplan.

Storendheid bebouwing

Aan het toepassen van een ruimte-voor-ruimte regeling heeft de provincie als voorwaarde gesteld dat er sprake moet zijn van de sloop van storende agrarische bebouwing en door de woningbouw-ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Voor de toepassing van deze regeling wordt onder storende bebouwing verstaan, door bedrijfsbeëindiging of verplaatsing leegstaande of leegkomende agrarische bebouwing:

- a. die niet passend is in het landschap, of;
- b. die in verval is geraakt.

Er is sprake van bebouwing die niet passend is in het landschap indien:

- De bebouwing niet past binnen de cultuurhistorische context van de plek;

- De verschijningsvorm en de configuratie van het perceel verstorend werkt op haar omgeving.

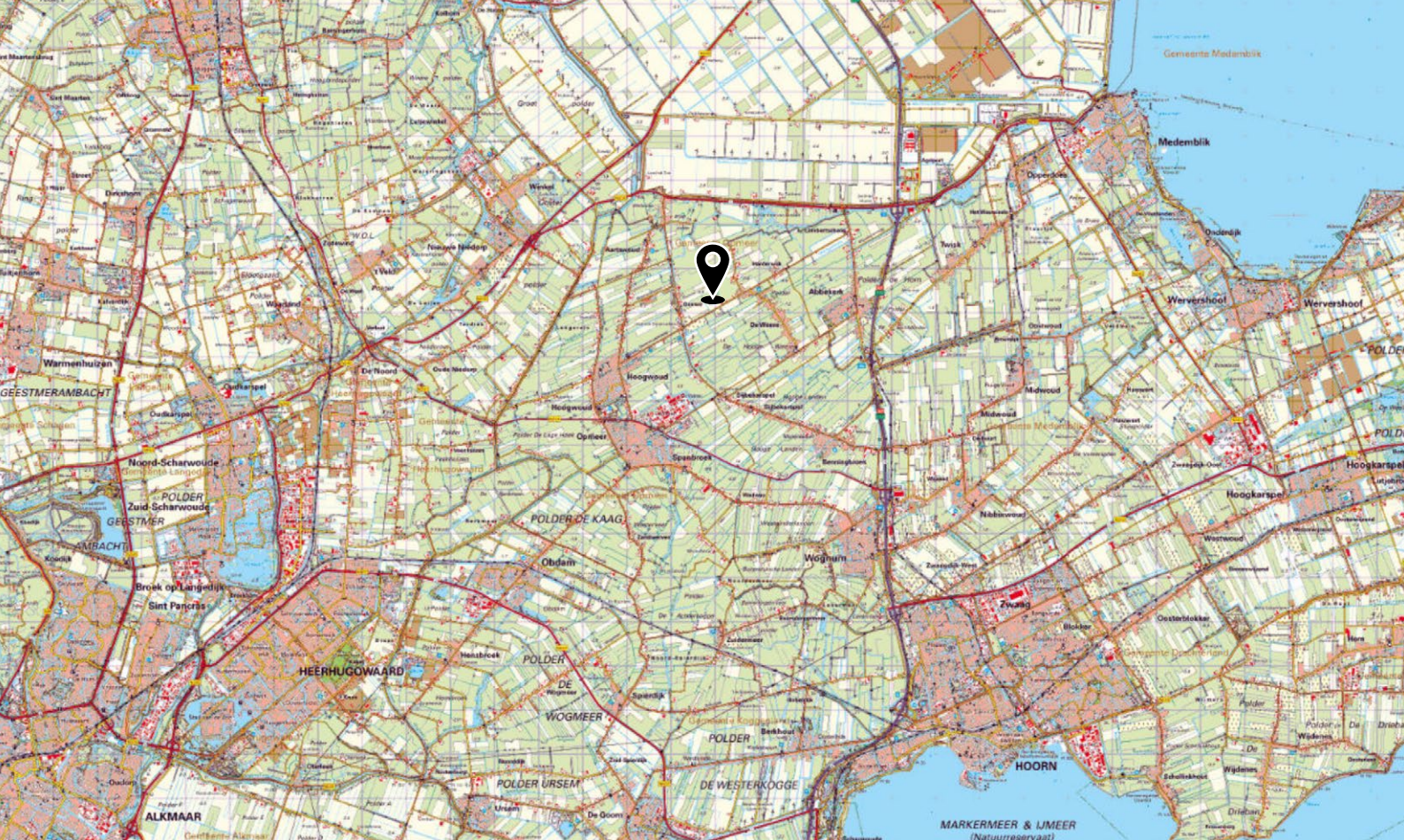
In dit document wordt door middel van onderzoek naar de landschapsstructuur, bebouwingstype en identiteit van het gebied aangetoond dat de glastopstanden storend zijn voor de openheid van het landschap (zie H3).

Toelichting op dit beeldkwaliteitsplan

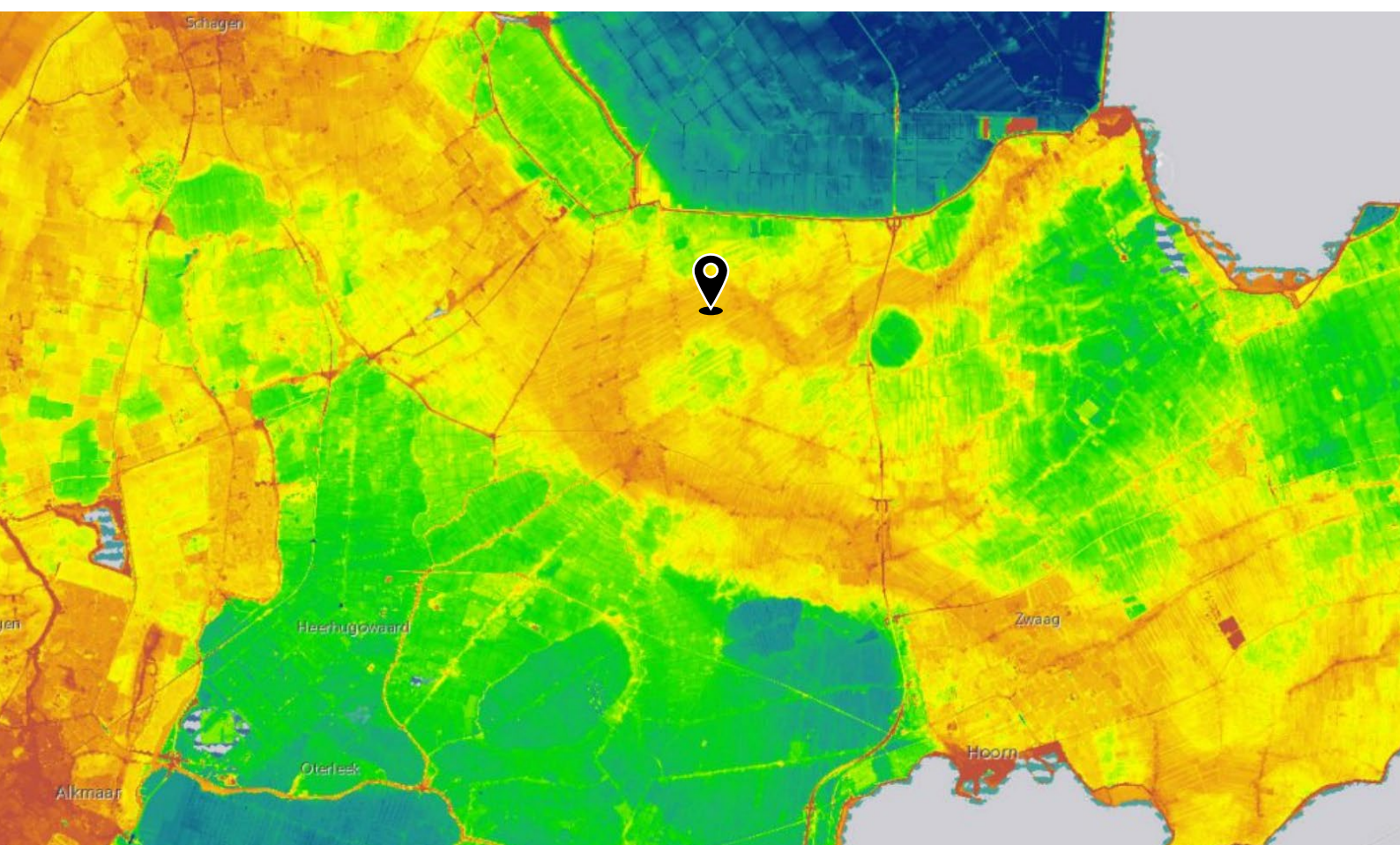
Het erf van Paradijs 5 ligt in West-Friesland en kent een regulier welstandsniveau. De bestaande stolp op het erf kent een bijzonder welstandsniveau, waarbij in deze opgave de inrichting van het erf in samenhang met de stolp moet worden gezien. De locatie valt in welstandsgebied 'Buitengebied' (Welstandsnota Opmeer, februari 2011). Hierop zijn de volgende welstandscriteria van toepassing: 'Algemene principes', 'Gebiedsgerichte principes - Buitengebied' (Gebied 7) en principes voor 'Stolpboerderij' (Object 2). Deze welstandscriteria zijn allen in acht genomen in dit Beeldkwaliteitsplan. Op landschappelijk, erf- en gebouwniveau komen deze terug. Waar nodig zijn de criteria aangevuld en/of specifieker gemaakt voor deze locatie. Om de beeldkwaliteit op landschappelijk niveau te waarborgen, is naast het gemeentelijke beleid van ook het provinciaal beleid van Provincie Noord-Holland meegenomen, namelijk aan de hand van de 'Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018'.

Leeswijzer

Allereerst is een ruimtelijke analyse gemaakt van de landschappelijke en (cultuur)historische ligging van de locatie (H2), met aandacht voor de karakteristieken van erven en clusters in de omgeving (H3). Op basis van de analyse wordt de storendheid van de bebouwing aangetoond (H3). Daaruit komen een aantal ruimtelijke uitgangspunten voor m.b.t. de herinrichting van het erf (H4). Deze zijn bedoeld als handvaten voor het behouden en versterken van de beeldkwaliteit van het erf in haar omgeving. Hierbij zijn de plannen en wensen vanuit de eigenaar en de eisen vanuit gemeentelijk en provinciaal beleid meegenomen. Een schetsontwerp van het erf toont een vertaling van de uitgangspunten (H5).



Figuur 2.1 Ligging locatie (puntsymbool) nabij de Oosterboekelweg temidden van de lintdorpen Gouwe en De Weere (uitsnede Topotijdreis 2017)



Figuur 2.2 Ligging locatie (puntsymbool) op een verhoogde plek in het landschap: een kreekrug (uitsnede Actueel Hoogtebestand Nederland)

2 Analyse locatie

Het erf aan Paradijs 5 is gelegen in de gemeente Opmeer, temidden van de dorpen Gouwe en De Weere (zie figuur 2.1). Volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (Provincie Noord-Holland, 2018) valt de locatie in het landschapsensemble 'West-Friesland Midden'.

2.1 Ontstaan van het landschap

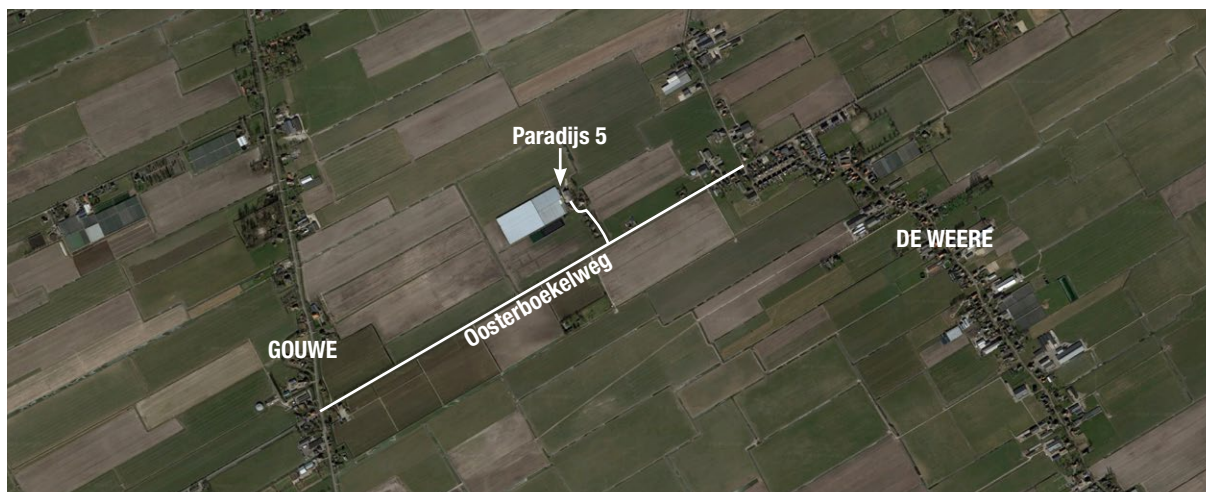
Het landschap van West-Friesland Midden is een oud zeekleilandschap met kleinere, verspreid liggende droogmakerijen. Dit landschap is ontstaan uit grote hoeveelheden sediment die zijn afgezet vanuit de zee. Zand en klei slibde via getijdengeulen op tot ver in het binnenland. Hierop ontstonden al vroeg nederzettingen. Vanaf de IJzertijd vernatte grote delen van het kleigebied en kwam veenontwikkeling tot stand, waardoor het gebied ongeschikt werd voor wonen. Vanaf de Vroege Middeleeuwen begon men het gebied weer te ontginnen om er te wonen en landbouw te bedrijven. Vanuit bestaande veenrivieren werden parallelle sloten gegraven. De meeste veenontginningen kregen de vorm van langgerekte linten, zoals Gouwe en De Weere. Door doorgaande bodemdaling en erosie kregen veel nederzettingen waterstaatkundige problemen, waardoor men zich verplaatste naar de hoogste delen van het landschap, namelijk de kreekgruggen. De kreekgruggen zijn kronkelende zandbanen die op veel plaatsen in West-Friesland voorkomen. Dit zijn met zand opgevulde restanten van voormalige getijgeulen. Doordat de kleigronden aan weerszijden van de opgevulde getijdegeulen later zijn ingeklonken en het zand in de geulen niet, zijn de geulen nu lichte verhogingen in het landschap.

Op één van de twee hoofdtakken ligt het perceel van Paradijs 5 (zie figuur 2.2). (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland, 2018)

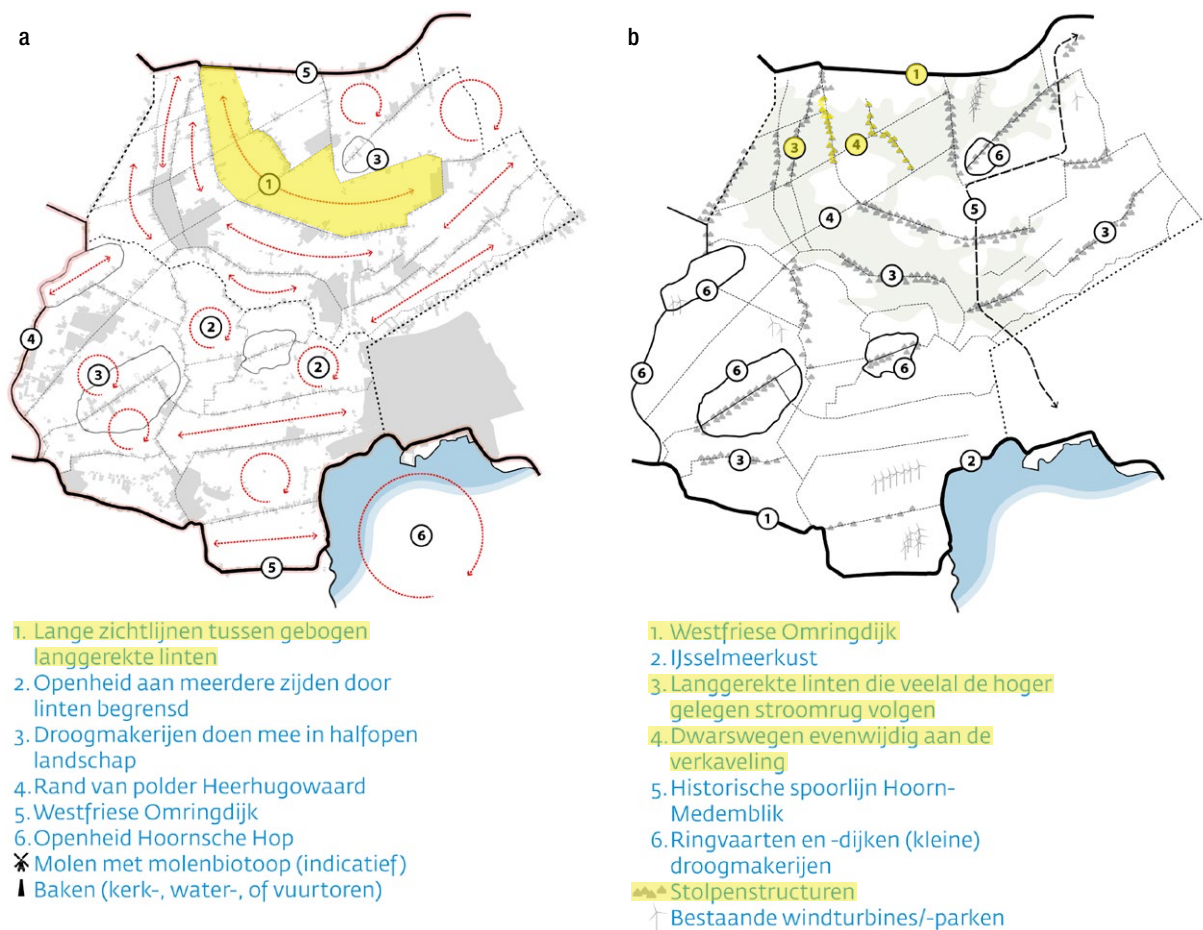
2.2 Landschappelijke kenmerken en kwaliteiten

Landschapsensemble 'West-Friesland Midden' kent de volgende landschappelijke kenmerken en kwaliteiten (gebaseerd op Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland, 2018):

- *schaalvergroting tussen de historische linten*
In het midden van de 20^e eeuw vonden grootschalige ruilverkavelingen plaats ten behoeve van de modernisering van de landbouw. Deze schaalvergroting gebeurde echter niet overal op dezelfde manier of in dezelfde mate. In het gebied ten zuiden van Paradijs 5 (in de driehoek tussen Abbekerk, Hoogwoud en Wognum) is het historische landschap met fijnmazige verkaveling en historische linten en erven aan de waterlopen nog redelijk intact gebleven. Echter direct rondom Paradijs 5 is de **schaalvergroting** wel te zien in het huidige verkavelingspatroon. Direct aan de linten hebben de percelen vaak nog de oorspronkelijke breedte. Op enige afstand van het lint, achter de bebouwing, heeft het weiland na de ruilverkaveling **een grotere maat en bredere percelen** gekregen (zoals rondom Paradijs) (zie figuur 2.3).
- *inversielandschap*
Opvallende karakteristiek in het relatief vlakke landschap van West-Friesland zijn de lichte verhogingen van de **kreekgruggen**, waar ook het erf van Paradijs 5 op gelegen is.



Figuur 2.3 Rondom Paradijs 5 is de schaalvergroting te zien, in vergelijking met de oude kavelmaten nabij Gouwe en De Weere (uitsnede Google Maps 2018)



Figuur 2.4 Openheid en ruimtebeleving (a) en de ruimtelijke dragers (b) in het landschap van West-Friesland Midden (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland 2018); geel gearceerd is m.b.t. Paradijs 5



Figuur 2.5 Tussen de linten, haaks op de kavels, zijn lange zichtlijnen op het polderland, zoals vanaf het dorpslint van de Gouwe (a, blik naar het oosten) en vanaf het lint van De Weere (b, blik naar het westen) (Google Maps)



Figuur 2.6 De Westfriese Omringdijk is de grens tussen het relatief kleinschalige oude zeekleilandschap (a, blik naar het zuiden) en het nieuwere grootschalige aandijkingenlandschap (b, blik naar het noorden) (Google Maps)

- *begrensde openheid*

De linten met bebouwing en/of beplanting en de houtsingels vormen begrenzingen van kleinere en grotere open ruimten (figuur 2.4a). Vanaf de lange, soms gebogen, linten (zoals Gouwe en De Weere) zijn er *lange zichtlijnen over het polderland*. Tussen de linten is sprake van lange zichtlijnen haaks op de kavels: een *aan twee zijden begrensde openheid*. Vaak is er uitzicht vanaf het lint op het landschap (figuur 2.5). De grote open ruimte rondom Paradijs 5 wordt in het noorden *begrensd door de Westfriese Omringdijk* - door zijn hoogte en herkenbare dijkprofiel. Vanaf de dijk is het contrast tussen het oude zeekeilandschap (zuidkant) en de nieuwere aandijkingen (noordkant) goed te beleven (zie figuur 2.6).

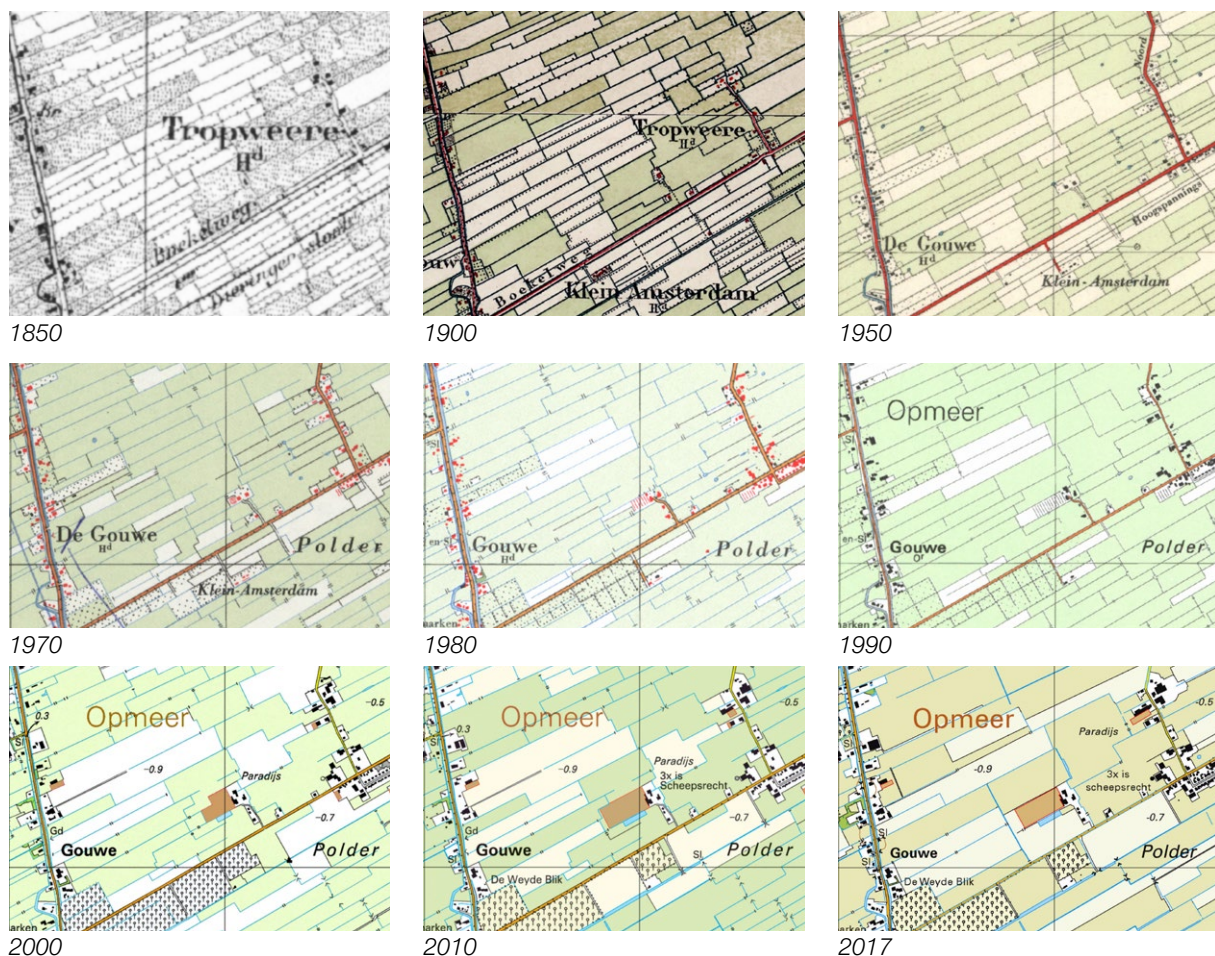
- dijk en dwarswegen als ruimtelijke dragers
Oude ontginningsstructuren zoals de vaarten en dijkwegen zijn karakteristieke structuurlijnen in het Westfriese landschap (zie figuur 2.4b). In de nabijheid van Paradijs 5 is dat de *Westfriese Omringdijk* als begrenzing van de openheid rondom het perceel en tevens structuur van regionale betekenis en provinciaal monument. De *lintdorpen met de vele stolpen* volgen vaak de oude kreekruggen, zoals ook in de omgeving

van Paradijs 5 en zijn beeldbepalende dragers van verstedelijking. Erfbeplanting en tuinen geven hieraan een groen beeld. De *dwarswegen* die de lengterichting van de kavels volgen, vormen de verbinding tussen de linten. *Deze hebben veelal geen bebouwing*, al zien we hier en daar wel erven langs deze wegen.

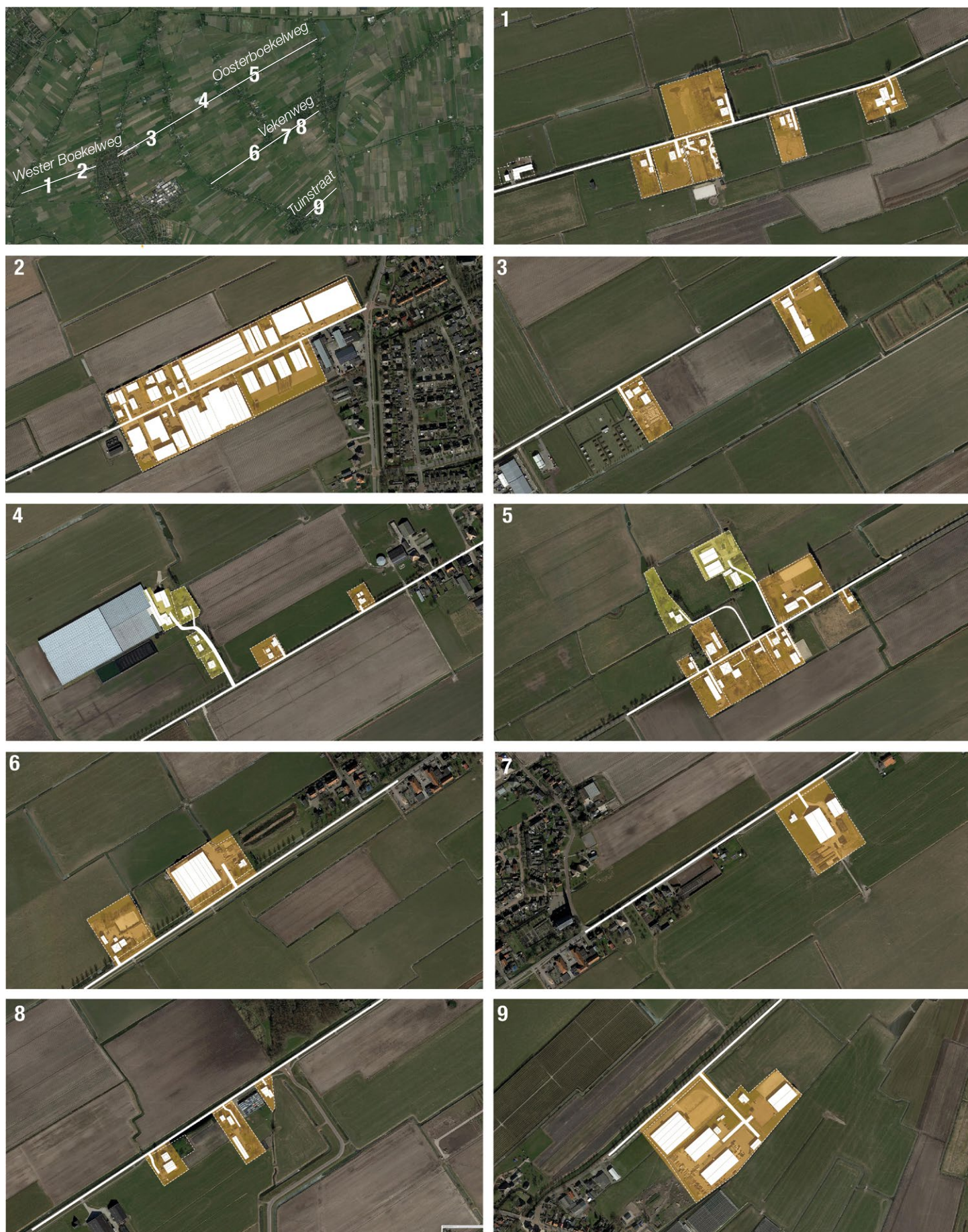
Bij de Oosterboekelweg, waar Paradijs op aansluit, zien we echter *wel op twee plekken een klein cluster van bebouwing*. Vandaar een nadere analyse van de karakteristieken van deze 'erfclusters' in paragraaf 2.4.

2.3 (Cultuur)historische ontwikkeling erf en directe omgeving

Op de reeks historische kaarten (figuur 2.7) is te zien dat al vroeg (rond 1900) een drietal erven (stolpboerderijen) ter hoogte van Paradijs 5 gelegen is. In 1950 kwam er op Paradijs 5 een tweede gebouw (stolp) bij. Rond 1970 verschenen er kassen welke tot circa 2010 zijn uitgebreid. Tot circa 1990 was er rondom het perceel van Paradijs 5 een kavelsloot gelegen. Rond 2000 was deze alleen nog aan de zuidzijde behouden. Na 2010 is echter ook de kavelsloot aan de zuidzijde afgesloten.



Figuur 2.7 Historische kaartenreeks van het perceel Paradijs 5 en haar directe omgeving (uitsnedes Topotijdreis.nl)



Figuur 2.8 Karakterisering van erven aan de dwarswegen in de directe omgeving van Paradijs 5; in oranje vlakken de percelen welke direct aan de dwarsweg zijn gelegen, vaak enkel gescheiden door een sloot; in gele vlakken de erven met bebouwingsclusters die op redelijke afstand van de dwarsweg gelegen zijn (Google Maps)

2.4 Karakteristieken erven en clusters in de omgeving

Paradijs 5 vormt een onderdeel van een cluster bebouwing nabij een dwarsweg welke tussen de dorpslinten van de Gouwe en De Weere loopt. Paradijs wordt ook wel omschreven als een buurtschap, bestaande uit een aantal huizen en een agrarisch bedrijf.

Zoals beschreven in paragraaf 2.2 zijn de dwarswegen ruimtelijke dragers in het landschap van West-Friesland Midden. De Leidraad Cultuurhistorie en Landschap 2018 (Provincie Noord-Holland) beschrijft deze wegen als wegen die de lengterichting van de kavels volgen, die een verbinding tussen de linten vormen en die nauwelijks bebouwing kennen, al zien we hier en daar wel erven langs deze wegen. Om de erfindeling van Paradijs 5 in context te kunnen beschouwen, is een nadere analyse uitgevoerd van de karakteristieken van de erven langs de dwarswegen die het open gebied rondom Paradijs 5 doorkruisen (zie figuur 2.8).

Ligging erf in relatie tot de weg:

- De meeste erven liggen met hun perceel direct aan de dwarsweg, meestal alleen gescheiden door een sloot (oranje vlakken in figuur 2.8);
- Een kleiner aantal erven ligt op afstand van de dwarsweg, meestal (eenzijdig) omgeven door een bredere kavelsloot aan de zijde van het open landschap (gele cirkels in figuur 2.8, zie ook figuur 2.9).

Erfindeling:

- Vrijwel alle erven aan de dwarswegen hebben een stolpboerderij of woonhuis op de kop van het erf, parallel aan de dwarsweg;
- Het hoofdgebouw (vaak stolp) bestaat over het algemeen uit een helder en eenduidig volume met een aantal details en accenten, zoals dakkapel of daklijst;
- Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw en zijn qua uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Het erf wordt omlijst door groen, vaak een aantal grote bomen. Vanaf de weg is vrijwel altijd vrij zicht op de voorgevel, eventueel tussen leilindes door;
- De toegang tot het erf vindt plaats door middel van een oprijlaan haaks op de dwarsweg welke langs één zijde van het hoofdgebouw loopt. Bij de erven die verder van de dwarswegen gelegen zijn buigt deze oprijlaan af richting het daadwerkelijke erf;
- Paradijs is het enige bebouwingscluster dat niet direct aan de dwarsweg gelegen is en een kort lintje van woonbebouwing kent tussen dwarsweg en stolperf.

Korrelgrootte woonbebouwing:

- Woonbebouwing anders dan (omgebouwde) stolpboerderijen zijn niet groter dan de maximale afmeting van de historische stolpbebouwing (maximaal 20x20m).



Figuur 2.9 De bebouwingsclusters met erven welke verder van de dwarswegen zijn gelegen; Paradijs (links) en Harderwijk (rechts), beiden nabij de Oosterboekelweg (Google Maps)



Figuur 2.10 Impressie voorkomende uitstraling van bebouwing nabij Paradijs 5

Uitstraling

Figuur 2.10 toont een impressie van de uitstraling en materialisatie van bestaande bebouwing in de nabije omgeving van Paradijs 5. Karakteriserend hierbij is:

- dakbedekking van hoofgebouw hoofdzakelijk van riet; dakbedekking van bijgebouwen rode of zwarte dakpan;
- gevels van baksteen, wit gekeimd of zwarte of groen houten delen;
- accenten in de ramen en/of dakkapel en bij hoofdgebouwen in de daklijst;

- schilddak, tentdak, zadeldak of een combinatie daarvan;
- goothoogte bijgebouwen ondergeschikt aan goothoogte hoofdgebouw;
- zowel hoofd- als bijgebouwen maximaal één laag en een kap.

2.5 Huidige situatie plangebied

Het perceel van Paradijs 5 bestaat uit (agrarische) bedrijfsbebouwing, waarvan 850 m² schuren en 19.000 m² glasopstanden (zie ook figuur 2.11 en de foto's op de volgende twee pagina's).



Legenda



Omliggend open landschap

Paradijs 5 ligt temidden van een grootschalig polderlandschap van voornamelijk graslanden en af en toe een boomgaard, doorsneden door (brede) sloten



Stolpboerderij

Aan Paradijs liggen drie stolpboerderijen waarvan een op het erf van Paradijs 5. De andere twee stolpen aan Paradijs worden gebruikt als woonhuis



Glasopstanden

Het grootste deel van het perceel van Paradijs 5 bestaat uit kassen, waarbij aan de zuidzijde een waterbassin



Overige bebouwing

In het buurtschap van Paradijs liggen naast de stolpen nog twee woonhuizen. Op het erf van Paradijs 5 bevinden zich nog een aantal schuren



Beplanting

Langs de dwarsweg bomenrijen (enkele rij aan oostzijde en dubbele rij aan de westzijde van Paradijs). In het buurtschap staan verspreid (grote) bomen



Toegangsweg

Paradijs is de toegangsweg vanaf de dwarsweg, waaraan nr. 5 het 'afsluitende erf' van het buurtschap is

Figuur 2.11 Huidige situatie rondom Paradijs 5

Ruimtelijke inrichting van het perceel:

- De toegangsweg vanaf de Oosterboekelweg buigt af richting de stolp van Paradijs 5 en komt uiteindelijk parallel aan de stolp aan;
- Aan één zijde van de stolp zijn de aanbouwen gesitueerd en achter de stolp bevindt zich nog de loods;
- Aan de zuidzijde van de kassen bevindt zich een groot waterbassin;
- Er bevindt zich nauwelijks opgaande beplanting op het terrein;
- De stolpboerderij heeft een eenvoudige en omheinde voortuin met leilindes en een grasveld.

Ligging in het landschap:

- Paradijs is een bebouwingscluster dat niet direct aan de dwarsweg gelegen is;
- Het erf deelt de toegangsweg met een kort lintje woonbebouwing tussen de dwarsweg en het stolperf;
- In het lintje van woonbebouwing bevinden zich nog twee stolpen welke als woonhuis worden gebruikt en ieder een eigentijdse uitstraling hebben.



Oosterboekelweg, zicht naar westen, rechts de kassen



Oosterboekelweg, zicht naar oosten



Toegangspad vanaf Oosterboekelweg, zicht naar noord



Toegangspad, zicht vanaf noord naar zuid



Zicht vanaf Paradijs 5 (zuidzijde kassen) op de Oosterboekelweg



Zicht vanaf toegangspad nabij toegang erf



Zicht vanaf erf naar zuiden



Bestaande stolpboerderij, voorzijde



Bestaande opstallen op het terrein, zicht bij toegang erf



Blik op de 'buurstolp'



Waterbassin zuidzijde kassen, rechts Oosterboekelweg



Zicht vanaf Oosterboekelweg richting open landschap waar Paradijs 5 in gelegen is

3 Storendheid bebouwing

Er zijn een aantal manieren waarop de kassen op het perceel van Paradijs 5 storend is in het landschap. Hieronder worden vier redenen uiteengezet. In figuur 3.1 zijn onderstaande punten samengevat.

- *Opvallend object in het open landschap*
Zoals blijkt uit de analyse van Hoofdstuk 2 is de begrensde grootschalige openheid van het landschap rondom Paradijs 5 een karakteristiek kenmerk van het landschap van West-Friesland Midden, tezamen met de lange doorzichten op dit open landschap vanaf de dorpslinten. De bebouwing van Paradijs 5 ligt echter temidden van deze grootschalige openheid. De kassen vormen een opvallend object in het verder vlakke en open agrarische landschap (figuur 3.2). Precies op de plek waar vanaf de Gouwe over grote lengte een doorzicht naar het dorpslint aan de overzijde (De Weere) te ervaren is, ligt het kassencomplex van Paradijs 5 (figuur 3.3). Ook in de andere richting, op het doorzicht vanaf de Tropweere richting De Gouwe, valt het kassencomplex van Paradijs 5 op doordat het net buiten de groene omlijsting van de erven aan Paradijs valt (figuur 3.4).

- *Verstoring belangrijke zichtlijn*
Vanaf de Gouwe (en het vervolg van dit dorpslint richting het zuiden) is op een regelmatig aantal punten de kerktoeren van de Sint Lambertuskerk te zien. Deze kerktoeren is belangrijk onderdeel van de leesbaarheid van het landschap. Het vormt een herkenbaar landmark als onderdeel van het dorpslint aan de overzijde (De Weere) en markeert daarmee de begrensde openheid van het landschap. Echter de kassen van Paradijs 5 verstoren een van deze zichtlijnen. Het zicht wordt er niet door geblokkeerd, maar wel belemmerd (figuur 3.5).
- *Ongepaste korrelgrootte*
Qua maat en schaal passen de kassen van Paradijs 5 niet bij de overige agrarische erven aan de dwarswegen. De kassen vormen door hun omvang een dominant object in de ruimte.
- *Ongepaste verschijningsvorm*
Tot slot vormt de aanwezigheid van de kassen aan Paradijs een uitzondering qua verschijningsvorm in het landschap. Kassen in de omgeving zijn in het algemeen aan de dorpslinten gelegen, niet aan de dwarswegen.



Figuur 3.1 Storendheid kassen op perceel Paradijs 5



Figuur 3.2 Zicht vanaf de Oosterboekelweg richting noordoosten: het kassencomplex aan Paradijs 5 vormt een opvallend object in het verder vlakke en open agrarische landschap.



Figuur 3.3 Zicht vanaf de Gouwe richting oosten: precies waar een brede zichtlijn vanaf de Gouwe naar de het open landschap te zien is, staat het kassencomplex als opvallend object in het verder vlakke en open landschap.



Figuur 3.4 Zicht vanaf de Tropweere richting het westen: het kassencomplex aan Paradijs 5 vormt een opvallend object in het landschap, valt net buiten de groene omlijsting van de erven aan Paradijs.



Figuur 3.5 Zicht vanaf de Gouwe richting het zuidoosten: vanaf het dorpslint verstoren de kassen het zicht op de kerktoeren van de Sint Lambertuskerk welke onderdeel is van het lint aan de overzijde van de grootschalige openheid.

4 Ruimtelijke uitgangspunten

De herinrichting van Paradijs 5 zal in de eerste plaats de huidige storendheid van de bebouwing doen verdwijnen. Op basis hiervan en op basis van de rest van de ruimtelijke analyse zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd als handvaten voor het behouden en versterken van de beeldkwaliteit van het erf in haar omgeving.

4.1 Erfensemble

- Het erf van Paradijs 5 vormt het 'afsluitende erf' van buurtschap Paradijs;
- Nieuwe bebouwing vormt binnen het erf een cluster met de bestaande stolpboerderij, passend binnen de rooilijnen van de stolpboerderij en het onderliggende verkavelingspatroon, achterop het erf;
- De nieuwe bebouwing vormen de bijgebouwen op het stolperf en stralen onderling een eenheid uit;
- Vanuit de omgeving is het erf van de stolpboerderij met de nieuwe woningen te herkennen als een naar binnen gekeerd cluster;
- Vanaf het erf wordt zicht op het achterliggende open landschap behouden via ten minste een zichtlijn in het verlengde van het toegangspad;
- Vanaf de dwarsweg (Oosterboekelweg) wordt de bestaande stolpboerderij meer in het zicht gebracht door het weghalen van storende elementen aan de zuidzijde van de stolp en het vergroenen van het voorterrein.

4.2 Erfbepanting

- Met het verdwijnen van de glasopstanden verdwijnt de beschutheid rondom de stolpboerderij (met name aan de westzijde), een nieuwe groene rand met grote bomen vervangt dit en markeert tevens het erf;
- Op het erf is tussen de bebouwing vrije ruimte voor erfbepanting, echter dient de achterzijde van het perceel (grenzend aan het open landschap) transparant te zijn.

4.3 Erfontsluiting, verharding en parkeren

- Ontsluiting van het erf vindt plaats via het bestaande toegangspad welke op het erf wordt doorgetrokken, parallel aan de bestaande kavelgrens met het naastgelegen stolperf;
- Verharding op het erf is beperkt, sober en heeft een natuurlijke en ondergeschikte uitstraling;

- Parkeren op eigen terrein bij of in een gebouwde voorziening.

4.4 Erfbepanting

Uitstraling:

- Nieuwe bebouwing is ondergeschikt aan de bestaande stolpboerderij qua volume, plaatsing op het erf en materialisatie;
- Ondergeschiktheid hoeft niet te leiden tot simpelheid, detaillering is wenselijk;
- De nieuwe woningen mogen een eigentijdse uitstraling hebben, zolang deze passen in de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied.

Hoofvorm, volume en afmetingen:

- Volume en formaat bestaande stolp is leidend, nieuwe bebouwing mag niet groter zijn in massa/volume;
- Nieuwe bebouwing in losse volumes, refererend aan schuurvormen;
- Nok- en goothoogte niet hoger dan de bestaande stolp, maximaal 1 laag en een kap;
- Eventuele aan- op uitbouwen ondergeschikt aan hoofdvolume.

Vormgeving:

- Orientatie van nieuwe bebouwing naar het midden van het erf of naar de stolpboerderij gekeerd;
- Geen voorkanten gericht naar de buitenzijden;
- Vormgeving aansluitend op de traditionele landschappelijke stijl van bestaande erven en schuren op erven uit de directe omgeving;
- Dakvorm mag markant zijn: een tentdak, schilddak of zadeldak, geen wolfskap;
- Eventuele architectonische accenten, dwarskappen of grote dakkapellen mogen alleen aan de binnenzijde van het erf voorkomen.

Materiaal en kleur:

- Eenvoudig Westfries kleur- en materiaalgebruik (zie Bijlage 4 Welstandsnota Opmeer 2011);
- Rode of zwarte gebakken dakpannen;
- Gevels wit gekeimd, baksteen, (in combinatie met) donkergroene of zwarte houtdelen;
- Accenten uitgevoerd in wit hout.



Legenda

 **Verwijderen storende bebouwing**
Opstallen welke storend zijn in het landschap worden verwijderd (alle bebouwing behalve stolpboerderij), waarmee zicht op het open landschap wordt hersteld

 **Erf als cluster**
Bebouwing vormt cluster binnen de rooilijnen van de stolp en het verkavelingspatroon; bebouwing valt binnen groene omlijsting van (buur)erf en staat achter de stolp

 **Stolpboerderij meer tot zijn recht**
Door weghalen storende elementen en groene inrichting van het voorterrein komt de stolpboerderij meer in het zicht en daarbij meer tot zijn recht in het landschap

 **Kavelsloot toevoegen**
Het toevoegen van een kavelsloot markeert het erf als geheel en versterkt de ligging van het erf in het verkavelingspatroon van het landschap

 **Beschut erf**
Nieuwe groene rand met grote bomen biedt de stolpboerderij en haar erf beschutting en markeert het erf

 **Toegangspad verlengen**
Toegangspad uitbreiden tot eenvoudige routing, parallel aan kavelgrens met het naastgelegen stolperf

 **Transparante achterzijde erf**
Op het erf vrije ruimte voor erfbeplanting, echter daarbij dient de achterzijde van het perceel transparant te zijn met lage beplanting en doorzicht op het landschap

 **Zichtlijn naar het open landschap**
Vanaf het erf wordt zicht op het achterliggende open landschap behouden en versterkt via ten minste één zichtlijn in het verlengde van het toegangspad

Figuur 4.1 Uitgangspunten kaart herinrichting perceel Paradijs 5

5 Schetsontwerp

Op basis van de plannen en wensen van de eigenaar van Paradijs 5 en de hiervoor geformuleerde ruimtelijke uitgangspunten is een schets voor de toekomstige inrichting van het terrein gemaakt (figuur 5.1).

In dit ontwerp vormen de twee nieuwe woningen op het erf een **cluster met de bestaande stolpboerderij**. Een groene erfafscheiding en een nieuwe kavelsloot de aansluit op het bestaande slotenpatroon, versterkt dit beeld.

De **openheid van het landschap is versterkt** rondom Paradijs 5 door het verwijderen van storende bebouwing en door op het erf doorzichten en een sterke zichtlijn naar het achterliggende open landschap te creëren.

De nieuwe **woningen ogen als bijgebouwen** op het erf, horend bij de stolpboerderij. In hun uitstraling, stijl en materialisatie zijn de woningen afgestemd op elkaar en op de lokale bebouwingskarakteristieken. Daardoor passen zij goed in de omgeving en worden zij onderdeel van het erf. Parkeren gebeurt op eigen kavel.

De verharding en beplanting in de **buitenruimte is in samenhang met de bebouwing** en draagt bij aan de eenheid van het erf. Een deel hiervan kan een collectieve verblijfsruimte zijn voor de bewoners van het erf. De stolpboerderij heeft de markantste voorzijde met een groen aanzicht, welke zichtbaar is vanaf de Oosterboekelweg.



Voorerf als groene omlijsting van de stolp (Google Maps)



Inspiratiebeelden schuurwoningen:





Legenda



Nieuwe woningen op het erf

Twee vrijstaande woningen als bijgebouwen bij de stolpboerderij met ruimte voor twee parkeerplaatsen in of naast de woning



Kavelgrenzen

Bebouwing vormt cluster binnen de rooilijnen van de stolp en het verkavelingspatroon; bebouwing valt binnen groene omlijsting van (buur)erf en staat achter stolp



Stolpboerderij meer tot zijn recht

Door weghalen storende elementen en groene inrichting van het voterrein komt de stolpboerderij meer in het zicht en daarbij meer tot zijn recht in het landschap



Kavelsloot rondom erf

Een nieuwe kavelsloot markeert het erf als geheel en versterkt de ligging in het verkavelingspatroon van het landschap door aan te sluiten op bestaand slootpatroon



Beschut erf

Nieuwe groene rand met grote bomen biedt de stolpboerderij en haar erf beschutting en vormt een zachte markering van het erf in het open landschap



Toegangspad en erfverharding

Toegangspad als eenvoudige routing, parallel aan kavelgrens met het naastgelegen stolperf, eindigend in een verhard erf met doorzicht op het open landschap



Transparante achterzijde erf

Inrichting achtererf transparant met lage beplanting voor het hebben van doorzicht op het achterliggende open landschap. In de gearceerde zone mogen geen opstallen of bouwwerken geplaatst worden



Ruimte voor groen op het erf

Op het erf vrije ruimte voor erfbeplanting, echter daarbij dient een zichtlijn in het verlengde van het toegangspad vrij worden gehouden, bijvoorbeeld door schapenweide

Figuur 5.1 Schetsontwerp herinrichting perceel Paradijs 5

**urban
synergy**

noordsingel 70b
3032 bg rotterdam
www.urbansynergy.nl
info@urbansynergy.nl