

Waver 37A - Ouderkerk a/d Amstel

Beeldkwaliteitsplan erfinrichting



oktober 2019

urban
synergy

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
Aanleiding	3
Storendheid bebouwing	3
Toelichting op dit beeldkwaliteitsplan	3
Leeswijzer	3
2 Storendheid en planvoornemen	4
2.1 Onderlinge relatie bebouwing op het erf	4
2.2 Bebouwing in het landschap	4
2.3 Planvoornemen	4
3 Aanvullende analyse locatie	7
3.1 Huidige situatie plangebied	7
3.2 Karakteristieken erven en clusters in de omgeving	7
3.3 Overig relevant beleid	12
4 Ruimtelijke uitgangspunten	13
4.1 Cultuurhistorie	13
4.2 Calamiteitenberging water	
4.3 Erfensemble	13
4.4 Erfbebouwing	13
4.5 Erfbeplanting	14
4.6 Erfontsluiting, verharding en parkeren	14
5 Schetsontwerp	16
6 Beeldcriteria erven en bebouwing	18

1 Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van de herinrichting van het erf aan Waver 37A te Ouderkerk aan de Amstel (gemeente Ouder-Amstel) ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Aanleiding

Aan Waver 37A ligt een voormalig agrarisch bouwperceel van ongeveer twee hectare, bestaande uit de oorspronkelijke bedrijfswoning, een tweede bedrijfswoning, diverse stallen, schuren, kleine opstallen en bouwwerken. De agrarische activiteiten zijn recent beëindigd. De bebouwing is daarmee buiten agrarisch gebruik en in de afgelopen jaren in verval geraakt. De eigenaar wil in het kader van de 'Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015' (Provincie Noord-Holland) de agrarische bedrijfsvoering definitief planologisch beëindigen, het perceel zoveel mogelijk in zijn oorspronkelijke historische context herstellen/ vernieuwen, de buiten gebruik geraakte agrarische bebouwing verwijderen en ter compensatie daarvan nieuwe woonbebouwing toevoegen. Naar verwachting gaat dit om het realiseren van twee à drie nieuwe kavels. Als eerste stap in het kader van deze regeling is de storendheid aangetoond, welke inmiddels provinciaal is vastgesteld. Op basis hiervan wordt de tweede fase ingezet, namelijk het maken van een exploitatieberekening en een beeldkwaliteitsplan.

Storendheid bebouwing

Aan het toepassen van een ruimte voor ruimteregeeling 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.

Naar oordeel van de provincie is de storendheid van de bebouwing op het perceel Waver 37A voldoende bewezen. Op 13 maart 2018 heeft B&W gemeente Ouder-Amstel ingestemd met de toepassing van de ruimte voor ruimteregeeling.

Toelichting op dit beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan bouwt voor op het document 'Ruimtelijke onderbouwing storendheid bebouwing Waver 37A Ouderkerk aan de Amstel' (Bouwend Waarland, 2017) waarmee de storendheid aan de provincie is bewezen. Het is een nadere uitwerking van de compositie van de nieuwe bebouwing en erfinrichting en de inpassing daarvan in de cultuurhistorische en landschappelijke context. Waar relevant wordt verwezen naar de onderbouwing van Bouwend Waarland.

Omdat de kavel van Waver 37B buiten de opdracht voor dit beeldkwaliteitsplan valt, worden in dit beeldkwaliteitsplan geen uitgangspunten geformuleerd en/of wordt in het schetsontwerp geen uitspraak gedaan over specifiek de kavel van Waver 37B. Echter de voorgestelde inrichting van de kavel van Waver 37A komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit van de kavel van Waver 37B.

Leeswijzer

Om de juiste ruimtelijke uitgangspunten te kunnen formuleren voor een verbeterde beeldkwaliteit van het erf worden allereerst de hoofdpunten uit de onderbouwing voor de storendheid aangehaald en het planvoornemen van de eigenaar van het perceel geschetst (H2). Aanvullend hierop is een analyse gemaakt van de huidige locatie. Hierbij wordt met name ingegaan op de ruimtelijke karakteristieken van erven en clusters in de omgeving (H3). Ook wordt hier overig relevant beleid besproken welke van invloed is op de ruimtelijke inrichting van het perceel. Vervolgens zijn een aantal ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot de herinrichting van het perceel (H4). Deze zijn bedoeld als handvaten voor het behouden en versterken van de beeldkwaliteit van het perceel in haar omgeving. Hierbij wordt ook ingegaan op het aansluiten op en het versterken van de cultuurhistorie van deze plek. Het schetsontwerp in H5 toont een vertaling van de uitgangspunten naar een nieuwe inrichting. Tot slot zijn een aantal beeldcriteria voor erven en bebouwing geformuleerd (H6).

2 Storendheid en planvoornemen

Om de juiste ruimtelijke uitgangspunten te kunnen formuleren voor een verbeterde beeldkwaliteit van het perceel door middel van een nieuwe erfinrichting, worden in dit hoofdstuk de hoofdpunten uit de onderbouwing voor de storendheid kort aangehaald en het planvoornemen geschetst. De betreffende onderbouwing is de onderbouwing in het document 'Ruimtelijke onderbouwing storendheid bebouwing Waver 37A', opgesteld door Bouwend Waarland (2017).

2.1 Onderlinge relatie bebouwing op het erf

- Waver 37B (bouwjaar 1850) is volgens beheerverordening De Ronde Hoep een karakteristiek gebouw;
- Waver 37A (bouwjaar 1850) heeft een **cultuurhistorische relatie** met Waver 37B.

2.2 Bebouwing in het landschap

- De begin jaren '70 ingezette **schaalvergroting** van deze melkveehouderij doet afbreuk aan de oorspronkelijke en cultuurhistorisch waardevolle kleinschalige agrarische bebouwing in zijn context (m.b.t. ontginningsgeschiedenis en bijbehorende verkavelingsstructuur);
- Het wegnemen van storende bebouwing (veestallen, woning en andere bebouwing vanaf de jaren '70) zal een aanzienlijke verbetering opleveren op de gewenste **openheid en het landschappelijk waardevol zicht** vanaf de Waver op het open agrarische achterland (figuur 2.1);
- De **zichtlijnen naar het open agrarische landschap** (figuur 2.2) worden over circa 80 meter geblokkeerd door met name de veestallen en aangebouwde overkapping met de omliggende verwaarloosde erfbegroeiing en -inrichting;
- Perceel heeft **in verval geraakte bebouwing** ter grootte van circa 3.627 m².

2.3 Planvoornemen

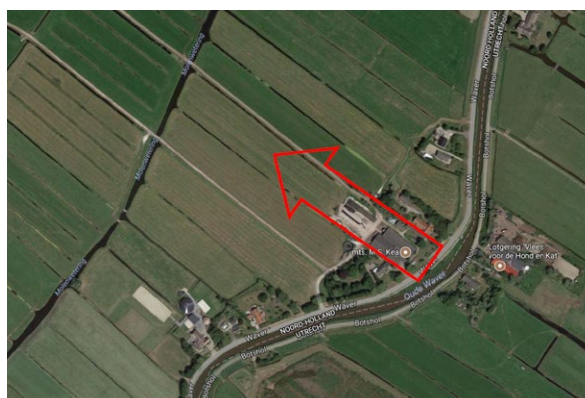
- Alle bebouwing slopen, behalve de woning 37A en achterliggende garage/berging (totaal te slopen bebouwing = 3.627 m²);
- **Verwilde begroeiing**, erfverharding, kuilgrasplaten, silo's etcetera verwijderen;
- Oorspronkelijke zomerhuis (37B) en zomerwoning (37A) in oorspronkelijke samenhang brengen en deze weer vanuit alle

zichthoeken laten manifesteren;

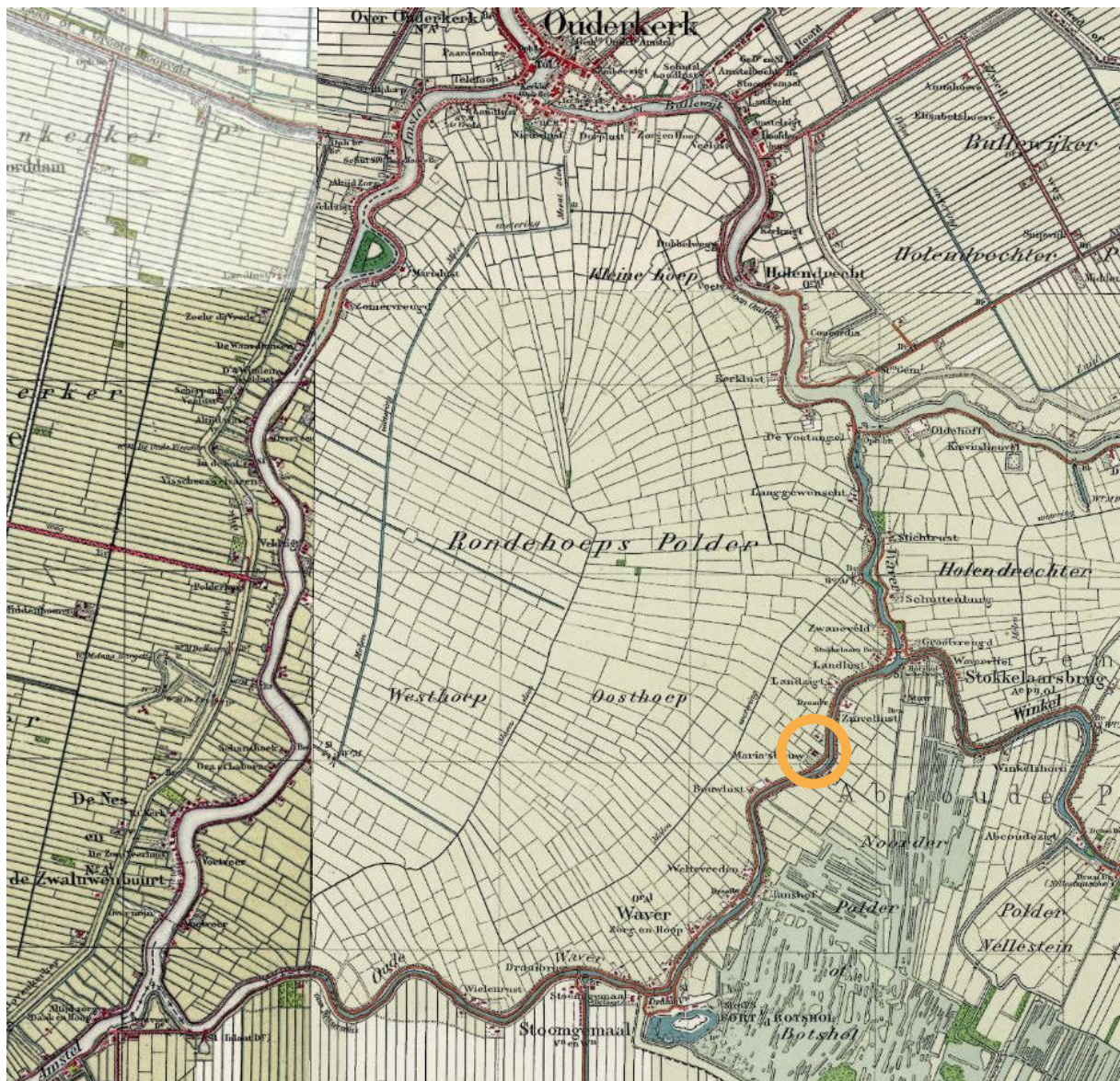
- Perceel moet bijdrage leveren aan de kernkwaliteit van dit **authentieke agrarische polderlandschap** met zijn bijbehorende buitenverblijven en kleinschalige veehouderijen;
- Compenserende woning(en) op afstand van de te behouden bebouwing en vormgegeven zonder afbreuk te doen aan de met de sloop toegevoegde **ruimtelijke kwaliteit** van het perceel;
- Tussenvallende vrijkomende perceelsgedeelte bij achterliggende graslandperceel trekken waarbij de oorspronkelijke loop van de **kavelscheidende sloten** weer in ere kan worden hersteld;
- Compositie van de nieuwe bebouwing en erfinrichting moet ingepast worden in de **cultuurhistorische en landschappelijke context** (figuur 2.3).



Figuur 2.1 Landschappelijk streefbeeld openheid en zicht vanaf de Waver in westelijke richting op het open agrarisch gebied (uit: 'Ruimtelijke onderbouwing storendheid bebouwing Waver 37A Ouderkerk aan de Amstel')



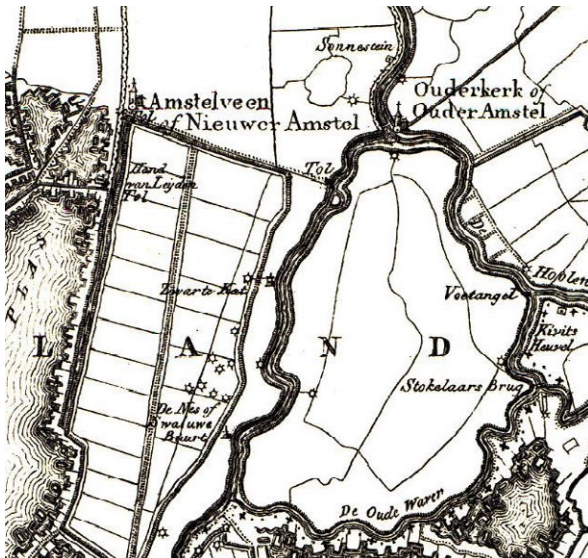
Figuur 2.2 Belangrijkste zichtlijn (uit: 'Ruimtelijke onderbouwing storendheid bebouwing Waver 37A Ouderkerk aan de Amstel')



Figuur 2.3 Verkaveling polder Ronde Hoep jaren '30; ligging perceel Waver 73a in oranje cirkel (Topotijdreis.nl, Kadaster. In: 'Ruimtelijke onderbouwing storendheid bebouwing Waver 37A Ouderkerk aan de Amstel')



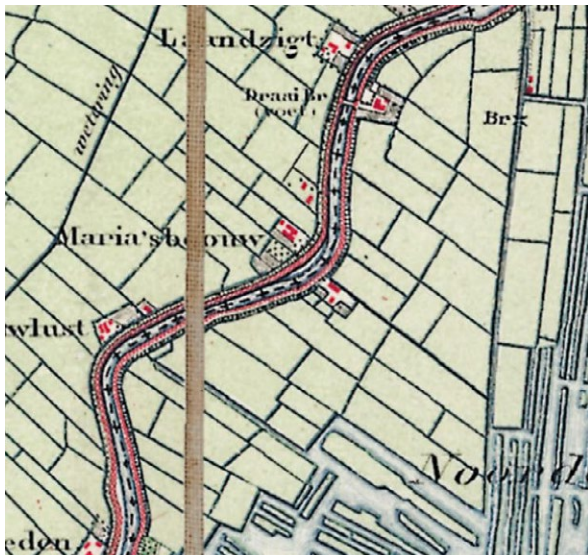
Figuur 2.4 Voorgevel Waver 37A (links) en Waver 37B (rechts) (uit: 'Ruimtelijke onderbouwing storendheid bebouwing Waver 37A Ouderkerk aan de Amstel')



1810



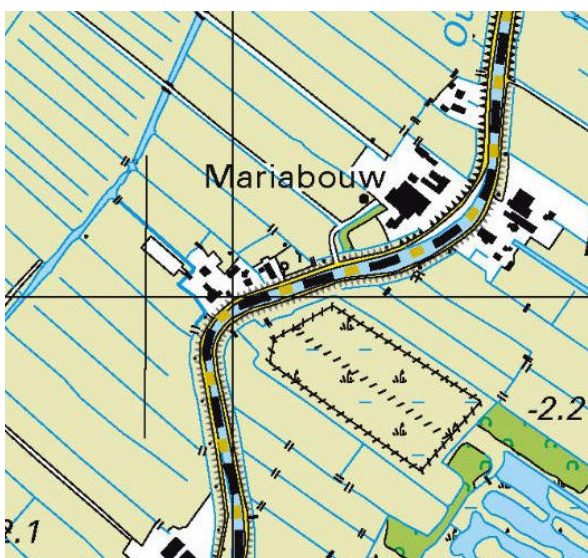
1942



1889



Begin jaren '80



2016



2018

Figuur 3.1 Historische kaartenreeks van het perceel Waver 37A en haar directe omgeving en de huidige situatie (Topotijdreis, Kadaster; Google Maps. (afkomstig uit: 'Ruimtelijke onderbouwing storendheid bebouwing Waver 37A Ouderkerk aan de Amstel')

3 Aanvullende analyse locatie

In de 'Ruimtelijke onderbouwing storendheid bebouwing Waver 37A' (Bouwend Waarland, 2017) zijn een aantal dingen benoemd met betrekking tot de ligging van het erf in het landschap. Bouwend Waarland heeft daarin onder andere het ontstaan van het landschap beschreven, de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten benoemd en de (cultuur)historische ontwikkeling van het erf beschreven (zie ook figuur 3.1). Dit allen is inhoudelijk meegenomen in dit Beeldkwaliteitsplan, maar wordt hierin niet herhaald.

3.1 Huidige situatie plangebied

Langs de randen van polder De Ronde Hoep markeert het karakter van de bebouwing langs de Amsteldijk de overgang tussen stad en land. Hoe zuidelijker, hoe meer de dichtheid van de bebouwing afneemt. Waver 37A vormt een onderdeel van het buurtschap Waver, dat een kleine, heterogene concentratie van langs de dijk gevestigde boerderijen een woonhuizen vormt. (Erfgoednota gemeente Ouder-Amstel, 2016, p. 24) Buurtschap Waver bestaat uit de bebouwing aan straat de Waver, langs de noorzijde van waterloop de Oude Waver.

De foto's in figuur 3.2 laten de huidige kwaliteiten en aandachtspunten zien van de aanblik van het perceel in de huidige situatie. Opvallend is het relatief grote bebouwingscluster en de grote hoeveelheid (verwilderde) erfbeplanting wat een groot deel van het zicht vanaf de Waver op het erf wegneemt. In de erfbeplanting aan de kant van de Waver vallen een aantal treurwilgen op, welke de toegangen naar het erf markeren.

3.2 Karakteristieken erven en clusters in de omgeving

Om de beeldkwaliteit op landschappelijk niveau te waarborgen en de erfindeling van Waver 37A in context te kunnen beschouwen, is een aanvullende analyse gedaan van het perceel als onderdeel van buurtschap Waver. Hierbij zijn de karakteristieken van erven en bebouwing in het buurtschap in beeld gebracht.

Ligging erf in relatie tot de weg:

Figuur 3.3 laat het perceel van Waver 37A zien in relatie tot het ritme en de groottes van de bebouwde kavels rondom polder De Ronde Hoep. Hierin herkennen we de volgende ruimtelijke

karakteristieken:

- Van noord naar zuid neemt de bebouwingsdichtheid af;
- Buurtschap Waver kent een verspreiding van erven met daartussen brede open zichten naar de achterliggende open agrarische polder. Vaak is dit open zicht, soms is dit zicht onder of tussen een bomenrij door;
- De erven in buurtschap Waver zijn enkele (één compact erf) of samengestelde erven (twee of meer kavels naast elkaar zonder brede open ruimte ertussen). In verhouding tot de andere erven in Buurtschap Waver is het perceel van Waver 37A een relatief groot bebouwd erf;
- Bebouwing aan de Waver ligt onderaan het talud van de ringdijk.

Erfindeling, erfbeplanting, erfbebouwing:

Uit een analyse van de erven aan de Waver blijkt dat deze erven vaak gelijkwaardig zijn opgebouwd. Figuur 3.4 laat een voorbeeld zien van een gemiddeld erf aan de Waver met betrekking tot erfbebouwing, erfbeplanting, toegang tot het erf, zichtlijnen vanaf de Waver over en langs het erf naar de achterliggende polder. Hierin zijn de volgende karakteristieken herkenbaar:

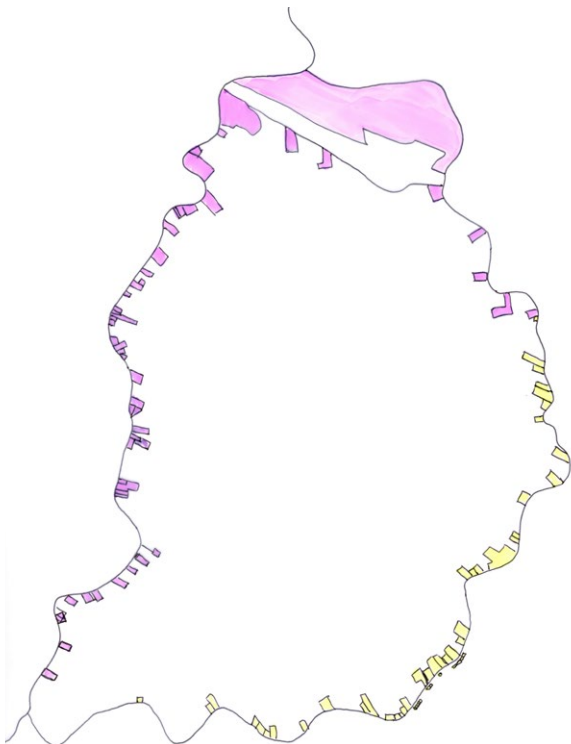
- Hoofdbebouwing op voorzijde erf gesitueerd, bijgebouwen erachter, eventueel samengesteld en van ondergeschikte uitstraling;
- De voorgevel van het hoofdgebouw staat parallel aan de Waver (weg en waterloop);
- Erfbeplanting markeert de lange zijden van het erf, laat zicht naar achterliggende landschap vrij en omvat vaak een boomgaard naast of voor het hoofdgebouw;
- Toegang tot het erf vindt meestal plaats via een of twee toegangen haaks op de Waver, recht op het hoofdgebouw of vlak erlangs;
- Over het erf een of meer smalle zichtlijnen vanaf de Waver, bijvoorbeeld tussen schuren door, op het achterliggende open agrarische landschap. Vaak loopt de zichtlijn over een toegangspad.

Uitstraling:

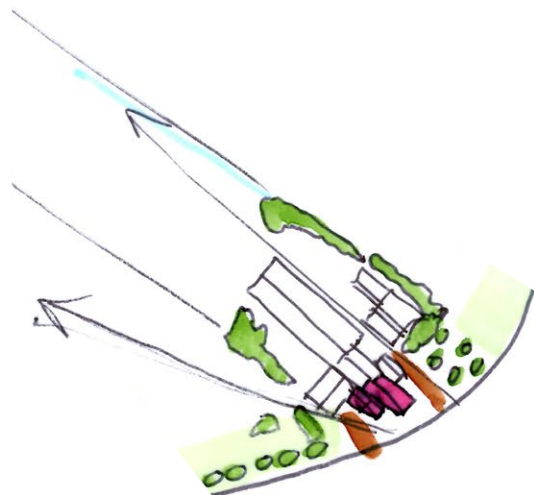
De fotoserietoont in figuur 3.5a,b,c toont een impressie van de uitstraling en materialisatie van bestaande bebouwing in de nabije omgeving van Waver 37A. Belangrijk is dat de nieuwe bebouwing aansluit op deze uitstraling, zie de opmerkingen bij de foto's. De bevindingen uit deze analyse is vertaald naar de ruimtelijke uitgangspunten in Hoofdstuk 4.



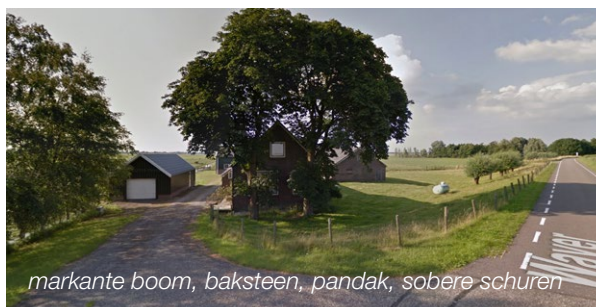
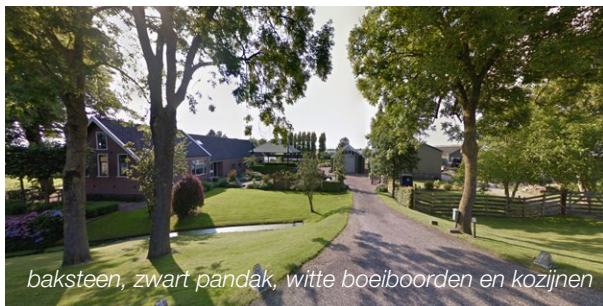
Figuur 3.2 Huidige situatie perceel Waver 37A, foto's locatiebezoek februari 2019 en Google Maps



Figuur 3.3 Ritme van bebouwde kavels langs de rand van de De Ronde Hoep polder: geel gemarkeerd zijn de kavels van buurtschap Waver, roze de overige kavels



Figuur 3.4 Voorbeeld van een gemiddeld erf aan de Waver: erfbebouwing, erfbeplanting, toegang tot het erf, zichtlijnen vanaf de Waver over en langs het erf naar de achterliggende polder



Figuur 3.5a Fotoserie van bestaande erven aan de Waver met karakteristieken in de bijschriften (Google Maps 2019)



Figuur 3.5b Fotoserie van bestaande erven aan de Waver met karakteristieken in de bijschriften (Google Maps 2019)



Figuur 3.5c Fotoserie van bestaande erven aan de Waver met karakteristieken in de bijschriften (Google Maps 2019)

3.3 Overig relevant beleid

Het perceel Waver 37A is gelegen in de gemeente Ouder-Amstel, in het buurtschap Waver. Volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (Provincie Noord-Holland, 2018) valt de locatie op provinciaal niveau in het landschapsensemble 'Amstelscheg'. Op gemeentelijk niveau valt de locatie volgens de nota Het erfgoed van Ouder-Amstel, nu en in de toekomst (Gemeente Ouder-Amstel, 2016) in deelgebied 'De Ronde Hoep'.

Een aantal punten uit het gemeentelijk, provinciaal en waterschapsbeleid welke niet opgenomen en/of benoemd in de Ruimtelijke onderbouwing storendheid bebouwing Waver 37A, maar die wel van belang zijn voor de nieuwe erfinrichting:

Gemeentelijk beleid

- Gemeente Ouder-Amstel sluit moderne toevoegingen in het buitengebied niet uit, omdat elke periode de kans moet krijgen om zijn sporen in de geschiedenis na te laten (Erfgoednota gemeente Ouder-Amstel, 2016, p. 24);
- Bij alle initiatieven is een zorgvuldige, hoogwaardige inpassing in de omgeving het uitgangspunt, de welstandscommissie toetsen hierop (Erfgoednota gemeente Ouder-Amstel, 2016, p. 24);
- In het buitengebied geldt een regulier welstandsregime. Inzet voor het beleid in de Ronde Hoep is het beheer van de openheid en het behoud van de landschappelijke waarden.

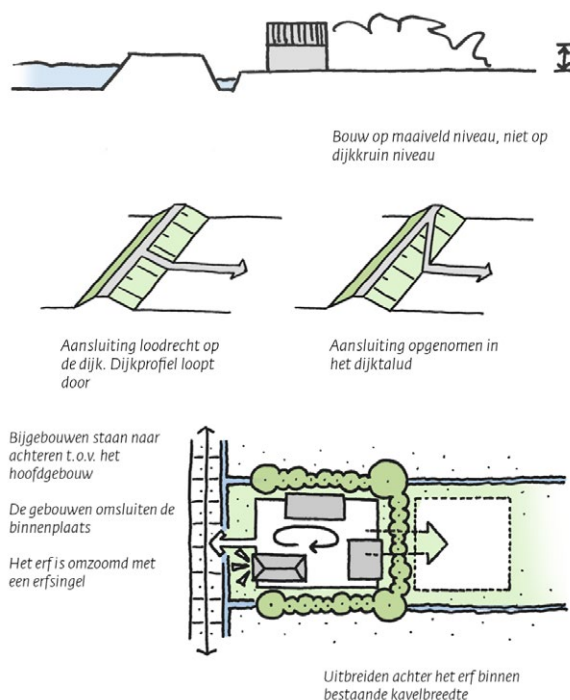
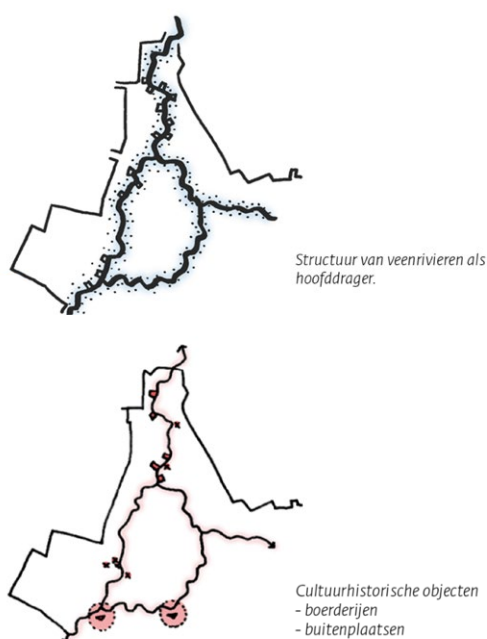
De openheid van het landschap moet zichtbaar zijn vanaf de randen van het gebied (Welstandsnota gemeente Ouder-Amstel, 2003).

Provinciaal beleid: (zie ook figuur 3.6)

- Ontwikkel alleen op bestaande kavels en limiteer de volumevergroting bij sloop/nieuwbouw van woningen en bedrijven;
- Ontwikkelingen groter dan de bestaande kavelmaat zijn niet toegestaan;
- Ontwikkel het erf alleen in de diepte en niet in de breedte. Plaats bijvoorbeeld bijgebouwen en paardenbakken naar achteren ten opzichte van het hoofdgebouw;
- Veenrivieren zijn de dragende structuren in het beeld van de scheg en zijn ruimtelijk te ervaren door de hoge ligging van de dijken en de lagergelegen bebouwing erlangs. (Leidraad Landschap en cultuurhistorie 2018, provincie Noord-Holland)

Beleid waterschap:

- Polder De Ronde Hoep is door waterschap Waternet aangewezen als noodoverloopgebied. In een zeer extreme situatie (minder dan eens in de 100 jaar) kan in korte tijd veel water naar de polder worden geleid. Voor het perceel van Waver 37A betekent dit dat met de aanleg van nieuwe woningen hiermee rekening zal worden gehouden door deze ongeveer 55 centimeter boven het huidige maaiveld te leggen.



Figuur 3.6 Ontwikkelprincipes erven aan de Amstelscheg
(uit: Leidraad Landschap en cultuurhistorie 2018, provincie Noord-Holland)

4 Ruimtelijke uitgangspunten

De herinrichting van perceel Waver 37A zal in de eerste plaats de huidige storendheid van de bebouwing doen verdwijnen. Daarnaast is het doel het behouden en versterken van de beeldkwaliteit van het erf in haar omgeving. Enerzijds kan dit gebeuren door aan te sluiten op de cultuurhistorie van de plek en anderzijds om aan te sluiten op de kenmerken en karakteristieken van buurtschap Waver. De hieronder beschreven uitgangspunten zijn verbeeld op de kaart in figuur 4.2.

4.1 Cultuurhistorie

Voortkomend uit de 'Ruimtelijke onderbouwing...' zijn er een aantal belangrijke cultuurhistorische elementen welke aanknopingspunten zijn voor herinrichting perceel Waver 37A:

- Natuurlijke waterlopen met dijkstructuren: waar mogelijk terugbrengen en/of op aansluiten;
- Doorzichten vanaf de dijk en het water naar het open polderland met natuurlijke begroeiing en grasland: doorzichten over en/of tussen de nieuwe erven door;
- Buurtschap Waver: nieuwe erfindeling en formaat moet aansluiten op de karakteristieken van erven in buurtschap Waver;
- Historische boerderijen met boerenerven: nieuwe bebouwing dient hiernaar een verwijzing te maken, in uitstraling en/of erfinrichting.

4.2 Calamiteitenberging water

- Iedere verhoging in het landschap zal afwijken van de oorspronkelijk cultuurhistorische hoogte van het maaiveld. Daarom dient de verhoogde ligging van nieuwe woningen in verband met de calamiteitenberging (circa 55 centimeter boven het huidige maaiveld) visueel onopvallend te worden uitgevoerd, er mag geen terp op het erf worden gevormd; Bijvoorbeeld door de voordeur te verhogen en via een trapje of korte helling toegankelijk te maken.

4.3 Erfensemble

- Erfgrenzen moeten parallel aan en/of aansluitend op de kavelstructuur van het achterliggende open agrarische polderlandschap liggen (figuur 4.1);
- Hoofd- en bijgebouwen vertonen samenhang

in uitstraling en positionering op het erf;

- Hoofdgebouw is op voorzijde erf gesitueerd met de voorgevel parallel aan de Waver (weg en waterloop) georiënteerd;
- Bijgebouwen staan (schuin) achter hoofdgebouw en onderling in dezelfde richting of haaks daarop gepositioneerd;
- Grote bijgebouwen (schuren) achterop het erf, in lengterichting van de kavel georiënteerd;
- Zicht vanaf de Waver op hoofdgebouw (met name voorgevel); hoofdgebouw toont zich prominent in combinatie met voortuin en erfbeplanting op het voorerf;
- Over het erf doorzicht(en) vanaf de Waver naar het achterliggende open agrarische polderlandschap, tussen de erfbeplanting en/of bijgebouwen door, bijvoorbeeld over het toegangspad;
- Tussen de verspreid liggende erven brede zichten op het achterliggende open polderlandschap, onder of tussen bomenrijen door.

4.4 Erfbebouwing

Uitstraling:

- Hoofdgebouw: over algemeen sober, hier en daar sierlijk (bijvoorbeeld rieten kap en/of sierlijst langs dak);
- Bijgebouwen: sober en eenvoudig, ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Soberheid en 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 aan de Waver (zie ook fotoserie in figuur 3.5a,b,c).

Hoofvorm, volume en afmetingen:

- Enkel of samengesteld volume;
- Zowel hoofd- als bijgebouwen maximaal één laag en een kap;
- Bijgebouwen lager dan hoofdgebouw;
- Goothoogte bijgebouwen ondergeschikt aan goothoogte hoofdgebouw;
- Eventuele dakkapellen ondergeschikt qua volume, uitstraling, materialisering en accenten aan gebouw;
- Aanbouw: qua volume, uitstraling, materialisering en accenten ondergeschikt aan hoofdgebouw.

Materiaal en kleur:

- Gevel: baksteen, wit gekeimd of (deels) hout;
- Dakvorm: zadeldak, eventueel met schoorsteen of wolfseind; mansardekap of afgeknot schilddak; mag een samengesteld dak zijn;
- Dakbekleding: mat keramische zwarte of rode dakpan of rieten dak;
- Accenten: weinig, als accent dan wit hout; daklijst/boeiboord en kozijnen; soms sierlijke daklijst.

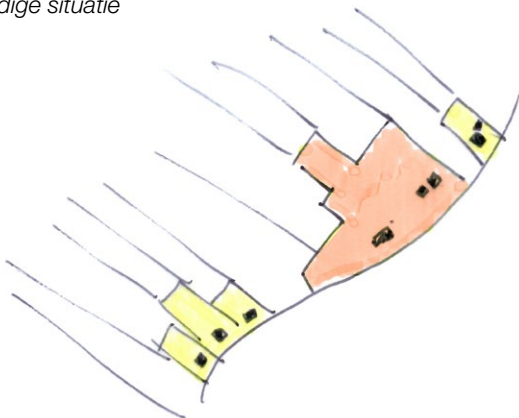
4.5 Erfbeplanting

- Voorerf groen ingericht als tuin: bloemrijk en klassiek ingericht (bijvoorbeeld hortensia, hagen, coniferen, gazongras), horend bij het hoofdgebouw, neemt zicht op hoofdgebouw niet weg;
- Aan de weg grastalud met solitaire beplanting: paar grote bomen (populier, kastanje, (treur)wilg, linde) of een transparante bomenrij;
- Eén of twee markante bomen markeren de hoofdtoegang tot het erf;
- Voor de voorgevel van het hoofdgebouw eventueel leilinden;
- Langs de lange zijden van de erven (transparante) erfbeplanting, als groene rand langs het erf, bestaande uit gebiedseigen beplanting;
- Op het erf vrije ruimte voor erfbeplanting, echter achterzijde transparant en/of geheel open richting het agrarisch polderlandschap;
- Boomgaard naast of voor het hoofdgebouw.

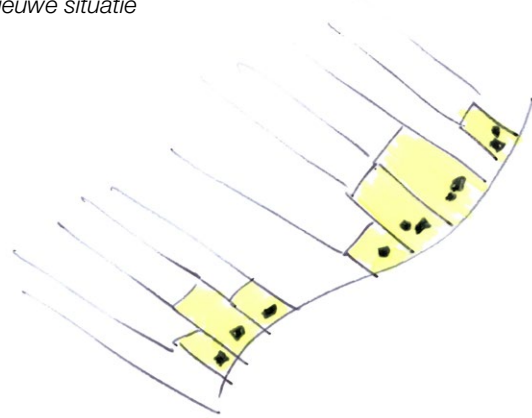
4.6 Erfontsluiting, verharding en parkeren

- Ontsluiting van het erf vindt plaats via één hoofdtoegang, haaks op de Waver, middenop het hoofdgebouw of er vlak langs en eventueel een tweede ondergeschikte toegang richting schuren;
- Verharding op het erf is beperkt, sober en heeft een natuurlijke en ondergeschikte uitstraling;
- Parkeren op eigen terrein bij of in een gebouwde voorziening.

Huidige situatie



Nieuwe situatie



Figuur 4.1 *Opdeling van het bestaande grote erf aan de Waver (links) in drie kleinere erven, zodat dit visueel past in het ritme en de groottes van de erven en kavels in de omgeving, en aansluit op de kavelstructuur*



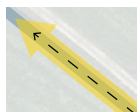
Legenda uitgangspuntenkaart



Karakteristieke bebouwing tot zijn recht laten komen
Zicht vanaf Waver op bestaande woningen Waver 37A en B openen, zodat met name hoofdgebouw 37A prominenter zichtbaar is.



Breed zicht vanaf Waver op het polderlandschap
Verwijderen (onder)beplanting voor zicht onder rij bomen door op achterliggende agrarisch landschap, met een brede tussenruimte naar het volgende erf.



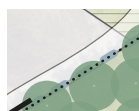
Doorzicht over het erf op het polderlandschap
Over het erf doorzicht op het achterliggende open agrarisch polderlandschap tussen erfbeplanting en schuren door, eventueel over toegangspad.



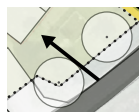
Te verwijderen beplanting
Bebouwing welke niet samenhangt met toekomstige erfindeling verwijderen, brede tussenruimte naar volgende erf met zicht op open landschap.



Te verwijderen storende bebouwing
Bebouwing waarvan storendheid ten opzichte van het landschap is aangetoond verwijderen.



Te verwijderen erfverharding
Toegangspad welke het ritme van de kavelstructuur verstoort en toegangspad welke in toekomstige situatie functie verliest verwijderen.



(Nieuwe) toegangspaden tot erven
Toegangspaden haaks op de Waver voor toegang tot (nieuwe) kavels; per erf één hoofdtoegang, evt. een tweede ondergeschikte toegang richting bijgebouwen.



Erf omgezet tot landbouwgrond
Voor aansluiting op omliggende erven en concentratie bebouwing langs de Waver, compactere erfgruimte door perceel in drie erven op te delen (stippellijn).

Figuur 4.2 Uitgangspunten kaart herinrichting perceel Waver 37A

5 Schetsontwerp

Op basis van de plannen en wensen van de eigenaar van het perceel Waver 37A (H2) en de hiervoor geformuleerde ruimtelijke uitgangspunten (H4) is een schets voor de toekomstige inrichting van het terrein gemaakt (figuur 5.2).

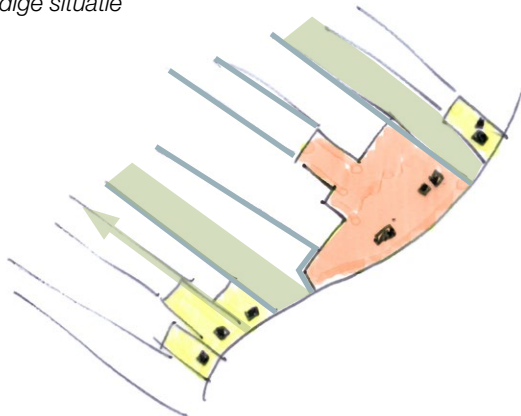
In dit ontwerp worden drie nieuwe woonkavels gecreëerd. Om de nieuwe erfinrichting aan te laten sluiten qua formaat en inrichting bij de overige erven in buurtschap Waver en de ruimtelijke kwaliteit in de context te versterken, worden in het schetsontwerp drie erven voorgesteld (zoals in figuur 4.1). Op de erven is de bebouwing geclusterd op het voorerf aan de Waver en is er tussen de erven (door)zicht op het achterliggende open polderlandschap.

De woningen op Waver 37B en 37A vormen samen visueel één erf, net als de nieuwe woningen op kavel 2 en 3 (zie voor nummering de kaart van het schetsontwerp).

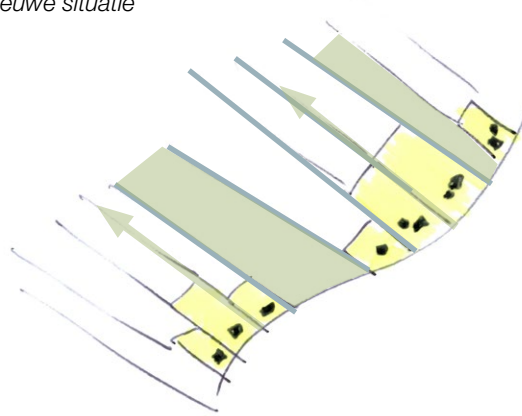
De nieuwe bebouwing op de kavels liggen allen achter de rooilijn van Waver 37A/B, dat wil zeggen op grotere afstand van de Waver.

Tussen het noordelijke (37A/B) en tussengelegen erf (kavel 2/3) moet een doorzicht op het achterliggende open landschap worden gecreëerd. Ten zuiden van het zuidelijke erf (kavel 1) dient de bestaande tussenruimte te worden vergroot om zo een breed doorzicht tussen dit erf en het erf van Waver 37 te creëren (zie ook figuur 5.1).

Huidige situatie



Nieuwe situatie



Figuur 5.1 Het creëren van doorzicht over het erf en een breed zicht op het open landschap tussen de erven van Waver 37 en 36 in combinatie met het herstellen van het oorspronkelijke kavelscheidende sloten



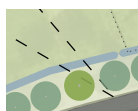
Legenda schetsontwerp



Karakteristieke bebouwing zichtbaar vanaf Waver
Bestaande woningen 37A en 37B niet meer verstopt achter beplanting en vormen samen visueel een erf door tussenliggende groene afscheiding te verwijderen.



Twee nieuwe woningen vormen samen één erf
Twee langerekte kavels met open zicht op de achterliggende polder vormen samen visueel één erf, passend qua formaat bij de overige erven aan de Waver.



Breed zicht vanaf Waver op het polderlandschap
Zicht onder de bomenrij door op het achterliggende open agrarisch landschap. Bomenrij en sloot tevens doorgetrokken, zodat kavelstructuur hersteld wordt.



Doorzicht op het polderlandschap
Zichtlijn over toegangspad naar Waver 37A, langs erfbeplanting en schuren. Geeft doorzicht over het erf op het achterliggende open agrarisch landschap.



Herstellen oorspronkelijke kavelscheidende sloten
De erven worden omsloten door kavelscheidende sloten, passend in het oorspronkelijke kavelsloten patroon.



Boomgaard
Cultuurhistorisch karakteristiek element, tevens voorgrond schuurwoning, zodat deze minder prominent in het zicht staat dan de 'hoofdwoning' op kavel 3.



Open zicht op achterliggend polderlandschap
Ruimte voor groene inrichting van erf kavel 2 en 3, maar met transparante achterrand waardoor zicht op het achterliggende open agrarische polderlandschap.



Nieuwe woning vormt eigen erf
Een nieuwe woning op Waver 37, ontsloten via huidig toegangspad. Beplanting op deze kavel blijft behouden, zo ook zicht vanaf de Waver op deze woning.



Hoofdwoningen prominent aan de Waver
De hoofdwoningen (woning kavel 1 en woning kavel 3) zijn prominent zichtbaar vanaf de Waver en hebben een groen voorerf, ingericht met een (klassieke) voortuin.



Erfbeplanting
Ervan aan de lange zijden gemarkeerd door dicht tot half-open erfbrandbeplanting. Toegangspaden worden gemarkeerd door een of twee markante solitaire bomen.

Figuur 5.2 Schetsontwerp mogelijke herinrichting perceel Waver 37A

6 Beeldcriteria erven en bebouwing

Aanvullend op de ruimtelijke uitgangspunten (H4) gelden onderstaande voorwaarden met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe woningen en de drie erven op het perceel van Waver 37A. Op deze pagina en hiernaast een aantal inspiratiebeelden ten behoeve van deze criteria.

Hoofd- en bijgebouw:

- Op het erf Waver 37A/B is de woning van 37B de 'hoofdwoning' en 37B 'bijgebouw/schuurwoning'; op het erf van kavel 2/3 is de nieuwe woning op kavel 3 de 'hoofdwoning' en de nieuwe woning op kavel 2 'bijgebouw/schuurwoning'; op het erf van kavel 1 is de nieuwe woning de 'hoofdwoning', eventuele schuren of garages zullen 'bijgebouw' zijn.
- Onderscheid in hoofd- en bijgebouw is met name terug te zien in de uitstraling (hoofdgebouw prominent en hoog detailniveau, bijgebouw ondergeschikt en lager detailniveau), ligging op de kavel (hoofdgebouw prominent in het zicht vanaf de Waver, bijgebouw ondergeschikt en teruggelegen ten opzichte van het hoofdgebouw).

Toegangspad:

- Kavel 2 en kavel 3 zijn ontsloten via een gezamenlijk toegangspad.
- De toegang tot Waver 37A vindt plaats via een secundair half- of onverhard pad, in tegenstelling tot het bestaande verharde toegangspad op de kavel van 37B, welke visueel als 'hoofdtoegang' tot het erf fungeert.

Erfbebouwing:

- Nieuwe bebouwing op het erf moet bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte en moet daarom in samenhang met het gehele erf worden ontworpen.
en het erf in relatie tot de omgeving;
- De detaillering van de bebouwing, bijvoorbeeld met betrekking tot materialisatie en kleurgebruik, moet passen in de context van Buurtschap Waver. Voorop staat dat gebouwen worden gebouwd/verbouwd, zoals dat gebruikelijk is voor het gebied. Hiervoor zijn de karaktersistieken van erven en clusters beschreven in paragraaf 3.2 van dit beeldkwaliteitsplan.

Erfbeplanting & erfafscheidingen

- De erfbeplanting (omlijsting van het erf en de inrichting op het erf) en de manier waarom erfafscheidingen tussen de kavels worden vormgegeven, dragen bij aan de leesbaarheid van de vijf woonkavels als drie karakterstieke erven.
- **De lange zijden van de erven** (bestaand uit één of twee kavels) worden omlijst door erfbeplanting: transparante of dichte groene randen langs de buitenzijde van het erf, bestaande uit gebiedseigen landschappelijke beplanting (bomen en bosschages, zoals populier, wilg, kastanje, linde, els, es).
- De erfafscheidingen aan **de voorzijden van de erven** langs de Waver worden gevormd door de voortuin (bij hoofdgebouwen) of boomgaard/grasveld (bij bijgebouwen), zonder zicht op de hoofdgebouwen te ontnemen, gezien vanaf de Waver. Aan de weg grastalud met solitaire gebiedseigen beplanting: paar grote bomen of een transparante bomenrij.
- **De achterzijden van de nieuwe erven** worden transparant of geheel open ingericht met zicht op het agrarische polderlandschap. Waardevolle bestaande dichte erf beplanting mag behouden blijven. De erfafscheiding aan de achterzijde vormt altijd een landschappelijke oplossing. Bij voorkeur een sloot (zonder beschoeïng). Indien er nieuwe beplanting op het achtererf wordt geplaatst, dient deze richting het polderlandschap transparant of geheel open te zijn door solitaire beplanting toe te passen en/of een transparante bomenrij.
- **Op de grenzen tussen de kavels van één erf** (tussen Waver 37A en 37B en tussen kavel 2 en 3) mag een erfafscheiding de visuele samenhang als één erf niet teniet doen. Dit geldt voor de gehele erfafscheiding (vanaf weg tot en met de achterzijde van het erf). Indien toch een zichtbare erfafscheiding wordt geplaatst, moet deze aan de volgende richtlijnen voldoen:
 - De erfafscheiding vormt geen harde overgang, maar een **zachte landschappelijke oplossing**. Dat wil zeggen, geen schutting, maar een greppel, bloemborder, lage haag of struikenrij van gebiedseigen beplanting (zoals wilg, els), natuurlijk vlechtscherm (bijvoorbeeld wilgentenen) of grove palenwand (zoals kastankehouten palen).
 - De **aanleghoogte** van de erfafscheiding moet zo laag mogelijk zijn, minimaal onder ooghoogte, dat wil zeggen maximaal 1,2 meter.

Hoofd- en bijgebouw vertonen samenhang, waarbij bijgebouw ondergeschikt is wat betreft uitstraling en positionering:



Referentiebeelden hoofdgebouw:



Referentiebeelden bijgebouw:



**urban
synergy**

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