

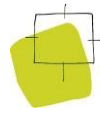
B i j l a g e 2 :

L a n d s c h a p p e l i j k e i n p a s s i n g

‘ A d v i e s b e e l d k w a l i t e i t

R u i m t e v o o r R u i m t e - r e g e -

l i n g R i j p e r w e g 4 4 a ’



BügelHajema
Plek voor ideeën

Advies beeldkwaliteit Ruimte voor Ruimte-regeling Rijperweg 44a

18 oktober 2012

Projectnummer 113.22.01.30.00



Inhoudsopgave

1	Omschrijving uitbreidingsverzoek	5
1.1	Achtergronden en uitbreidingswensen	6
1.2	Ruimtelijke situatie plangebied	6
2	Oplossing en uitgangspunten	9
2.1	Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Harenkarspel	9
2.2	Constateringen werksessie	11
2.3	Uitgangspunten uitwerking	11

Bijlagen

Omschrijving uitbreidings- verzoek

In de Provincie Noord-Holland/gemeente Harenkarspel is het mogelijk gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De hoofdbenadering van Ruimte voor Ruimte is dat storende bebouwing wordt gesloopt, waarbij als tegenprestatie één of meerdere woningen aansluitend aan bestaand stedelijk gebied mogen worden gebouwd. Indien blijkt dat dit niet mogelijk of wenselijk is, mag op of grenzend aan de saneringslocatie nieuw worden gebouwd. Een belangrijk aspect daarbij is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in voor de locatie Rijperweg 44a te Sint Maarten.

De initiatiefnemer voor het voorliggende Ruimte voor Ruimte-verzoek is de familie Zutt-Roozendaal. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel Riiperweg 44a te Sint Maarten. Het plangebied is aangegeven op onderstaande afbeelding.



Plangebied (bron: Google Earth)

Op 18 juli 2012 heeft op de voormalige bedrijfslocatie van de heer Roozendaal een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer J. Roozendaal, initiatiefnemer;
- de heer R. Zutt, mede-initiatiefnemer en adviseur;
- de heer B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan Buitengebied, BügelHajema Adviseurs;
- mevrouw, A. Pool, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema Adviseurs.

1.1

Achtergronden en uitbreidingswensen

Het gaat om een beëindiging van een agrarisch bedrijf en het slopen van de agrarische bedrijfsgebouwen. De bestaande woning op het erf blijft gehandhaafd. Ter compensatie zal hiervoor één nieuwe vrijstaande woning op hetzelfde perceel worden gebouwd.

1.2

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Ringpolder, een relatief vroeg ontgonnen gebied in de gemeente Harenkarspel. Het gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹ en kende van oorsprong een onregelmatige verkaveling. Dit is goed te zien op de topografische kaart van 1858.² De kavels kenden grote verschillen in grootte en vorm, maar de verkavelingsrichting was in de meeste gevallen haaks op een ontginningsas (weg of water).

In de huidige situatie is de oorspronkelijke verkaveling niet tot nauwelijks nog zichtbaar door de ruilverkavelingen die in de jaren '50 en '60 hebben plaatsgevonden. Het oude wegenpatroon is nog steeds aanwezig, maar door de verkaveling is het gebied overwegend rationeel en relatief grootschalig verkaveld. De kavels zijn meer blokvormig en de nieuwe wegen hebben, in tegenstelling tot de oude wegen (waaronder de Rijperweg en Stroet), een sterk rechtlijnig verloop.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid in zuidelijke en westelijke richting en de oude wegen- en bebouwingsstructuur van de Rijperweg en Stroet met veel bebouwing in het groen. In noordelijke richting kent de omgeving een zekere verdichting door de aanwezigheid van grote bedrijfsgebouwen en kassen.

¹ Een beschrijving hiervan vindt u in bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een relatief nieuwe bedrijfswoning, een royaal verhard voorerf en een aantal schuren die de ontwikkeling en schaalvergroting van het voormalige bedrijf door de jaren heen verbeelden. De bedrijfswoning ligt, ten opzichte van de bebouwing gelegen aan de Rijperweg, sterk naar achteren gerooid en vormt door de ligging in de bocht een verdraaiing in de richting van de bebouwing. De bedrijfswoning is ook later toegevoegd aan het erf. De schuren waren reeds aanwezig. Deze schuren zijn van matige kwaliteit en niet meer functioneel nu het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd.

Oplossingen uitgangspunten



2.1

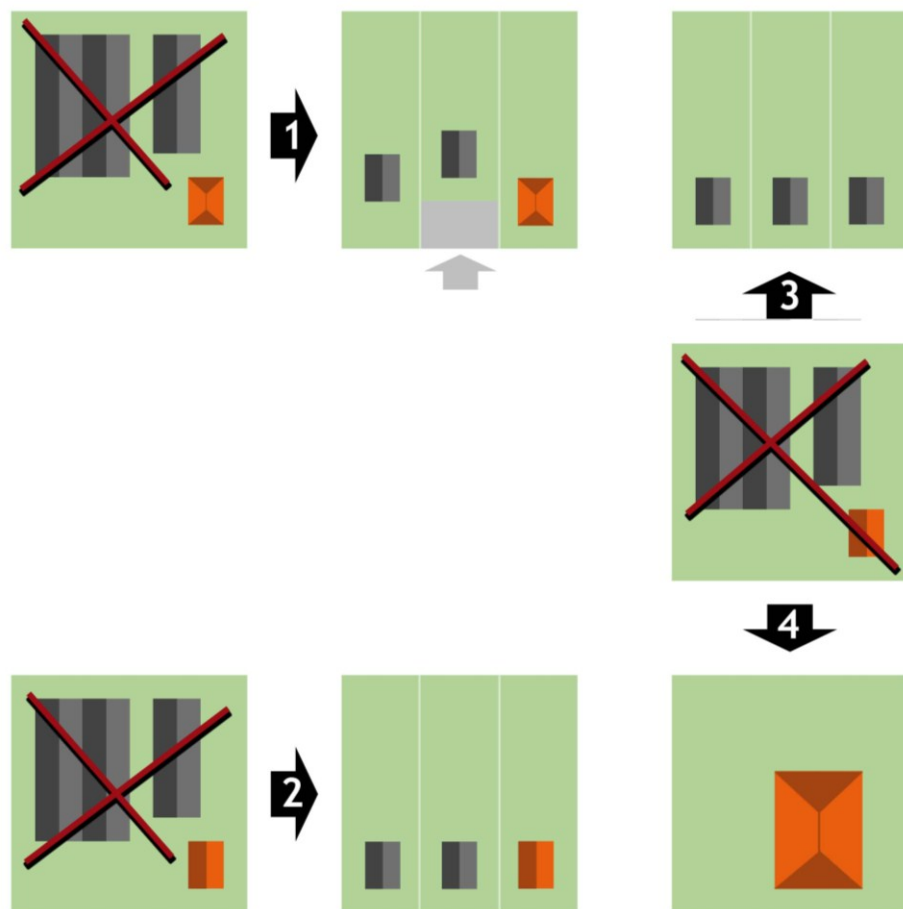
Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Harenkarspel

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling meerdere verzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

In het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Harenkarspel (16 januari 2012) worden voor Ruimte voor Ruimte-verzoeken ruimtelijk gezien vier mogelijkheden onderscheiden. Op de situatie aan de Rijperweg 44a is mogelijkheid 2 van toepassing; 'Het handhaven van de bestaande (bedrijfs)woning in combinatie met de sloop van landschappelijk verstorende agrarische bedrijfsbebouwing en nieuwbouw van één of meerdere vrijstaande woningen, of sloop van alle bebouwing op het erf en nieuwbouw van één of meerdere vrijstaande woningen'. Voor deze ruimtelijke invulling zijn in het beeldkwaliteitsplan voor de woningen en overgangen met het landschap beeldkwaliteitscriteria beschreven.

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een situering en inpassing van de nieuwe woning nagestreefd die zich voegt in de bestaande karakteristieken van het lint. De bestaande bebouwing in het lint volgt de loop van de weg en kent in situering onderling lichte verspringingen ten opzichte van elkaar. De (woon)erven zijn veelal ingeplant met opgaande beplanting die groene verdichtingen vormen in het lint. Deze groene verdichtingen vormen een contrast met het aangrenzende open landschap dat vanaf verschillende plekken vanaf het lint is te ervaren. Het woonerf van de bestaande te handhaven woning is meegenomen in het plan, zodat er visueel twee nieuwe woonerven aan het lint worden gemaakt.



Principes ruimtelijke invullingen Ruimte voor Ruimte

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande woonbebouwing aan het lint.

Het opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de woningen wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaande groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken.

2.2

Constateringen werksessie

Het verzoek omvat de wens tot de bouw van een vrijstaande burgerwoning op de locatie van de voormalige bedrijfsbebouwing. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de achterliggende landbouwgrond bereikbaar moet blijven via een pad vanaf de Rijperweg. Dit pad moet ten minste 6 meter breed zijn, in verband met de toegankelijkheid voor landbouwwerktuigen. Het pad moet tevens toegang geven tot de bestaande te handhaven woning.

Uitwerking

De uitwerking gaat uit van het realiseren van twee nieuwe woonerven aan de Rijperweg; één erf voor de nieuwe woning tussen Rijperweg 44 en Rijperweg 44a en één duidelijk woonerf voor de bestaande woning. De nieuw in te passen woning voegt zich in de bestaande verspringende rooilijn en volgt de loop van de Rijperweg. De woning is daardoor lichtelijk onder een hoek geplaatst ten opzichte van de woning aan de Rijperweg 44. De inrit van de woning en de garage is aan de noordzijde van het erf geplaatst.

In de uitwerking wordt het voorerf van de bestaande woning meer versterkt door de verharding te verwijderen en daardoor het voorerf te verbreden. De beide erven worden begrensd door een haag. Deze haag maakt dat de gewenste ruimtelijke opdeling ontstaat in twee afzonderlijke erven. Het bestaande verhard oppervlakte wordt teruggebracht naar ongeveer een breedte van 5 meter met aan weerszijden een aanstrating van een halve meter. De aanstrating maakt het pad visueel smaller, maar geeft een totale functionele breedte van 6 meter. Deze is voldoende voor ontsluiting van de bestaande woning en de achterliggende landbouwgrond. De weg geeft tevens doorzicht naar het achterliggende landschap vanaf de Rijperweg.

Om het voorerf van beide woningen te versterken wordt per erf één solitaire boom geplaatst. De achterzijde van de erven worden op de hoeken ingepast met bomen van de 1^e orde (boomhoogte 12-15 meter) en hagen. Door de genoemde groene ingrepen wordt het erf benadrukt en ingepast in de omgeving. De uitwerking is weergegeven in een schets op pagina 11.

2.3

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de belangrijkste uitgangspunten genoemd waarmee met de uitwerking van het bouwplan rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op het beeldkwaliteitsplan voor het landelijk gebied, waarbij criteria zijn gegeven voor het behouden van de (bedrijfs)woning en het slopen van de bedrijfsbebouwing met nieuwbouw van één of meerdere vrijstaande woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- De nieuwe woning voegt zich in de bestaande (verspringende) rooilijn (volgt de loop van de weg) en heeft een teruggerooid ligging van circa 5 meter ten opzichte van de ten noorden gelegen woning aan de Rijperweg 44.
- De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 4 meter bedragen.
- De nokrichting van de nieuwe woning is haaks op de weg.
- De garage/aanbouw is aan de noordzijde van de woning gesitueerd en deze wordt teruggerooid ten opzichte van de nieuwe woning.
- De hoofdvorm van de woning bestaat uit één bouwlaag met zadeldak.
- De garage/aanbouw is één bouwlaag plat afgedekt of heeft een zadeldak met de nokrichting in dezelfde richting als de woning (geen dwarskappen en wolfseinden toepassen).

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- De voorerven versterken door verharding zoveel mogelijk te beperken, de voorerven in te zaaien met gras en ten minste per erf één solitair te plaatsen boom van de 1^e orde.
- Het achtererf van de bestaande woning wordt lichtelijk vergroot. De nieuwe achtererfsgrens wordt gelegd tot 14 meter vanaf de achtergevel van de bestaande garage.
- De inrit van de woning aan de Rijperweg 44a is maximaal 6 meter breed en heeft een opbouw van 5 meter weg en een aanstrating aan weerszijden van maximaal een 0,5 meter.
- Breng conform de uitwerking een haag aan rondom de erven (deels aan de oostzijde). Dit benadrukt de ruimtelijke opdeling in twee erven. Aan de zuidzijde kan een beperkte opening in de haag worden aangebracht van maximaal 5 meter indien de hoekpunten van het erf duidelijk worden aangezet.
- Breng conform de uitwerking boomgroepen aan op de hoekpunten van het erf op de overgangen met het landelijk gebied. De bomen dienen van de 1^e orde te zijn en dienen geplant te worden op een onderlinge afstand van 8-10 meter.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen van de 1^e orde zijn essen, iepen en abelen.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe woning is afgestemd op de gehandhaafde woning en/of eventuele aangrenzende woningen.
- De gevels van de hoofdgebouwen bestaan uit baksteen, hout en/of glas.
- De daken zijn voorzien van pannen (antraciet, mat).
- Gedekte kleuren en materialen toepassen (geen geglazuurde dakpannen en reflecterende materialen).



Referentiebeelden nieuwe woning



Inrichtingsvoorstel Woning Rijperweg 44a te Sint Maarten
Schaal 1:500 - 113.22.01.30.01.00 - 10 oktober 2012



Inrit



Nieuwe bomen (1e orde;
plantafstand h.o.h. 8-10m)



Fietspad



Aanstrating



Solitair boom (1e orde; plant
afstand h.o.h. 8-10m)



Bestaande beplanting



Haag



BügelHajema
Plek voor ideeën

B i j l a g e n

Bijlage 1:

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het Oude Zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van de dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot “terpdorpen”, zoals Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaligere structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

Bijlage 2:
Topografische kaarten



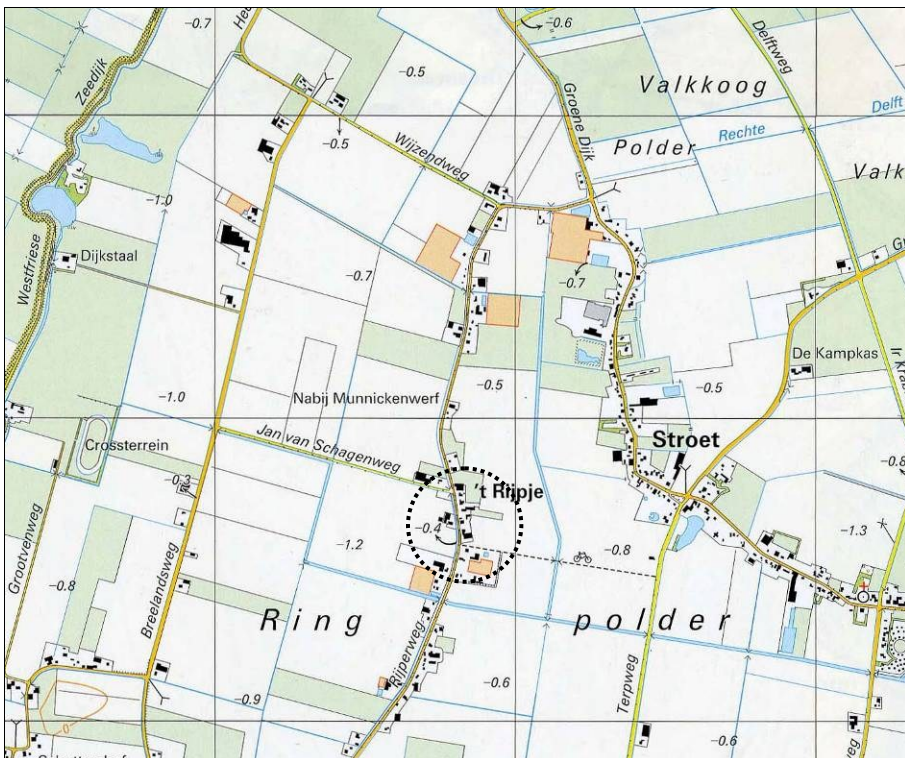
Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961

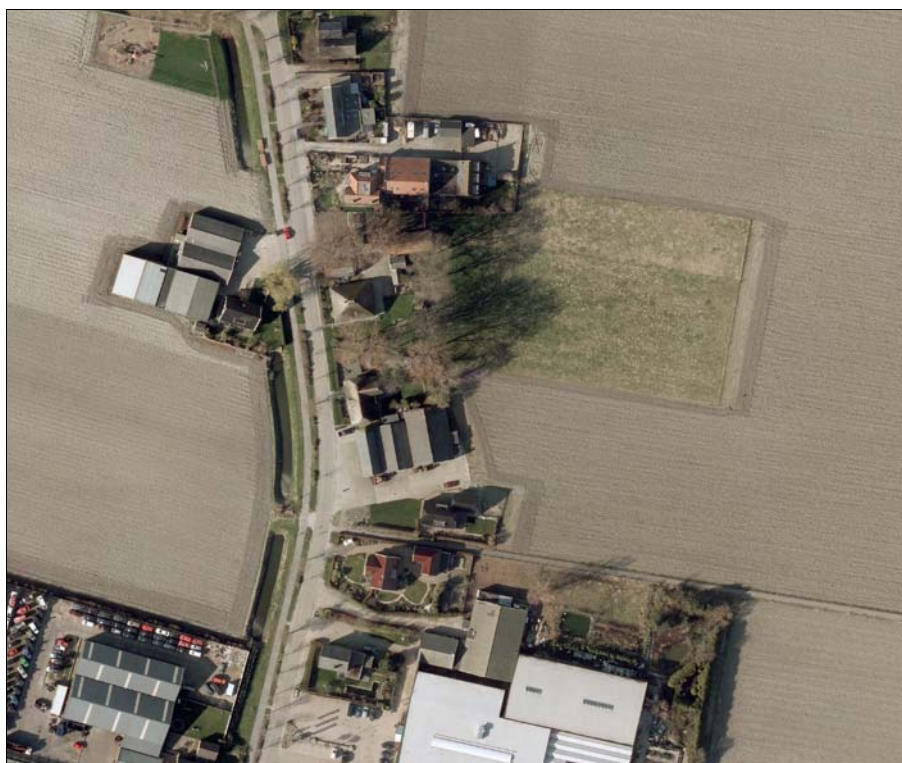


Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3:
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Colofon

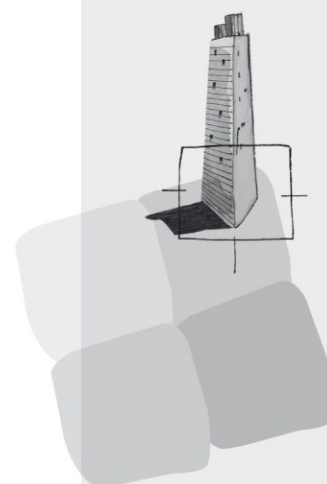
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Mevrouw T. van Wissen

Rapport
BügelHajema Adviseurs
De heer B. van der Veen
Mevrouw A. Pool

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs
De heer B. van der Veen

Projectnummer
113.22.01.30.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort