

Bijlage VI



Erfinrichtingsplan De Buurt 33

Venhuizen

N. Schuurman

2022

Afdeling

Onderzoek en Advies

Opdrachtgever

M. Verweij

Afbeelding voorpagina:

Projectnummer

© Natuurlijke Zaken

De zakelijke dienstverlening van Landschap Noord-Holland

Postbus 222

1850 AE Heiloo

088-0064400

www.natuurlijkezaken.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1 Inleiding	6
2 Gebiedsbeschrijving	6
2.1 Ligging	6
2.2 Landschapskarakteristiek	7
2.3 Richtlijnen ruimtelijke kwaliteit	10
3 Erfinrichtingsplan	11
3.1 Het erf aan de Buurt 33a: huidige situatie	12
3.2 Erfinrichtingsplan	13
3.3 Kernwaarden van het erf	15
3.4 Erfinrichtingsplan in relatie tot de kernwaarden	15

Erfinrichtingsplan De Buurt 33 Venhuizen - 2022 - Venhuizen

N. Schuurman

1 Inleiding

Aan de Buurt 33 te Venhuizen is de initiatiefnemer de heer Verweij voornemens om een voormalig agrarisch bedrijf met een stolp en bijgebouwen te splitsen in twee erven met een woonbestemming. Voor de wijziging van de bestemming is een erfinrichtingsplan benodigd. Initiatiefnemer heeft hebben Natuurlijke Zaken van Landschap Noord-Holland verzocht een plan hiervoor te maken.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ligging

Het erf aan de Buurt 33 is gelegen in West-Friesland Oost in de gemeente Drechterland. Het ligt in de polder de Drieban, in het lint van buurtschap de Buurt. De Buurt is onderdeel van een langgerekt lint bestaande uit de buurtschappen Westerbuurt, de Buurt en Oostergouw. Het lint bestaat uit een enkele rij bebouwing links en rechts van de weg. We vinden er een mix van agrarische bedrijven en woonerven met hier en daar doorzichten naar het open achterland.



Figuur 1 Luchtfoto met De Buurt 33 rood omlijnd.

2.2 Landschapskarakteristiek

West-Friesland is ontstaan doordat vanuit het zeegat van Bergen zand en klei werd afgezet in het daarachtergelegen getijdebekken, dat tot ver in het binnenland reikte. Al vroeg werd dit gebied bewoond. Vanaf de IJzertijd vernatte het gebied waardoor er veen tot ontwikkeling kwam. Dit maakte het gebied ongeschikt voor bewoning. Vanaf de vroege middeleeuwen werd het veen in ontginning genomen. Om het gebied te ontwateren werden vanuit bestaande veenrivieren parallelle sloten het veen in gegraven. Op de droge toplaag kon men vervolgens wonen en akkers aanleggen. De nederzettingen werden verplaatst naar de hoogste plaatsen in het landschap. Veel van de nederzettingen lagen op kreekruggen. De meeste nederzettingen in de veenontginningen kregen de vorm van langgestrekte linten.

Het veenpakket dat zich eerder op de kleibodem had ontwikkeld, is inmiddels verdwenen door oxidatie. Het gebied heeft echter wel de ruimtelijke karakteristieken van een veenontginningsgebied behouden.

Het gebied kende lang vooral een agrarisch gebruik (akkerbouw en fruitteelt).



Figuur 2 Topografische kaart 1900 met projectgebied rood omlijnd, Arcgis online.nl

Op de topografische kaart van 1900 zien we de linten van Venhuizen en De Buurt liggen. Er liggen erven met vooral boomgaarden langs de weg. Haaks op de linten zien we de smalle verkavelingsstroken. Door het gebied lopen enkele brede sloten in oost-west richting, maar ook in noord-zuid richting. Het gebied is lang onveranderd gebleven. Met de ruilverkaveling in de tweede helft van de twintigste eeuw gaat het landschap veranderen.



Figuur 3 Topografische kaart 1983 met projectgebied rood omlijnd, arcgis online.nl

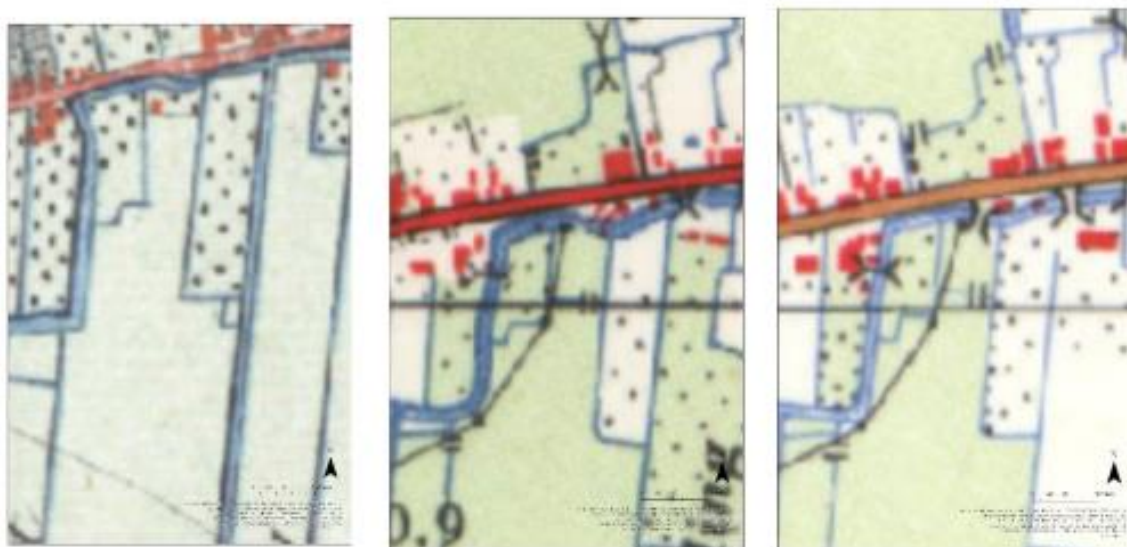
Op de kaart van 1983 zien we dat de kernen van Venhuizen en Grootebroek uitgebreid zijn met nieuwbouwwijken. Daarnaast zien we dat de sloten tussen de percelen wat rechter zijn getrokken en dat nieuwe wegen zijn aangelegd. In de afgelopen twintig jaar heeft dit proces zit voortgezet.

Op de kaart van 1993 zien we dat niet alleen de percelen groter worden. De fruitteelt die zich eerst nog beperkte tot enkele smalle percelen nemen steeds grotere gebieden in beslag. En ook de bedrijfsbebouwing in de linten wordt groter.



Figuur 5 Topografische kaart 2020 met projectgebied rood omlijnd, arcgisonline.nl

Het erf aan de Buurt is gelegen in een door Provincie Noord-Holland aangewezen polderstructuur. Het gaat hierbij om zgn. polderlinten. Het beeld van de Westfrieze stolpenlinten is afwisselend. Zij staan langs de linten, tussen de andere meer kleinschalige bebouwing in. De stolpen zijn naar de weg gericht, op de kop van een lange, en smalle kavel, die meestal omgeven is door brede sloten (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie). In De Buurt is er geen wegsloot. Achter de erven loopt een brede watergang die ter hoogte van Buurt 33 langs de weg komt te lopen. De huizen en stolpen volgen de verkavelingsrichting.



Figuur 6 Erf Buurt 33a en b op de topografische kaarten van 1900, 1960 en 1971, arcgisonline.nl

Op de kaart van 1900 zien we op de percelen een boerderij staan met daarnaast een boomgaard omgeven door sloten. In 1960 is de boerderij op dit perceel verdwenen, maar is er een boerderij gekomen op de smalle strook tussen de weg en de brede watergang. Een dam tussen de strook grond langs de weg en de watergang geeft toegang tot de percelen.



Figuur 7 Erf De Buurt 33a en 33b op Topografische kaarten 1983, 1993 en 2006, arcgisonline

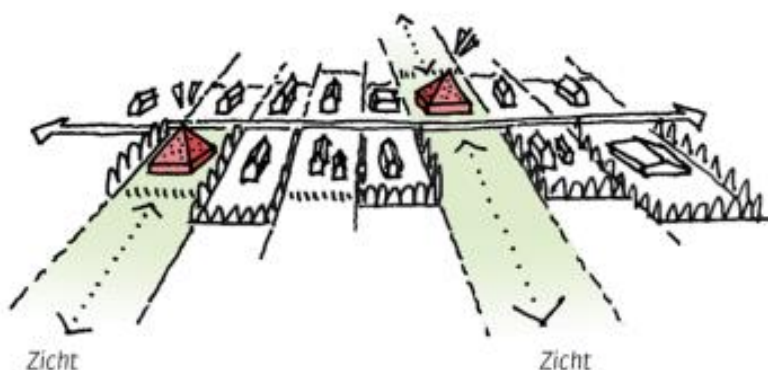
In 1983 zien we bijgebouwen op het perceel verschijnen. Toegang tot het perceel is nog altijd vanaf de boerderij op de smalle strook langs de weg. Op de kaart van 1993 heeft het perceel een eigen toegang gekregen. En op de kaart van 1960 zien we de huidige situatie, met de stolp voorop het perceel.

2.3 Richtlijnen ruimtelijke kwaliteit

Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland geeft richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De splitsing van de percelen heeft vooral op erf-niveau. Daarom zijn de richtlijnen voor ontwikkelingen in stolpenstructuren van toepassing.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

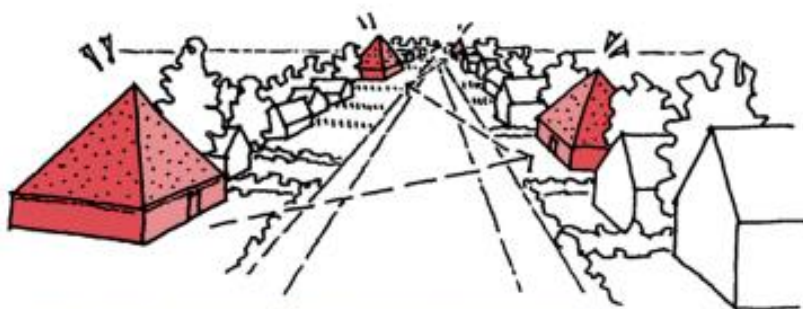
- **het herkenbaar en beleefbaar houden van de stolpenstructuur in het landschap.**
 - > Behoud of versterk de relatie tussen de stolpenstructuur en het bijbehorend landschap (onder andere verkavelingsrichting, waterstructuur en erfinrichting en -beplanting).
 - > Behoud het zicht vanuit het landschap op de stolpenstructuur.
 - > Behoud, waar nog aanwezig, het zicht vanaf de stolp of het erf naar het landschap.



Figuur 8 Behoud het zicht vanuit het landschap op de stolp

> Behoud de openheid aan weerszijden van de stolpenstructuren door eventuele ruimtelijke ontwikkelingen naast de stolpenstructuur zodanig in te passen dat de stolpenstructuur als autonoom geheel behouden blijft en de stolpen in de structuur dominant zichtbaar blijven.

- **het behouden of verbeteren van de samenhang binnen de stolpenstructuur/zwerm.**
 - > Behoud de stolpen en de zichtbaarheid daarvan binnen de stolpenstructuren.
 - > Handhaaf het zicht vanaf de ene stolp naar de volgende. Voorkom bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen belemmering van het zicht van de ene naar de andere stolp.
 - > Ga binnen een stolpenstructuur zorgvuldig om met de samenhang tussen stolp, erf en beplanting en de relatie met het landschap (openheid).
 - > Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn in hoogte, beeld en beleving ondergeschikt en respectvol ten opzichte van de stolpen.
 - > Zorg dat het planologische bouwvlak voor nieuwe bijgebouwen op het erf van de stolp altijd achter de stolp ligt en niet naast de stolp.



Figuur 9 Handhaaf het zicht vanaf de ene stolp naar de volgende

3 Erfinrichtingsplan

3.1 Het erf aan de Buurt 33a: huidige situatie

Op het erf Buurt 33 staat een stolp met daarnaast een grote schuur. Op het achtererf op enige afstand van de stolp staat een berging. Rond de schuur en de berging is betonverharding aangebracht. Er is weinig erfbepplanting op het erf aanwezig. Op het voorerf aan de oostkant staan twee bomen. Langs de oprit zijn een paar lage haagjes aangebracht. Tussen de stolp en het buurerf aan de westkant staan een beplanting van dicht op elkaar geplante boompjes. Tussen de stolp en de schuur staan enkele leibomen.

Langs de oostelijke erfgrens staat geen beplanting. Rondom het gehele projectgebied lopen kavelsloten. Een nieuwe sloot is aangebracht op de toekomstige erfgrens van de twee percelen. Deze stopt ter hoogte van de schuur.



Figuur 11 Huidige situatie erf met stolp, schuur en erfbepplanting langs westkant van het erf



Figuur 10 Huidige situatie erf met bomen op het voorerf

Even voorbij de dam met de oprit naar het erf bevindt zicht de kruising van de Buurt met de Meilag.

3.2 Erfinrichtingsplan

In het plan zijn de richtlijnen voor ruimtelijke kwaliteit zoals genoemd in paragraaf 2.3 als uitgangspunt genomen. Het perceel wordt in twee erven gesplitst. De schuur wordt gesloopt. De stolp met de berging vormt samen met de erfbeplanting een ensemble. Daarnaast wordt een nieuwe hoofdwoning gebouwd met zijn eigen oprit en erfinrichting. De nieuwe woning staat wat verder van de stolp dan de huidige schuur. Het wordt daardoor duidelijk dat er deze woning geen deel meer uitmaakt van het stolperf. Elk erf heeft zijn eigen erftoegang en dam.

De stolp neemt op zijn eigen erf een prominente plek in. Het bijgebouw staat op het achtererf zo ver mogelijk naar achteren. De samenhang van de stolpenstructuur blijft gehandhaafd. Vanaf de eerstvolgende stolp blijft de stolp 33a zichtbaar.

De achterzijde van het erf blijft onbeplant, zodat het zicht vanuit het landschap op het stolperf gehandhaafd blijft. Ook het huidige zicht over het erfpad op het landschap blijft gehandhaafd.



Figuur 12 Zicht van stolp tot stolp en zicht over het erf op het landschap



Figuur 13 Erfinrichtingsplan

Erfinrichtingsplan De Buurt 33 Venhuizen - 2022 - Venhuizen

3.3 Kernwaarden van het erf

De beide erven hebben een erfinrichting die zoveel mogelijk overeenkomt met de karakteristieke inrichting van het Westfries erf. (Stolp)erven worden van oudsher ingericht met een karakteristieke structuur. Bij een Westfries erf heeft het erf de structuur van een veenweide-erf. Meestal maakt een boomgaard ook deel uit van het erf, als hier plaats voor is.

De kernwaarden van het erf zijn als volgt te omschrijven:

Kernwaarden:

- Erfvorm en erfmaat
- Langgerekt, bij brede kavels soms twee erven op één kavel
- Begrenzing van het erf met sloten
- Traditionele erfinrichting; verschil voor- en achtererf, groen en representatief ingericht voorerf
- Doorzicht over het erfpad
- Bomenrijen op de erfranden, achterzijde erf open
- Streekeigen erfbepanting



Figuur 14 Karakteristiek westfries erf met bomenrijen op de erfranden, kavelsloten en boomgaard

3.4 Erfinrichtingplan in relatie tot de kernwaarden

- Erfvorm en erfmaat

In het plan ontstaan er twee langgerekte, smalle erven op een gezamenlijke kavel. Beide erven hebben een eigen erftoegang, die visueel gescheiden wordt door een haag. De maten van beide erven sluiten aan bij de maten van de erven langs de Buurt.

- Begrenzing van het erf met sloten.

De kavel wordt aan de voor- en zijerfgrenzen begrenst met sloten.

- Traditionele erfinrichting

De beide erven hebben een traditionele erfinrichting. Het voorerf is groen en onbebouwd. Parkeren gebeurt bij het stolperf op het achtererf. Bij de nieuwe woning wordt op het zijerf geparkeerd. Het voorerf bestaat uit gras tot aan de sloot. Op het stolperf is er vrij zicht op de stolp. Daarnaast wordt een grote solitaire boom op het voorerf geplant. Op het voorerf van de nieuwe woning worden de twee bestaande bomen op het voorerf aangevuld met enkele kleinere fruitbomen.

- Doorzicht over het erfpad

Op het stolperf is er een doorzicht over het erfpad. Bij de nieuwe woning is er doorzicht naar het landschap achter het erf over het zij-erf.

- Bomenrijen op de erfranden

De westelijke en oostelijke erfrand van de kavel krijgen een groene inrichting. Langs de westelijke erfrand op het stolperf wordt vanwege de privacy gekozen voor een elzenhakhouthaag in plaats van de karakteristieke bomenrij. Aan de oostkant wordt gekozen voor een bomenrij van de eerste grootte, zoals iep, linde of eik. De bomen staan ongeveer 12 m uit elkaar, zodat er voldoende zicht overblijft tussen de bomen en het erf een open en transparent karakter blijft houden.

- Streekeigen beplanting

Er wordt gekozen voor streekeigen beplanting. Tussen de beide opritten kan gekozen worden voor een haag van (haag)beuk of liguster. De haag wordt ca 1 meter hoog. Aan de andere zijde van de oprit bij de nieuwe woning kan een smallere (lagere) haag worden aangebracht. De brede dam krijgt hiermee een groen karakter.

Langs de oprit van het stolperf worden aan één zijde laanbomen aangebracht. Gekozen wordt voor bomen van de tweede grootte als els of berk. Aan de andere zijde van de oprit kan gekozen worden voor een lage haag van beuk, liguster of meidoorn. Het doorzicht over de oprit wordt hiermee nog benadrukt.

Op het voorerf van het stolperf wordt een solitaire boom geplant van de eerste grootte. Gekozen kan worden voor beuk, kastanje, walnoot, eik, linde.

Erfinrichtingsplan De Buurt 33 Venhuizen - 2022 - Venhuizen

N. Schuurman