

BügelHajema

Plek voor ideeën

Advies

Opdrachtgever: Gemeente Drechterland

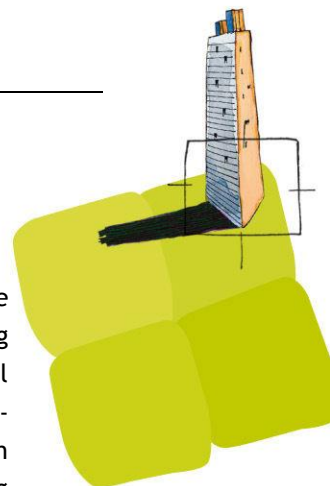
projectnummer: 076.00.12.00.00

Onderwerp: Advies Oosterleek 39 te Oosterleek

Datum: 23-05-2016

1. Inleiding

Op het perceel Oosterleek 39 in Oosterleek staat al jaren een vervallen rijksmonument. De gemeente Drechterland werkt samen met de erven, de omwonenden en de Vereniging Hendrick de Keyser aan een plan om het monument te kunnen behouden. De gemeente zal daarin medewerking verlenen aan de realisering van een nieuw bouwvlak met een woonbestemming, voor de erven. Dit ter compensatie van het bouwvlak dat de erven opgeven onder Oosterleek 39. Verschillende varianten voor het toevoegen van een nieuwe woning in het lint van Oosterleek zijn aan de inwoners van Oosterleek voorgelegd. In reactie op de voorstellen hebben de inwoners zelf nog twee alternatieve locaties voor de bouw van een nieuwe woning voorgesteld: locatie A in een boomgaard midden in het landschap en locatie B langs de Zuiderdijk (zie onderstaande afbeelding).



Alternatieve locaties toe te voegen woning

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening 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



De gemeente heeft de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier om advies gevraagd ten aanzien van deze twee locaties. Daarnaast heeft de gemeente Bügel-Hajema gevraagd om een stedenbouwkundig advies op te stellen voor de twee alternatieve locaties.

2. Leeswijzer

Als eerste wordt ingegaan op het advies van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (3) en de Provincie Noord-Holland (4). Vervolgens wordt ingegaan op het ruimtelijk relevante beleid en de ruimtelijke kenmerken en karakteristieken (5). Daarna komt het stedenbouwkundig advies aan de orde (6). Het advies sluit af met een eindconclusie (7).

3. Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft gereageerd op de mogelijkheden voor woningbouw aan de voet van de Zuiderdijk. Voor locatie A (in de boomgaard) gelden op voorhand geen beperkingen anders dan de verplichte watercompensatie (in verband met de toename van verhard oppervlak). Voor locatie B gelden wel enkele beperkingen. Op locatie B (aan de voet van de dijk) moet de woning buiten het profiel van vrije ruimte worden gebouwd. Het profiel van vrije ruimte (grijze lijn, zie onderstaande afbeelding) heeft op deze locatie een behoorlijke omvang, waardoor de woning op forse afstand van de dijk gebouwd zal moeten worden. Het profiel van vrije ruimte is hier groter dan de Beschermingszone A (Waterstaatswerk, oranje zone op onderstaande afbeelding). Voor het bouwen in de Beschermingszone B (beschermingszone, grijze zone op onderstaande afbeelding) hoeft er voor de waterkering geen vergunning aangevraagd te worden.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft geen beleidsregels voor het wel of niet toestaan van opritten op de dijk ten behoeve van erfontsluitingen. Voor het maken van een nieuwe oprit naar de dijk (de erfontsluiting) zal wel een vergunning aangevraagd moeten worden (aangezien deze in de waterkering ligt). Hiervoor wordt een technische onderbouwing gevraagd waarvoor grondonderzoek uitgevoerd zal moeten worden, met een bijbehorend labonderzoek. Dit onderzoek brengt aanzienlijke kosten met zich mee. Daarnaast zullen er nog de nodige stabiliteits- en zettingsberekeningen uitgevoerd moeten worden. Het realiseren van de oprit zal dan ook de nodige tijd in beslag nemen. Door het tijdsaspect en de hoge onderzoekskosten komt de haalbaarheid van deze locatie behoorlijk onder druk te staan.



Fragment uit de legger van de Zuiderdijk

4. Advies Provincie Noord-Holland

De voorgestelde locaties voor de nieuwe woning zijn voor de Provincie Noord-Holland vanuit ruimtelijke kwaliteit gezien beide niet wenselijk. Locatie A, in de boomgaard midden in het landschap is onwenselijk, omdat deze helemaal los van het bestaande lint in het landschap ligt. Dit past dus niet bij het landschaps- en dorps-DNA, ondanks het feit dat het mogelijk helemaal landschappelijk kan worden ‘ingepakt’ met beplanting. Locatie B, aan de voet van de Westfriese Omringdijk, ligt volgens de Provincie Noord-Holland te veel in het zicht en doet afbreuk aan de landschappelijke en historische waarde van de dijk.

Beide locaties hebben voor de Provincie Noord-Holland daarmee geen voorkeur. De voorkeur gaat uit naar een locatie in het bestaande lint van Oosterleek, naast de te behouden langstalschuur op nummer 39, dan wel op een locatie elders in het lint.

5. Ruimtelijk relevant beleid

Bij de beoordeling van de twee locaties zijn de Structuurvisie Landschap van de gemeente Drechterland en de Leidraad Landschap en cultuurhistorie en het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk van de Provincie Noord-Holland van belang.



Structuurvisie Landschap gemeente Drechterland

De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. Voor de twee plangebieden geldt de strategie ‘behouden en versterken’ met de daarbij behorende uitgangspunten:

- Overwegend open gebied met kronkelige dicht bebouwde cultuurhistorische linten met loodrecht daarop een opstrekkend verkavelingspatroon.
- In als “open” aangegeven gebieden openheid beschermen. Tevens structurele doorzichten in linten behouden.
- Bestaande hoofdvaarten behouden.
- Karakteristiek van opstreckende kavelsloten behouden.
- Nieuw water realiseren als versterking van bestaand patroon.
- Westfrieze Omringdijk met bijbehorende open zone behouden.
- Wegprofielen smal en eenvoudig detailleren.
- Behoud kronkelige verloop van wegen.
- Behoud monumentale solitaires in linten.
- Uitgaan van flankerende erfbeplanting bij (agrarische) bedrijven.
- Zo min mogelijk nieuwe wegbeplantingen in cultuurhistorische linten.
- Behoud bebouwingpatroon met wisselende rooilijnen en een afwisseling van overwegend vrijstaande bebouwing in één bouwlaag met (zadel)dak afgewisseld met stolpen.
- Behoud nokrichting die overwegend loodrecht op de ontsluiting staat.
- Behoud monumentale stolpen en bakens in het landschap.
- Bij eventuele invulplekken aansluiten bij karakteristiek, ruimte rond stolpen en bakens respecteren, structurele doorzichten naar achterliggend gebied respecteren.
- Materialen in gedekte aardse kleuren die zich voegen in het landschap.
- Bij woonhuizen in het cultuurhistorische lint aansluiten bij kenmerkende bouwstijl en architectuur.

Het Markermeer, de Westfrieze Omringdijk met open zone (waar de plangebieden onderdeel zijn), het lint van Oosterleek en de wegbeplanting zijn kwaliteiten van de omgeving van de plangebieden op structuurniveau.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. Voor het landelijk gebied is bepaald dat plannen aantoonbaar dienen te voldoen aan eisen van ruimtelijke kwaliteit, afgestemd op de benoemde (kern)kwaliteiten in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het Oude Zeekleilandschap. Voor de voorliggende planvorming dient rekeningen gehouden te worden met de onderstaande kernkwaliteiten:

- Westfrieze Omringdijk (provinciaal monument) als het geheel van het dijklichaam, de wieden, de buitendijkse landen, het oude tracé van de dijk en een brede open zone aan weerszijden van de dijk.
- Langgerekte lintdorpen in het open Westfrieze landschap.



- Daliegaten, wielen, drinkputten, meerwallen en hoogstamboomgaarden.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.
- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen.
- Kleinschalige zeekleipolders. Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland. Kreekruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeeklei en terpen.
- Mate van openheid: landschap met een half-open Karakter.
- Dorps-DNA weg- en dijkdorpen
- Lineaire dorpsstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorplandschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dicht op elkaar.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint.

Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk' vastgesteld. De gemeente Drechterland grenst aan het dijktracé Markermeerdijk (Zuiderdijk). Aan beide zijden van de dijk wordt een kwaliteitszone voorgesteld van 200 meter. Bijzonder aan dit traject zijn de bebouwingslinten. Doordat deze linten haaks op de dijk liggen vormen zij besloten ruimtes binnen het open landschap. Om dit karakter te behouden, is het van belang om het landschap tussen de linten nabij de dijk zoveel mogelijk vrij te houden van grootschalige ontwikkelingen. Door de situering van de linten haaks op de dijk is de zichtbaarheid van de dijk groot; de panoramazone is fors. Het water tegen de dijk moet zoveel mogelijk worden behouden en de voorlanden en vooroevers worden open gehouden. Binnendijks liggen veel natte natuurgebieden aan de dijk, veelal kleiputten. Door eventuele waterberging langs de dijk te situeren, wordt de functie van de dijk als ecologische schakel versterkt. Het bestaande patroon van kleinschalige bebouwing aan de dijkvoet kan aanleiding zijn voor de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw, mits het aan de voet van de dijk is en doorzichten naar het achterland vrij blijven.

Het Oude Zeekleilandschap

De twee locaties maken onderdeel uit van het Oude Zeekleilandschap. De oorsprong van het Oude Zeekleilandschap ligt ver voor onze jaartelling, toen Noord-Holland Noord een gedeeltelijk door een strandwallenzone afgesloten waddengebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplan-



ten. Vanaf de zesde of zevende eeuw werd het gebied permanent bewoond. Om te kunnen leven werd het veen vanaf de hogere plekken in het landschap ontgonnen. Dit leidde echter tot inklinking, terwijl de zeespiegel steeg. Om droge voeten te houden, werden terpen of werven opgeworpen en dijken en kades aangelegd. Vanwege de toenemende wateroverlast werden in de 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de dertiende eeuw worden de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbonden en ontstaat omstreeks 1300 de Westfriesse Omringdijk.

Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is nu door ontginning dan wel erosie verdwenen, waardoor uiteindelijk het Oude Zeekleilandschap is ontstaan. De herkenbare langgerekte structuur van de strokenverkaveling en de lintdorpen, ontstaan als gevolg van de veenontginning, zijn kenmerkend voor dit landschapstype. De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriesse Omringdijk en de oude kreekruggen. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap.

Dit landschapstype kent in de gemeente Drechterland verschillen in de mate van gaafheid. In de omgeving van Oosterleek is het landschap nog redelijk oorspronkelijk. Ten noorden van Oosterleek hebben ruilverkavelingen in de jaren '60 van de vorige eeuw het aanzien van het landschap aanzienlijk veranderd. In de omgeving van Oosterleek wordt het 'Oude Zeekleilandschap' nog duidelijk gekenmerkt door kronkelige bebouwingslinten haaks op de Westfriesse Omringdijk. De bebouwingslinten zelf worden gekenmerkt door eenvoudige, smalle profielen en kleinschalige bebouwing op groene erven. Beplanting komt alleen vooral voor op (boeren)erven en in de vorm van boomgaarden. Tussen de linten is sprake van open gebieden met een opstrekkend verkavelingspatroon haaks op de linten. De Westfriesse Omringdijk is door de mate van openheid van grote afstand zichtbaar en een duidelijk zichtbaar element in het landschap.

Bebouwing komt in het Oude Zeekleilandschap in principe alleen voor in de dorpskernen, de oude bebouwingslinten, aan de ruilverkavelingswegen en aan de voet van de Westfriesse Omringdijk. Elders komt bebouwing niet voor.

6. Stedenbouwkundig advies

De Structuurvisie Landschap van de gemeente Drechterland, de Leidraad Landschap en cultuurhistorie en het Beeldkwaliteitsplan Westfriesse Omringdijk zijn gericht op het behouden en versterken van de bestaande landschappelijke structuren. Nieuwe ontwikkelingen moeten nadrukkelijk gebruik maken van de bestaande (kern)kwaliteiten.

Locatie A

Locatie A betreft een oude boomgaard midden tussen het lint van Oosterleek en de Zuiderdijk. Woningbouw op locatie A sluit, door de ligging midden tussen het lint en de dijk, niet aan bij de ontstaansgeschiedenis en de kenmerken van het landschap. Inpassing van een woning wijkt daarmee af van het ruimtelijk beleid zoals dat geformuleerd is in de Structuurvisie Landschap en de Leidraad Landschap en cultuurhistorie. Bovendien wordt achter bestaande woonerven gebouwd



(bouwen in de tweede lijn) en bestaat er daardoor grote kans op precedentwerking. Deze locatie is hierdoor geen kansrijke locatie voor woningbouw.

Woningbouw in de traditionele zin is gezien de context en het ruimtelijk beleid niet mogelijk op deze locatie. Een bijzonder ruimtelijk concept zoals (bijvoorbeeld) 'natuurlijk en duurzaam wonen in de boomgaard' is onder strenge ruimtelijke voorwaarden denkbaar op deze locatie. De realisatie zal echter lastig worden, omdat afgeweken wordt van de karakteristieken van het landschap en het ruimtelijk beleid. Een ambitieus ruimtelijk plan zou het afwijken van het ruimtelijk beleid kunnen rechtvaardigen. Het plan moet dan nadrukkelijk gebruik maken van de kwaliteiten van de plek (de boomgaard), mag de kernkwaliteiten van het landschap niet aantasten (waaronder de groene rafelige dorpsrand, het zicht op de Westfriese Omringdijk en de lintbebouwing) en moet de privacy van de omwonenden respecteren. Met het plan moet bovendien worden voorkomen dat het beeld van bouwen in de tweede lijn (het in de regio 'gevreemde' beeld van een woning achter een woning) ontstaat. Op deze locatie is het voorkomen van dit beeld mogelijk. Een woning kan op deze locatie, door het stellen van strenge ruimtelijke eisen aan de situering en vormgeving en door de forse diepte, een geheel eigen sfeer krijgen. Bebouwing op deze locatie hoeft daarmee door de diepte van het perceel en de specifieke situering in de groene setting van de boomgaarden geen precedent te scheppen voor andere woonerven. Een dergelijk plan zal wel veel overtuigingskracht en een lange adem vragen, omdat er aangetoond zal moeten worden dat afwijken van het ruimtelijk beleid gerechtvaardigd is. Hierdoor zal er ook sprake zijn van hoge proces- en plankosten.

Locatie B

Locatie B betreft een locatie aan de voet van de Zuiderdijk. Woningbouw op locatie B sluit ruimtelijk gezien aan bij de ontstaansgeschiedenis en kenmerken van het Oude Zeekleilandschap. De dijkvoet wordt gekenmerkt door een patroon van kleinschalige bebouwing. De bebouwing is veelal op afstand van de dijk gebouwd en van de dijk gescheiden door een brede dijksloot. Ook wanneer rekening gehouden wordt met het forse profiel van vrije ruimte, is inpassing in het bestaande patroon mogelijk.

Het beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk stelt bovendien dat ontwikkeling van kleinschalige woningbouw mogelijk is, mits het aan de voet van de dijk is en doorzichten naar het achterland vrij blijven. Hierbij moet rekening gehouden worden met het zicht op en van de dijk. Omdat in deze specifieke situatie tegen bestaande boomgaarden (verdichtingen in het landschap) gebouwd zal worden, is het effect van een nieuwe woning (toename van verdichting) relatief klein. Hierdoor verwachten wij dat de inpassing kansrijk zou kunnen zijn, onder voorwaarden van een zeer zorgvuldige inpassing en vormgeving.

Conclusie

De bouw van een woning op locatie A (in de boomgaard) sluit niet aan bij de ontstaansgeschiedenis, de kenmerken van het Oude Zeekleilandschap en het ruimtelijk beleid. Woningbouw ligt dan ook niet voor de hand. Woningbouw is alleen denkbaar wanneer een zeer bijzonder ruimtelijk concept gerealiseerd wordt, waardoor gemotiveerd afgeweken zou kunnen worden van het ruimtelijk beleid.



Ruimtelijk gezien sluit de bouw van een woning op locatie B (aan de voet van de Zuiderdijk) aan bij de ontstaansgeschiedenis en de kenmerken van het Oude Zeekleilandschap en bij het ruimtelijk beleid. De bouw van een woning is op deze locatie onder strenge ruimtelijke voorwaarden denkbaar.

Eindconclusie

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier sluit geen locaties uit in hun advies. Wel voorziet het Hoogheemraadschap hoge onderzoekskosten en lange onderzoekstijd voor locatie B (aan de voet van de dijk). De haalbaarheid van deze locatie komt hierdoor sterk onder druk te staan.

De Provincie Noord-Holland sluit, geredeneerd vanuit de kernkwaliteiten van het landschap, beide voorgestelde locaties uit voor woningbouw.

Woningbouw op locatie A is ruimtelijk gezien denkbaar, maar niet kansrijk. Woningbouw is op deze locatie alleen denkbaar als het gaat om een bijzonder concept met een zeer hoge kwaliteit. Een dergelijk plan zal veel overtuigingskracht en een lange adem vragen, omdat er aangetoond zal moeten worden dat afwijken van het ruimtelijk beleid gerechtvaardigd is. Hierdoor zal er ook sprake zijn van hoge proces- en plankosten. Wij verwachten dat invulling van locatie A zeer lastig tot onmogelijk zal worden, met name ten aanzien van de stellingname van de Provincie Noord-Holland over deze locatie. De inpassing van een woning op locatie A is hierdoor naar verwachting niet realistisch.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt biedt de locatie aan de voet van de Westfriese Omringdijk (locatie B) ruimtelijk ons inziens mogelijkheden, mede omdat in het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk de mogelijkheden voor woningbouw aan de dijk worden benoemd. Een zorgvuldige inpassing en een hoge kwaliteit zullen uitgangspunt moeten zijn en tevens moet aangetoond worden dat het effect op de Westfriese Omringdijk zeer klein is. Wanneer hieraan wordt voldaan, is inpassing van een woning ruimtelijk denkbaar. Deze locatie brengt echter hoge onderzoekskosten en onderzoekstijd met zich mee (Hoogheemraadschap) en de ruimtelijke proceskosten door het negatieve advies van de provincie zullen fors zijn. De inpassing van een woning op locatie B is hierdoor naar verwachting niet realistisch.

Samenvattend zien wij, wanneer wij de ruimtelijke inpassing, het proces en de (onderzoeks)kosten in ogenschouw nemen, geen realistische kansen voor woningbouw op één van de twee voorgestelde locaties.