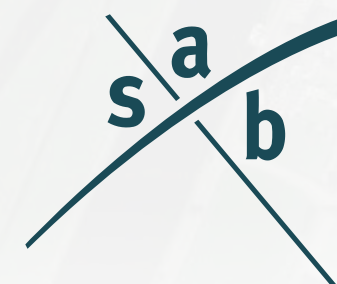




Beeldkwaliteitplan met beplantingsvoorstel

Manege Hillegom, Ampèrestraat 8D

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 7 september 2020 | Projectnummer: 110129_03



Inleiding

Aan de noordzijde van Hillegom, aan de Ampèrestraat 8D, bevindt zich Manege Hillegom. Op het terrein van de manege is een tijdelijke bedrijfswoning gesitueerd. Het voornemen bestaat om deze tijdelijke bedrijfswoning te verwijderen en een permanente bedrijfswoning te realiseren. De permanente woning is aan de noordoostzijde van het perceel beoogd (zie afbeelding).

Het plangebied ligt aan de rand van Hillegom, in het veenweidegebied. De gemeente Hillegom heeft aangegeven dat voor de ontwikkeling van de bedrijfswoning een beeldkwaliteitsplan nodig is, waarin de gewenste uitstraling van de bebouwing en het erf wordt vastgelegd. Ook heeft de gemeente aangegeven dat een beplantingsplan nodig is. Hiervoor wordt in dit document een beplantingsvoorstel gedaan.

Een beeldkwaliteitsplan is gewoonlijk gebaseerd op een gekozen hoofdropzet van het erf. In dit geval is alleen de gewenste locatie van de woning bepaald. Daarom is er in dit beeldkwaliteitsplan een uitgangspuntenkaart opgenomen waarin de (globale) indeling van het erf aangeduid is. Deze indeling vormt het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het plan.

Leeswijzer

In dit document komt allereerst het relevant beleid aan bod. Dit betreft de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Zuid-Holland, de Omgevingsvisie Hillegom en het parkeerbeleid van de gemeente. Vervolgens worden de ruimtelijke karakteristieken van het landschap en de bestaande bebouwing behandeld. Hierna volgt de uitgangspuntenkaart. Tot slot komt de gewenste beeldkwaliteit aan bod, zowel voor bebouwing als de inrichting van het erf, met voorstellen voor de beplanting.



» Luchtfoto van de locatie van de manege



» Locatie van de beoogde bedrijfswoning op het perceel



» Rechts de bebouwing van de manege, links (achter de trailers) de beoogde locatie van de bedrijfswoning



» Het perceel waarop de woning beoogd is



» De randen van het plangebied zijn begrensd door watergangen met brede natuuroevers

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op de planlocatie is de omgevingsvisie en -verordening Zuid-Holland van toepassing. Het perceel van de manege is in de verordening aangemerkt als beschermingscategorie 2, recreatiegebied. Dit zijn gebieden met bijzondere kwaliteit. Hierbinnen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk met inachtneming van het in stand houden van de de volgende specifieke waarden:

- Ontwikkelingen vergroten de diversiteit in ruimtelijke inrichting en programma tussen de verschillende recreatie- en groengebieden;
- Recreatieve routes dragen bij aan een betere verbinding van de buitenstedelijke groengebieden onderling en met de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de kwaliteit ter plaatse en de samenhang tussen het binnenstedelijk en buitenstedelijk groen;
- (Her)inrichting van recreatiegebieden is gebaseerd op de ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, de recreatievraag, de landschappelijke kenmerken ter plaatse en de ligging ten opzichte van andere stedelijk groen;
- Ontwikkelingen behouden of versterken de openbaarheid van recreatiegebieden.

Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de instandhouding van deze specifieke waarden. Voor de ontwikkeling van de bedrijfswoning is het met name van belang dat de ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit ter plaatse en geen afbreuk doet aan de recreatieve waarde van het gebied.

Omgevingsvisie Hillegom

De gemeenteraad van Hillegom heeft in 2018 de omgevingsvisie 'Heerlijk Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland' vastgesteld. De ambitie van de gemeente is om in 2030 energieneutraal te zijn. Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daar aan bij moeten dragen. Het plangebied is aangeduid als onderdeel van de Hollandse Weides (zie kaartbeeld). Hiervoor gelden de volgende doelstellingen:

- Versterken van natuurwaarden;
- Uitbreiding areaal open weides en tegengaan verrommeling;
- Creëren van aantrekkelijke (dorps)randen;
- Vergroten beleefbaarheid en verhogen recreatieve waarde met kleinschalige initiatieven.

Met de ontwikkeling van de bedrijfswoning kan met name ingezet worden op het creëren van een aantrekkelijke dorpsrand, vanwege de ligging van de locatie aan de rand van Hillegom.

Welstandsbeleid Hillegom

De gemeente Hillegom hanteert de Welstandsnota Hillegom 2016 als welstandsbeleid. Het plangebied ligt in het buitengebied, dat onderdeel is van de categorie 'soepel welstandsniveau'. De volgende aspecten uit de Welstandsnota vormen een belangrijk uitgangspunt voor de realisatie van de bedrijfswoning:

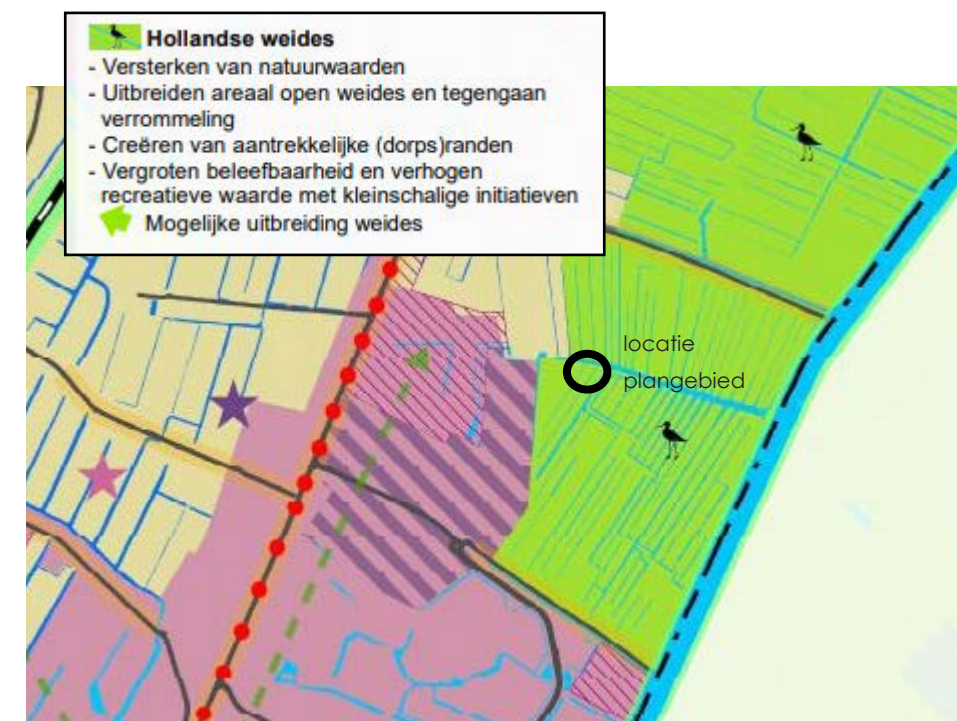
- Bebouwing speelt in het landschap een ondergeschikte rol;
- Doorzichten (naar het achterland) en erfbeplanting behouden (indien aanwezig);
- Materialen en kleuren zijn traditioneel of terughoudend: gevels van baksteen met eventueel accenten in stucwerk, daken gedekt met (matte) keramische pannen, houten kozijnen;
- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur;
- Houtwerk schilderen: grote vlakken veelal in donkere tinten, kleinere elementen in traditioneel contrasterende tinten zoals gebroken wit
- Aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa.

Parkeerbeleid

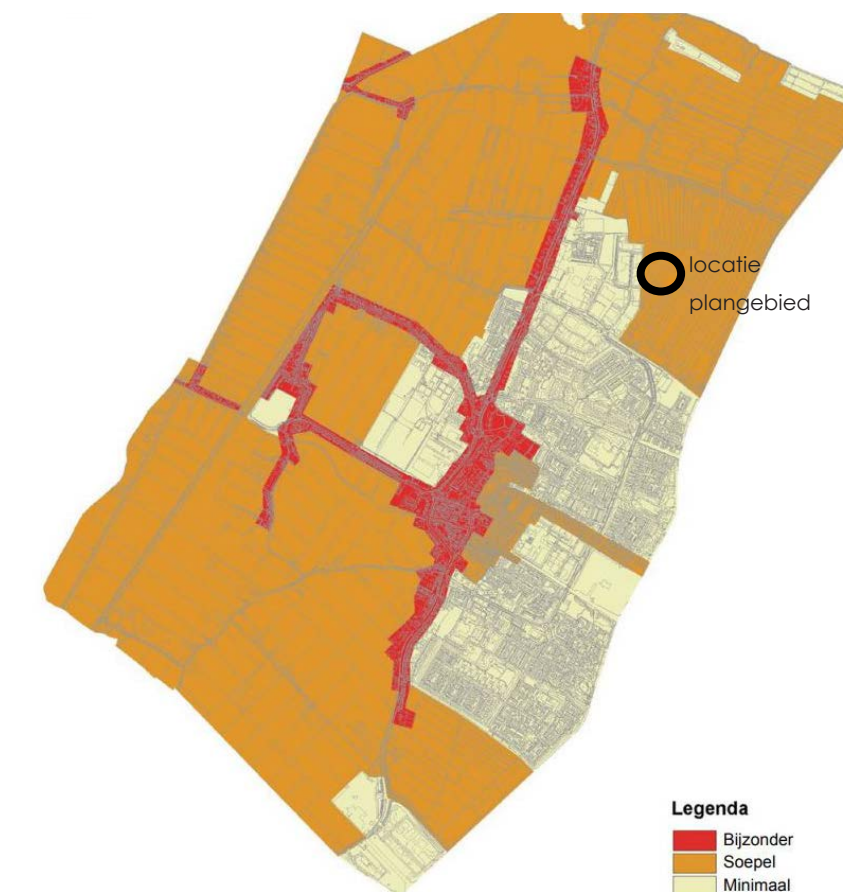
De gemeente Hillegom hanteert de Nota Parkeernormen 2016 als parkeerbeleid. De planlocatie valt binnen het buitengebied. Hiervoor gelden de volgende normen:

- Woning niet gestapeld 80-150 m² bvo: 1,9 parkeerplaatsen, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoek.

Dit komt neer op een totaal van 2 parkeerplaatsen voor de nieuwe bedrijfswoning.



» Omgevingsvisie Hillegom. Het plangebied is onderdeel van de Hollandse weides



» Kaart met de welstandsniveau's in Hillegom (Welstandsnota 2016)

Karakteristieken van het landschap

Het plangebied ligt in de Vosse- en Weerlanerpolder, een veenweidegebied ten noordoosten van Hillegom. Kenmerkend voor het veenweidegebied is het open karakter van het landschap en de langerechte kavelstructuren.

Historische ontwikkeling

De topografische kaarten laten zien dat het plangebied al lange tijd het open karakter heeft, en dat de bebouwing in eerste instantie beperkt was. Alleen langs de twee watergangen, de Weerlanervaart en de Oosteindervaart, stonden enkele woningen.

Later, na 1960 hebben deze linten zich verder verdicht. Voordat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Horst ten Daal vanaf 2000 van start ging, lag het plangebied centraal in het landelijk gebied. Tegenwoordig ligt het aan de rand van het dorp en grenst het aan het bedrijventerrein.

Geomorfologie en bodem

De geomorfologische kaart laat zien dat het plangebied op een veenrestvlakte ligt, de bodemsoort is een lage enkeerdgrond. Veenweidegebieden worden doorsneden door slootjes en worden begraasd door koeien of schapen. Zoals goed op de historische kaarten te zien is, heeft het gebied ten westen van het plangebied een andere verkavelingsstructuur dan de omgeving van het plangebied. Dit komt omdat Hillegom zelf ontstaan is op een hoger gelegen strandwal. Het plangebied ligt lager, waardoor er meer sloten voor drainage nodig zijn.

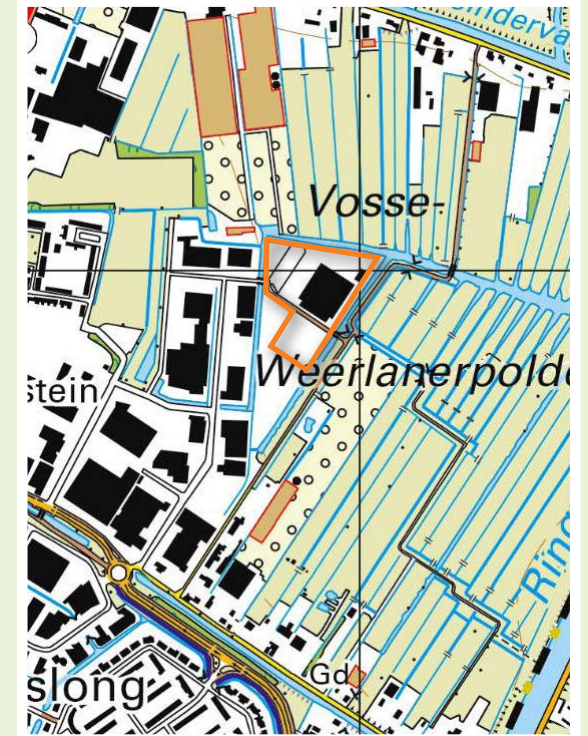
Opgaande beplanting in het veenweidegebied is zeer beperkt aanwezig vanwege het open karakter van het landschap. Bestaande beplanting in het gebied bestaat met name uit erfbeplanting. Soorten die van nature voorkomen in deze gebieden zijn zwarte els, vlier, populier, es, en wilg. Als hagen komen haagbeuk en laurier voor. Het open karakter van het landschap is voor de weidevogels een kwaliteit.



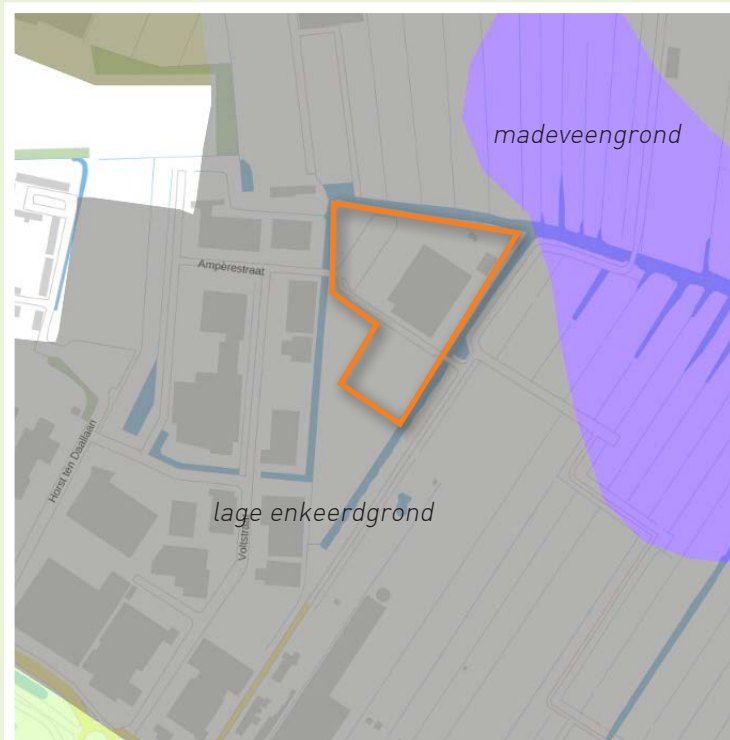
» Topografische kaart rond 1900
(bron: www.topotijdreis.nl)



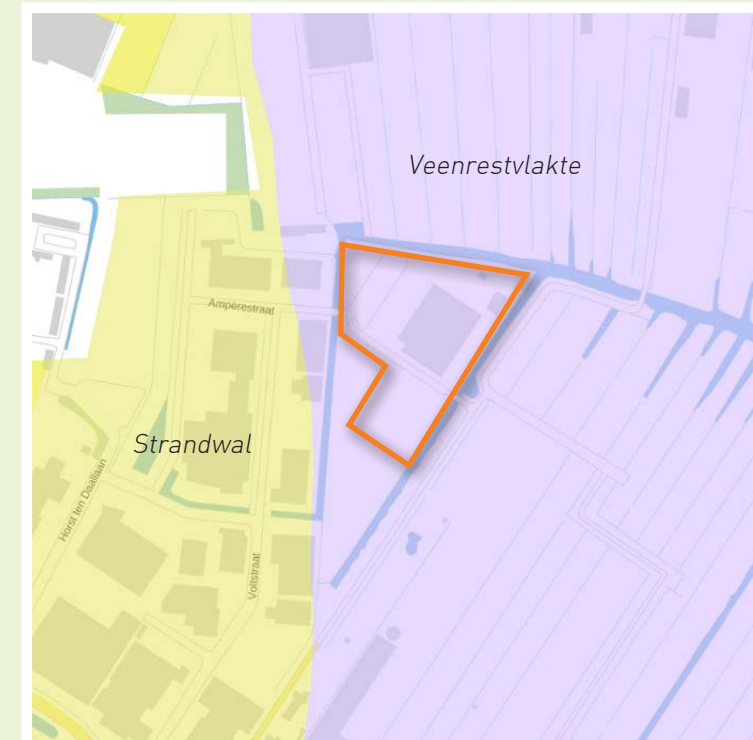
» Topografische kaart rond 1975
(bron: www.topotijdreis.nl)



» Topografische kaart huidige situatie
(bron: www.topotijdreis.nl)



» Bodemkaart (bron: PDOK)



» Geomorfologische kaart (bro: PDOK)

Karakteristieken van de bestaande bebouwing

De bebouwing in de Vosse- en Weerlanerpolder is na ontginning van het gebied geleidelijk ontwikkeld langs de twee hoofdvaarten in het gebied: de Weerlanervaart en de Oosteinder Vaart. Enkele woningen dateren van voor 1900, het merendeel is na 1960 gebouwd.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen met een eenvoudige hoofdvorm. Het merendeel van de woningen bestaat uit één laag met kap. Materialisatie en kleurgebruik is divers: zowel gemetselde gevels, gepleisterde gevels als met hout beklede gevels komen voor.

Ondanks de verschillen in uitstraling hebben de woningen enkele gemeenschappelijke kenmerken:

- alle woningen zijn één of twee lagen met kap;
- alle woningen volgen de karakteristieke kavellijnen van het landschap;
- alle woningen hebben een kap: meestal een zadeldak;
- alle woningen hebben een dakoverstek.

Vanwege de ligging van de beoogde bedrijfswoning zal de woning een andere positie in het landschap hebben dan de aanwezige lintbebouwing, en zal geen onderdeel vormen van een lint.

De woning zal daarentegen een sterkere relatie hebben met het naastgelegen bedrijventerrein en de manege-bebouwing. Goede aansluiting daarop is daarom belangrijker. Wel is de representativiteit van de nieuwe bebouwing heel belangrijk vanwege de ligging in het open veenweidegebied en de goede zichtbaarheid vanuit de omgeving.



» In het veenweidegebied concentreert de bebouwing zich aan de linten. De bouwstijlen en bouwperiodes zijn divers

De nieuwe bedrijfswoning is beoogd in de noordoosthoek van het perceel, achter de bestaande opslagloods. Vanwege de positionering nabij de reeds aanwezige bebouwing van de manege, zal met de komst van de nieuwe woning het vrije zicht over het veenweidelandschap niet (verder) beperkt worden.

Positionering en uitstraling van de woning

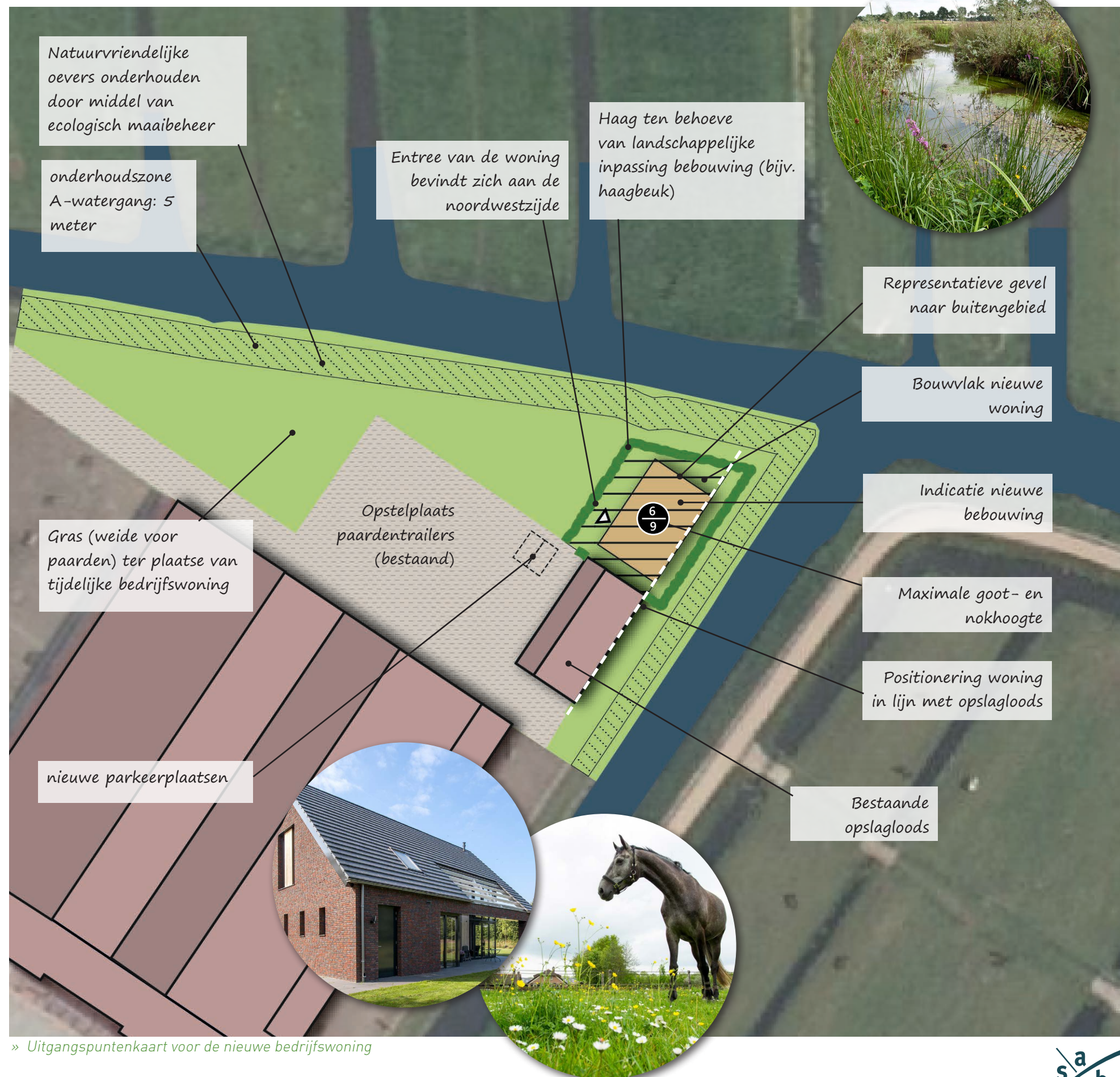
Het is wenselijk de nieuwe bedrijfswoning parallel aan de opslagloods te plaatsen, zodat de woning qua oriëntatie de bestaande kavellijnen volgt, net zoals de manege-bebouwing. De entree van de woning bevindt zich aan de noordwestzijde. Om een rustig beeld te creëren is het wenselijk om de bebouwing in samenhang met de bestaande bebouwing (opstallen) te ontwerpen. Dit kan door het toepassen van dezelfde dakvorm en overstekken. Qua kleurgebruik is een terughoudend kleurgebruik wenselijk met aardse tinten, zodat de bebouwing niet contrasteert met het omliggende landschap. Op bladzijde 7 is een overzicht van de uitgangspunten voor de bebouwing gegeven.

Inrichting van het erf

De inrichting van het erf is functioneel vanwege de aard van het bedrijf. Een groot deel van de grond zal benut worden als paardenweide. Daarnaast is de bestaande verharding bij de opslagloods noodzakelijk voor de toegankelijkheid van de gebouwen en voor het stallen van de paardentrailers.

Landschappelijke inpassing vindt daarom plaats rondom de nieuwe woning. Rondom de woning wordt een landschappelijke haag aangeplant die niet alleen bijdraagt aan de landschappelijke inpassing van de woning, maar ook zorgt voor privacy bij de woning. Langs de randen zijn brede natuuroevers aanwezig, die begroeid zijn met hogere begroeiing, waarmee de dorpsrand verzacht wordt (o.a. de beschermde rietorchis).

Nieuwe verharding is beperkt en bestaat alleen uit een toegangspad naar de woning. Parkeren vindt plaats op het bestaande verharde terrein. Op bladzijde 8 is een overzicht gegeven van de uitgangspunten voor de inrichting van het erf.



Beeldkwaliteit van de bebouwing

Op het perceel wordt één vrijstaande woning gebouwd.
Onderstaande beeldkwaliteitseisen vormen het kader voor de ontwikkeling van deze woning.

Bouwmassa

- De woning heeft een rechthoekige hoofdvorm.
- De woning bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap. De maximale goothoogte is 6,00 meter en de maximale nokhoogte bedraagt 9,00 meter.
- De kapvorm van de woning is een zadeldak.

Rooilijn en plaatsing op de kavel

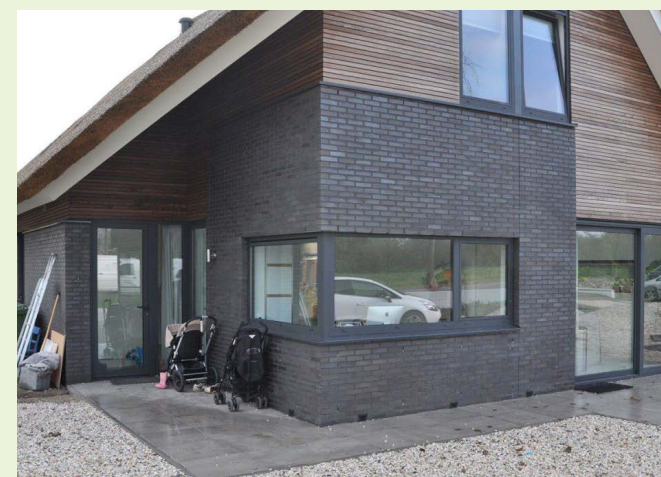
- De woning staat parallel aan de opslagloods en volgt daarmee de bestaande kavelstructuren.
- De woning bevindt zich gelijk aan of voor de achtergevel van de opslagloods.
- De afstand tussen de opslagloods en de nieuwe woning bedraagt minimaal 3,00 meter.

Detaillering

- De architectuurstijl is landelijk en sluit aan op de bestaande bebouwing op het manege-terrein. Een schuurwoning past hier goed.
- De kap heeft goed gedetailleerde dakbeëindigingen (dakoverstek en goot).
- Dakkapellen en openingen van het dakvlak sluiten qua vormgeving aan bij de bouwstijl.

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels worden uitgevoerd in baksteen in aardetinten of worden bekleed met hout.
- Kozijnen hebben een neutrale kleur: antraciet/zwart of gebroken wit.
- Daken worden uitgevoerd met gebakken dakpannen, met riet of met sedum.
- Eventuele bijgebouwen worden in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa.
- Eventuele zonnepanelen worden mee-ontworpen in het dakvlak.



» Inspiratiebeelden bebouwing

Beeldkwaliteit van het erf (beplanting en verharding)

Onderstaande beeldkwaliteitseisen vormen het kader voor de erfinrichting rondom de nieuwe bedrijfswoning:

Verharding en parkeren

- Nieuwe verharding rondom de de nieuwe woning wordt geminimaliseerd. Voetpaden van en naar de woning bestaan uit waterdoorlatende halfverharding.
- Parkeren vindt plaats op het reeds verharde terrein bij de opslagloods. Er worden minimaal 2 parkeerplaatsen voor de bedrijfswoning gerealiseerd (de parkeernorm is min. 1,9 parkeerplaats, waarvan 0,3 ppl voor bezoek).

Beplanting

- Het terrein heeft een groene uitstraling als paardenweide.
- De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast door de aanplant van hagen rondom het gebouw. Dit is een lage haag (ongeveer 1,25 meter hoog) van bijv. haagbeuk.
- De bestaande sloten rondom het perceel hebben natuurlijke oevers. Deze worden in stand gehouden door middel van ecologisch maaibeheer. Soorten die voorkomen zijn o.a. de beschermde rietorchis.

Wateropvang

- De watergangen rondom het plangebied zijn A-watergangen. Deze hebben een onderhoudszone van 5 meter aan de noordzijde van het perceel en 3 meter aan de oostzijde van het perceel die vrijgehouden wordt.
- Dakwater wordt afgevoerd naar de watergangen.



» Inspiratiebeelden erfinrichting