

BEELDKWALITEIT bedrijfswoning Beets

Gebiedsanalyse

De locatie Noorderweg 119 A ligt in de droogmakerij Wormer direct aan de zuidzijde van de Noorderweg op een afstand van circa 100 meter ten westen van de Oosterdwarsweg. De Wormer is een van de beroemdste Nederlandse droogmakerijen. De droogmakerij Wormer maakt deel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland en de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend. Kernkwaliteiten van het Nationaal landschap Laag Holland zijn het zeer open landschap, het geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen en de strokenverkaveling.

Voor de aanleg van de A7 vormden de Noorderweg en de Zuiderweg de belangrijkste ontsluitingswegen. Deze twee evenwijdig gelegen wegen liggen aan weerszijden van de A7 op een afstand van circa 700 meter uit de rijksweg en zijn vrij intensief bebouwd. Beide wegen vallen door de bebouwde en groene erven sterk op in het open landschap. De twee wegen worden loodrecht gekruist door de Oosterdwarsweg en de Westerdwarsweg. De verkaveling wordt sterk bepaald door het regelmatige stramien van parallel en haaks op de Noorderweg en Zuiderweg gelegen sloten en door wateringen. Vanaf de Oosterdwarsweg leiden toe- en afritten naar de A7. In tegenstelling tot de Westerdwarsweg komt langs de Oosterdwarsweg tussen de Noorderweg en Zuiderweg bebouwing voor. Door de hier aanwezige (bedrijfs)bebouwing is er sprake van een onderbreking in de continuïteit van de open ruimte.

Aan weerszijden van de Noorderweg en de Zuiderweg komen vooral verspreid gelegen agrarische bedrijven voor. Bij een aanzienlijk deel van deze agrarische bedrijven komt nog de oorspronkelijke stolpboerderij voor waarbij de bebouwing bestaat uit een vierkante begane grondlaag en een bijzonder hoge kap in de vorm van een punt- of tentdak. Soms echter is sprake van een iets meer rechthoekige plattegrond waarbij er als het ware een schilddak ontstaat.

De Noorderweg kenmerkt zich door een regelmatige afwisseling van bebouwde en onbebouwde percelen. De zeer regelmatig verkavelde gronden (in beginsel met vaste lengte- en breedtematen) zijn onderling gescheiden door relatief smalle perceelssloten die haaks aansluiten bij de veel bredere langs de weg gelegen watergangen. De Noorderweg wordt aan weerszijden begeleid door een brede sloot. Hierdoor liggen de percelen op enige afstand van de weg en bevindt de bebouwing zich op een afstand van circa 15 meter of meer uit de kant van de weg. Op een paar plaatsen zijn de twee aan weerszijden van de weg gelegen hoofdwatergangen onderling verbonden. Dit is onder meer het geval ter hoogte van het plangebied waar een perceelssloot is verbreed tot een hoofdwatergang die in noordwestelijke richting naar het gemaal Oude Wormer stroomt.

Hoewel bij veel agrarische bedrijven sprake is geweest van bedrijfsbeëindiging of van bedrijfsvergroting met omvangrijke voor de streek weinig karakteristieke bedrijfsgebouwen geldt voor de hoofdgebouwen (met woonfunctie) nog steeds dat de oorspronkelijke basisvorm van de stolpboerderij het overheersende bouwtype is. Dit geldt het meest voor het deel ten oosten van de Oosterdwarsweg. Soms ligt de stolp enigszins verscholen tussen het opgaande groen van de tuin maar vaak ook goed zichtbaar vanaf de weg en voorzien van een bijzondere siertuin. Er is geen vaste

afstand van de hoofdgebouwen (zowel stulp of een afwijkende bouwtype) ten opzichte van de weg. De afstanden variëren van circa 15 tot meer dan 40 meter uit de kant van de weg. Omdat bijna alle stolpen uit het midden (uit de aslijn) van het perceel staan varieert ook de afstand van de stulp ten opzichte van de zijerfgrenzen. Binnen het strenge verkavelingspatroon leidt de variabele situering van de stulp tot een gevarieerd ruimtelijk beeld en per perceel tot een geheel eigen uitstraling en relatie van de stulp met de omliggende tuin.

Bij de gehele Noorderweg is sprake van een zekere mate van transparantie, maar de beleving van het lintvormige bebouwingspatroon langs de weg varieert duidelijk. Ten oosten van de Oosterdwarsweg liggen de bebouwde percelen versprongen tegenover elkaar. Hierdoor is vanaf de weg -afwisselend in noordelijke en zuidelijke richting- doorzicht mogelijk naar de achter de bebouwde erven gelegen droogmakerij. Vanuit het open landschap gezien is echter geen of weinig doorzicht dwars over het lint naar het aan de andere zijde van de weg gelegen open gebied mogelijk.

Ten westen van de Oosterdwarsweg gaat de versprongen tegenoverliggende situering van de erven geleidelijk over in een meer geclusterde situering. Ten westen van de Westerdwarsweg is uiteindelijk sprake van een meer individueel bepaalde en sterk verspreide ligging van de erven. Hierdoor lopen in het gebied ten westen van de Oosterdwarsweg de open zones aan weerszijden van de Noorderweg door, hetgeen een geheel eigen ruimtelijk beeld geeft.

Het aandeel stulpwoningen in de droogmakerij is dermate hoog dat de niet- als stulpwoning gebouwde hoofdgebouwen aan de Noorderweg al snel als "niet of minder passend" in het voor de droogmakerij karakteristieke bebouwingspatroon kunnen worden aangemerkt. Het landschappelijk beeld van de achter de stolpen gelegen droogmakerij wordt bovendien plaatselijk aangetast door minder goed in het beeld passende grote agrarische of niet-agrarische bedrijfsgebouwen. In een aantal gevallen is erfbeplanting aangebracht die deze bebouwing met name in de zomerperiode aan het zicht onttrekt, maar in diverse gevallen beslaat de bebouwing en de verharde terreindelen een dusdanig breed oppervlak van het perceel dat er onvoldoende ruimte resteert voor een goede landschappelijke inpassing.



Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kruising van een grote dwarswetering en de Noorderweg. Aan weerszijden van de locatie liggen een smal en een breed woonperceel (oostzijde resp. westzijde). Opmerkelijk is dat het plangebied een open stuk grond betreft dat zich niet verder continueert naar het open deel van de droogmakerij. Het wordt daarvan afgesneden door het zich verder langs de Oosterdwarsweg uitstrekkende bedrijfsperceel waarvan de bebouwing vanachter het lint van de Noorderweg de open zichtzone binnendringt. Hierdoor is er sprake van veel zicht vanaf de openbare weg via het open gedeelte naar de weinig tot de verbeelding sprekende bedrijfsbebouwing en de buitenopslag. Het reeds op afstand zichtbare bedrijfsperceel vormt in de haar huidige verschijningsvorm een duidelijke aantasting van de landschappelijke kwaliteit, zowel gezien vanuit het agrarisch productiegebied als vanuit het lint van de Noorderweg.

Algemene randvoorwaarden

De droogmakerij Wormer maakt deel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland en de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend. De nieuwe bebouwing en de erfinrichting dienen dan ook de landschappelijke karakteristiek van de droogmakerij en de kenmerkende beeldkwaliteit van het bebouwingspatroon te versterken. De voor de droogmakerij karakteristieke afwisseling van

bebouwde percelen en onbebouwde percelen en de daarmee samenhangende diversiteit in enkelzijdige en tweezijdige doorzichten dient te worden gerespecteerd.

Via de watergangen en met name bij weteringen is het gewenst dat voldoende doorzichtmogelijkheid (niet alleen actueel maar ook potentieel) wordt geboden naar het open landschap. Dit betekent dat de bebouwing op afstand uit de sloot dient te worden opgericht.

In algemeenheid geldt dat voor zover het zicht vanuit de stolp naar de agrarische gronden niet reeds wordt beperkt door stallen en schuren er vanuit de stolp een zichtrelatie met het bij de stolp aanliggende weidegebied aanwezig te zijn. Dit betekent dat bij een mogelijke erfsingel aan de achterzijde van de stolp wel hoge bomen maar geen aaneengesloten struikenlaag aanwezig mag zijn (toezicht op de weidegronden met veestapel). Voor het plangebied is een gesloten struikenlaag met bomen als afscherming van het grote bedrijvencomplex nadrukkelijk wel gewenst.

Nadere stedenbouwkundige randvoorwaarden

situering

- de afstand van de nieuw te bouwen stolp ten opzichte van het boventalud van de sloot bedraagt ten minste 10 meter;
- de afstand van de stolp uit de as van de weg bedraagt tenminste 20 meter en ten hoogte 45 meter;
- de voorgevel van de stolp ligt tenminste 5 meter voor of achter de voorgevel van een hoofdgebouw op een belendend perceel;
- de stolp wordt niet centraal op het perceel gesitueerd maar uit het midden;
- aan de zijde van de belangrijkste perceelssloot liggen niet-hoofdgebouwen op een grotere afstand van de sloot dan het hoofdgebouw (uit het perspectief vanaf de openbare weg via het water naar de droogmakerij);
- de gebouwen worden opgericht evenwijdig aan / haaks op wegen en water;
- de gebouwen staan loodrecht / evenwijdig ten opzichte van elkaar gesitueerd;
- de niet-hoofdgebouwen worden gebouwd achter de achtergevellijn van de stolpen en schikken zich binnen de clusterstructuur van een erf;

Erfinrichting en ontsluiting:

- toegang vanaf de weg naar het erf bestaat uit een eenvoudige brug of uit een dam met een ruim doorstroombroefiel;
- de hoofdentree van de stolp is zichtbaar vanaf de openbare weg en vanaf de inrit en is direct bereikbaar via de voortuin (looproute vanaf de inrit ligt voor de denkbeeldig doorgetrokken voorgevellijn);
- vanaf de dam of brug zijn twee zijden van de stolp en van het belangrijkste niet-hoofdgebouw zichtbaar ("overhoekse" projectie of zichtrelatie);
- de ontsluiting vanaf de openbare weg wordt aan die zijde van de stolp gelegd die het meeste zicht biedt op het belangrijkste niet-hoofdgebouw;
- zijdeuren in het hoofdgebouw of een aan de achtergevel gebouwde aan- of uitbouw worden opgenomen ter hoogte van het tussen het hoofdgebouw en het belangrijkste niet-hoofdgebouw gelegen deel van het erf.

Hoofdgebouw

- de bebouwing bestaat uit één laag met kap (kap al dan niet opgedeeld in verdiepingslaag en vliering/zolder);
- de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter ten opzichte van het maaiveld;
- de nokhoogte bedraagt maximaal 3,5 meter + de helft van de voorgevelbreedte;
- tegenover elkaar gelegen dakvlakken bevatten dezelfde hellingshoek;
- dakhelling bedraagt ten minste 45 en ten hoogste 60 graden;
- bij een dakhelling van meer dan 52 graden bedraagt de hoogte van de kap maximaal 6 meter;
- hoofdgebouw met aan- en uitbouwen wordt gerealiseerd in metselwerk en met rieten dak of pannendaken;
- aan- en uitbouwen worden zoveel mogelijk voorzien van een kap waarbij:
 - o de kapvorm bestaat uit zadeldaken;

- o topgevels zoveel mogelijk bestaan uit een houten betimmering;
- o de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het parallel gelegen dakvlak van het hoofdgebouw,
- o goothoogte gelijk of minder is dan die van het hoofdgebouw,
- o de nokhoogte 1,5 meter ligt onder de nokhoogte van het hoofdgebouw en /of lager is dan de noklijn van een eventueel aan de voorgevel geplaatst dakhuis.
- dakvlakken worden zo min mogelijk onderbroken door dakkapellen en/of dakramen;
- platte daken en wolfseinden zijn niet toegestaan;

Niet-hoofdgebouwen:

- met uitzondering van hooihuizen is de goothoogte is gelijk aan of minder dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- de nokhoogte is lager dan de nokhoogte van de stolp;
- de kapvorm bestaat uitsluitend uit zadeldaken voorzien van houten topgevels passende bij topgevels van eventueel bij het hoofdgebouw gerealiseerde aan- en uitbouwen;
- detaillering en materiaalgebruik van het hoofdgebouw komen deels terug in de verschijningsvorm van het niet-hoofdgebouw;
- platte daken en wolfseinden zijn niet toegestaan;

Voor nadere eisen ten aanzien van massa en opbouw en ten aanzien van detaillering, materiaal en kleurgebruik wordt verwezen naar de voor de gemeente van toepassing zijnde welstandsnota.