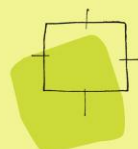


Landschappelijke inpassing Engewormer
20 en 20a te Wormer



DEFINITIEF



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Landschappelijke inpassing Engewormer 20 en 20a te Wormer

D E F I N I T I E F

23 januari 2018

Projectnummer 279.00.02.01.02.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ontwerpsessie	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Context	5
2.1	Plangebied	5
2.2	Landschapstype	6
3	Landschappelijke inpassing	8
3.1	Schetsplan	8
3.2	Toelichting	8
3.3	Uitgangspunten	9
3.4	Conclusie	10
Bijlage 1		11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Wormerland is het mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied een uitbreidings- of wijzigingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. De familie Bayzid wil het perceel Engewormer 20 en 20a te Wormer graag ontwikkelen. De voorgestelde ontwikkelingen betreffen:

- het bouwen en exploiteren van een groepsaccommodatie van circa 30x16 meter voor weekend- en weekverblijf;
- het bouwen en exploiteren van een vergaderlocatie;
- het bouwen en exploiteren van een keuken/catering t.b.v. de groepsaccommodatie en vergaderlocatie;
- de sloop van de bestaande stolp en de bouw van een nieuwe stolp. Een mogelijke splitsing van de stolp in twee woningen is daarbij uitgangspunt;
- de sloop van de bestaande woning en de nieuwbouw van een (beheerders)woning.



Figuur 1. Plangebied en directe omgeving (Bron: Gemeente Wormerland)

1.2 Ontwerpsessie

De toekenning van een wijziging of vergroting is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Op 20 april 2017 heeft op locatie een ontwerpsessie plaatsgevonden over de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van dit verzoek. De ontwerpsessie had als doel om een maatwerkoplossing te creëren, passend bij de specifieke plek in het landschap en de specifieke vraag van de initiatiefnemer. Bij deze ontwerpsessie waren de initiatiefnemers, ambtenaren van de gemeente Wormerland en adviseurs van BügelHajema betrokken om tot een integrale oplossing te komen.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland en het Handboek 'Ontwerp uw eigen erf' van de gemeente Wormerland zijn gehanteerd in deze ontwerpsessie.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke context van het plan. Hoofdstuk 3 gaat in de landschappelijke inpassing en geeft het schetsplan en de uitgangspunten voor verdere uitwerking weer.

2 Context

2.1 Plangebied

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een sterk verwaarloosde stolp, een bedrijfswoning en enkele verwaarloosde opstallen naast en achter de stolp. Het erf is grotendeels onbebouwd en onverhard en heeft overwegend een open karakter. Beplanting is alleen voor de stolp en de bedrijfswoning aanwezig.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied (Bron: Gemeente Wormerland)

Kwaliteiten

- De aanwezigheid van een stolp.
- Open en groen karakter van het erf.
- Doorzicht op het open polderlandschap.

Knelpunten

- De bouwkundige staat van de aanwezige stolp en opstallen.
- De situering van de opstallen dicht op de sloot.

2.2 Landschapstype

Ontstaansgeschiedenis

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland is af te lezen dat het plangebied onderdeel is van het Droogmakerijenlandschap. De grote inpolderingen van de binnenmeren herinneren in Noord-Holland aan de Gouden Eeuw. De Beemster (1612) is van de oude meren het eerst drooggelegd, spoedig gevolgd door de Schermer, de Purmer, de Wormer en de polder van Heer Hugo Waard. Dit landaanwinningproces, dat begon met de inpoldering van de Zijpe in 1599, werd pas voltooid met de droogmaking van de Haarlemmermeer (1852) en de inpoldering van het IJ in 1877.

De droogmakerijen zijn door de mens gemaakte, rationeel ingerichte landschappen, vaak met een hoge cultuurhistorische waarde. Droogmakerijen worden gevormd door een drooggelegd binnenwater/meer, omsloten door een ringvaart en een ringdijk. Deze gebieden zijn als één geheel droogge maakt en ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open. Ze worden gekenmerkt door hun diepe ligging ten opzichte van het aanliggend veenpolderlandschap.



Figuur 3. Topografische kaart 1858-'59

Ordeningsprincipes in het landschap

De Engewormer heeft een symmetrische opbouw ten opzichte van de middensloot en heeft als ruimtevorm tweezijdig begrensde ruimte. Er is sprake van een rationele, blokvormige tot opstreckende verkaveling haaks of evenwijdig op de middensloot. De ringdijk laat de oorspronkelijke natuurlijke meervorm zien en geeft een fraai contrast met de geometrisch indeling. De ringdijk is de structuurdrager. Vrijwel alle erven zijn aan de voet van deze dijk gesitueerd.

HET ERF (HANDBOEK ONTWERP UW EIGEN ERF)

De erven in de Engewormer kennen niet de typische opbouw van een poldererf. De erven kennen kenmerken van zowel het poldererf als het veenpoldererf. Een erf in de Engewormer ligt aan de voet van de dijk. De oorspronkelijke erven hebben een zeer compacte opzet. In veel gevallen zijn de erven aan een of meerdere zijden begrensd met sloten. Het erf kent een indeling in een voor- en een achtererf. Het voorerf heeft een groen karakter en is mede gericht op presentatie. Het achtererf is meer gericht op productie. De aanwezigheid van (knot)bomenrijen op de voor- en zijranden en, een beperkt beplante tot onbeplante achterrand zijn kenmerkend.

Bebouwingskarakteristiek

De Engewormer wordt gekenmerkt door solitaire erven en kleine clusters erven aan de voet van de ringdijk. De bebouwing is op de dijk georiënteerd. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor. Opvallend zijn de stolpboerderijen. De nieuwere bebouwing bestaat veelal uit woonhuizen en grote nieuwe loodsen en stallen. De meer oorspronkelijke erven en de (kleinere) woonerven hebben vaak een groene uitstraling en worden gekenmerkt door bomen op het voorerf en beplanting op de zijdelingse perceelsranden. Op erven waar grootschalige nieuwbouw heeft plaatsgevonden ontbreekt de beplanting veelal.

Inpassing in de ruimere omgeving

De grote mate van openheid, de rationele verkaveling, de ringdijk, de bebouwing langs de voet van de ringdijk, de oude(re) bebouwing op groene erven zijn kenmerkend voor het landschappelijke beeld.

Kernkwaliteiten Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

- Landschaps-DNA -Historische structuurlijnen
 - Contrast met aangrenzende veengebieden.
 - Duidelijke begrenzing door ringdijk, ringsloot.
 - Aangelegd watersysteem met hoofdtochten en hoofdgemaal.
- Cultuurhistorische objecten
 - Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen gelegen aan het samenhangende systeem van ringdijken, ringvaarten en waterlopen.
- Openheid
 - (Zeer) open gebied.
 - Tweezijdig begrenzende ruimte.
- Dorps-DNA
 - Dijk is structuurdrager.
 - Doorzichten vanaf de hoger gelegen ringdijk naar lager gelegen polder.

3 Landschappelijke inpassing

3.1 Schetsplan

Op basis van de werksessie is een schetsplan opgesteld (zie bijlage 1 voor een uitwerking op de schaal 1:1.000). Dit schetsplan geeft het gewenste beeld weer op basis van de huidige eisen, wensen en inzichten. Afwijken van het schetsplan is mogelijk, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten in paragraaf 3.2. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning moet dan ook een gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan ingediend worden waaruit dit blijkt.



Figuur 4. Schetsplan

3.2 Toelichting

De nieuwe ontwikkelingen worden ingepast op een erf van circa 65 x 75 meter. De hoofdopzet gaat uit van het aanbrengen van de traditionele indeling van het erf in een voor- en een achtererf. De bestaande bebouwing op het erf wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het voorerf wordt bebouwd met een nieuwe stolp (met daarin maximaal twee woningen) en een kapbergwoning. De stolp wordt beeldbepalend voor het aanzicht van het erf. De kapbergwoning ligt achter de stolp en ligt dichtbij de groepsaccommodatie, of is hieraan vast gebouwd.

Op het achtererf worden nieuwe bedrijfsgebouwen ingepast. Het schetsplan gaat vooralsnog uit van twee gebouwen. Het grootste gebouw is circa 30x16 meter en biedt ruimte aan een groepsaccommodatie. Het kleinere gebouw is circa 140 m² en biedt ruimte aan een vergaderruimte en een keuken. Achter de bebouwing zijn 18 parkeerplaatsen ingepast.

De landschappelijk inpassing bestaat uit bomenrijen aan weerszijden van het erf en een aarden wal aan de noordzijde van het erf. Op het voorerf worden enkele solitaire bomen ingepast (waaronder twee poortwachters). De parkeerplaatsen worden achter de bebouwing en binnen een aarden wal gesitueerd om deze daarmee aan het zicht te onttrekken. Zicht op een groot aantal geparkeerde auto's is niet passend in het buitengebied. Gezien de ligging aan de dijk, en daarmee de goede zichtbaarheid van het voorerf, is situering op het achtererf uitgangspunt. De aarden wal onttrekt, vanuit het open landschap gezien, het zicht op de auto's op de grotere schaal.

3.3 Uitgangspunten

Landschappelijke inpassing

- Maak een herkenbaar voor- en achtererf. Op het voorerf bestaat de bebouwing uit een nieuwe stolp en een nieuwe kapbergwoning. De overige bebouwing wordt achter de nieuwe stolp gesitueerd. Verharding is overwegend achter (het verlengde van) de voorgevel van de nieuwe stolp gesitueerd. Parkeerplaatsen liggen achter of naast de bedrijfsbebouwing.
- Breng een bomenrij aan op de west- en oostzijde van het erf om daarmee de bedrijfsbebouwing in te passen. Plantafstand bomen 8 -10 meter. Passende boomsoorten zijn o.a. linde, es, of iep.
- Breng minimaal 3 solitaire bomen (waaronder 2 poortwachters) aan op het voorerf. Passende boomsoorten zijn o.a. linde, es, of iep.
- Pas de parkeerplaatsen in met een met gras begroeide aarden wal met een hoogte van 1,5 tot 1,8 meter.

Situering, grootte en vormgeving bebouwing

- Welstandsnota Wormerland: de welstandscriteria voor gebiedstype F - Landelijk gebied zijn, voor zover niet strijdig met onderstaande uitgangspunten, van toepassing.
- Compacte en samenhangende situering van bebouwing.
- Er worden maximaal drie woningen ingepast, in de vorm van een nieuw te bouwen stolp, met daarin maximaal twee woningen, en één kapbergwoning. De maximale oppervlakte van de stolp is 200 m² (circa 14x14 meter). Vrijstaande bijgebouwen zijn bij de stolp niet toegestaan. Bergingen e.d. inpandig oplossen. De maximale oppervlakte van de kapbergwoning is 100 m².
- De stolp wordt beeldbepalend voor het aanzicht van het voorerf en staat gebouwd in de voorste begrenzing van het bouwvlak. De kapbergwoning ligt minimaal 5 meter achter de stolp en ligt dichtbij de groepsaccommodatie (maximale tussenafstand 3 meter), of is hieraan vast gebouwd.
- Nieuwe bedrijfsbebouwing staat achter (de achtergevel van) de stolp en de kapbergwoning.

- In het bouwvlak mag, naast de drie woningen, maximaal 800m² aan nieuwe (bedrijfs)gebouwen worden toegevoegd. Het aantal gebouwen is vrij, maar een clustering van gebouwen (dat wil zeggen dicht bij elkaar plaatsen/aaneen bouwen) en het beperken van het aantal gebouwen dient te worden nagestreefd.
- De bedrijfsbebouwing zijn voorzien van een kap. Aan de zijde van het landschap en aan zijden grenzend aan de zijdelingse perceelsgrenzen is sprake van een lage goothoogte van maximaal 3 meter; aan de overige zijden is een hogere goothoogte mogelijk. De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is haaks op de dijk.
- Alle bebouwing is kantig van opzet.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is traditioneel en passend bij het landschap.
- Lichtuitstraling wordt zoveel mogelijk beperkt.

Waterberging

Bij voorkeur waterberging realiseren door kavelsloten rondom om het erf aanbrengen wanneer deze niet aanwezig zijn. In andere gevallen aansluiten bij bestaande kenmerkende waterpatronen van sloten loodrecht op de ontginningsassen.

3.4 Conclusie

Het voorliggende plan en de voorliggende uitgangspunten zijn maatwerk. Deze zijn afgestemd op de wensen van de initiatiefnemer, de uitgangspunten van de gemeente (o.a. Handboek ontwerp uw eigen erf) en houdt rekening met de kernkwaliteiten van het landschap en de lokale kwaliteiten van de plek. De gewenste ontwikkeling kan daarmee op een passende wijze ingepast worden in het landschap.

Bijlage 1

Schetsplan 1:1.000



Familie Bayzid

**Engewormer 20 en 20a te Wormer
Verruimen bouwvlak
Schets landschappelijke inpassing**

datum: 23-01-2017
 schaal: 1 : 1.000
 status: Definitief
 projectnr.: 279.00.02.01.02.01



BügelHajema
 Plek voor ideeën

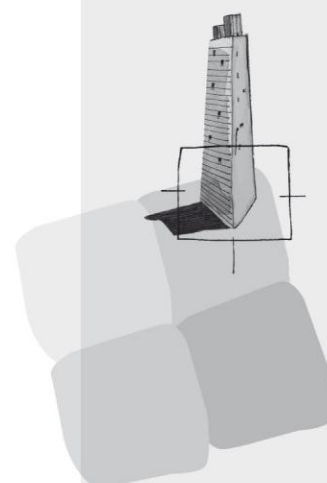
BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
 Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
 E leeuwarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Colofon

Verkavelingsplan
BügelHajema Adviseurs

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor
leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort