

Landschappelijke inpassing
plattelandswoning familie Marees



BügelHajema
Plek voor ideeën

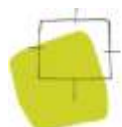
Landschappelijke inpassing plattelandswoning familie Marees

Inhoud

Landschappelijke inpassing plattelandswoning familie Marees, gevestigd aan de Kanaaldijk 14 te Spijkerboor

1 maart 2016

Projectnummer 279.00.00.00.02.00



Ideeen voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Context	7
2.1	Landschapstype	7
2.2	Plangebied	9
3	Landschappelijke inpassing	11
3.1	Schetsplan	11
3.2	Uitgangspunten	12
3.3	Conclusie	13

Bijlage 1 Schetsplan 1:1.000

Inleiding

Aanleiding

In de gemeente Wormerland is het voor agrariërs 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 Marees, gevestigd aan de Kanaaldijk 14 te Spijkerboor, wil graag een plattelandswoning realiseren bij het bedrijf. Met deze woning is het mogelijk om de continuïteit van het familiebedrijf op een duurzame wijze te garanderen.



Plangebied (Bron: Google Maps)

Ontwerpsessie

De toekenning van een wijziging is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Op 3 december 2015 heeft op locatie een ontwerpssessie plaatsgevonden over de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van dit verzoek. De ontwerpssessie 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 ontwerpssessie 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-Holland¹ en het Handboek 'Ontwerp uw eigen erf' van de gemeente Wormerland zijn gehanteerd in deze ontwerpsessie.

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.

¹ Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

2.1**Landschapstype****Ontstaansgeschiedenis**

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland is af te lezen dat het plangebied onderdeel is van het Veenpolderlandschap. Het veenpolder-/veenweidenlandschap ontstond als gevolg van ontginningen in het veengebied in de 11de eeuw. De natuurlijke ontwatering van het veengebied vond plaats via veenstromen. Vaak zijn deze natuurlijke afwateringen bepalend geweest bij de verkavelingsrichting. In verschillende delen van het veengebied is veen afgegraven ten behoeve van turfwinning. Probleem bij het veengebied is dat bij ontwatering weliswaar het land productief wordt, maar het veen oxideert en het land daalt. Dit veroorzaakte opnieuw wateroverlast. In de opstreckende veenontginningen werden de nederzettingen aanvankelijk verplaatst in de richting van het ontginningsproces. Gedwongen door voortdurende bodemdaling en het landverlies, werden de nederzettingen in de loop der tijd verplaatst naar locaties waar ze het minst last hadden van de bodemdaling. Dit konden oude getijdegeulen zijn, maar ook dijken die toen aangelegd werden. Hierdoor ontstond de strakke lineaire vorm van de agrarische nederzetting in het veengebied.



Topografische kaart 1858-'59

Op deze algemene ontginningswijze zijn talrijke varianten. Het verkavelingspatroon varieert van zeer regelmatig tot zeer onregelmatig, terwijl ook is ingespeeld op specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van veenstromen en meren. Daarbij is onderscheid in de mate van waterrijkdom. De meeste veenpolders zijn aanvankelijk ingericht als vaarpolders, waarbij de landbouwgronden alleen over het water bereikbaar waren. Na een ingrijpende herinrichting zijn vrijwel alle gronden over de weg ontsloten.

Ordeningsprincipes in het landschap

De veenpolders bestaan uit onvergraven veen dat overwegend in gebruik is als grasland. Het veenpolderlandschap bestaat voornamelijk uit open en zeer open gebieden met plaatselijk matig open tot gesloten gebieden. Het is een overwegend open landschap. Hierbinnen vormen de lange bebouwingslinten belangrijke elementen. De ontginningswijze van de veengebieden wordt gekenmerkt door een lange ontginningsas langs een natuurlijk of gegraven water langs een weg. Loodrecht op de ontginningsas zijn evenwijdig sloten gegraven, waarmee een strookvormig verkavelingspatroon is ontstaan. De bewoning en bebouwing zijn gelegen langs de ontginningsas, waardoor langgerekte dorpen zijn ontstaan. Veel huizen zijn gebouwd van hout. Klei was weinig voorhanden en hout verzakte minder snel op de drassige bodem dan steen.

Het veenweide- /veenpoldererf (Handboek ontwerp uw eigen erf)

Het veenweide-erf neemt vaak de hele breedte van een kavel in beslag en wordt over het algemeen aan alle zijden begrensd met sloten. Bij bredere kavels kunnen meerdere erven op een kavel liggen. De erven hebben net als de kavels een langgerekte en onregelmatige vorm. 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 (wilg, es els, populier) op de voor- en zijranden, een onbeplante achterrand en doorzicht over het erf(pad) zijn kenmerkend voor veenweide-erven.

Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing is in het buitengebied met name langs de randen van het veenpoldergebied gesitueerd, aan de voet van de aanwezige dijken. De bebouwing is veelal op de dijk georiënteerd. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor. Opvallend zijn de relatief veel voorkomende stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen. 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 forse bomen op het voorerf en forse beplanting op de perceelsranden. Op erven waar grootschalige nieuwbouw heeft plaatsgevonden ontbreekt de beplanting veelal.

Inpassing in de ruimere omgeving

De grote mate van openheid, de waterrijkdom, de dijken die het veenpoldergebied begrenzen, de onregelmatige opstreckende verkaveling en de kenmerkende groene veenpoldererven zijn kenmerkend voor het landschappelijke beeld.

Kernkwaliteiten

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

- Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen
 - De Middeleeuwse verkavelingsstructuren.
 - Langgerekte lintdorpen in een open landschap zijn belangrijke ruimte-vormende elementen.
- Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten
 - Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen.
- Openheid
 - Open en vlak landschap, grasland, water en natuurlijke begroeiing.
 - Mate van openheid: landschap met een open tot zeer open karakter.
 - Het open en waterrijk karakter.
- Dorps-DNA weg- en dijkdorpen
 - De weg, dijk of gegraven wetring als ruimtelijke structuurdrager.
 - De bebouwing is georiënteerd naar de structuurdrager (weg of dijk).
 - Tussen de bebouwingslinten is het natte graslandschap zeer open.
 - Langgerekt slotenpatroon met een strokenverkaveling.
 - Doorzichten naar het omringende polderlandschap.
 - Het type bebouwing en erfbeplanting evenals de onderlinge afstand en de precieze positionering variëren afhankelijk van het ontginningssysteem en de ondergrond.
 - Het groene karakter wordt van oudsher gevormd door erfbeplantingen en particuliere tuinen.

2.2

Plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het veenweide-/veenpolderlandschap. De onregelmatige, opstreckende verkavelingsstructuur, de openheid en de waterrijkdom, kenmerkend voor dit landschapstype, zijn allemaal goed herkenbaar. De veenpolder is ter plekken van het plangebied helder begrensd door een dijk en de ringvaart van de Beemster. Het erf is vanaf de weg gezien een groene verdichting in het landschap. Het bebouwde deel van erf bestaat de breedte van een oorspronkelijk kavel en volgt de richting van de opstreckende verkaveling. Het huidige erf heeft veel kenmerken van een oorspronkelijke veenweide-/veenpoldererf. Opvallend is echter de boomgaard naast het erf.



Plangebied (Bron: Gemeente Wormerland)

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning (in de vorm van een stolp), een hooiberg, een kleine stal/berging, een loods en een stal. Het erf kent een opdeling in een voor- en achtererf. Het voorerf bestaat uit de stolp met tuin en een boomgaard ten westen van de stolp. Het voorerf wordt daarmee gekenmerkt door representatieve, op de weg georiënteerde bebouwing, groene ruimte en een opgaande beplanting. Op het achtererf is sprake van bebouwing en buitenopslag. Het erf wordt aan de oostzijde begrensd door een erfpad (met kenmerkend zicht op het landschap) en een bomenrij. Door de bomenrij en de boomgaard valt de bebouwing en de opslag op het achtererf nauwelijks op vanaf de weg. Vanuit het landschap gezien is het erf meer zichtbaar.

Kwaliteiten

- Het erf kent een onderscheid in een groen voorerf en een meer verhard en bebouwd achtererf.
- De stolp en de boomgaard en beplanting op het voorerf.
- Het erfpad met bomenrij met zicht op het achterliggende landschap.
- De structuur van het landschap is nog relatief gaaf en herkenbaar.
- De ligging aan de dijk.

Landschappelijke inpassing

3

3.1

Schetsplan

Op basis van de ontwerpsessie 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 (in beperkte mate) 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.



Schetsplan

Toelichting

Het schetsplan gaat uit van handhaving van de traditionele indeling van het erf in een voor- en een achtererf. Het achtererf kent geen wijzigingen. De bestaande situatie wordt gehandhaafd. De plattelandswoning wordt op het voorerf gesitueerd. Deze woning wordt in volume, situering en vormgeving ondergeschikt aan de stolp. De plaatsing is tevens afgestemd op de bestaande waardevolle beplanting.

In de vormgeving wordt ingezet op het realiseren van een kapbergwoning. Hiermee wordt een passende bouwvorm gerealiseerd bij de stolp en ontstaat op het erf een mooi samenspel tussen de stolp, de bestaande hooiberg en de nieuwe kapbergwoning. De buitenruimte bij de hooibergwoning blijft beperkt, waardoor het voorerf nog steeds als een geheel ervaren wordt. Om de inpassing van de kapbergwoning mogelijk te maken en een evenwichtig en samenhangend geheel op het voorerf te realiseren, zal de bestaande berging/stal direct achter de stolp gesloopt moeten worden. Op het voorerf wordt een solitaire boom toegevoegd om tegenwicht te bieden voor de toename aan bebouwing.

3.2

Uitgangspunten

Landschappelijke inpassing

- Handhaaf de indeling van het erf in een voor- en achtererf.
- Voeg een solitaire boom toe aan het voorerf (bijvoorbeeld een es).
- Bestaande waardevolle opgaande beplanting op het voorerf handhaven.

Situering, grootte en vormgeving bebouwing

- Welstandsnota Wormerland: de welstandscriteria voor gebiedstype F - Landelijk gebied zijn, voor zover niet strijdig met onderstaande uitgangspunten, van toepassing.
- De plattelandwoning wordt als kapbergwoning vormgegeven. Het kleuren materiaalgebruik is passend bij een kapbergwoning en bestaat overwegend uit donker gebeitste houten planken voor de gevels en oranje keramische dakpannen voor de daken. De detaillering ondersteunt de architectuur.
- De plattelandswoning is in ieder geval op de dijk en het voorerf georiënteerd.
- Situeer de plattelandwoning conform het schetsplan ten westen van de stolp. Situeer de plattelandwoning maximaal 5 meter achter het verlengde van de achtergevel van de stolp.
- De plattelandwoning is minimaal 5 meter vanaf de insteek sloot gesitueerd
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand. Het bouwvlak voor de plattelandswoning beslaat maximaal 12 x 12 meter. De hoofdvorm heeft een grondvlak van maximaal 8 x 8 meter met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Overige bouwdelen zijn maximaal één bouwlaag met een kap of een plat dak.
- De bestaande berging/stal direct achter de stolp wordt gesloopt om een evenwichtig en samenhangend geheel op het voorerf te realiseren.

Referentiebeelden kapbergwoning



Waterberging

Bij voorkeur waterberging realiseren door kavelsloten rondom om het erf aanbrengen wanneer deze niet aanwezig zijn. In andere gevallen aansluiten bij bestaande kenmerkende (opstreckende) waterpatronen.

3.3

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.

B i j l a g e 1

S c h e t s p l a n 1 : 1 . 0 0 0

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Wormerland

Contactpersoon
E. Bressers
Gemeente Wormerland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Caroline Hiskemuller
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
279.00.00.00.02.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering 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