

Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek familie Maas



BügelHajema
Plek voor ideeën

Landschappelijke inpassing uitbreidingsverzoek familie Maas

Inhoud

Landschappelijke inpassing uitbreidingsverzoek familie Maas, gevestigd aan het Oudelandsdijkje 8a te Spijkerboor

29 april 2016

Projectnummer 279.00.00.00.03.00



Ideeën 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	14

Bijlage 1 Schetsplan 1:1.000

Inleiding

Aanleiding

In de gemeente Wormerland is het voor ondernemers 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 Maas, gevestigd aan het Oudelandsdijkje 8a te Spijkerboor, wil graag een aanpassing en vergroting van het bouwvlak van 1 tot circa 1,3 hectare, om daarmee de bedrijfsvoering op een maatschappelijk verantwoorde, toekomstbestendige wijze te kunnen voortzetten. De familie Maas heeft een bedrijf dat zich vanuit de melkveehouderij heeft ontwikkeld tot zorgboerderij met particulier natuurbeheer, paardenpension, vleesveehouderij en schapenhouderij. De agrarische functie van het bedrijf is ondergeschikt tot nevenschikt geworden aan de zorgfunctie en het particuliere natuurbeheer.

De initiatiefnemer voorziet de volgende ontwikkelingen:

- herbouw van de voormalige stolp aan het Oudelandsdijkje;
- vergroting van de bestaande stal (o.a. ten behoeve van een zorgkantine en een boerderijwinkel);
- inpassing van een nieuwe stal;
- uitbreiding van de machineberging/stal en de fietsenberging;
- aanleg van een moestuin en boomgaard aanleggen en inpassing van een kleine kas en kippenhok.



Plangebied (Bron: Google Maps)

Ontwerpsessie

De toekenning van een wijziging is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Op 4 februari 2016 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-Holland¹ en het Handboek 'Ontwerp uw eigen erf' van de gemeente Wormerland zijn gehanteerd in deze ontwerpsessie.

Leeswijzer

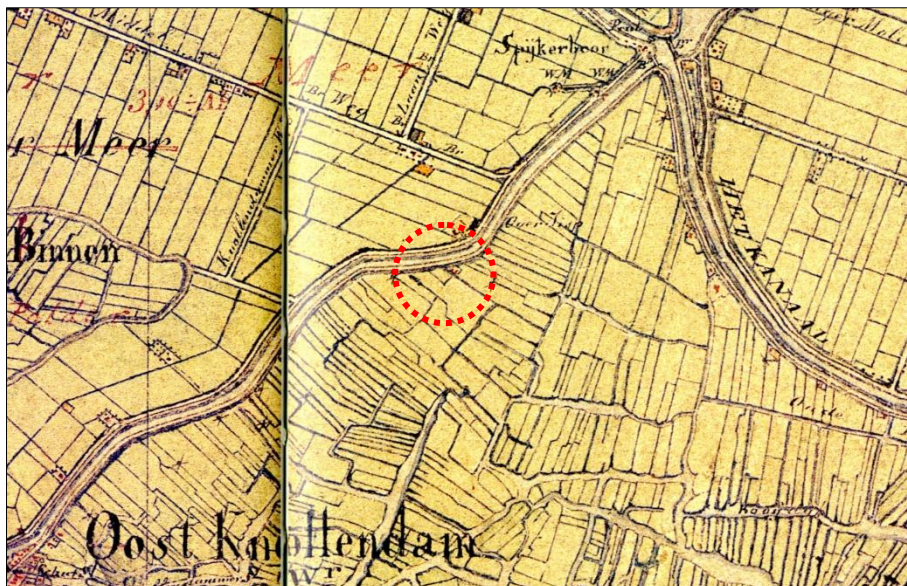
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke context van het plan. Hoofdstuk 3 gaat in de landschappelijke inpassing en geeft het schetsplan en de uitgangspunten voor verdere uitwerking weer.

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.

Orderingsprincipes 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 plekke van het plangebied helder begrensd door de Oude landsdijk en de daarachter gelegen Knollendammervaart.

Het erf is gesitueerd op een relatief breed kavel en is voor een veenpoldererf relatief breed. Het erf volgt de richting van de opstreckende verkaveling en is vanaf de weg vanuit zuidelijke richting gezien beperkt zichtbaar; het erf is afgeschermd door andere erven. Vanaf weg de vanuit noordelijke richting gezien, is het erf een groene verdichting in het landschap. De moestuin, de aanwezige bomen en de aanwezige struikenrijen schermen de bebouwing en verharding af.



Plangebied (Bron: Gemeente Wormerland)

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning, een fietsenberging, een kleine stal/berging, een loods en een stal. Het erf kent ruimtelijk gezien een opdeling in een voor- en achtererf. Functioneel gezien zijn de zorgfuncties en de meer agrarische functies op het erf van elkaar gescheiden. De zorgfuncties liggen vooral aan de straatzijde van het erf. De meer agrarische functies liggen achter op het erf.

Het voorerf bestaat uit de woning met (moes)tuin. Het voorerf wordt daarmee gekenmerkt door representatieve, op de weg georiënteerde bebouwing, groene ruimte en een opgaande beplanting. Via het erfpad, dat onder een schuine hoek is gesitueerd ten opzichte van het landschap, is zicht op het landschap. Dit zicht is sterk ingekaderd door de bebouwing direct langs het pad. Op het achtererf is sprake van bebouwing en buitenopslag. Het erf wordt aan de noordoostzijde begrensd door struikenrijen. Door de struikenrijen 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 voorerf en een meer verhard en bebouwd achtererf.
- De moestuin en de beplanting op het voorerf.
- Het erfpad met zicht op het achterliggende landschap.
- De structuur van het landschap is nog relatief gaaf en herkenbaar.
- De ligging aan de dijk.

Knelpunten

- De hoge mate van bebouwing en verharding ter plaatse van het erfpad en entreegebied; de entree van het erf is hierdoor weinig representatief.

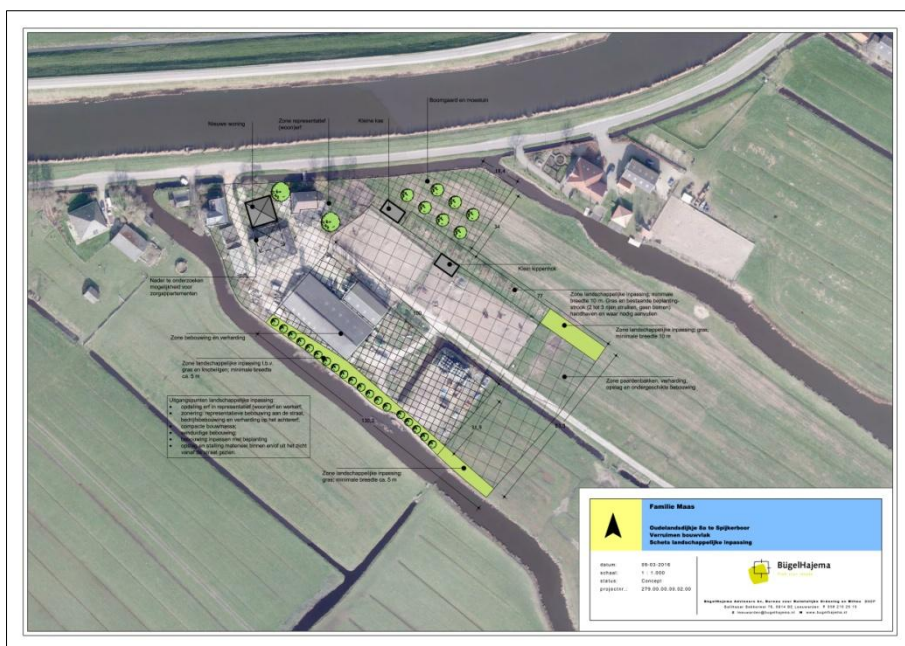
Landschappelijke inpassing

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 en versterking van de traditionele indeling van het erf in een voor- en een achtererf. Een compacte hoofdopzet en zonering van functies worden nagestreefd. In de nieuwe situatie wordt het voorerf groter dan in de huidige situatie het geval is. Het streven is om het voorerf als geheel een groen, ruim en representatief aanzicht te geven. Mede in relatie tot de zorgfuncties (en daarmee het aantal bezoekers) is een meer representatief voorerf passend.

Op het voorerf wordt een nieuwe woning gebouwd op de plek van een in het verleden gesloopte stolp. Sloop van een deel van de bebouwing is noodzakelijk om te voorkomen dat het voorerf te veel verhard wordt. De bestaande bomen handhaven en enkele nieuwe bomen aanplanten (op de voorerfrand en/of enkele solitair). Onderzocht wordt of zorgappartementen mogelijk zijn in aansluiting op de nieuw te bouwen woning. Zicht op het landschap vanaf het erfpad is uitgangspunt.

Het achtererf kent een zonering in een zone voor bebouwing en een zone voor verharding, paardenbakken, opslag en ondergeschikte bebouwing. De bestaande paardenbakken en paddocks worden gehandhaafd. Ondergeschikte (o.a. kippenhok) bebouwing is alleen mogelijk direct naast de struikenrijen. Opslag vindt plaats achter en naast de bebouwing. Nieuwe bebouwing wordt in aansluiting op, of nabij de bestaande bebouwing gerealiseerd om een compact geheel aan bebouwing te realiseren en hiermee de invloed op het open landschap beperkt te houden. De bedrijfsbebouwing wordt landschappelijk ingepast met de bestaande struikenrijen en een rij knotwilgen ten zuiden van de bebouwing.

Het voorerf wordt vergroot in noordoostelijke richting om een grotere moestuin, boomgaard en een kleine kas mogelijk te maken. Gezien de zorgfunctie is het gewenst dat deze onderdelen op de straatzijde van het erf gesitueerd worden. Het erf biedt ruimtelijk en functioneel geen andere plek om deze functies in te passen (verplaatsen van de paardenbak is economisch gezien geen mogelijkheid). Deze situering wijkt af van de 'standaard', maar is geen uitzondering in het gebied. Aan de Kanaaldijk komt deze situatie bijvoorbeeld een aantal keer voor. De situering is ook logisch. Wanneer op het erf zelf geen plek is, is een situering naast het erf/boerderij, nabij de dijk een logische keuze vanwege de bereikbaarheid vanuit de boerderij en de wellicht vaak niet iets hogere ligging.

3.2

Uitgangspunten

Landschappelijke inpassing

- Handhaaf en versterk de indeling van het erf in een voor- en achtererf.
- De moestuin, boomgaard en kas realiseren in aansluiting op het bestaande voorerf. De kas ligt in het verlengde van de struikenrijen en ligt minimaal 10 meter vanaf de kavelsloot.
- Het achtererf kent een heldere zonering in een zone voor bebouwing (aansluitend op bestaande bebouwing) en een zone voor verharding, paardenbakken, (tijdelijke) opslag en ondergeschikte bebouwing. Ondergeschikte bebouwing is alleen mogelijk in aansluiting op de struikenrijen.
- Voeg een bomen toe aan het voorerf, op de voorerfrand of als solitaire beplanting (bijvoorbeeld es, wilg, iep). Bestaande waardevolle opgaande beplanting op het voorerf handhaven.

- Bestaande struikenrijen aan de noordoostzijde van het erf handhaven.
- Een rij knotwilgen toevoegen aan zuidwestelijke erfrand. De lengte van deze rij is gelijk aan de lengte van het totaal aan bebouwing (niet langer dan noodzakelijk, i.v.m. de invloed op het open landschap).

Situering, grootte en vormgeving bebouwing

- Welstandsnota Wormerland: de welstandscriteria voor gebiedstype F - Landelijk gebied zijn, voor zover niet strijdig met onderstaande uitgangspunten, van toepassing.
- Op het voorerf wordt een nieuwe woning gesitueerd. Situeer de woning conform het schetsplan ten westen van de bestaande woning (mits milieukundig mogelijk). De vormgeving van de woning is afgestemd op/geïnspireerd op een traditionele stolp. De woning is met een voorgevel op de dijk georiënteerd. De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand. Het bouwvlak voor de woning beslaat maximaal 11,2 x 15,3 meter (conform de in het verleden gesloopte stolp). De hoofdvorm is maximaal één bouwlaag met een kap.
- Indien zorgappartementen (na nader onderzoek) mogelijk blijken, deze in vormgeving en hoofdvorm afstemmen op de woning.
- De bestaande bergingen/stal/loods direct achter de bestaande woning en de nieuw te bouwen woning worden (zo veel mogelijk) gesloopt om een evenwichtig, samenhangend en representatief voorerf te realiseren.
- Compacte situering van bedrijfsbebouwing. Nieuwe bedrijfsbebouwing sluit aan op bestaande bedrijfsbebouwing. Bestaande zijgevellijn aan de zuidwestzijde respecteren.
- De bedrijfsbebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bedrijfsbebouwing.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bedrijfsbebouwing.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is passend bij de landschappelijke omgeving en sluit aan bij de bestaande bebouwing.
- 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 (opstrekkende) waterpatronen.

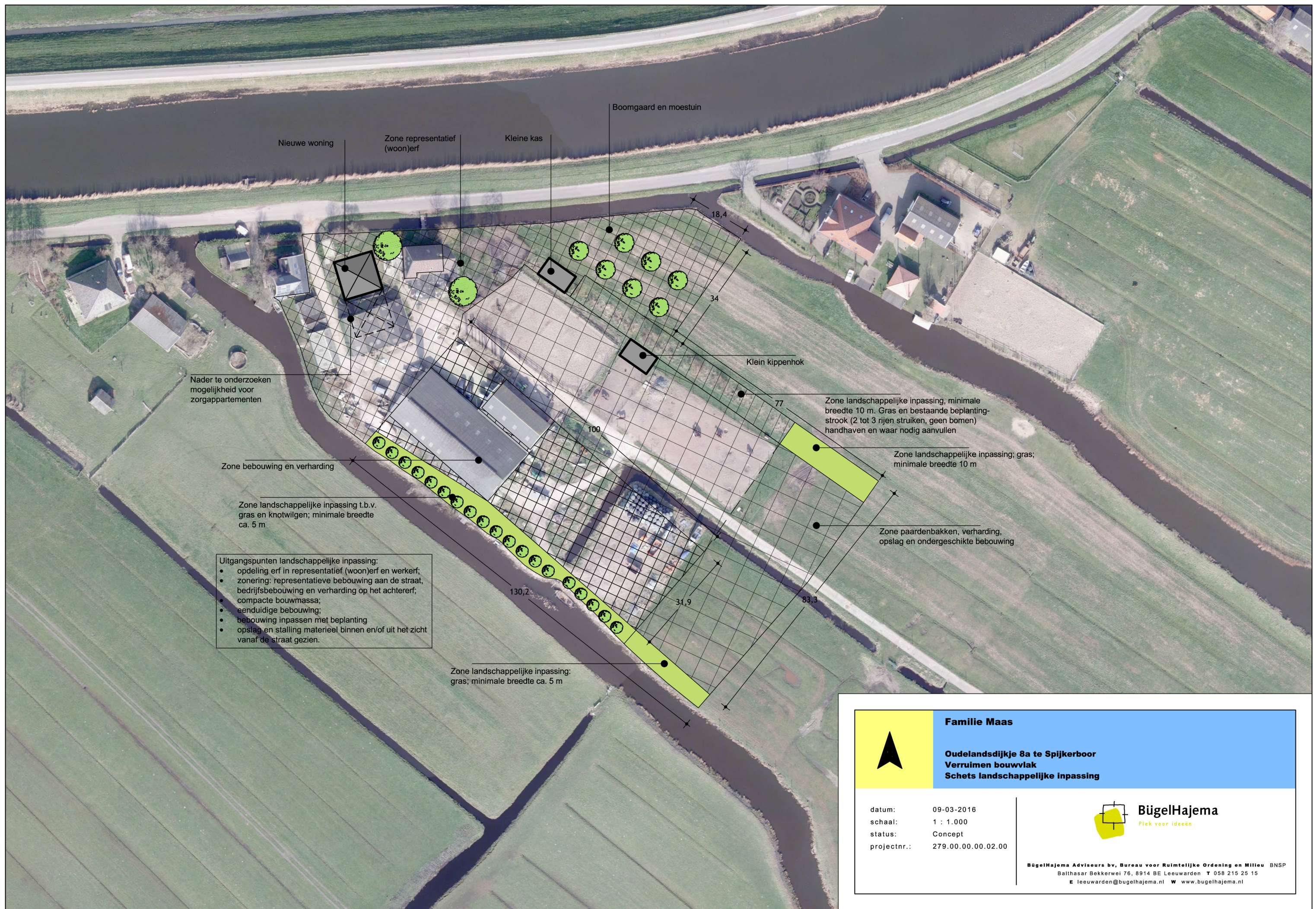
3.3

C o n c l u s i e

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





Familie Maas

Oudelandsdijkje 8a te Spijkerboor
Verruimen bouwvlak
Schets landschappelijke inpassing

datum:	09-03-2016
schaal:	1 : 1.000
status:	Concept
projectnr.:	279.00.00.00.02.00



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

Opdrachtgever
Gemeente Wormerland

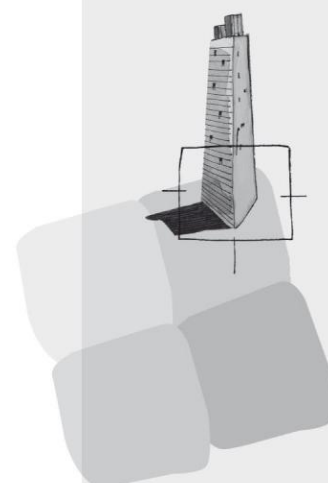
Contactpersoon
E. Bressers
Gemeente Wormerland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Caroline Hiskemuller
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
279.00.00.00.03.00



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