

Landschappelijke inpassing
Wormerringdijk 7 Wormer



DEFINITIEF



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Landschappelijke inpassing

Wormerringdijk 7 Wormer

D E F I N I T I E F

Inhoud

279.00.04.01.00.00 KTG Wormerringdijk
7 te Wormer

27 november 2017

Projectnummer 279.00.04.01.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ontwerpsessie	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Context	5
2.1	Plangebied	5
2.2	Landschapstype	6
3	Landschappelijke inpassing	9
3.1	Onderzoek	9
3.2	Schetsplan	11
3.3	Toelichting	11
3.4	Uitgangspunten	12
3.5	Conclusie	13
Bijlage 1		14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Wormerringdijk 7 te Wormer is een situatie ontstaan waarbij twee bijgebouwen voor de woning zijn gesitueerd (zie Figuur 1). Deze situering is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Bijgebouwen voor de voorgevel passen bovendien meestal niet in de ruimtelijke karakteristiek. Bijgebouwen naast en achter de voorgevelrooilijn zijn doorgaans passender in het ruimtelijk beeld.



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

1.2 Ontwerpsessie

Op 9 oktober 2017 heeft op locatie een ontwerpsessie plaatsgevonden over de situering en de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de twee bijgebouwen. In de ontwerpsessie is onderzocht of de betreffende bijgebouwen op een ruimtelijk gezien passende manier binnen de regels van het bestemmingsplan ingepast zouden kunnen worden. Tevens is onderzocht of verplaatsing ruimtelijk gezien mogelijk en wenselijk is. Beide varianten gaven geen ruimtelijk passende oplossing. Er is daarom onderzocht of handhaving van de bijgebouwen mogelijk is, ondanks de strijdigheid met de regels van het bestemmingsplan en de afwijking ten opzichte van de ruimtelijke karakteristiek. Het resultaat hiervan is opgenomen in hoofdstuk 3.

De ontwerpsessie had als doel om een maatwerkoplossing te creëren, passend bij de specifieke plek in het landschap en de specifieke situatie. Bij deze ontwerpsessie waren de initiatiefnemer, een ambtenaar van de gemeente Wormerland en een adviseur van BügelHajema betrokken om tot een integrale oplossing te komen.

1.3 Leeswijzer

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

2 Context

2.1 Plangebied

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een woonhuis met aangebouwd bijgebouw en drie vrijstaande bijgebouwen (zie Figuur 2 en Figuur 3). Het woonhuis staat op relatief grote afstand van de weg/dijk en staat hierdoor relatief dicht op de achterste perceelsgrens. Het vrijstaande bijgebouw naast de woning is tevens dicht op deze perceelsgrens gebouwd. De overige twee vrijstaande bijgebouwen zijn voor de voorgevelrooilijn van de woning gebouwd en staan juist weer relatief dicht op de weg/dijk.



Figuur 2. Aanzicht erf vanaf de Wormerringdijk (vanuit zuidelijke richting)



Figuur 3. Aanzicht erf vanaf de Wormerringdijk (vanuit noordelijke richting)

Het perceel kent een driedeling in de erfinrichting, waarbij de samenhang tussen de delen beperkt is. Het noordelijk deel heeft overwegend een groen en open karakter en is ingevuld met gras en enkele bomen/struiken. Het vrijstaande bijgebouw in dit deel is vanaf de dijk gezien ingepast met enkele struiken. Het middeldeel is overwegend verhard met grind en klinkers. Verharding bepaalt het beeld vanaf de dijk/weg. Het zuidelijk deel van het perceel is ingericht als beschutte tuin bij de woning. Een coniferenhaag en enkele bomen bepalen het beeld vanaf de dijk/weg.



Figuur 4. Luchtfoto plangebied (Bron: Gemeente Wormerland)

Kwaliteiten

- Ligging aan de voet van de Wormerringdijk, de Zaan en het open polderlandschap van de Schaal-smeeerpolder.
- Open en groen karakter van het noordelijk deel van het erf.
- Zicht op het open polderlandschap vanaf de dijk.

Knelpunten

- De situering van de bijgebouwen.
- De mate van verharding van het erf.
- De hoge coniferenhaag langs de weg.
- Geen eenheid in inrichting van het erf.

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 5. Topografische kaart 1866

Orderingsprincipes in het landschap

De Schaalsmeerpolder heeft een (min of meer) symmetrische opbouw ten opzichte van de middensloot en heeft een zeer open karakter. Er is sprake van een rationele, blokvormige tot opstreckende verkaveling haaks op de middensloot. De ringdijk laat de oorspronkelijke natuurlijke meervorm zien en geeft een fraai contrast met de geometrisch indeling. Het wiel is een opvallend ruimtelijk element. De ringdijk is de structuurdrager. De aanwezige erven zijn aan de voet van deze dijk gesitueerd.

Bebouwingskarakteristiek

De Schaalsmeerpolder kent nauwelijks bebouwing. Aan weerszijden van de Schaalsmeerdijk komen enkele erven voor. Er is slechts in zeer beperkte mate sprake van bebouwing in de polder. Het perceel Wormerringdijk 7 is één van de twee erven die volledig in deze polder liggen. Aan de noordzijde is nog sprake van een erf dat deels in deze polder ligt.

De twee erven in de polder bestaan uit een woonerf en een boerenerf. Beide erven worden gekenmerkt door woningen die op relatief grote afstand van de dijk staan. De bebouwing is maximaal één bouwlaag met een kap. Het boerenerf kent een groen voorerf met stevige opgaande beplanting en een achtererf dat landschappelijk is ingepast met knotwilgen. Het woonerf heeft deels een groen karakter.

Inpassing in de ruimere omgeving

De grote mate van openheid, de rationele verkaveling, de ringdijk, de bebouwing langs de voet van de ringdijk en het wiel 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.
- Openheid
 - Zeer open gebied.
- Dorps-DNA
 - Dijk is structuurdrager.
 - Doorzichten vanaf de hoger gelegen ringdijk naar lager gelegen polder.

3 Landschappelijke inpassing

3.1 Onderzoek

In de ontwerpsessie is onderzocht of de betreffende bijgebouwen binnen de regels van het bestemmingsplan ingepast zouden kunnen worden. In hoofdlijnen moeten bijgebouwen 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn en binnen 25,00 meter van het hoofdgebouw gesitueerd worden. De conclusie is dat dit mogelijk is (zie Figuur 6). Geconstateerd kan worden dat wanneer de bijgebouwen gesitueerd worden conform de regels, er geen sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De woning is weliswaar meer beeldbepalend vanaf de Wormerringdijk, maar het zicht op het landschap wordt meer belemmerd dan in de huidige situatie het geval is. Ook ontstaat er een onsaamenhangend beeld van losse dan wel geschakelde bijgebouwen en ontstaat er een functioneel gezien een onpraktische situatie.



Figuur 6. Inpassing bijgebouwen conform bestemmingsplan

Vervolgens is onderzocht of verplaatsing van een bijgebouw leidt tot een verbetering van de ruimtelijke situatie (zie Figuur 7 en Figuur 8). Het realiseren van een compact geheel is daarbij onderzocht, omdat daarmee de invloed op het landschap wordt beperkt.

Figuur 7 toont de varianten waarbij het grootste bijgebouw verplaatst wordt en deze aangesloten wordt op het kleinere bijgebouw. Figuur 8 toont de variant waarbij het kleinste bijgebouw verplaatst wordt en deze aangesloten wordt op het grotere bijgebouw.

Het zicht op het landschap is met de alternatieve situeringen in Figuur 7 sterker, maar de woning wordt meer aan het zicht onttrokken. Het zicht op de woning is met de alternatieve situering in Figuur 8 sterker, maar het zicht op het landschap neemt af. Geconcludeerd kan worden dat verplaatsing van de bijgebouwen geen meerwaarde betekent.



Figuur 7. Alternatieve situering bijgebouw



Figuur 8. Alternatieve situering bijgebouw

3.2 Schetsplan

Omdat verplaatsen van de bijgebouwen niet leidt tot een verbetering van de ruimtelijke situatie, is onderzocht of de ruimtelijke situatie dusdanig aangepast kan worden dat toch sprake is van een passend ruimtelijk en landschappelijk beeld. Onderstaand schetsplan geeft een passend beeld weer (zie bijlage 1 voor een uitwerking op de schaal 1:250). Afwijken van het schetsplan is mogelijk, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten in paragraaf 3.4. Er moet dan ook een gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan ingediend worden waaruit dit blijkt.



Figuur 9. Schetsplan

3.3 Toelichting

Het erf kent in de huidige situatie een onderscheid in een meer landelijk/natuurlijk deel en een tuin-deel (bestaande uit het middendeel met verharding en het zuidelijke, meer beschutte deel). Het grootste bijgebouw (tuinhuis) staat relatief los van de overige bebouwing en is onderdeel van het meer landelijke/natuurlijk deel van het erf. Het kleinste bijgebouw staat nog relatief dicht bij de woning en is onderdeel van het tuindeel van het erf. Het concept voor de inpassing van de bijgebouwen bestaat uit het versterken van de genoemde onderscheid in een natuurlijk deel en een tuindeel, met daarbij het versterken van de eenheid in het tuindeel. De omgeving van het grote bijgebouw (tuinhuis) wordt nog meer natuurlijk ingericht en wordt hierdoor ruimtelijk gezien meer onderdeel van het natuurlijke gebied. Het kleinste bijgebouw wordt nog meer bij tuin betrokken en wordt hierdoor meer onderdeel van het woonerf.

3.4 Uitgangspunten

Landschappelijke inpassing

- Het erf kent een tweedeling in sfeer in een natuurlijk deel en een tuin deel . Dit contrast tussen natuur en cultuur (tuin) wordt versterkt. Het noordelijke deel wordt meer natuurlijk ingericht (zie Figuur 11 en Figuur 12). Het midden en zuidelijke deel krijgen een meer samenhangende tuinrichting (zie Figuur 10).
- Het noordelijke deel wordt ingevuld met extensief beheerd bloem- en kruidenrijk gras, riet, struiken en knotwilgen. Het pad naar het tuinhuis wordt als vlonder vormgeven. Een eventueel terras vormt een eenheid met dit pas, zowel in kleur- en materiaalgebruik als in vormgeving. De zijde van het landschap blijft volledig open. Alleen een open, landelijk/natuurlijk hekwerk is aan deze zijde mogelijk. Het tuinhuis wordt vanaf de dijk gezien ingepast met struiken, riet en knotwilgen. Het sortiment beplanting is natuurlijk/inheems en passend op de ondergrond. Passende soorten zijn bijvoorbeeld hazelaar of meidoorn. Geen 'tuinplanten' toepassen.
- Het zuidelijke deel wordt meer als eenheid ingericht. Het aanzicht van de tuin is vanaf de straat gezien zo groen mogelijk. Het grind wordt hiertoe verwijderd. Verharding wordt vanaf de dijk gezien ingepast met beukenhagen (beheerhoogte: circa 1,0 meter). De coniferen haag wordt vervangen door een beukenhaag (beheerhoogte: circa 1,0 -1,5 meter). Op de grens van tuin naar landschap wordt één nieuwe, forse boom ingepast. Deze boom markeert de overgang van tuin naar 'natuur' en draagt bij aan de eenheid van het tuindeel/woonerf. Passende boomsoorten zijn o.a. (treur)wilg (geen knotwilg) of es.
- Er zijn maximaal 3 (vast) parkeerplaatsen aan de straatzijde toegestaan. De parkeerplaatsen worden ingepast met een beukenhaag (beheerhoogte: circa 1,0 meter).



Figuur 10. Tuindeel versterken; hagen i.c.m. een extra forse boom



Figuur 11. Natuurlijk deel versterken met bloem- en kruidenrijk gras en open natuurlijk hekwerk



Figuur 12. Natuurlijk deel versterken. Tuinhuis inpassen met knotwilg en struiken (zoals een hazelaar)

Situering, grootte en vormgeving bebouwing

- Bestaande situatie handhaven.
- Nieuwe bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Waterberging

- Bestaande sloot met riet handhaven.

3.5 Conclusie

Het voorliggende plan en de voorliggende uitgangspunten zijn maatwerk voor deze specifieke situatie en zijn erop gericht om een met het bestemmingsplan strijdige situatie toch op een ruimtelijk en landschappelijk passende wijze te verankeren in de omgeving. Hiervoor is gekozen omdat een situering van de bijgebouwen conform de regels van het bestemmingsplan of een alternatieve situering van de bijgebouwen niet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke situatie. Voorliggend plan kan dan ook niet als precedent worden beschouwd.

Bijlage 1

Schetsplan 1:250



Familie Romeijn

**Inpassing bijgebouwen
Schets landschappelijke inpassing**

datum: 27-11-2017
schaal: 1 : 250
status: Definitief
projectnr.: 279.00.04.01.00.00



BügelHajema
Plek voor ideeën

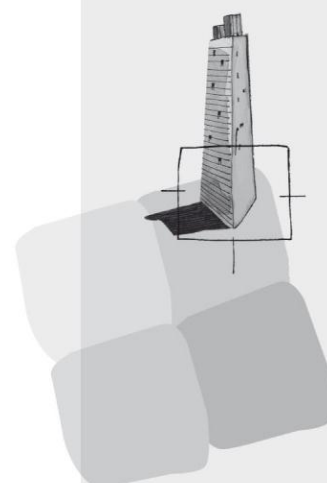
BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
E leeuwarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Colofon

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