

**Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek Loon- en
verhuurbedrijf Niek Konijn BV/Konijn
Bouwmachines BV**



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek Loon- en
verhuurbedrijf Niek Konijn BV/Konijn
Bouwmachines BV**

Inhoud

Landschappelijke inpassing uitbreidings-
verzoek Loon- en verhuurbedrijf Niek
Konijn BV/Konijn Bouwmachines BV,
gevestigd aan de Noorderweg 85 te Wij-
derwormer

23 maart 2016

Projectnummer 279.00.00.00.02.00



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	13

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. Loon- en verhuurbedrijf Niek Konijn BV/Konijn Bouwmachines BV, gevestigd aan de Noorderweg 85 te Wijderwormer, wil graag een vergroting van het bouwvlak van 1 tot circa 1,5 hectare. De initiatiefnemer wenst deze vergroting om:

- bestaand materieel, dat nu in de openlucht staat, onderdak te brengen;
- ruimte te bieden aan toekomstig materieel (er is een trend naar meer en groter materieel);
- manoeuvreerruimte te bieden voor het steeds forser wordende materieel;
- het aanzicht van het bedrijf te verbeteren.



Plangebied (Bron: Google Maps)

Werksessie

De toekenning van een vergroting van het bouwvlak is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Op 3 december 2015 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 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 landaanwinningsproces, 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.



Topografische kaart 1858-'59

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 drooggemaakt en ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open. Ze worden gekenmerkt door hun diepe ligging ten opzichte van het aanliggend veenpolderlandschap.

Orderingsprincipes in het landschap

De Wijdewormer heeft een kenmerkende spiegelsymmetrische opbouw en heeft als ruimtevorm tweezijdig begrensde ruimte. Er is sprake van een rationele, regelmatige opstreckende verkaveling. De ringdijken en ringvaarten laten de oorspronkelijke natuurlijke meervorm zien en geven een fraai contrast met de geometrisch indeling. De Noorder- en Zuiderweg zijn de structuurdragers in de polder. Vrijwel alle erven zijn aan deze wegen gesitueerd. De poldererven kennen van oorsprong een gelijkwaardige hoofdopzet.

Het poldererf (Handboek ontwerp uw eigen erf)

Het poldererf ligt vaak in de breedte langs de weg (beslaat vaak een poldervlak) en is begrensd met sloten. Het erf kent een opdeling in een voor- en achtererf. Het voorerf heeft een groen karakter en is mede gericht op presentatie. Het achtererf is meer gericht op productie. De aanwezigheid van veel beplanting, doorzicht over het erf(pad) en poortwachters, twee solitaire bomen (paardenkastanje, rode beuk of treurwilg) aan weerszijden van de oprit, zijn kenmerkend voor poldererven. Op het poldererf staan bomenrijen vaak op alle vier de erfranden en om het huis. De achterrand is in sommige gevallen onbeplant. Op poldererven worden bomenrijen en/of hagen ook gebruikt om het erf in te delen en het erfpad te begeleiden. De boomgaard was een kenmerkend deel op het erf en nam vroeger de helft van het erf in beslag. Tegenwoordig is deze veelal verdwenen of vervangen door bebouwing. Solitaire bomen of boomgroepen staan vaak op markante plekken op het erf.

Bebouwingskarakteristiek

De Wijdewormer wordt gekenmerkt door halfopen tot open lintbebouwing langs de ontginningsassen (Noorder- en Zuiderweg). De bebouwing is op de weg 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 ringdijk en ringvaart, de twee evenwijdig lopende ontginningsassen, de opstreckende regelmatige verkaveling haaks op de twee ontginningsassen, de lintbebouwing met veel oude(re) bebouwing op groene erven en het profiel van de ontginningsassen zijn kenmerkend voor het landschappelijke beeld.

Kernkwaliteiten

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

- Landschaps-DNA -Historische structuurlijnen
 - De Wijdewormer is een samenhangend geometrisch poldersysteem van ringdijk, ringvaart, waterlopen en twee lange rechte ontginningsassen (Noorder- en Zuiderweg) met een kenmerkende spiegelsymmetrische hoofdopzet.
 - 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
 - Open gebied.
 - Veelal matig open tot open in de zone van de lintbebouwing.
 - Zeer open in gebied achter de lintbebouwing.
 - Tweezijdig begrenzendende ruimte.
- Dorps-DNA weg- en vaartdorpen
 - Weg of vaart is structuurdrager.
 - Doorzichten vanaf de hoger gelegen ringdijk naar lager gelegen polder.

2.2

Plangebied

Het plangebied is gesitueerd in de Wijdewormer. De rationele, geometrische structuur van het landschap, de strakke indeling in poldervakken, de hoofdwaterlopen, de opstreckende verkaveling, het karakteristieke profiel van de weg, kenmerkend voor dit landschapstype, zijn allemaal goed herkenbaar. Het erf is vanaf de weg gezien een groene verdichting in het landschap. Vanuit het landschap gezien is het erf geen groene verdichting in het landschap. Het bebouwde deel van het erf heeft de breedte van een polderkavel, maar is midden op een sloot gesitueerd; het erf heeft zich asymmetrisch ontwikkeld.



Plangebied (Bron: Gemeente Wormerland)

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning, een kantoor en loodsen en overkappingen. Het erf kent een opdeling in een voor- en achtererf. Het voorerf bestaat uit het kantoor en de woning met tuin en een graslandje ten westen van de woning. Het voorerf wordt gekenmerkt door representatieve, op de weg georiënteerde bebouwing, groene ruimte en een opgaande beplanting. Op het achtererf bevinden zich de loodsen en is sprake van een grote mate van verharding. Er is sprake van stalling van (groot) materieel in de open lucht. Beplanting komt op het achtererf niet voor, waardoor de bebouwing en het materieel vanuit het open landschap goed zichtbaar is. Door de opgaande beplanting valt de bebouwing en de verharding op het achtererf nauwelijks op vanaf de weg.

Kwaliteiten

- Het erf kent een onderscheid in een relatief groot en groen voorerf en een meer verhard en bebouwd achtererf.
- De aanwezige beplanting en de forse groene ruimte op het voorerf.
- De structuur van het landschap is nog relatief gaaf en herkenbaar.

Knelpunten

- Geen landschappelijke inpassing gezien vanuit het open landschap. De bestaande bebouwing, verharding en het materieel is hierdoor vanuit het landschap gezien zeer goed zichtbaar.
- Het achtererf kent zeer veel verharding en stalling van materieel in de openlucht.
- De asymmetrische ontwikkeling van het erf.

eg 3

Schetsplan

[illegible]

Toelichting

279.00.00.00.02.00 - Landschappelijke inpassing uitbreidingsverzoek Loon- en verhuurbedrijf Niek Konijn BV/Konijn Bouwmachines BV - 23 maart 2016

Achter de zone met bedrijfsbebouwing ligt een zone met verharding voor tijdelijke opslag, tijdelijke stalling en om te manoeuvreren met het materieel. De zone met bebouwing wordt ingepast met bomenrijen die aansluiten op bestaande groene structuren. De zone met verharding wordt ingepast met een aarden wal van circa 1,2 - 1,5 meter hoogte. Met de zonering van het achtererf is gezocht naar een balans tussen een goede landschappelijke inpassing en voorkoming van aantasting van de open ruimte.

3.2

Uitgangspunten

Landschappelijke inpassing

- Handhaaf de indeling van het erf in een voor- en achtererf. Zoner het achtererf in een zone met bebouwing (aansluitend op het voorerf) en een zone met verharding daarachter.
- Bestaande opgaande beplanting op het voorerf handhaven.
- Breng conform het schetsplan een bomenrij aan op de west- en oostzijde van het erf om daarmee de bedrijfsbebouwing in te passen. Plantafstand bomen 8 meter. Passende boomsoorten zijn linde, es, of iep.
- Pas de zone met verharding in met een met gras begroeide aarden wal met een hoogte van 1,2 tot 1,5 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 situering van bebouwing. Nieuwe bedrijfsbebouwing sluit aan op bestaande bedrijfsbebouwing. Bestaande gevellijnen respecteren.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing waarop deze aansluit.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing waarop deze aansluit.
- De goot- en nokhoogte van de nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan, of lager dan de goot- en nokhoogte van de bestaande bebouwing waarop deze aansluit.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan, of afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de bestaande bebouwing waarop deze aansluit. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- 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 Noorderweg.

3.3

Conclusie

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

BOUWVLAK 1,46 HECTARE

Uitgangspunten landschappelijke inpassing:

- opdeling erf in representatief (woon)erf en werkerf;
- zonering: representatieve bebouwing aan de straat, bedrijfsbebouwing daarachter en verharding en ruimte voor verharding op het achtererf;
- compacte bouwmassa;
- eenduidige bebouwing;
- bebouwing inpassen met bomenrijen;
- verharding inpassen met aarden wal;
- opslag en stalling materieel binnen en/of uit het zicht vanaf de straat gezien.



Loon- en verhuurbedrijf Niek Konijn BV / Konijn Bouwmachines BV

Noorderweg 85 te Wijdewormer
Uitbreiding bouwvlak
Schets landschappelijke inpassing

datum: 26-02-2016
schaal: 1 : 1.000
status: Ontwerp
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

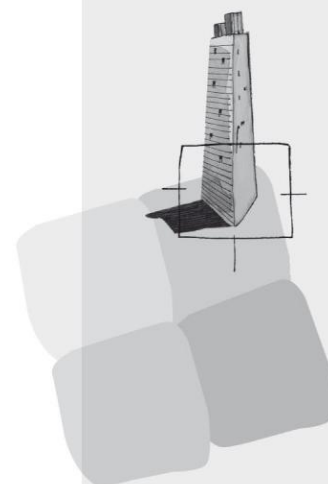
Contactpersoon
[REDACTED]
Gemeente Wormerland

Verkavelingsplan
[REDACTED]
BügelHajema Adviseurs

Rapport
[REDACTED]
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
[REDACTED]
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