



Gemeente Teylingen
Tav de heer van der Geest & de heer Ishaak
Heereweg 254
2160 AE Lisse
Per email: L.vanderKlaauw@hltsamen.nl

Bosch Slabbers
Landschapsarchitecten

Betreft
Landschapsadvies Zijldijk 10 te Warmond

Datum
09.02.2021

Geachte heer Ishaak,
Geachte heer van der Geest,

Uw kenmerk
-

Ons kenmerk
BS21-007

Bijlage
Ingediend plan

Pagina
1/4

Adresgegevens
1e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag
T 070 3554407
KvK 22054096

Landgoed Plattenberg –
Het Koetshuis
Amersfoortseweg 38
3951 LC Maarn
T 0343 769223

Oude Vlissingseweg 1
4336 AA Middelburg
T 0118 592288
KvK 22054095

De gemeente heeft een verzoek ontvangen om medewerking te verlenen voor het herbestemmen van een bestaand agrarisch perceel aan de Zijldijk 10 te Warmond. Om dit verzoek op alle aspecten goed te kunnen beoordelen vraagt de gemeente Teylingen aan BoschSlabbers om de impact van deze ontwikkeling op het landschap te beoordelen. Tevens verzoekt de gemeente BoschSlabbers om bij eventuele medewerking aan de herbestemming om handvatten/ ruimtelijke aandachtspunten voor de wijze waarop dit gerealiseerd kan worden.

Bestaande situatie

De voorgestelde ingreep vindt plaats aan de Zijldijk 10 te Warmond. Zijldijk 10 is onderdeel van een bebouwingscluster op de oever van de Zijp. Hier staan de huisnummers 8, 9 en 10 bij elkaar. Dit cluster ligt aan het eind van een zijweg aan de Zijldijk als een stevige massa in de openheid van de Boterhuispolder. De Zijldijk zelf heeft een lichte verhoogde ligging in het landschap en is onderdeel geweest van een samenvoeging van twee kleinere polders tot de Boterhuispolder. Dit landschap is gevormd door werking van de zee, de getijdekreeken (zoals de Zijl en Zijp) kennen een prachtig kronkelend verloop. Langs deze kreeken lag iets vaster bodemmateriaal waarop veelal de eerste bewoning heeft plaatsgevonden. Ook oude stroomruggen zijn nog zichtbaar in het landschap. Het cluster aan de Zijldijk 8 tot 10 ligt ook deels op een dergelijke stroomrug en deels op de oever van de Zijp. De Boterhuispolder heeft een dikke veenlaag met een beperkte laag klei. Het is een open polder met een zeer bijzondere onregelmatige blokverkeveling. Als zodanig een bijzonder en waardevol landschap en ook zo aangemerkt in beleidsdocumenten van gemeente en provincie.

Het cluster aan de Zijldijk 8-10 is thans een “bonte verzameling” aan grote en kleine bouwwerken. Ook verschilt de functionaliteit de verschillende gebouwen sterk, agrarische schuren met agrarisch gebruik, woningen waar gewoond wordt, bijgebouwen die gebruikt worden voor recreatie doeleinden, waterrecreatie, etc. Het erf zelf kent een tamelijk rommelig karakter en veel bebouwing oogt verouderd. Het achtererf aan de Zijp is grotendeels verhard en de oevers zijn ingericht met aanlegplaatsen voor boten.

Van de bebouwing zijn een aantal gebouwen historisch en fraai. Het hoofdgebouw is een typische Zuid-Hollandse boerderij met een eenvoudig zadeldak. Deze boerderij vormt tezamen met het bakhuis en de hiervoor staande volwassen boom een fraai ensemble. De sierlijsten, speklagen in het metselwerk en de monumentale positie van de voordeur (thans buiten gebruik) geven de boerderij allure. Het bakhuis kent dezelfde verfraaiingen in metselwerk. De overige bebouwing is van latere toevoeging en kent weinig waarde. De toevoeging van schuren laten het cluster uitwaaiëren en rekken het ruimtelijke te ver op. Storend zijn de schuurtjes en opstallen die voor het hoofdhuis gepositioneerd zijn. Deze zijn de blikvangers vanaf de doorgaande Zijldijk en ontnemen het zicht op het eigenlijke erf van nummer 10.

Op het erf staan veel volwassen bomen. Deze bomen geven het cluster op afstand een robuust karakter en zijn landschappelijk dus van groot belang.

Plannen

Het verzoek van de eigenaar is een transformatie van het erf van agrarisch naar wonen. Hiervoor is een schets ingediend "Alternatief planopzet Zijldijk 10, Warmond". In deze schets wordt het voorstel gedaan om de meeste bijgebouwen te amoveren en alleen het hoofdhuis, het bakhuis en nummer 9 te laten staan. Aan de noordzijde van het hoofdhuis is een nieuw volume toegevoegd met de afmetingen van nummer 9. Dit volume is ontsloten met een eigen inrit voor het hoofdhuis langs (huidige ontsluiting van het weiland). Het parkeren vindt plaats in de buitenruimte. De gebouwen zijn gesplitst en laten in totaal een zestal woningen zien, met allen een eigen buitenruimte/ tuin. De oevers van de Zijk zijn opgeschoond van ligplaatsen voor boten. In de schets suggereert een groot deel van de bestaande bomen en het bestaande groen te handhaven. Aan het nieuwe volume is een grote tuin aan de noordzijde toegekend.

Advies

Het plan is zeker in potentie kansrijk, maar om de voorgestelde ontwikkeling landschappelijk aanvaardbaar te maken, is het nodig om tegemoet te komen aan de volgende aandachtspunten.

De keuze om het erf uit het agrarisch gebruik te halen, heeft niet de voorkeur. Juist in een landschap als dit, dat gestempeld is door agrarische gebruik, zijn boerenerven die in functie zijn zeer welkom. Maar voor deze beoordeling van de landschappelijke wenselijkheid van deze ontwikkeling is dat niet van toepassing. Het plan voorziet in 6 woningen, dat is veel. Elke woning neemt verkeersbewegingen en auto's met zich mee. Deze moeten ergens gestald worden. Daarnaast heeft ook elke woning buitenruimte nodig en neemt ook diverse

inrichtingselementen mee (van tuin set tot zwembad). Dit alles verrommelt het beeld sterk. Naast de bestaande woningen zou de toevoeging van één woning maximaal moeten zijn.

Voor verder uitwerking zijn er zeven aandachtspunten benoemd:

1. *Hoofduitgangspunt voor deze ontwikkeling is een robuust (ook groen) eiland in de open polder.* Door een compact erf te maken met het hoofdhuis en zijn bijbehorende bakhuis weer vooraan te zetten wordt een eerste goede stap gedaan. Daarnaast is het van groot belang zoveel mogelijk van de bestaande bomen te integreren in het nieuwe inrichtingsplan voor het erf, om zo ook op afstand het groene karakter van het cluster te bewaren.
2. *Er is één duidelijk hoofdgebouw en de rest zijn bijgebouwen.* Hieraan voldoet het schetsplan. Positief aan het voorstel is het herstellen van de oorspronkelijke opbouw. Door het behouden van het hoofdhuis en het bakhuis en deze weer centraal en vooraan op het erf te positioneren wint het erf aan zeggingskracht. In de uitwerking zou de uitstraling en materialisatie van het nieuwe gebouw zo ingetogen mogelijk moeten zijn en zich moeten schikken in de hiërarchie van het erf. Dit gebouw moet lager zijn dan het hoofdgebouw, in materiaal afwijken en zich meer gedragen als een schuur. Hiervan zijn mooie voorbeelden gerealiseerd (bv <https://www.bedauxdebrouwer.nl/Werk/330/Brouwhuis-Oisterwijk>).;
3. *De gebouwen zijn compact georganiseerd om de eenheid van het erf te versterken.* Het toegevoegde gebouw past qua schaal en maat goed bij het bestaande erf, maar staat wat ver van het hoofdgebouw af gepositioneerd. Het zou goed zijn gebouw dicht bij het hoofdgebouw te positioneren, om het erf zo compact mogelijk te houden.
4. *Het erf kent één ontsluiting.* Hieraan voldoet het plan niet. De oorspronkelijk ontsluiting tussen nummer 9 en 8 door moet de officiële ontsluiting vormen. Je komt dan thuis aan de Zijp. De ontsluiting voor het hoofdgebouw langs doet afbreuk aan de eenheid van het erf en ontkent het hoofdgebouw.
5. *Het erf kent een gemeenschappelijk erf en laat geen afzonderlijke tuinen zien.* Hierin voldoet het plan nog niet of geeft het nog niet voldoende informatie. Het lijkt logisch om langs de Zijp het kavel te ontsluiten en een gemeenschappelijk erf te realiseren achter het hoofdgebouw. Hier wordt geparkeerd en ontmoeten de bewoners elkaar. Vandaar kan je naar je eigen woning gaan. Ook geeft het plan nog onvoldoende inzicht in hoe de privé buitenruimtes zich verhouden tot het totale erf.
6. *Het erf kent een duidelijke voor- en achterkant.* In essentie zit dat in de opbouw van de bestaande gebouwen, maar het landschap ontwerp ondersteunt dat niet. Hierbij lijkt het logisch om de zijde aan de Zijp de achterkant te maken. De achterkant kent een functionelere uitstraling dan de voorzijde.
7. *Het erf straalt rust uit naar de omgeving.* Het plan geeft nog onvoldoende inzicht in de randen van het erf. De tuin bij het nieuwe gebouw aan de noordzijde is in het huidige voorstel wel heel fors. Hierbij kan ik me voorstellen

dat er een compact buitenruimte is aan de kopse kanten van het volume (ivm bezonning) en dat de ruimte aan de noordzijde ingericht wordt als weiland. Wat sowieso voorkomen moet worden op en aan de randen van het erf zijn 'stedelijke' erfscheidingen, dus geen schuttingen, muren, wintergroene hagen, etc.

Ik zie het aangepaste, verder uitgewerkte plan met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Wijnand Bouw', written over a horizontal line.

Wijnand Bouw

Alternatief planopzet Zijldijk 10, Warmond



Inrichtingsschets, Zijldijk 10, Warmond - Nieuwe twee-onder-één-kap, totaal zes woningen

EURO SRO



Inhoudsopgave

Namen en maten te verwijderen gebouwen	3
Huidige situatie met te verwijderen gebouwen.....	4
<i>Foto's:</i>	4
<i>Tekening:</i>	12
Planopzet	13

Namen en maten te verwijderen gebouwen

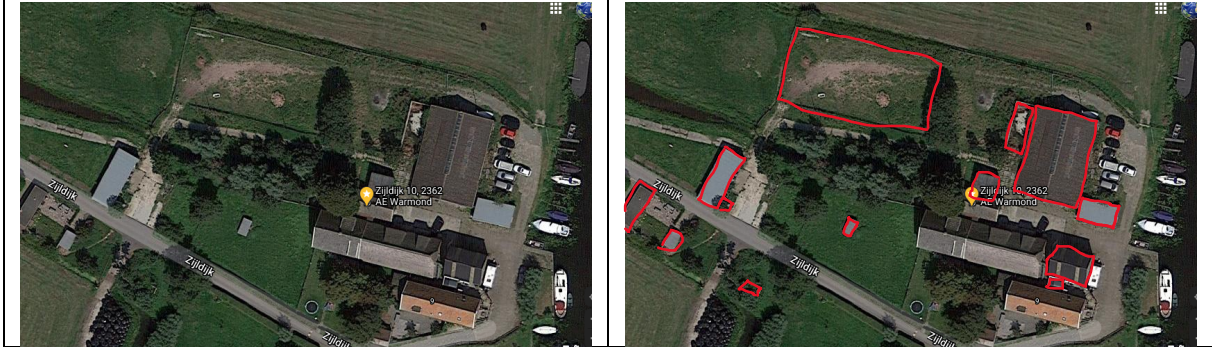
Het erf van Zijldijk 10 bestaat uit meerdere gebouwen van wooneenheden en schuren. Hieronder treft u een overzicht van de gebouwen die wij voornemens zijn te saneren. U ziet dat wij aan oppervlakte ca 3000 m2 willen saneren, waarvan ca 765 m2 aan gebouwen, en aan inhoud ca 3000 m3 willen saneren.

Gebouw	Lengte in cm	Breedte in cm	Oppervlakte in m2	Kuub in m3	Kuub in m3
Nieuwe stal	2370	1667	395,07	968	1580
Kelder nieuwe stal			339,97	612	
Schuur naast zomerhuis	600	500	30,00		90
Betonnen mestbak	1300	500	65,00		97,50
Paardenbak	4000	2000	800,00		
Hooiberg	972	800	77,76		653
Houten schuur	1010	582	58,78		154
Zwarte schuur (laan)	1505	584	87,89		242
Zijschuur (laan)	280	250	7		14
Tuinschuur	430	220	9,46		14
Caravan (met bestemming recreatie)	1030	358	36,87		96
Stenen schuur (met bestemming recreatie)	450	350	15,75		32
Verharde toegangsweg (laan)			380,00		
Verharding erf en kavelpaden			1876,00		
Totaal			3839,58		2972,50

Huidige situatie met te verwijderen gebouwen

Foto's:

Bovenaanzicht:



Noord-west zijde vanaf Zijldijk gezien:





Westzijde vanaf Zijldijk gezien:



Westzijde vanaf het erf gezien:



Zuidzijde vanuit de polder gezien:





Oostzijde:







Noordzijde:





Foto's rondom het erf van de te verwijderen gebouwen:



Recreatiegebouw (links)
De zwarte schuur (rechts)

De paardenbak



De hooiberg



De hooiberg (links)
De houten schuur (rechts)
De nieuwe stal (achtergrond)



De nieuwe stal (rechts)
De betonnen mestbak (midden)



De hooiberg (links)
De garage (midden achter)
De nieuwe stal (rechts achter)
De houten schuur (rechts)



De nieuwe stal (links)
De houten schuur (links achter)
De hooiberg (midden)



De nieuwe stal (links)
De houten schuur (rechts)



De garage (rechts achter)
De nieuwe stal (rechts)

Tekening:



Planopzet

Hieronder ziet u een tekening van ons voorstel waarop alle gebouwen zijn verwijderd en een nieuw gebouw is teruggeplaatst. Dit gebouw ligt gespiegeld aan het gebouw van Zijldijk 9. De hoogte zal vergelijkbaar zijn. De lengte en breedte is iets langer en breder, maar duidelijk ondergeschikt aan Zijldijk 10. De afstand tussen het nieuwe gebouw en het zomerhuis is groot genoeg om een doorkijk te hebben, maar de ruimte tussen de gebouwen kan als 1 erf gezien worden. Het nieuw te plaatsen gebouw zal een landelijke uitstraling hebben.

Er is een grote ruimtelijke kwaliteitswinst. Er worden veel gebouwen verwijderd. Dichtbij het erf zijn dat de veestal, de houten schuur, de garage en de hooiberg. Het erf wordt een aanzienlijk kleiner cluster door het verwijderen van de schuur langs de laan en de twee recreatieve bestemmingen langs de laan.

Verder uitgangspunten transformatie:

- Sanering diverse bijgebouwen samen ca. 765 m².
- Opschonen terrein.
- Behoud openheid van het landschap.
- Behoud verkavelingsrichting.
- Verbinden bestaande sloten.
- Woningen nr. 9a, 10a en 10c grenzen aan het water en krijgen een privé aanlegsteiger.
- Twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.
- Woningen nr 10, 9 en 9a worden ontsloten via de bestaande weg.
- Een nieuwe informele route ontsluit de andere woningen
- Het nieuwe woongebouw (10b - 10c) is ondergeschikt aan de hoofdbebouwing van nr. 10 en heeft de uitstraling van een stalwoning.

