



Agrarisch cluster Randweg, Nederhorst den Berg

Inpassingsplan

Gemeente Wijdmeren
29 maart 2016



Inpassingsplan Agrarisch Cluster
Vreelandseweg, Nederhorst den Berg

in opdracht van: gemeente Wijdmeren

29 maart 2016

2290-530

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	7
2.	Analyse	9
	Vigerend bestemmingsplan	11
	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	12
	Historische ontwikkeling Meeruiterdijkse polder	14
	Erven in de omgeving	16
3.	Inpassingsplan	19
	Ligging kavel	20
	Opzet erf	21
	Inrichtingsschets	23
	Bebouwingsopzet	24
	Groeninrichting	26
	Toegangsweg	28

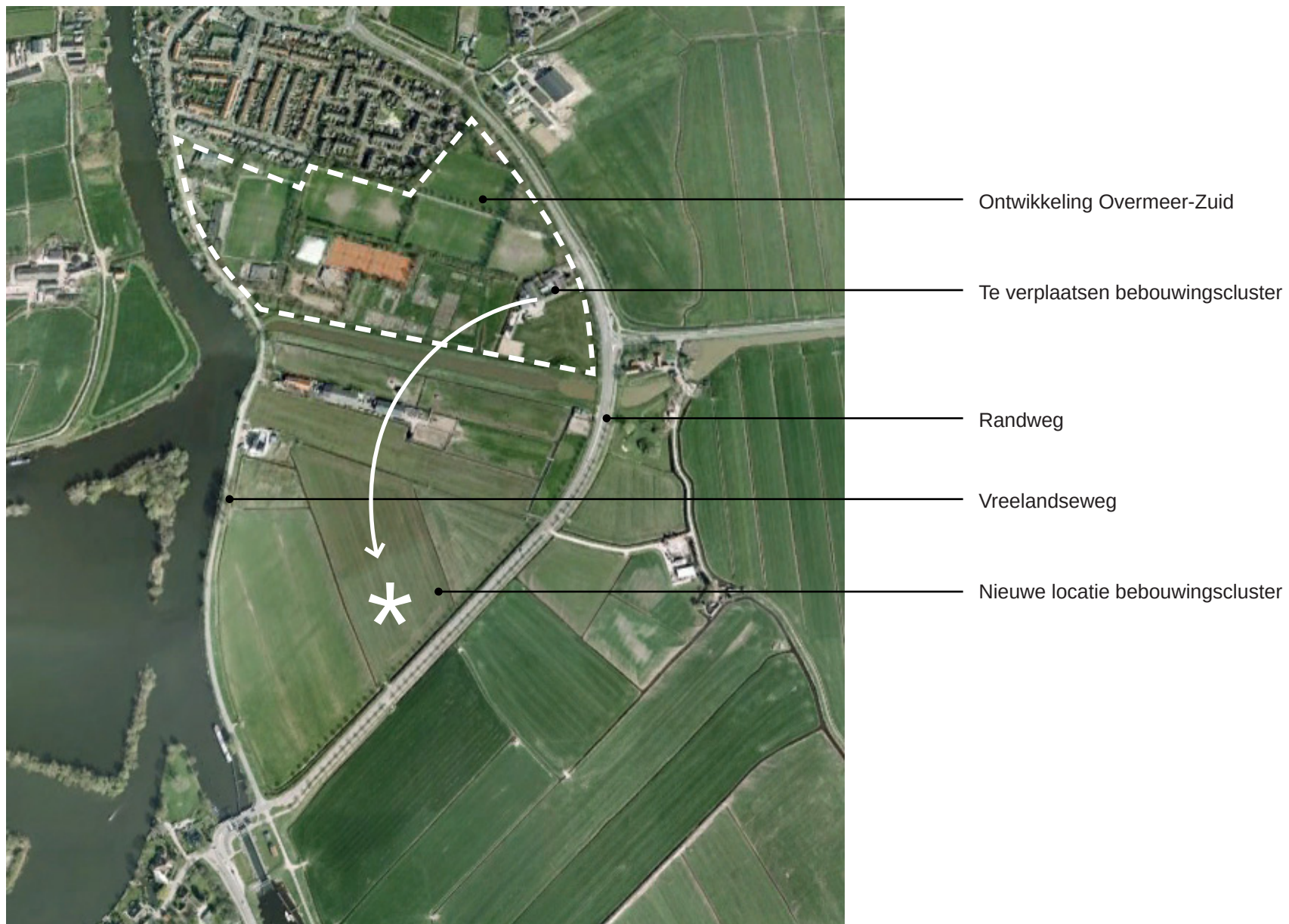
Bijlage:

Richtlijnen bebouwing





1. Inleiding



Verplaatsing agrarisch bebouwingscluster



Meeruiterdijkse polder



Randweg, ter hoogte van het plangebied

Inleiding

De gemeente Wijdmeren is bezig met de ontwikkeling van het woongebied Overmeer-Zuid te Nederhorst den Berg. Binnen de ontwikkeling van Overmeer-Zuid is geen plek meer voor het daarbinnen gevestigde agrarische bedrijf. De gemeente, de provincie Noord-Holland en de eigenaar hebben een overeenkomst gesloten met betrekking tot de verplaatsing van het bedrijf.

In het bestemmingsplan 'Overmeer-Zuid' is de verplaatsing reeds voorzien. Langs de Randweg is een uit te werken bestemming opgenomen ten behoeve van het bebouwingscluster.

In 2013 heeft de provincie Noord-Holland, mede op grond van het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening, ingestemd met de verplaatsing.

Het college van Gedeputeerde Staten heeft vastgesteld dat het ruimtelijk ontwerp voor die locatie voldoet aan de Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS), waaronder de ruimtelijke kwaliteitseis, zoals vastgelegd in artikel 15. Echter, in 2015 is gebleken dat de provincie geen toestemming verleent voor de onsluiting van het erf via de Randweg, de provinciale weg N253. Daarom is gekozen voor een alternatieve ontsluiting, via een toegangsweg die aansluit op de Vreelandseweg.

De verplaatsing van het agrarisch cluster is van cruciaal belang voor de ontwikkeling van het woongebied Overmeer-Zuid. In dit plan wordt de landschappelijke inpassing en de inrichting van het agrarisch bebouwingscluster verantwoord.



2. Analyse

The background image shows a canal lock system. A large, dark metal overhead crane structure spans the width of the lock. In the foreground, a brick-paved walkway leads towards the lock. The water in the lock is calm, reflecting the sky and the structures. In the background, there are trees and a fence line. The overall scene is in grayscale, with a red horizontal line across the middle.





Toegang vanaf de Vreelandseweg



Meeruiterdijkse polder

Vigerend bestemmingsplan

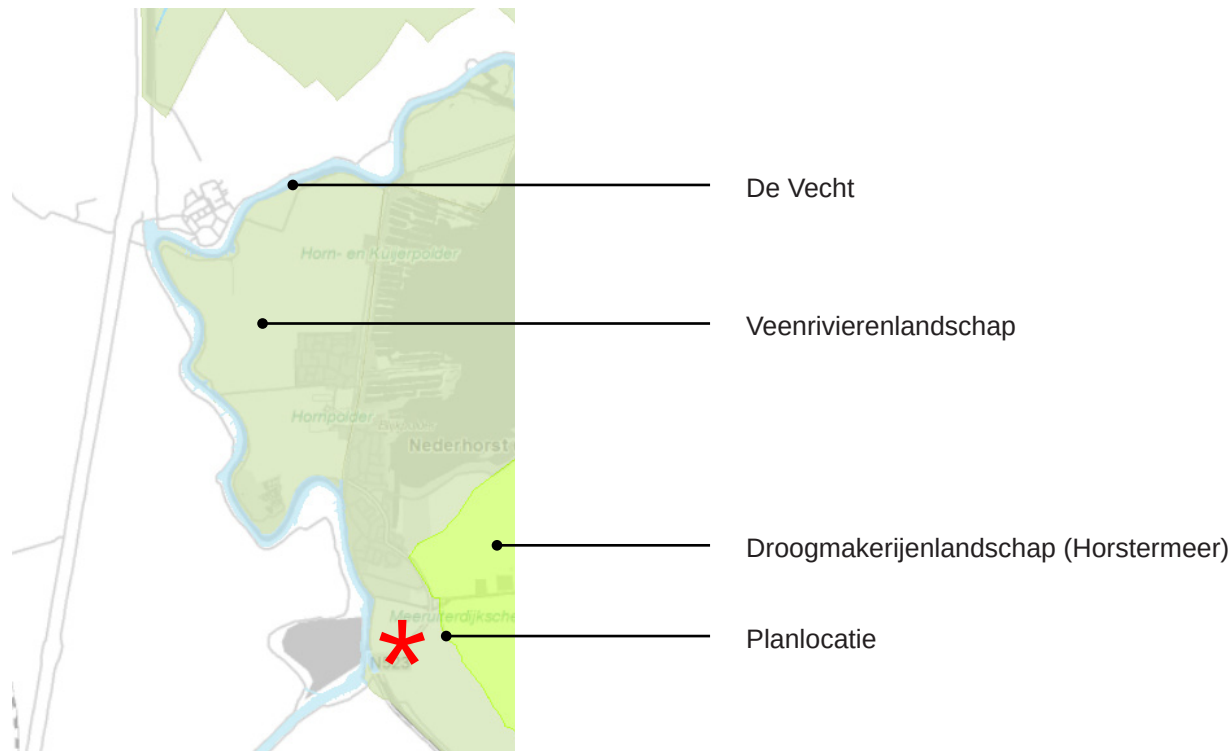
Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Overmeer-Zuid', vastgesteld door de gemeenteraad van Wijdmeren op 26 juni 2014. Op 25 september 2014 is het plan onherroepelijk geworden.

Uit te werken bestemming

In artikel 12 van het bestemmingsplan Overmeer-Zuid is een uit te werken bestemming opgenomen voor de onderhavige ontwikkeling. De uit te werken bestemming in het moederplan beoogt aan de locatie een woonbestemming te geven met de mogelijkheid voor een veestalling. Aan de uitwerking is een aantal voorwaarden verbonden, onder andere wat betreft verkaveling, bouwvolume, milieu, ecologie en archeologie.

In het onderhavige inpassingsplan zijn de grenzen en mogelijkheden aangehouden die het vigerende bestemmingsplan Overmeer-Zuid (c.q. de daarin opgenomen uit te werken bestemming) geeft. Alleen de toegang tot de kavel is een aspect dat niet binnen de uit te werken woonbestemming geregeld kan worden.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Overmeer-Zuid is uitgegaan van een ontsluiting op de Randweg. De provincie Noord-Holland heeft hiervoor echter geen toestemming gegeven. Nu moet worden uitgeweken naar een andere ontsluiting. De Vreelandseweg biedt daarvoor de enige mogelijkheid. Deze ontsluiting valt buiten de uit te werken woonbestemming en zal plaatsvinden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'.



Landschapstypen (bron: Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie, provincie Noord-Holland)

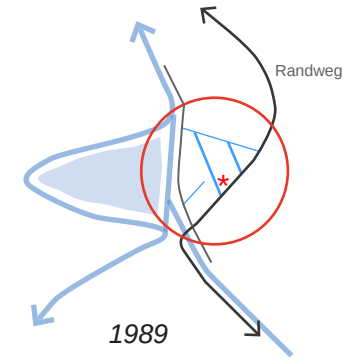
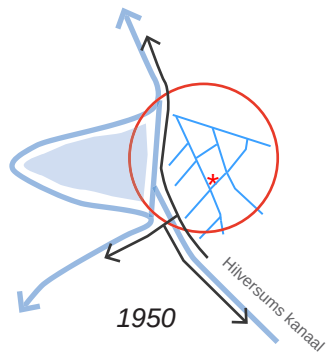
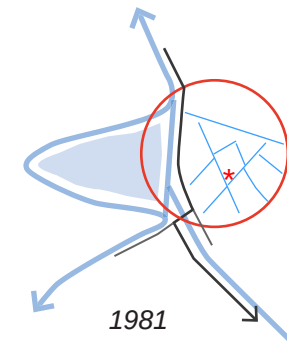
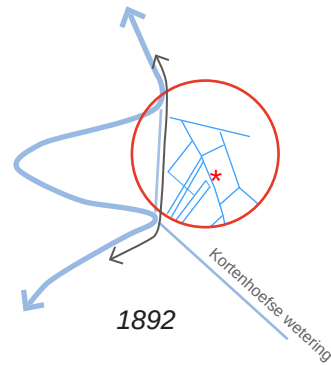
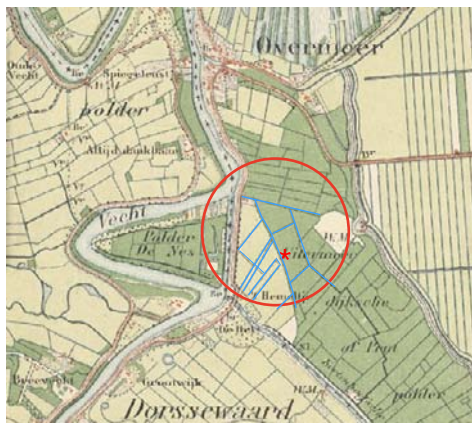
Leidraad landschap en cultuurhistorie

De Structuurvisie 2040 richt zich op de ontwikkeling van landschappen op basis van het zogenaamde landschaps DNA. De kernkwaliteiten van de verschillende landschappen zijn beschreven in de 'Leidraad landschap en cultuurhistorie' (2010).

Veenrivierenlandschap

Het onderhavige plangebied valt binnen het veenrivierenlandschap. Het landschap bestaat uit matig open tot zeer open gebieden. Langs de veenrivieren liggen zandige oeverwallen, deze zijn verdicht. Aangrenzend aan de oeverwallen liggen de kommen met klei en veengronden, die zich manifesteren als open grasland.

In de late middeleeuwen (vanaf circa 1000 na Christus) vond ontginning van het veengebied plaats. Het veenmoeras werd vanuit een ontginningsbasis - vaak een rivier - in cultuur gebracht. In het Vechtplassengebied kunnen twee typen veenontginningen worden onderscheiden (de opstreckende verkaveling en de cope-ontginning). Ten oosten van de Vecht is er sprake van een opstreckende verkaveling. Vanuit de veenrivieren werd in stroken verkaveld. De opstreckende verkaveling wordt gekenmerkt door een kavelpatroon met stroken, min of meer haaks op de rivier. Vanwege het kronkelende verloop van de veenrivieren liggen de stroken steeds in verschillende richtingen. Plaatselijk komen onregelmatigheden voor, waarbij kavels uit verschillende richtingen op elkaar botsen of elkaar afsnijden.



Historische ontwikkeling Meeruiterdijkse polder

Zeventiende eeuw

Uitgangspunt vormt de verkaveling zoals deze tot het begin van de zeventiende eeuw te vinden was. De verkaveling van de Meeruiterdijkse polder heeft kenmerken van een strokenverkaveling, opgespannen tussen Vecht/de Kortenhoefse Wetering en de Horstermeer.

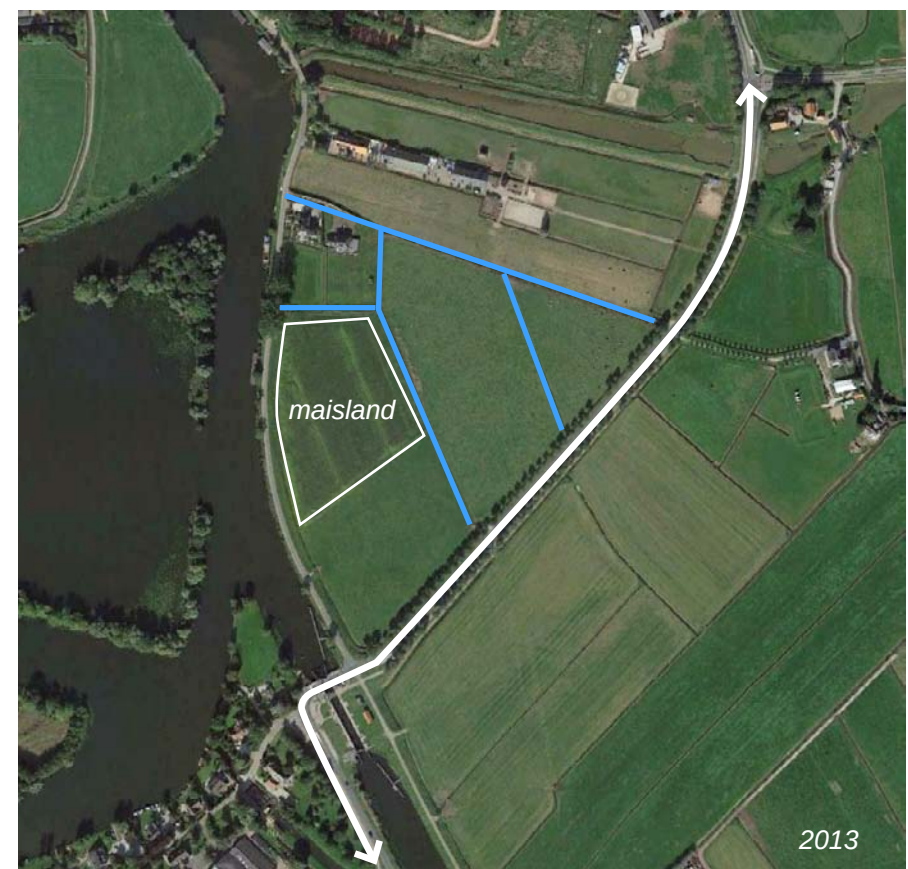
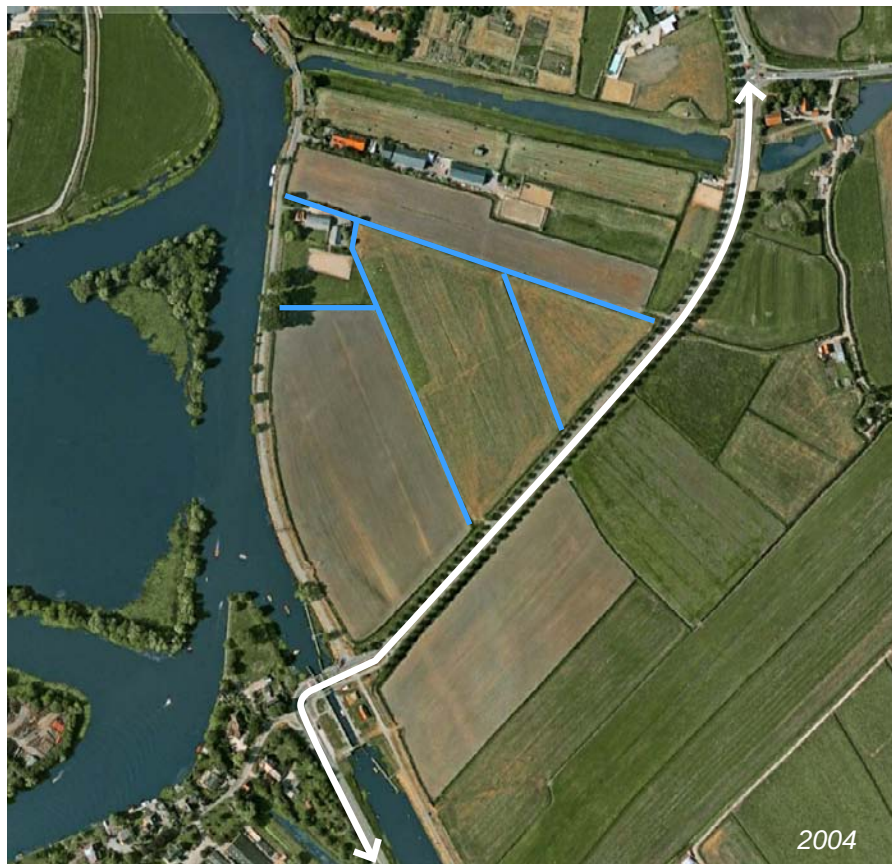
De verkaveling kent echter ook grote onregelmatigheden. Deels hangen deze samen met de meanders in de Vecht. Daarnaast is met een onregelmatige blokverkaveling ingespeeld op de periodieke overstromingen van de Vecht. Ter plaatse van de onderhavige planlocatie (*) is er een relatief fijnmazige verkaveling. Het slotenpatroon is gericht op de Kortenhoefsewetering.

In de periode daarna volgden enkele aanpassingen

- Afsnijding enkele bochten in de Vecht ten behoeve van scheepvaart (1692 aanleg Nesservaart)
- Polder de Nes wordt een eiland
- Afsnijding van kavelpatroon Meeruiterdijkse polder

Periode tot 1950

- Aanleg Hilversums kanaal
- Andere aansluiting van kanaal op de Vecht
- Kavelpatroon t.p.v. planlocatie (*) draait mee met richting van het kanaal
- Kavelpatroon iets grofmaziger



- Polder de Nes wordt uitgegraven, begin twintigste eeuw, de Nesservaart en de voormalige polder gaan deel uitmaken van de loop van de Vecht. Enkele randeilandjes blijven bestaan.

Periode tot 1980

- Kavelpatroon grofmaziger
- Uitbreiding erven in de omgeving
- Geen duidelijke hoofdrichting te herkennen in de polder

Jaren 1980

- Aanleg randweg
- Tracé Randweg volgt kavelpatroon

- Met tweezijdige bomenrij kenmerkend lint van opgaand groen in de polder
- Kavelpatroon t.p.v. planlocatie (*) draait mee met de nieuwe structuurlijn, en ligt haaks op de Randweg.

Kenmerken huidige situatie

- Openheid van de polder
- Randweg, geflankeerd door bomenrijen
- Vechtdijk met zicht over wijds water en randeilandjes met opgaand groen
- Sluis 't Hemeltje met bijbehorende complex van gebouwtjes
- Enkele bebouwde erven
- In de toekomst de bebouwingsrand Overmeer-Zuid



Bebouwing verschijnt tussen opgaand groen of verschuilt zich tussen erfbeplanting



Zijdelingse kavelgrens ingeplant met bomenrij

Erven in de omgeving

In de omgeving liggen verschillende erven langs de weg en het water (de Vecht). De erven zijn onderling allemaal verschillend al naar gelang ligging, leeftijd, gebruik enzovoorts. Maar de erven hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken. Aan de hand van de erven in de omgeving zijn de belangrijkste kenmerken in beeld gebracht.

Ligging

- De erven zijn gelegen aan en georiënteerd op een landschappelijke structuurlijn (weg of water)
- De erven liggen als compacte eenheid in het verder open landschap

Groene inbedding

- Bebouwing ingebed in opgaande erfbeplanting:
- Bosjes als rugdekking
- Singels/bomenrijen langs zijdelingse perceelsgrenzen
- Variatie in mate van openheid en geslotenheid

Kavelvorm

- Compacte opzet
- Kavelvorm vertoont onregelmatigheden die samenhangen met bebouwingsopzet en/of de landschappelijke ondergrond



Samenhang bebouwingsopzet, ontsluiting en groene erfinrichting



Eenvoudige erfinrichting met gras, hagen, solitaires, boomgaard en siertuin

Ontsluiting

- Veelal één ontsluiting waaraan de verschillende onderdelen van het erf (wonen, agrarische opstallen etc.) zijn georganiseerd

Bebouwingsopzet

- Veelal een complex van erfbouw
- Representatief woongedeelte aan de weg
- Onderscheid bijgebouwen op achtererf
- Bebouwingsopzet oogt als vrij organisch gegroeid
- Variatie in positionering en richting

Inrichting

- Eenvoudige erfinrichting met gras, hagen, solitaires, boomgaard, siertuin

Samenhang

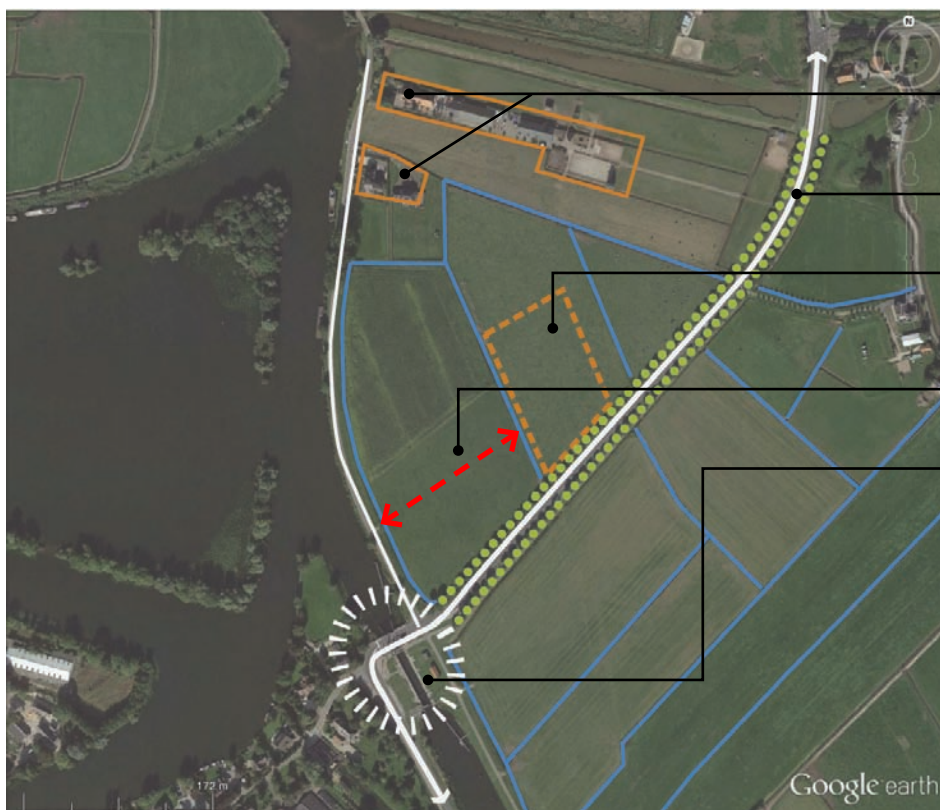
Op het erf zijn het niet zozeer de afzonderlijke kenmerken die de ruimtelijke kwaliteit bepalen. Het gaat om de samenhang tussen de verschillende ingrediënten.

Wanneer de ruimtelijke compositie hand in hand gaat met het beoogde gebruik ontstaat er rust in het beeld, waardoor het erf op een vanzelfsprekende manier in de omgeving valt.



3. Inpassingsplan





Naburige erven

Randweg met bomenrijen

Gronden met uit te werken woonbestemming

Beoogde toegangsweg

Sluis 't Hemeltje

Programma

■	woning	circa 190 m ²
■	woning	circa 190 m ²
■	veestalling	circa 17,5 x 44 m (770 m ²)
■	mest- en voersleuf	5 x 10 m
■	paardenbak	20 x 60 m

Ligging kavel

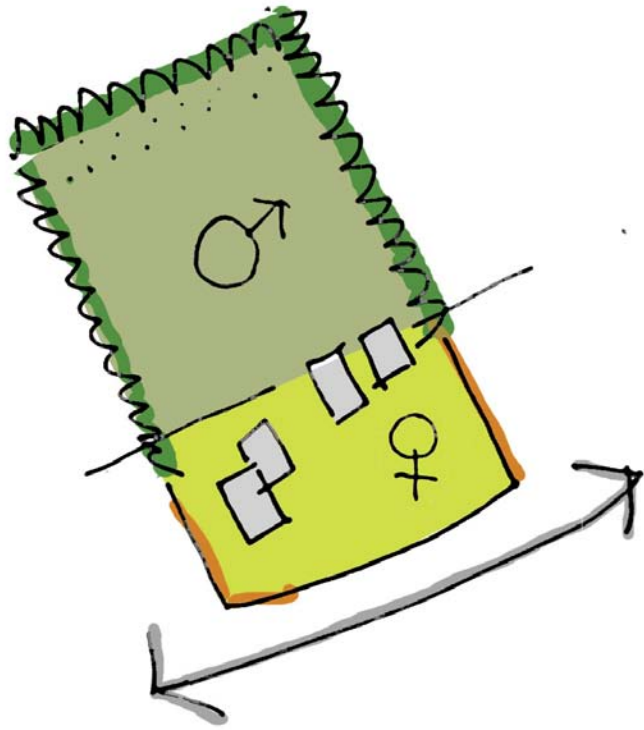
In verband met de ontwikkeling van Overmeer-Zuid is de verplaatsing van het agrarisch cluster een noodzaak. Het programma van het cluster is meegegeven door de gemeente Wijdemeeren en volgt uit het programma op de huidige locatie.

Wat betreft de locatie wordt het bestemmingsvlak met de uit te werken woonbestemming aangehouden.

Belangrijkste kenmerken/uitgangspunten zijn:

- Koppeling aan/oriëntatie op de Randweg
- Ligging tegen bestaande kavelsloot
- Kavelrichting haaks op de Randweg
- Compact cluster in de open polder

Daarbij moet een ontsluiting gemaakt worden op de Vreelandseweg.



mannelijke kant



vrouwelijke kant

Opzet van het erf

In deze opgave bestaat de mogelijkheid voor het creëren van een heel nieuw boeren erf. In het ontwerp is zorgvuldig gezocht naar de juiste compositie, passend in het landschap, met een goede woonkwaliteit en met de layout voor een goede bedrijfsvoering.

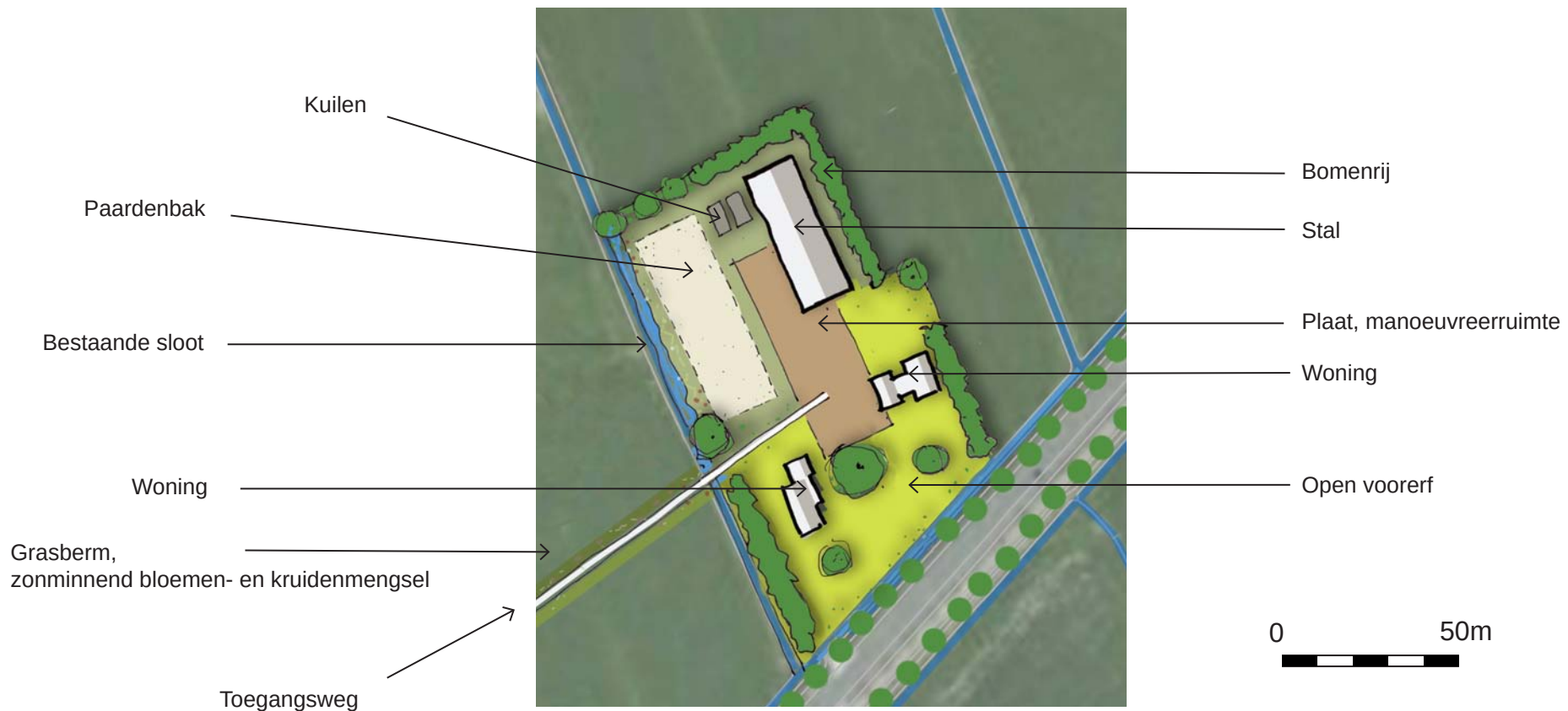
Van oorsprong is eenduidelijke verdeling op veel boerenerven aanwezig. Landschapsarchitecte Greet Bierema heeft veel onderzoek gedaan naar de opzet van boerenerven (o.a. artikel 'Nuttig Boeren erf' Blauwe Kamer, december 2002). Zij spreekt veelvuldig over de zogenaamde mannelijke en vrouwelijke kant. Aan de mannelijke kant hebben de meer agrarische functies een plek, zoals de aan- en afvoer van grondstoffen en producten, opslag van werktuigen etc.

In het vrouwelijke deel huizen de verzorgende functies, zoals een gazon om de was op te bleken en een moestuin of fruitbomen. De rijkere boerengezinnen voegden hier vaak ook een siertuin aan toe.

De woningen vormen de overgang tussen voorzijde en achterzijde. De indeling met een voor- en achterkant, een mannelijke en vrouwelijke kant, wordt als uitgangspunt genomen voor de opzet van het erf.



Ligging van het erf in de omgeving



Inrichtingsschets

Uitgangspunten:

- Compact bebouwings cluster, conform landschappelijke eis Adviescommissie Ruimtelijke Ordening, provincie Noord-Holland
- Passend binnen uit te werken bestemming
- Geluidcontour Randweg, 35 meter uit as van de weg
- Onderlinge afstand woning en stal, 25 meter, conform geurbeleid

Ontwerp:

- Bestaande sloten verbreden, zijdelingse sloot voorzien van flauwe, natuurlijke oever
- Eenvoudig vormgegeven toegangsweg, met zijdelings een bloemen- en kruidenrijke grasberm

- Inkadering erf (zijdelings en langs achterzijde) met bomenrijen
- Open hoek aan de zijde van de Vecht
- Bebouwing gegroepeerd rondom centrale manoeuvreerruimte
- Paardenbak aan (rustige) zijde van de Vecht
- Woningen vooraan, iets verschoven in de compositie langs Randweg
- Open voorerf langs Randweg
- Orientatie op de Randweg, benadrukken door pad richting Randweg

Het ontwerp verenigt de eis van een compact cluster, het ruimtebeslag van het beoogde programma en de minimaal aan te houden afstanden die volgen uit milieuaspecten. Een en ander is gevat in een vanzelfsprekend landschappelijk ontwerp.



Referentiebeelden woningen

Bebouwingsopzet

De woningen refereren aan de boerderijen/woningen die in de omgeving op de erven voorkomen. De bouwvolumes bestaan uit een laag met kap. De woningen staan met de kopgevel georiënteerd op de openbare Randweg.

De woningen staan in een verspringende voorgevelrooilijn in een compositie met een ruim voorerf. Door de verspringing in de rooilijn zal de ene woning zich nadrukkelijker langs de weg manifesteren. De andere woning ligt meer op de achtergrond.

De woningen hebben een traditioneel materiaalgebruik en kleurenpalet. Wat betreft materialen kan gedacht worden aan baksteen of wit gekeimde

gevels, afgedekt met keramische pannen in een ingetogen kleurstelling.

Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en liggen dan ook vaak iets terug ten opzichte van het hoofdgebouw.



Referentiebeelden bijgebouwen en agrarische opstallen



Eenvoudige paardenbak, tegen groene achtergrond

Verder naar achteren liggen de agrarische gebouwen. Vanuit functioneel oogpunt heeft de stal een langgerekte plattegrond, deze voegt zich in de langgerekte structuur van het erf.

Uitgangspunt is een eenvoudige, doelmatige materialisering in een gedekte kleur.

De paardenbak ligt aan de achterzijde van het erf, eveneens in de langgerekte richting van het erf. De bak ligt aan de 'rustige' zijde van het erf, zodat de paarden geen hinder hebben van het eventuele verkeer op de Randweg. De bak krijgt een zoveel mogelijk transparante omheining in een gedekte kleur.

In de bijlage zijn de richtlijnen voor bebouwing puntsgewijs opgesomd.



Verharding toegang en tuinpaden



Notenboom



Gras, hagen, heesters



Siertuin

Groeninrichting

Voorerf

- Eenvoudige inrichting met gras als basis
- Voorerf omrand door esdoornhaag
- Gedeelte ingericht met siertuin, indeling met (rode) beuk en heesters (zoals hortensia)
- Aangevuld met bloemen en heesters (met name langs de randen) en solitairen (Notenboom markeert het erf)
- Paden in traditioneel gebakken materiaal
- Groene erfscheiding, geen schuttingen



Bomenrij langs zijdelingse perceelsgrens



Esdoornhaag



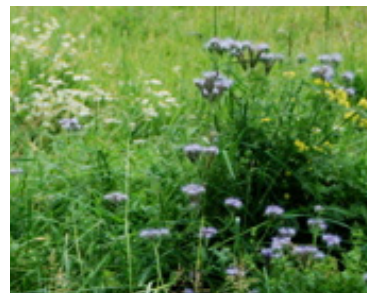
Gelderse Roos



Vlier

Bomenrijen

- Bomenrijen van els/eik
- Afwisselend ondergroei van struiken/heesters (Gelderse Roos en Vlier) plaatselijk kan de Esdoornhaag worden doorgezet
- Onder de boomkronen door is plaatselijk iets zichtbaar van het erf
- Het erf heeft groene erfscheidingen (bomen, hagen heesters), geen schuttingen



Toegangsweg met bloemen- en kruidenberm

Toegangsweg

De weg loopt van de bestaande dam (Vreelandseweg) naar het centrale deel van het erf en volgt de verkavelingsrichting haaks op de Vecht.

De weg ligt iets opgetild in het landschap. De toegangsweg wordt landschappelijk ingepast door een grasberm met een zonminnend bloemen- en kruidenmengsel.

De rijloper wordt zo minimaal mogelijk vormgegeven.

Bijlage

Richtlijnen bebouwing

Massa

Woningen

- Eén laag met zadeldak
- Goothoogte maximaal 6 en nokhoogte maximaal 10 meter
- Hellingshoek dak tussen de 35° en 65°
- Nokrichting haaks op Vreelandseweg
- Aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Bijgebouwen

- Massa voorzien van een zadeldak
- Maximale goothoogte en nokhoogte veestalling respectievelijk 4 en 7 meter
- Maximale goothoogte en nokhoogte overige bijgebouwen respectievelijk 3 en 6 meter
- Hellingshoek minimaal 25°

Architectuur

Woningen

- Woningen afstemmen in architectuur maar uitwerking individueel (geen identieke woningen)
- Detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- Gevels hebben een heldere geleding.
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- Baksteen als hoofdmateriaal in een natuurlijk palet van rood tot bruin eventueel in combinatie met wit gekeimde gevels
- Keramische pannen in een gedekte kleur of riet
- Luiken en kozijnen zijn in principe uitgevoerd in hout
- Het kleurgebruik is terughoudend

Bijgebouwen

- Gevels hebben een heldere geleding
- Dak veestalling bij voorkeur in een donkere kleurstelling
- Daken overige bijgebouwen bij voorkeur afdekken met keramische pannen in een donkere kleurstelling
- Kleurgebruik is terughoudend

Paardenbak

- De hekken in natuurlijke materialen en gedekte kleuren
- Terreinafschermende linten in onopvallende kleuren, bijvoorbeeld groen, grijs of bruin, niet wit
- Onopvallende ondergrond
- Transparante uitvoering van hekken om de openheid zo min mogelijk te verstoren

VOLLMER &
PARTNERS

stedebouw en landschap



adres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 285 1685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl