

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Memo

Opdrachtgever: [REDACTED]

projectnummer: 160.62.50.00.00

Aan: Gemeente Noordenveld

Van: [REDACTED]

Onderwerp: motivering en landschappelijke inpassing woningen Bergveenweg 1 Veenhuizen

Datum: 19-01-2018



1. Inleiding

Al enkele jaren is initiatiefnemer bezig met het opknappen van het Pastoorserf aan de Bergveenweg in Veenhuizen. Onderdeel van de opwaardering van het erf is het slopen van oude opstallen en het herstellen van de bestaande karakteristieke bebouwing. Daarnaast zijn op en aan het erf beplantingen hersteld.

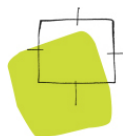
De initiatiefnemer mag met gebruikmaking van de ruimte-voor-ruimte-regeling twee-onder-een kapwoning realiseren aan de Oude Norgerweg, op de hoek met de Bergveenweg. De sloop van de oude stallen op het erf en de aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het bestaande erf vormen daarvoor de onderbouwing.

Veenhuizen is een van de Koloniën van de Maatschappij van Weldadigheid die is voorgedragen voor nominatie tot UNESCO Werelderfgoed. Daarnaast is Veenhuizen nu al beschermd dorpsgezicht. Dat betekent dat alle ontwikkelingen binnen het gebied met zorgvuldigheid moet plaatsvinden en moeten passen bij de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied.

In een schetssessie met de initiatiefnemer en de gemeente Noordenveld is gezocht naar een passende opzet van het erf en de inpassing van de nieuwe twee-onder-een kapwoning in de bestaande landschappelijke structuur.

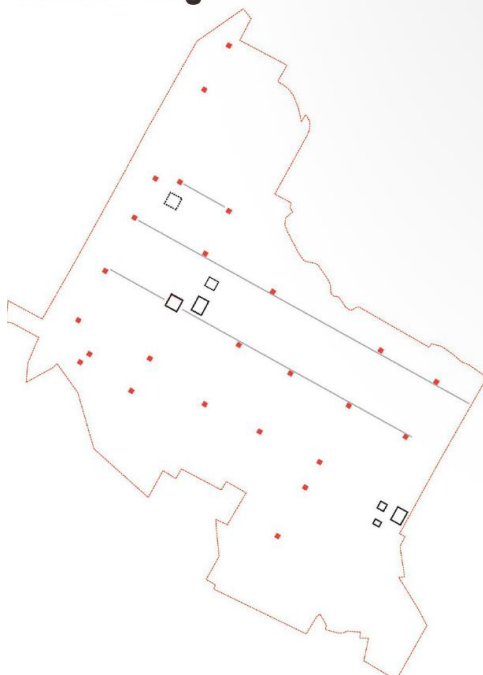
2. Korte historische analyse

Het Pastoorserf is één van de zes boerderijen die in het verre verleden de buurtschap Veenhuizen vormden. Na de komst van de Maatschappij van Weldadigheid maakt het erf deel uit van het Derde Gesticht. De huidige boerderij is gebouwd in 1927 en heeft kenmerken van de Amsterdamse School. Het Pastoorserf ligt ten noorden van het voormalige Derde Gesticht. Het is een van de erven die onderdeel uitmaakt van de orthogonale en systematische opzet van de Kolonie Veenhuizen. Het erf ligt



aan een zogenaamd dwarspad, een oost-westverbinding tussen de (voormalige) vijfde en zesde wijk; nu tussen de Oude Norgerweg en de Dominee Germsweg.

(Be)werking



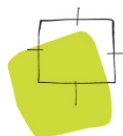
Binnen Veenhuizen lag een stramien van boerderijen (waarvan slechts enkele bewaard zijn) op vooral de kruisingen tussen wijken en de ontginningsas en tussen de wijken en de dwarspaden. Deze dwarspaden vormden de oostwest-verbindingen tussen de wijken en zorgden voor de ontsluiting van het gebied. Ze worden veelal begeleid door laanbeplanting, maar hebben niet overal een continu karakter. Op enkele kruisingen staan nog de kenmerkende hoeves met het woonhuis in het midden gelegen.

Uit: Koers op Kolonielandschap

Op het kaartbeeld van 1950 is goed te zien hoe het Pastoorserf is verankerd met de omgeving. Vanaf het erf loopt een pad naar het noordelijker gelegen Spaanse Kerkhof en een pad naar het Derde Gesticht.

Na de ruilverkaveling zijn deze paden verdwenen. Recentelijk heeft de initiatiefnemer langs het voormalige pad richting het Derde Gesticht een nieuwe eenzijdige bomenrij aangeplant die het oude pad weer zichtbaar maakt en begeleidt.

In de jaren zestig is er aan de Oude Norgerweg nieuwe bebouwing gekomen in een rij van vier woningen. De percelen zijn diep en grenzen met hun achterzijde aan het Pastoorserf. De erfafscheiding van deze erven en de overgangen van de erven naar het Pastoorserf en de omgeving vraagt aandacht en verbetering.



Kaartbeeld (1950)



Huidige situatie (2017)

De bijzondere ontwikkelingsgeschiedenis van Veenhuizen en de plek van het Pastoorserf daarbinnen, heeft geleid tot de volgende kwaliteiten van het erf:

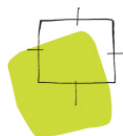
- De plek van het erf binnen de historisch-ruimtelijke structuur van Veenhuizen; aan een dwarspad en als een van de eerste erven van het buurtschap Veenhuizen opgenomen in de opzet en organisatie van het Derde Gesticht;
- De laanbeplanting van eiken langs de Bergveenweg maakt onderdeel uit van een groter geheel van laanbeplantingen die zorgen voor de visuele benadrukking van de historisch-ruimtelijke structuur van Veenhuizen.
- Karakteristieke boerderij vanwege het kenmerkende materiaalgebruik en de zorgvuldige detaillering in Amsterdamse schoolarchitectuur. Het complex vertegenwoordigt een hoge cultuurhistorische waarde vanwege de relatie met de geschiedenis van het Derde Gesticht.

3. Huidige situatie

Het huidige erf aan de Bergveenweg is vanaf 2009 sterk veranderd. Het boerenbedrijf is beëindigd en de daarbij horende stallen zijn gesloopt (ruim 1750m²). Het erf is nu een pleisterplaats voor rondtrekkende ruiters en menners en er zijn twee kampeerplaatsen.

De eigenaren hebben het erf zoveel mogelijk met oog voor de bijzondere cultuurhistorische waarde hersteld. De karakteristieke kapschuur is opgeknapt.

De relatie met het Derde Gesticht is zichtbaar gemaakt door opnieuw een beukenlaan aan te leggen langs het pad naar het Derde Gesticht. Ook zijn fruitgaarden aangeplant en is veel verharding vervangen door gras. Ook is waar mogelijk de laanbeplanting langs de Bergveenweg aangevuld tot op het erf om de doorgaande lijn van de weg zoveel mogelijk te benadrukken.



Om het verrommelde zicht op de achtererven van de woningen aan de Oude Norgerweg weg te nemen is een meidoornhaag aangeplant en negen platanen. De haag en de platanen vormen een duidelijke afbakening van het erf aan de oostzijde.



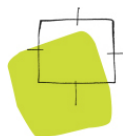
Luchtfoto 2017 met links de nieuw aangeplante beukenlaan richting het Derde Gesticht.

4. Voorstel toekomstige situatie

De met zorg uitgevoerde opwaardering van het erf en de sloop van alle niet waardevolle en niet meer in gebruik zijnde bebouwing maakt het mogelijk om aan de Oude Norgerweg een nieuwe twee-onder-een kapwoning te realiseren.

ERF

De nieuw te bouwen dubbele woning wordt in dezelfde rooilijn geplaatst als de naastgelegen rij woningen. Aan weerszijden van de woning is ruimte voor de ontsluiting van het erf. Om het zicht op de twee-onder-een kapwoning eenduidig te houden, is er ruimte voor eventuele bijgebouwen achter de woning zelf.



Om ruimte te houden tussen de erven van de twee-onder-een kapwoning en het Pastoorserf zijn de erven van de twee-onder-een kapwoning minder diep dan de erven van de naastgelegen woningen. Een gemengde haag schermt de nieuwe erven af van de omgeving, maar zorgt ervoor dat er ook een natuurlijke overgang ontstaat tussen erven en omgeving.

Een bredere rand van heesters en struiken vormt de natuurlijke overgang van de al bestaande erven aan de Oude Norgerweg naar het Pastoorserf. Het grasland daar omheen kan worden ingezaaid met een bloem- en kruidenrijk grasmengsel wat het natuurlijke karakter versterkt en een meerwaarde vormt voor diverse diersoorten zoals de bij.

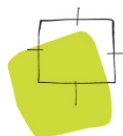
BEPLANTING

Voor een goede landschappelijke inpassing is een juiste beplantingskeuze van belang. Onderstaande tabel geeft een voorstel voor geschikte soorten beplanting.

Onderdeel	Ned. Naam	Wetensch. naam
Haag rond achtererf nieuwe woningen	Beuk Haagbeuk Meidoorn Gelderse Roos	Fagus sylvatica Carpinus betulus Crataegus monogyna Viburnum opulus
Haag rond voorerf nieuwe woningen	Beuk	Fagus sylvatica
Brede afschermende rand	Meidoorn Sleedoorn Gele kornoelje Krent Kardinaalsmuts Hondsroos Veldesdoorn Vlier	Crataegus monogyna Prunus spinosa Cornus mas Amelanchier lamarckii Euonymus europaeus Rosa canina Acer campestre Sambucus nigra

BEBOUWING

In de welstandsnota Noordenveld zijn voor Veenhuizen criteria opgenomen voor (nieuwe) bebouwing. De nieuw te bouwen twee-onder-een kapwoning zal ook aan die welstandscriteria moeten voldoen. De huidige opzet van het erf met woning en bijgebouwen sluit aan bij wat in de welstandscriteria is verwoord. De daadwerkelijke architectonisch vormgeving van de woningen moet nog plaatsvinden. Vanuit de opzet van het erf is het daarbij belangrijk dat de twee-onder-een kapwoning een langskap heeft en dat de beide woningen een duidelijke verwantschap hebben en een bepaalde mate van symmetrie, zoals dat op veel plekken in Veenhuizen voorkomt.



Schets inpassing nieuwe woningen Oude Norgerweg (ook los bijgevoegd)