

Ervenconsulentadvies 2411 ZWL: Greenteweg 7, gemeente Zwartewaterland

Datum : 6 februari 2018
Kader : advies inpassing nieuw bouwperceel, basisinspanning
advies invulling stadsrand, KGO
Fase : initiatief

Opgave

De initiatiefnemer wil aan de Greenteweg (nabij nummer 7) een nieuw bouwperceel ontwikkelen. Voor het perceel geldt een basisinspanning. Het gaat om de bestemming wonen met tuin. Deze ontwikkeling staat in relatie met het naastgelegen rietbedrijf. Voor dit rietbedrijf is in het kader van een voorgestelde uitbreiding in 2015 door ons advies uitgebracht over de inzet van KGO. Een deel van de gevraagde investering is ondergebracht in een gemeentelijk fonds en kan aanvullend op deze basisinspanning worden ingezet, aangrenzend aan het perceel.

Het perceel maakt onderdeel uit van de stadsrandzone waarvoor door de gemeente een ruimtelijke visie is vastgesteld. Het advies uit 2015 gaf ruimtelijk invulling aan deze visie.

U heeft de ervenconsulent gevraagd om te adviseren over de basisinspanning voor het bouwperceel. Aanvullend wordt gevraagd aan te geven op welke wijze een ruimtelijke meerwaarde verkregen kan worden voor de stadsrandzone als geheel. De uitgangspunten van de advisering uit 2015 kunnen hierbij worden gebruikt. Het is wenselijk hierbij een 'gelaagdheid' aan te geven in de mate van de inzet KGO. De gemeente kan verkennen welke middelen inzetbaar zijn op termijn om tot een ruimtelijke meerwaarde van deze zone als geheel te komen.

Advies

Basisinspanning nieuwe erfperceel: landschap, erfstructuur en gebouwen

Het perceel ligt aan de Greenteweg, in het landelijke gebied, aan de buitenzijde van de dijk. Aan de binnenzijde van de dijk is recent een nieuwbouwwijk ontwikkeld. De dijk zelf wordt gebruikt als directe uitloop door de bewoners. Ten noorden van het perceel liggen de moestuinen. Langs de weg ligt verspreid bebouwing. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling. Traditioneel en meer eigentijdse bebouwing komt voor.

Het nieuwe perceel ligt in een agrarische weide. Deze weide is in eigendom van de gemeente en wordt verpacht. Het perceel sluit aan op het woonperceel van het bedrijf. Het erf is traditioneel van opzet en de woning is gedekt met een rieten kap. De steenkleur is roodbruin.

Het is wenselijk dat het nieuwe perceel zich voegt bij het bestaande perceel en niet als een losse eenheid komt te liggen in de zone. Een ontwerp voor de stadsrand als geheel zal hier ook positief aan kunnen bijdragen. In de volgende paragraaf gaan wij hier nader op in. In bijlage 2 is het principe voor de erfstructuur getekend.

Wij adviseren als basisinspanning voor het perceel:

- Behoud van een extensieve landelijke voorzijde van het perceel:
 - Aanplant van een rij met knotwilg en/of enkele elzen (deze rij kan ook langs het perceel van de moestuinen worden doorgetrokken, zie invulling visie stadsrand bijlage 1). Er kan overwogen worden ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit het bouwperceel een meter of tien vanaf de weg te leggen. Zo ontstaat ruimte voor een meer extensieve invulling van de groene zone aan de wegzijde die kan worden doorgetrokken langs de moestuinen. Deze investering zou ook onderdeel kunnen zijn van de KGO.
 - Behoud/herstel van een natuurlijk talud van de sloot met biotoop voor planten als rietorchis, valeriaan, dotter, grote ratelaar.
 - Aanleg en beheer van een extensieve kruidenrijke graszone langs de sloot als overgang naar het erf
- Eenheid met het naastgelegen erfensemble Greenteweg 7. De bestaande woning vormt de hoofdwoning van het cluster. Landelijke uitstraling van de bebouwing, eigentijds of traditioneel. Eenvoudige hoofdvorm en sobere detaillering. Een villa-uitstraling is niet passend in het buitengebied en sluit niet aan bij de sfeer van de plek. De woning kan zowel met een bijgebouw los als met een bijgebouw ondergebracht in het hoofdvolume ontworpen worden.
- Het erfensemble van gebouwen compact houden en koppelen aan de zuidelijke rand van het perceel zodat een open zichtlijn behouden blijft aan de noordzijde. Deze open weideruimte is van waarde in de stadsrand als geheel.

Deze randvoorwaarden vormen een kwalitatieve aanvulling op de bestaande welstandseisen. Wij adviseren gebruik te maken van de mogelijkheid voor vooroverleg van de stadbouwmeester zodat in een vroeg stadium al van gedachten kan worden gewisseld over het ontwerp van de woning en het erf.

Landschap aanvullende investering ten behoeve van de stadsrand, KGO

Het weideperceel dat om de bouwkavel ligt is ruimtelijk en ook functioneel van waarde in de stadsrand. Het is wenselijk dit perceel als open weide te behouden en (een deel) te ontsluiten voor de bewoners. Hiervoor zien wij verschillende mogelijkheden waarvoor verschillende investeringen in aanleg en beheer nodig zijn. Wij geven hierin opties aan. In bijlage 1 zijn de opties bijeengezet in een totaalplan. Dit ontwerp is in 2015 als principe geadviseerd.

Wij adviseren aanvullend als extra inspanning:

- verpachten van de grond met gebruik voor begrazing of maaien. Het laten grazen van vee heeft een positieve meerwaarde voor de beleving van de stadsrand. Het perceel kan ook extensief worden beheerd door een paar keer per jaar te maaien en het mengsel af te voeren. Hierdoor zal de weide verschromen. Dit is een meerwaarde voor de natuur.

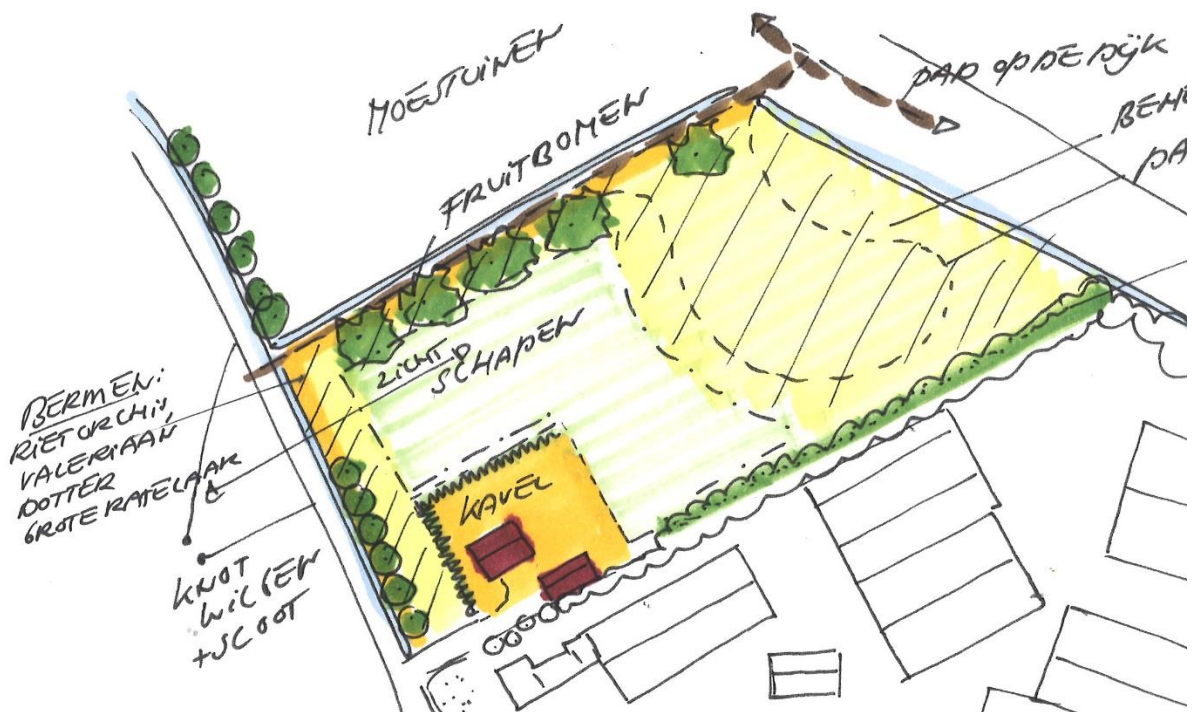
- Aanleg van een half verhard wandelpad aan de noordzijde, langs de sloot. In aanvulling op dit pad kan het sloottalud worden geoptimaliseerd voor natuurwaarden (flauw talud en extensief beheer). Langs het pad aan de zuidzijde kunnen fruitbomen worden aangeplant en kan een kruidenrijk/ bloemenmengsel worden ingezaaid (mengsels passend bij de grondsoort, twee keer per jaar maaien en afvoeren). Dit geeft ecologisch een grote meerwaarde.
 - Deze aanvullingen zouden in een participatief traject met de wijk ontwikkeld kunnen worden. Zo worden de bewoners, jong en oud(er) mede 'eigenaar' en zijn ze actief betrokken bij het onderhoud. Dit geeft sociaal-maatschappelijk een grote meerwaarde. Wanneer deze manier van samenwerken een succes blijkt, zou een deel van de weide als 'natuurtuin' ontwikkeld kunnen worden (gemaaide paden met hieraan gekoppeld plekken voor (jeugd)educatie, bij voorbeeld een insectenhotel, 'bloemenpad'). Dit kan in combinatie met een deel van de weide blijvend verpachten voor beweiding.

Conclusie

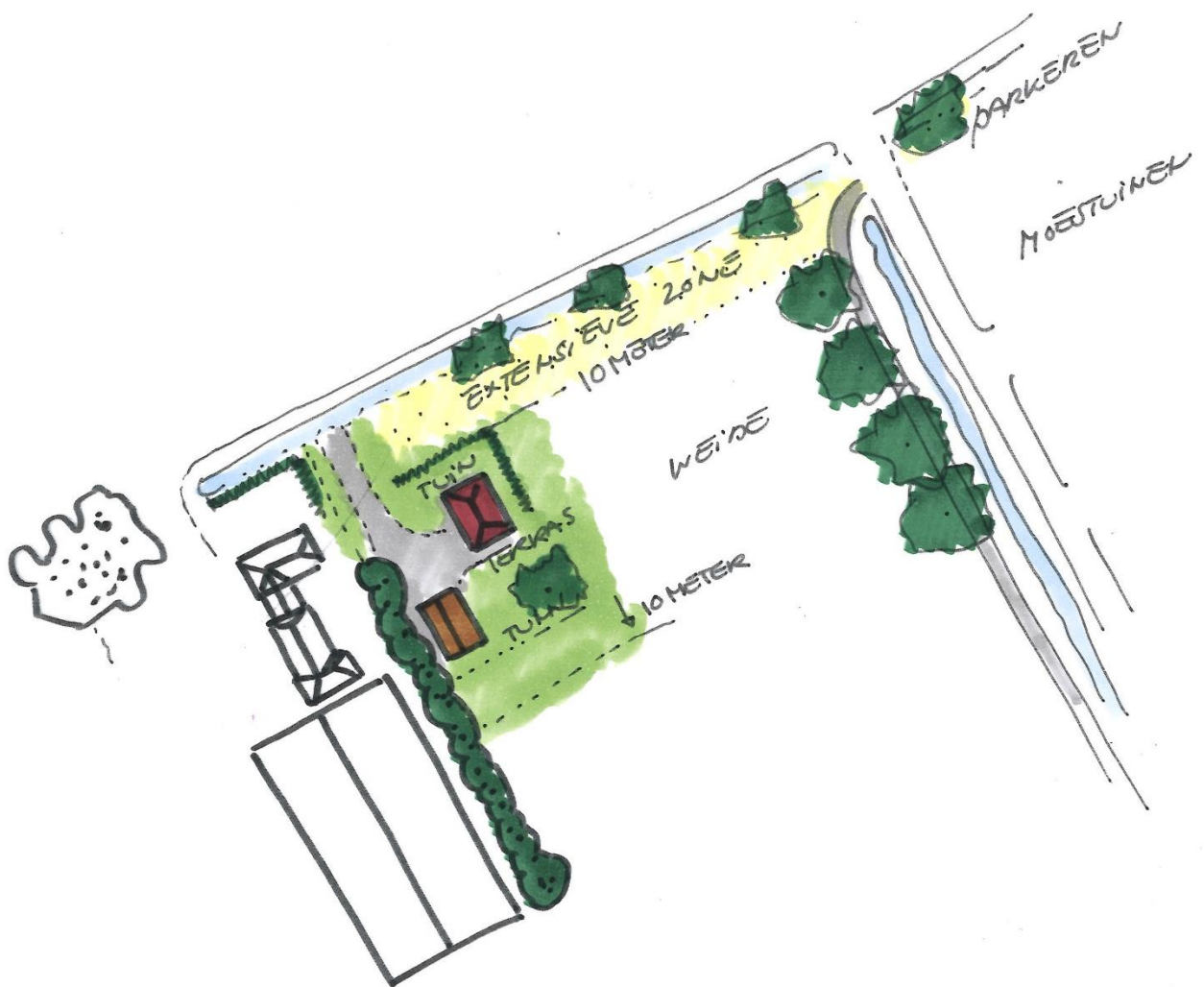
Als basisinspanning voor het nieuwe perceel adviseren wij het behoud en de aanleg van de zijden in een 'landelijke' uitstraling, streekeigen soorten, aanleg van een extensieve zone aan de voorzijde als overgang van het landschap naar het erf.

Als extra inspanning adviseren wij het weideperceel onderdeel te laten zijn van de stadsrand en deels te ontsluiten voor wandelaars (noordzijde), in te richten als natuurlijke weide (begraasd of extensief beheerd), met in aanvulling een streekeigen aanplant. Wij adviseren na te gaan of een participatief project met de wijk de mogelijkheden voor de aanleg en het beheer beter mogelijk maken. Dit levert niet alleen landschappelijk een meerwaarde, maar ook sociaal- maatschappelijk.

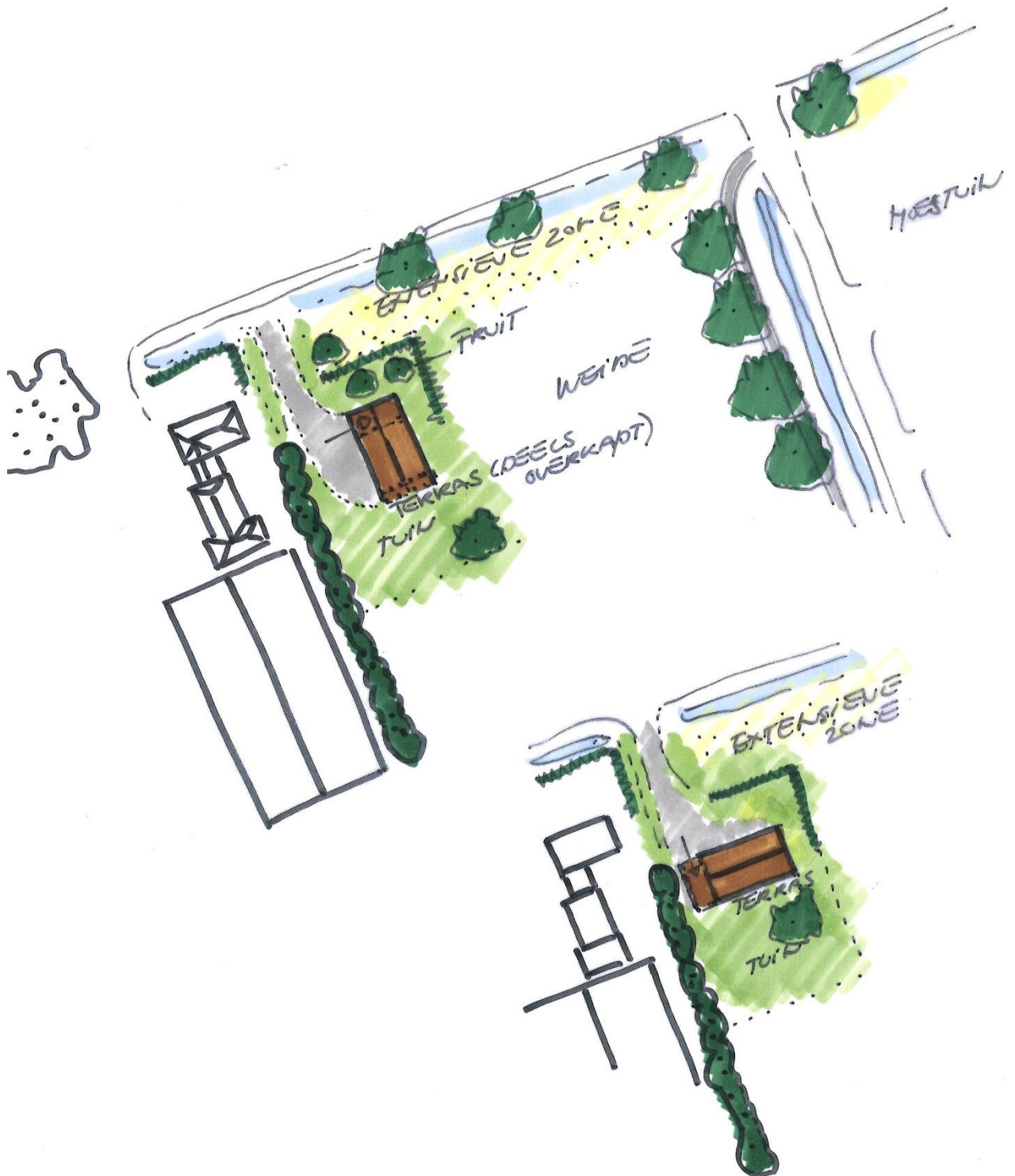
**Bijlage 1: principe ontwerp stadsrand (uitsnede advies
uitgebracht door Het Oversticht in 2015)**



Bijlage 2: erfschets (zonder schaal, dit zijn principes en geen ontwerp)



Optie woning met bijgebouw los



Optie type schuurwoning met bijgebouw onder de kap