

Ervenconsulentadvies 2410 ZWL: Kamperzeedijk 6a en 27 Genemuiden, gemeente Zwartewaterland

Datum : februari 2018
Kader : nieuwbouwwoning op locatie schuur
Fase : principeverzoek

Situatie en opgave

Aan de noordkant, aan de voet van de Kamperzeedijk ligt een terrein met gras en bomen tussen twee kolken of wielen (nummer 6a, zie schets huidige situatie). Hier staan een paar schuren. De grootste schuur is van de initiatiefnemers die aan de zuidkant van de dijk (nummer 27) en op de hoogte van de dijk wonen. De schuur verkeert in vervallen staat. Een kleinere schuur aan de oostzijde van het terrein is in eigendom van een buurman van de initiatiefnemers. De oprit is in gedeeld eigendom. De noordzijde van het terrein, tot aan de Staalweg, is in bezit van Staatsbosbeheer.

De initiatiefnemers wensen op de locatie van de schuur een woning te bouwen. De gemeente wil hier in principe -onder voorwaarden- medewerking aan verlenen.

De gemeente stelt daarbij dat zij in principe woningbouwontwikkeling in het buitengebied niet toestaat om verstening van het buitengebied te voorkomen. Op deze locatie echter stelt de gemeente voor dat als een andere invulling –dan wonen- wordt gezocht voor Kamperzeedijk 27 een woonerf op nummer 6a te realiseren is.

Het terrein aan de noordzijde van de dijk ligt in het zeeleilandschap, aan de zuidkant van de dijk ligt het landschap van het laagveen en de laagveenontginningen.

In het algemeen liggen erven en gebouwen hier aan de zuidkant van de dijken in linten (wegdorpen; vanaf de jaren '60 zijn aan de noordkant meer woningen gebouwd. Water –als gevolg van dijkdoorbraken- bevindt zich zowel aan de noord- als zuidkant.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Volgens dit Provinciale beleidskader moet onderzocht worden of de ontwikkeling kan voldoen aan de uitgangspunten ervan. Deze zijn:

- Ontwikkelingsruimte en (ruimtelijke) kwaliteitsprestaties moeten met elkaar in evenwicht zijn.
- De ontwikkeling moet bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (conform de gebiedskwaliteiten).

Bij deze ontwikkeling (bouw van een woning op de locatie van een schuur op nummer 6a, in combinatie met wijziging van de woonbestemming op nummer 27) is aan de orde of het gaat om een basisinspanning –landschappelijke inpassing- of dat er een extra inspanning gevraagd wordt. Deze kan bestaan uit verbetering van de landschappelijke kwaliteit, verbetering van de maatschappelijke waarde of verbetering van de belevingswaarde en/of toegankelijkheid.



Advies

In dit advies wordt ervan uitgegaan dat er een andere bestemming wordt gevonden voor de woning op nummer 27.

Vervanging van de schuur door een woning is mogelijk mits aan een aantal uitgangspunten wordt voldaan. Deze worden op de volgende pagina's met beeld toegelicht. Hieronder zijn ze samengevat (op de schaalniveaus landschap, erf, gebouw):

- Maak bij de nieuwe terreininrichting gebruik van de eenvoudige en natuurlijke combinatie van water, gras en bomen op de overgang van de dijk naar het open polderlandschap.
- Behoud een losse rangschikking van gebouwen; met elkaar vormen ze een ensemble.
- Vervang de zieke bomen door jonge streekeigen exemplaren en voeg fruitbomen toe op het terrein.
- Sluit aan op de aanwezige haag van de buurman als erfgrens; voeg een losse gemengde heg toe voor een lossere karakter.
- Draai de plattegrond van de woning zodat de zijgevel evenwijdig aan de erfgrens staat (in verband met privacy).
- De garage/berging wordt onder de kap van het gebouw gebracht (optie 1) of aan de noordzijde van het terrein geplaatst (optie 2). In het tweede geval sluit de architectuur van het gebouw aan op die van de woning
- De woning (600 m3) heeft de karakteristieken van een bijgebouw: een rechthoekige plattegrond en een zadeldak (geen dakkapellen).
- Kleur- en materiaalgebruik: streekeigen, natuurlijk en gedekt.
- Zuidgevel (dijkzijde) vrij gesloten, noordzijde meer open.
- Beleg dak aan zuidzijde met zonnepanelen (donker en onopvallend, als dakbedekking).

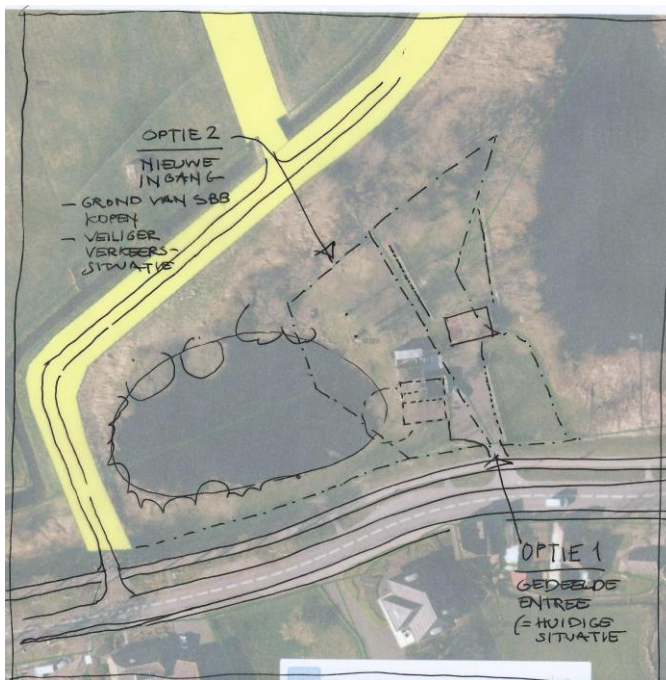
Landschap

De eenvoudige en natuurlijke combinatie van water, gras en bomen aan de voet van de dijk en aan de rand van het open polderlandschap maakt deze locatie uniek. Maak bij de bouw van een woning gebruik van deze middelen; de woning gaat zich voegen in dit terrein en dringt zich er niet aan op.

Erf

De uitstraling van het terrein blijft eenvoudig door de combinatie van enkele niet te opvallende gebouwen in een losse rangschikking. De huidige uitstraling verandert hierdoor niet.

Vanwege de eigendomssituatie is gekeken naar verschillende opties. Bij optie 1 blijft men gebruik maken van de gedeelde entree (huidige situatie), bij optie 2 wordt een nieuwe entree gecreëerd aan de Staalweg. Deze optie is afhankelijk van de mogelijkheid grond van Staatsbosbeheer te verwerven.



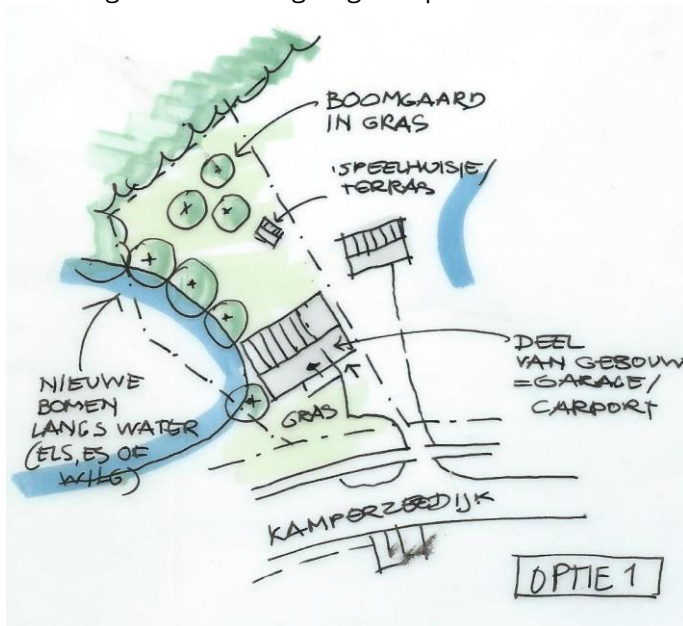
Voor beide opties geldt dat zieke bomen en bomen in slechte staat vervangen moeten worden door jonge exemplaren (wilg, els). Langs de kolk is ruimte voor een groepsgewijze beplanting. Ook kunnen enkele fruitbomen in het gras worden geplant.

Voor beide opties geldt bovendien dat aan de noordkant van de woning kan worden aangesloten op de bestaande haag van de buurman, of in overleg een nieuwe heg geplaatst worden. Een los groeiende heg met verschillende streekeigen soorten past beter bij het informele karakter (bijvoorbeeld hazelaar, sleedoorn, gele kornoelje, kardinaalsmuts).

Het bijgebouw is in optie 1 (zie hieronder) opgenomen onder het dak van de woning; daarnaast is er op het terrein eventueel ruimte voor een tuin/speelhuis met overdekt terras, in optie 2 is het een apart gebouw dat dient als garage/berging, ook met mogelijkheid van overdekt terras.

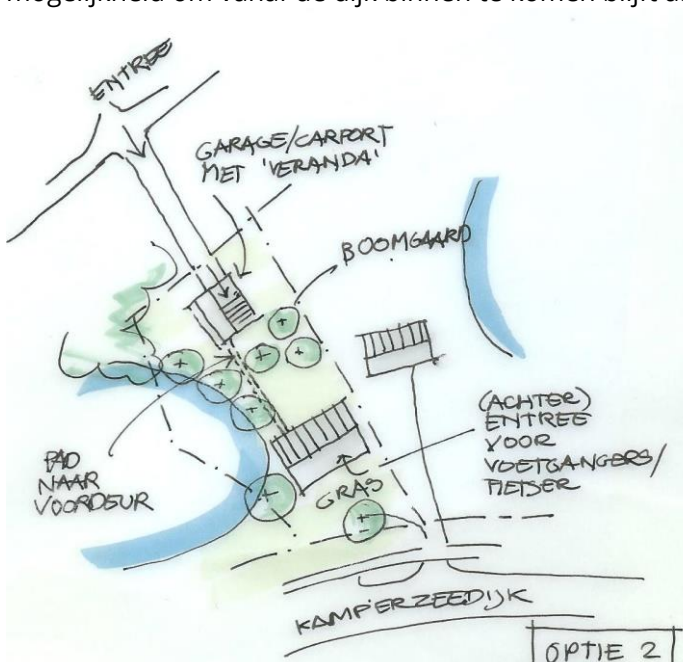
Optie 1

In het geval van optie 1 blijft de entree tot het terrein vrijwel ongewijzigd. Door de plattegrond van de nieuwe woning te draaien zodat de zijgevel evenwijdig aan de erfgrans ligt (zie schets) ontstaan er meer mogelijkheden om de onderlinge privacy goed te regelen. Het oostelijk deel van het gebouw wordt garage/carport.



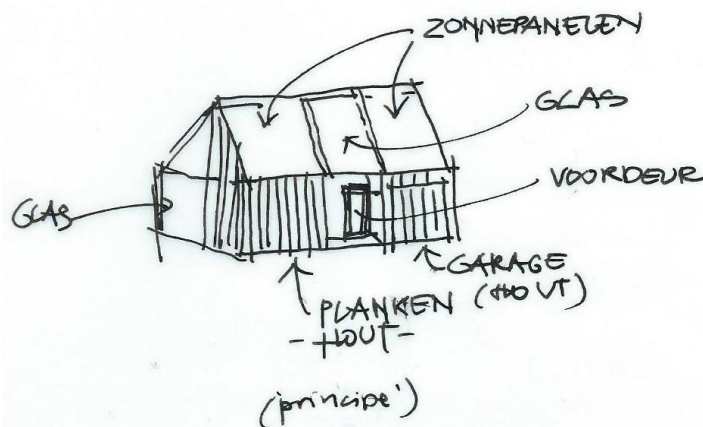
Optie 2

Bij optie 2 komt de ingang aan de noordkant. Om een grote tuinruimte te behouden is de garage aan de rand van het bosje geplaatst. Een pad gaat door de tuin naar het huis. De mogelijkheid om vanaf de dijk binnen te komen blijft aanwezig.



Gebouw

Het is een uitdaging om een woning te ontwerpen die zich voegt in de karakteristieken van dit landschap. Het is geen dijkwoning en het is geen schuur. De karakteristieke vormen van een schuur passen wel goed bij een gebouw op deze plek: rechthoekige plattegrond, een zadeldak zonder dakkapellen, gebruik van natuurlijke materialen en kleuren. Zorg voor een vrij gesloten gevel richting de dijk; de privézijde is aan de noord- en westkant van het gebouw.



Deze schets is niet leidend, maar geeft wel aan dat het mogelijk is om een gebouw te ontwerpen waarin wonen gecombineerd kan worden met een garage (als voor optie 1 wordt gekozen), een grote strook glas in het dak van een verder vrij gesloten zuidgevel kan zorgen voor voldoende lichtinval en zonnepanelen als dakbedekking kunnen dienen.

Door in een vroeg stadium vooroverleg met welstand te hebben kunnen dergelijke zaken aan bod komen voordat er een zeer uitgewerkt plan wordt gemaakt.

Conclusie

Ervan uitgaande dat een andere bestemming wordt gevonden voor de woning aan Kamperzeedijk 27 is op het terrein bouw van een woning goed mogelijk.

Uitgangspunten voor een goede inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn dat het gebouw zich voegt naar de karakteristieken van het gebied: natuurlijk, bijna niet ingericht, informeel. Zie hiervoor de geformuleerde uitgangspunten in het advies. Afhankelijk van de entree zijn er verschillende mogelijkheden voor inrichting van het terrein, plaatsing van bijgebouwen en architectuur van de woning zelf.