



Ervenconsulentadvies: 2216 ZWL, Kamperzeedijk 31- 33, Genemuiden, gemeente Zwartewaterland

Datum: 4 januari 2016
Kader: advies ruimtelijke randvoorwaarden transformatie kamperzeedijk 31-33
Fase: initiatief

Opgave

Aanleiding

De initiatiefnemer de heer Bosman, Kamperzeedijk 31, heeft bij de gemeente Zwartewaterland een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van een bouwblok met woning en bijgebouwen ten westen van Kamperzeedijk 31. In het bestemmingsplan is dit niet opgenomen, wel zijn de gronden als woonbestemming aangemerkt. Op dit perceel heeft ooit een woning gestaan, maar is nu al langere tijd in gebruik als weiland.

De gemeente positief over het verzoek en heeft onder de voorwaarde van behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit, aangegeven principemedewerking te willen verlenen. De gemeente vraagt hiervoor geen extra investering in het kader van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De te ontwikkelen kwaliteit van het erfensemble en de aanleg moet wel voldoende hoog zijn. De ruimtelijke voorwaarden zijn benoemd in de Omgevingsvisie, de Structuurvisie en het Landschapsontwikkelingsplan.

De gemeente heeft voorgesteld een adviseur in de hand te nemen die deze voorwaarden kan vertalen naar een ontwerp. U heeft gekozen voor de ervenconsulent. De ervenconsulent stelt na overleg met de initiatiefnemer en de adviseur, vanuit haar landschappelijke ontwerpkenis een advies op over deze ruimtelijke voorwaarden. Dit advies vormt de basis voor de verdere uitwerking van het ontwerp voor de inrichting van het perceel en de bebouwing. Ook stemt de ervenconsulent af met de adviseur Ruimtelijke Kwaliteit Welstand van de gemeente. Zij bespreekt ter voorbereiding op de welstandstoets de randvoorwaarden voor de bebouwing en neemt deze op in het advies. De welstandstoets zal in een later stadium plaatsvinden door een onafhankelijke commissie.

In november jl. is het perceel bezocht. Hierbij waren aanwezig: de heer Van Dieren, toekomstig bewoner, een adviseur van Brouwer Bureau Bouwkunde en ervenconsulent mevrouw I. Nij Bijvank van Herel.

Beleid

Provinciale omgevingsvisie

Het perceel ligt in een lint op de overgang van het zeekleilandschap (ten noorden) en het laagveenlandschap van de Polder Mastenbroek. De erven liggen aan de dijken in linten (wegdorpen) of op terpen. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van de bestaande erven, lintdorpen en de voormalige Zuiderzeestadjes. Nieuwe bebouwing kan alleen in de vorm van een toevoeging op/aan bestaande erven plaatsvinden in de linten en/of de Zuiderzeestadjes. Het landschap dient een beschermende status te krijgen, gericht op de instandhouding van de beleefbaarheid vanaf de dijken, van de grootschaligheid en openheid van de (terp)erven. Het slotenpatroon en, waar aanwezig, de houtsingels als accentuering van de ruimtelijke structuur respecteren en versterken.

Landschapsontwikkelingsplan Zwartewaterland, Kampen en Zwolle (ZZK)

Het perceel is gelegen in het landschap van de *Stroomruggen en dijken, leefbaar bovenland*. Als gewenste ontwikkeling wordt genoemd: het versterken van de cultuurhistorische identiteit van de oude kernen, de kronkelende dijken, de kolken en de verkavelingspatronen en deze toegankelijk maken. Zichtlijnen naar de achtergelegen open polders, opgaande beplanting bij erven en dijken en kolken handhaven en versterken. Inzet op een multifunctioneel karakter, verblijfskarakter en recreatief gebruik.

Structuur- en woonvisie Zwartewaterland 2012

In deze visie wordt deze locatie niet expliciet aangeduid als ontwikkellocatie. De aanvraag betreft een individueel initiatief. Het college heeft besloten om nieuwbouwinitiatieven alleen nog in de daarvoor bestemde gebieden plaats te doen vinden. Buiten deze gebieden wordt er geen ruimte gegeven voor



afzonderlijke initiatieven. Dit initiatief vraagt dus om een specifieke motivatie wanneer de gemeente haar medewerking wil verlenen.

Advies

Huidige situatie, beschrijving van ruimtelijke kwaliteit

Het perceel ligt aan de zuidzijde van de Kamperzeedijk. Aan de oostzijde ligt een voormalig boerenerv met oude schuur, een meer eigentijdse kapschuur en een nieuwe woning. Ten westen ligt ook een voormalig boerenerv met diverse kleine opstallen en een traditionele boerderij. Het te ontwikkelen perceel bestaat uit een weiland dat begraasd wordt, met enkele losse fruitbomen en een rij met elzen aan de zuidzijde. Langs de dijk staat een rij met essen. Het perceel is lager gelegen aan de voet van de dijk.

De Kamperzeedijk is een markant bebouwingslint. Het lint is in de loop der tijd verdicht en boerderijtjes zijn opgeknapt of herbouwd (van agrarisch naar wonen). Diverse bouwstijlen wisselen elkaar af, ook meer moderne burgerwoningen komen voor maar de sfeer is over het algemeen ingetogen. Deze ingetogenheid is streekeigen en daarmee waardevol. Op de erven staan diverse bijgebouwen, veelal van zwart hout of een donkere steen met riet of pan. Naar de kern van Kamperzeedijk toe neemt de dichtheid van de bebouwing toe. Verder van de kern af zijn er doorzichten naar het open, lager gelegen, landschap en de kolken. Deze doorzichten zijn streekeigen en daarmee waardevol. De dijk wordt intensief gebruikt door fietsers en wandelaars. Vanaf deze dijk is er ruim zicht op het open weidelandschap van de polders.

Ruimtelijke randvoorwaarden erf en landschap

De **investering** van ruimtelijke kwaliteit is gelegen in:

- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de perceelsstructuur door:
 - behoud van het doorzicht vanaf de dijk naar het open weidelandschap. De nieuwe volumes zo positioneren en vormgeven dat er optimaal zicht blijft ontstaan vanuit de woningen zelf en vanaf de dijk naar het open weidelandschap van de polder. In de erfschets is het ensemble meer verschoven richting Kamperzeedijk 35. Door gedeeltelijke sloop van de naastgelegen schuur, Kamperzeedijk 31, wordt dit doorzicht mede versterkt;
 - ontwikkeling van een transparante opzet van het ensemble van gebouwen in een heldere structuur, eenvoudig en informeel van opzet. Een ensemble van gebouwen dat zich harmonieus voegt in het informele bebouwingslint;
 - ontwikkeling van één erftoegang.
- behoud en versterking van het landelijke karakter van het perceel door:
 - behoud van de ingetogen sfeer door de aanleg van een bescheiden siertuin bij de woning. Het landschap is 'de tuin' en bepaalt de sfeer van deze locatie: principe van 'gras tot aan de gevels'. Streekeigen (boeren)beplanting. Enkele losse fruitbomen in de weide. Hierdoor wordt de transparantie behouden en de landelijke sfeer versterkt;
 - transparante erfscheidingen in afwisseling met enkele hagen (meidoorn, veldesdoorn, liguster en beuk), enkele losse struiken, palen met draad of rasters. In het bestemmingsplan kan worden geregeld waar het terras en zone van de tuin zich bevinden en waar de landschappelijke rand en zichtlijn zich bevindt. Hier geen bouwsels mogelijk maken van bijgebouwen en schuttingen;
 - aanleg van nutsbeplanting, natuurlijke beplanting, kruidenrijke graszones, plas/dras zones (door extensief beheer). Benutting van natuurlijke laagtes voor het vasthouden van water. Natuurlijke waterafvoer, afkoppeling van de bebouwing, vrij laten stromen op het perceel;
 - behoud van een informele toegang met, wanneer wenselijk, een houten of eenvoudig ijzeren hek;
 - aanleg van een type verharding dat past bij de sfeer van een landelijke omgeving, landelijk en ingetogen qua uitstraling. Functioneel. Bij voorkeur een variatie in (half)verharding;
 - behoud van 'donkerte': minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor en laag bij de grond;
 - ontwerp van een 'natuurlijk' hoogteverschil in de weide voor de woning en het bijgebouw.

**Ruimtelijke randvoorwaarden gebouwen**

De **investering** van ruimtelijke kwaliteit voor het hoofd en het bijgebouw is gelegen in:

- bouwen in relatie met de andere gebouwen in het lint (hoofdvorm, kleur en materiaal), eigentijdse detaillering. Afwisseling van open en gesloten gevels. Ontwikkeling van kloeke gebouwen (eenvoudige hoofdvorm, rechthoekige vorm, grote (gesloten) kap);
- informeel, transparant karakter van het gehele ensemble als overgang van het lint naar het landschap. Beplanting en ensemble van de bebouwing zijn ondersteunend aan elkaar, beplanting als onderdeel van het geheel. De beplanting vormt geen geheel afgesloten kader om de woning, maar geeft op enkele plekken een inbedding en privacy voor de bewoners waar nodig.
- zorgvuldig, *onder architectuur*, ontworpen woning;
- hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik;
- integraal meeontwerpen van bijgebouw(en), bijgebouw met kap, bij meerdere bijgebouwen variatie in type aanbrengen.

Brouwer Bureau en Bouwkunde heeft een eerste ontwerp gemaakt. Het eigentijdse karakter van het gebouw, de relatief eenvoudige hoofdvorm waarderen wij. Het ontwerp heeft echter in deze uitwerking onvoldoende harmonie/relatie met de kenmerken van de bebouwing in deze streek. Daardoor zal het gebouw zich niet vanzelfsprekend voegen in het lint. De hoofdzakelijk witte kleur van het hoofdgebouw en de bijbouw van de platte garage maken het gebouwensemble eerder markant dan ingetogen. Wij adviseren bij het ontwerp meer uit te gaan van ingetogenheid met gedekte, meer traditionele kleuren.

Om het aanzicht van het erfensemble meer informeel te maken adviseren wij een ontwerp uit te werken waarbij een/het bijgebouw aan de noordzijde wordt geprojecteerd. Het aantal m²-ers aan bijgebouw, in totaal 100 m², zou kunnen worden opgesplitst in een groter en een kleiner bijgebouw. Op veel erven komen meerdere bijgebouwen voor, in verschillende vormen (zadelkap, kapschuur, steen en hout, pan en riet). Door het plaatsen van de garagefunctie aan de voorzijde vervalt een hoeveelheid aan bestrating om het huis.

In bijlage 1 en 2 zijn de erfschetsen opgenomen waarin bovenstaande ruimtelijke randvoorwaarden zijn verbeeld. In bijlage 1 de schets met een bijgebouw aan de noordzijde.

Deze schetsen zijn geen ontwerp, maar geven een ontwerpprincipe weer voor de wenselijke inrichting van het perceel. Er zijn meerdere ontwerpen mogelijk, gebaseerd op dit principe.

Conclusie

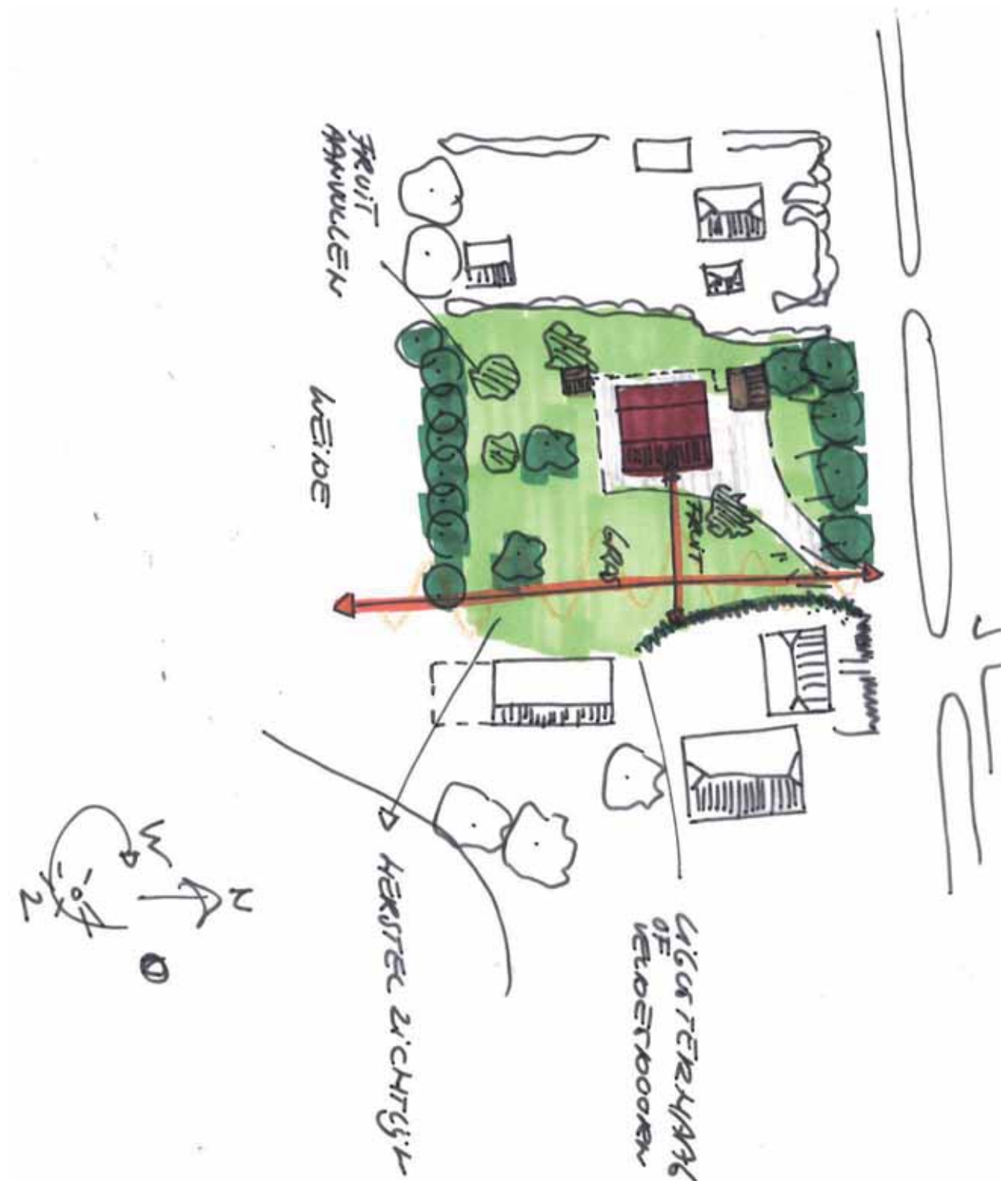
Het particulier initiatief past niet in het vastgestelde gemeentelijke beleid. Hierin staat beschreven dat de open ruimten in het lint juist waardevol zijn om te behouden. De gemeente wil toch medewerking verlenen aan deze ontwikkeling onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit.

Wij adviseren als ruimtelijke randvoorwaarden op te nemen voor de inrichting en structuur van het perceel, dat op het perceel een zo groot mogelijk doorzicht naar het achter gelegen weidelandschap blijft behouden. Aanvullend hierop adviseren wij een transparante, ingetogen erfinrichting met behoud van een gazon/weide rond het huis, enkele hagen voor privéscheiding bij de woning, behoud en versterking van de losse (nuts)bomen op het perceel, behoud en versterking van de elzen aan de zuidzijde en bescheiden hekwerken en verlichting.

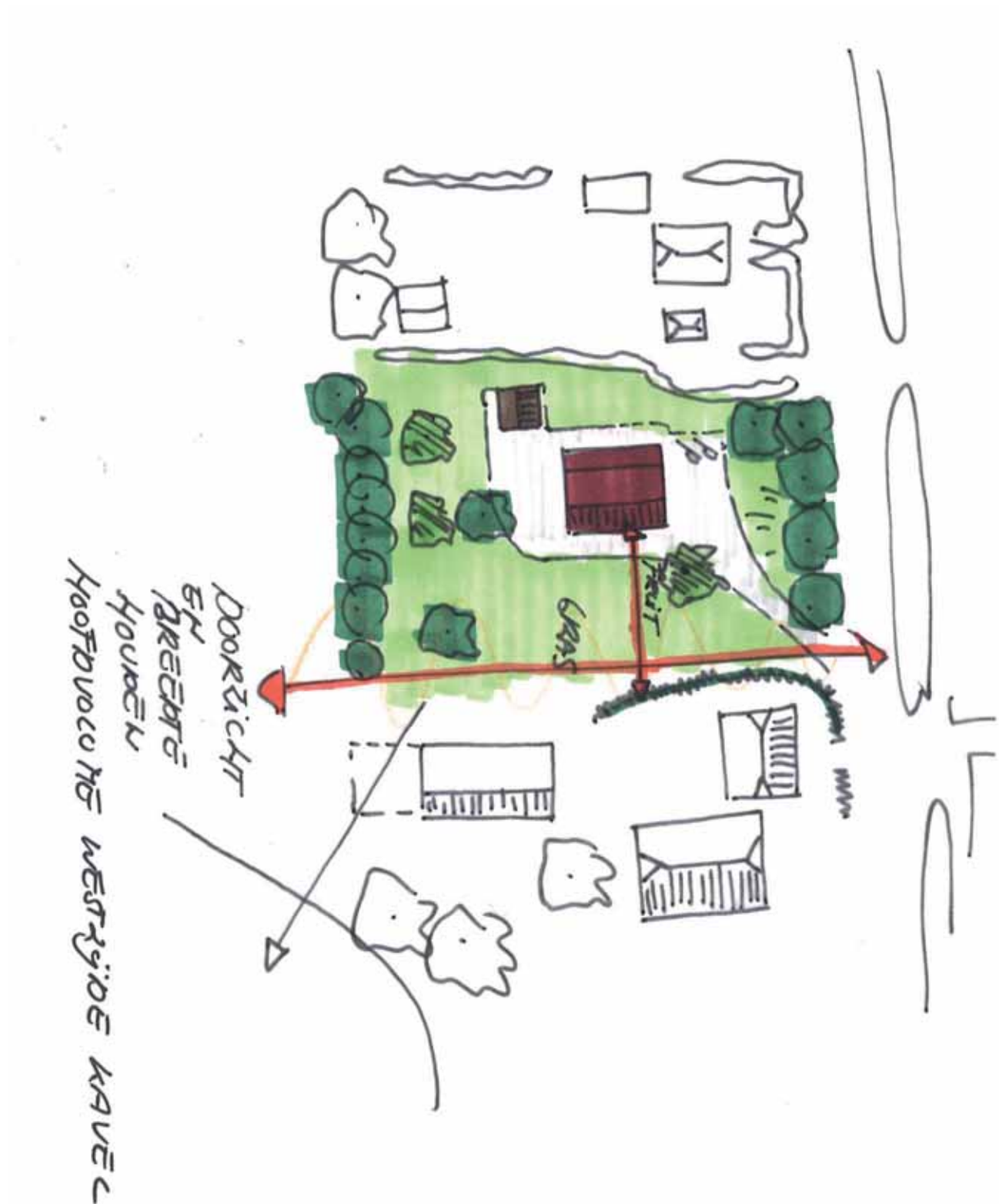
Wij adviseren een indeling te overwegen waarbij een bijgebouw (functie garage) aan de noordzijde wordt geplaatst zodat een brede verharding om het gebouw niet noodzakelijk is. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het erf als geheel ten goede. Dit vraagt om een geïntegreerd ontwerp van woning en bijgebouw(en). De indeling met een bijgebouw aan de noordzijde heeft onze voorkeur. De plaatsing van het bijgebouw/de bijgebouwen verdient bij deze opgave extra aandacht.

Het voorgestelde ontwerp voor de woning is eigentijds. Dat waarderen wij. Wij adviseren bij een nadere ontwerpuitwerking de woning en het bijgebouw sterker te laten verankeren in het lint door het bijgebouw te voorzien van een kap en de woning meer te detailleren in gedekte kleuren en traditionele materialen. De witte tint ondersteunend aan het geheel en niet bepalend.

Bijlage 1: schets met hoofd- en bijgebouw, bijgebouw noordzijde (parallel of haaks aan hoofdgebouw, mogelijk in combinatie met een tweede bijgebouw aan de zuidzijde, totaal 100 m²) (ontwerpprincipe erfstructuur, dit is geen ontwerp)



Bijlage 2: schets met hoofd- en bijgebouw, bijgebouw zuidzijde (ontwerpprincipe erfstructuur, dit is geen ontwerp)





Bijlage 3: onderstaande welstandscriteria zouden bij de toetsing kunnen worden meegenomen

(mee te nemen bij het uitwerken van de Omgevingsvergunning/Ruimtelijke onderbouwing, in aanvulling op de welstandsnota.

Volume en massa:

- de volumes zijn eenvoudig van opzet, op basis van rechthoekige vormen. Onderschikte toevoegingen zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume. De nadruk dient op het hoofdvolume te liggen;
- kapvorm: er dient een zadeldak te worden toegepast. Schilddaken zijn niet toegestaan. Kleine ondergeschikte bouwdelen kunnen plat afgedekt worden.

Architectonische expressie en detail:

- de bebouwing heeft een vernieuwend karakter met respect voor de landelijke omgeving en ruimte voor duurzame toepassingen met een ingetogen uitstraling;
- de architectuur vormt een abstracte vertaling van het agrarisch silhouet; historiserende architectuur zoals notariswoningen en boerderettes zijn niet passend;
- de gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd, waarbij de relatie tussen interieur en gevel afleesbaar is. Het gebouw moet alzijdig zijn ontworpen (alle gevels zijn op deze locatie even belangrijk);
- de gebouwen zijn zorgvuldig gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl met als belangrijk aandachtspunt de beëindiging van het dakvlak. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van overstekken met een heldere dakrand of een dakvlak dat doorloopt in de gevel;
- dakkapellen zijn toegestaan mits deze een integraal onderdeel vormen van de totaalcompositie van het ontwerp en zich onderschikt op het dakvlak manifesteren. Uitgangspunt is dat het forse dakvlak het beeld blijft domineren. De gevelopening (inclusief dakkapellen) vertonen een bepaalde mate van abstractie, waarbij een bijbehorende abstracte detaillering vereist is.

Kleur en materiaalgebruik:

- algemeen: er dient samenhang te zijn in het materiaalgebruik tussen de hoofd- en bijvolumes;
- basismateriaal van de gevels is gebaseerd op natuurlijk en ingetogen materiaalgebruik, waarbij eenvoud en rust centraal staan;
- materiaalgebruik gevels: donkerkleurige baksteen, midden tot donkergrijze stuckkleuren of donkerhouten delen, natuursteen of vergelijkbare materialen met identieke eigenschappen;
- dak: de toepassing van materialen voor daken is natuurlijk van aard, zoals keramische dakpannen, riet, zink, vegetatiedaken of zonnepanelen;
- kleuren overig: er worden gedekte ingetogen kleuren gebruikt, lichte tinten voor details, ondergeschikt/ondersteunend;
- voor zonnepanelen geldt dat deze zorgvuldig en integraal zijn opgenomen in het dakontwerp, middels lijn- of vlakvormige vlakken die niet boven het dakvlak uitsteken.

Welstandsnota gemeente Zwartewaterland

Deze woning valt in het welstandsgebied Polder Mastenbroek (hoofdstuk 5.4.2. welstandsnota Zwartewaterland). Polder Mastenbroek is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied in de nota Belvedere. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit boerderijen uit eind 19^e en begin 20^e eeuw. Het niveau van welstandstoetsing is 1; een hoog niveau. Het beleid is gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.



Criteria:

- Een bouwwerk moet zich qua situering voegen in de voor het deelgebied of betreffende locatie kenmerkende stedenbouwkundige structuur.
- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord zijn).
- De gevelkarakteristiek moet architectonisch verantwoord zijn en overeenstemmen met de karakteristieken zoals deze in het deelgebied aanwezig zijn.
- De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.



Bijlage 4: uitgangspunten bestemmingsplanvoorschriften

- de maat van de hoofdvolumes en de plaatsing van de bijgebouwen (los of geïntegreerd) is maatwerk voor deze plek;
- Het totaal aan bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- de goothoogte bedraagt voor het hoofdvolume maximaal 4.8 meter (vanaf nieuw peil), zodat extra woonkwaliteit op de eerste verdieping mogelijk wordt. Ook is dit energetisch gunstiger dan een lagere goothoogte. Dan wel met overstekend dak van minimaal 30 centimeter. De nokhoogte bedraagt maximaal 8 meter;
- voor de losstaande bijgebouwen bedraagt de maximale goothoogte 2,5 meter, de maximale nokhoogte 5 meter;
- de dakhelling ligt tussen 18 en 50 graden.