

B i j l a g e 3 :

S t e d e n b o u w k u n d i g a d v i e s



HZA

Slingerweg 77 Hippolytushoef

Stedenbouwkundig advies bestemmingswijziging schuur

INHOUD

- Aanleiding
- Beeld van de locatie
- Betekenis van het erf
 - schaalniveau van het dorp
 - schaalniveau van de straat
 - schaalniveau van de plek
- Vestigingsmogelijkheden in de kern
- Ontwikkelingsmogelijkheden van het erf
- Conclusie

AANLEIDING

De locatie Slingerweg 77 betreft een woonboerderij van het karakteristieke Wieringertype met daarnaast, iets terugliggend op het erf, een grote loods.

De huidige eigenaar wil de bestemming van de schuur wijzigen in wonen. Graag wil hij de huidige schuur slopen en een (kleinere) woning terugbouwen. Meewerken aan dit verzoek betekent een extra woning en daarmee verdichting van de lintbebouwing langs de Slingerweg.

De gemeente heeft tot nog toe géén medewerking aan willen verlenen aan dit verzoek. Verdichting zou de “groene voet” rond de historische boerderij teveel aantasten. De Raad van State heeft in het kader van de behandeling van de zienswijzen op het bestemmingsplan Hippolytushoef geoordeeld dat de hiertoe opgestelde onderbouwing onvoldoende is.

Voorliggend advies betreft een nadere onderbouwing van de (cultuurhistorische) waarde van het voormalige agrarische erf, en de wenselijkheid om de aanwezige schuur al dan niet te bestemmen tot woning.

Voorliggend document moet de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de ontwikkelingsmogelijkheden inzichtelijk maken. Dit betreft het inzichtelijk maken van:

- De ruimtelijke kwaliteit van de locatie.
- De wijze waarop ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit van de locatie kunnen behouden dan wel kunnen versterken.

Een bescheiden document waarin met name de landschappelijke inpassing (ligging in het grotere geheel) als de opzet van de locatie (aansluiting op de aanwezige bebouwing) samen met een verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden (scenario's) beeldend wordt toegelicht.

Het stuk eindigt met een conclusie naar de wenselijke ontwikkelingsrichting voor de locatie, met hieraan gekoppelde toetsingscriteria.

BEELD VAN DE LOCATIE

Slingeweg 77 bestaat uit een stolpboerderij, model Wieringertype, met een zelfstandige schuur op een ruime groene kavel. Langs de Slingeweg is dit nog het laatste aanwezige voormalige agrarische ensemble.

De bebouwing aan de oostzijde van de Slingeweg ligt in een min of meer gesloten bebouwingslint van met name burgerwoningen. De oorspronkelijk agrarische kavel staat dicht op de weg en wijkt qua uitstraling, qua schaal en maat af van de woonbebouwing langs dit deel van de Slingeweg. De stolpboerderij springt erg in het oog.

De kavel heeft een groene inrichting met erfbeplanting en hagen. Het open erf doet dienst als (voor-)tuin.



De stolpboerderij en de schuur staan op een ruime groene kavel. Aan de Slingeweg is dit het laatste voormalige agrarische ensemble dat als zodanig herkenbaar is.



Het opgaande groen in de Slingeweg staat op particuliere grond. Bij oorspronkelijke agrarische kavels vaak dicht op de weg.



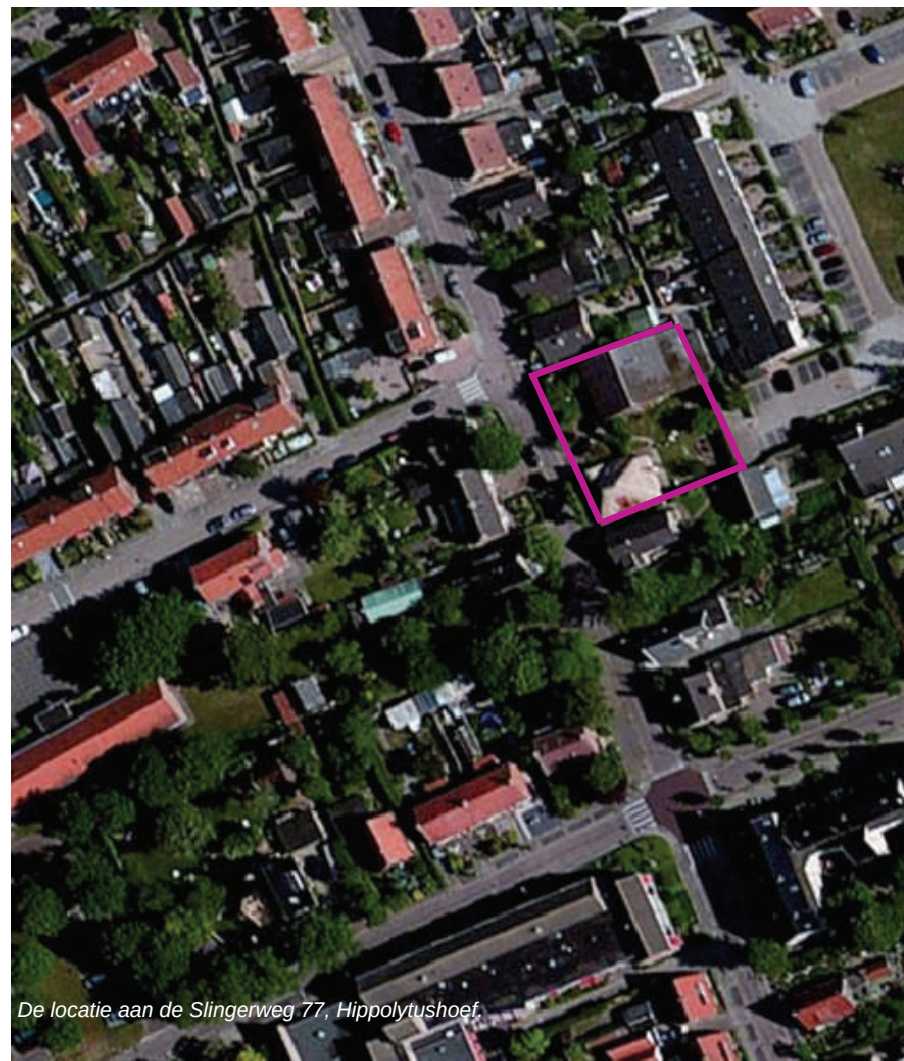
De fraaiere beukenhaag direct aan de straat accentueert de ruimte kavelbreedte. De haag verbindt de bebouwing op het erf. In de voortuin zijn karakteristieke fruitbomen aanwezig.



Het ensemble wordt ontsloten via én oprit.



Ook aan de achterzijde is de beukenhaag herkenbaar. Deze zorgt voor een groene, transparante afscherming van de parkeerplaats.



De locatie aan de Slingerweg 77, Hippolytushoef.

BETEKENIS VAN HET ERF - schaalniveau van het dorp

Agrarische ensembles hebben van oudsher een ruim erf en bestaan uit een samenhangend geheel van woonbebouwing, bedrijfsbebouwing en terreininrichting. In het buitengebied zijn de agrarische erven vanzelfsprekend, in de dorpen komt het open groene erf steeds meer in de verdrukking door de wens tot binnenstedelijke verdichting.

De boerderijen op Wieringen zijn zeer kenmerkend voor de tijd waarin ze zijn gebouwd en voor de plaats waar ze zijn gebouwd. Veel boerderijen worden aangewend als woonboerderij en hebben daarmee hun agrarische functie verloren.

De gemeente Wieringen heeft altijd gestreefd naar het instant houden van de kenmerkende aspect van de verschillende typen boerderijen en de wijze waarop deze zich in het landschap of hun omgeving manifesteren. Binnen-dorps richt deze ambitie zich op het behoud van het (open) groene erf rond de boerderij.

De cultuurhistorische waarde van de groene erven is gelegen in de agrarische oorsprong van Wieringen. De kom van Hippolytushoef was tot aan de Tweede Wereldoorlog beperkt (zie kaart 1945). Het karakter van Hippolytushoef ligt in de oudste gebieden en de nog aanwezige hoofdstructuur, op het kruispunt van twee belangrijke historische routes over de hoge delen van het eiland. De Slingerweg is tot ver in de 20e eeuw de rand van het dorp gebleven, de overgang tussen de dorpsbebauwing van Hippolytushoef en het omliggende landschap (zie foto's *Historische Vereniging Wieringen*).

Eind vorige eeuw is het dorp rondom de Slingerweg verder gegroeid. De groene erven zijn langzamerhand door de dorpsbebauwing “opgeslokt”, maar nog steeds herkenbaar tussen de nieuwbouw.

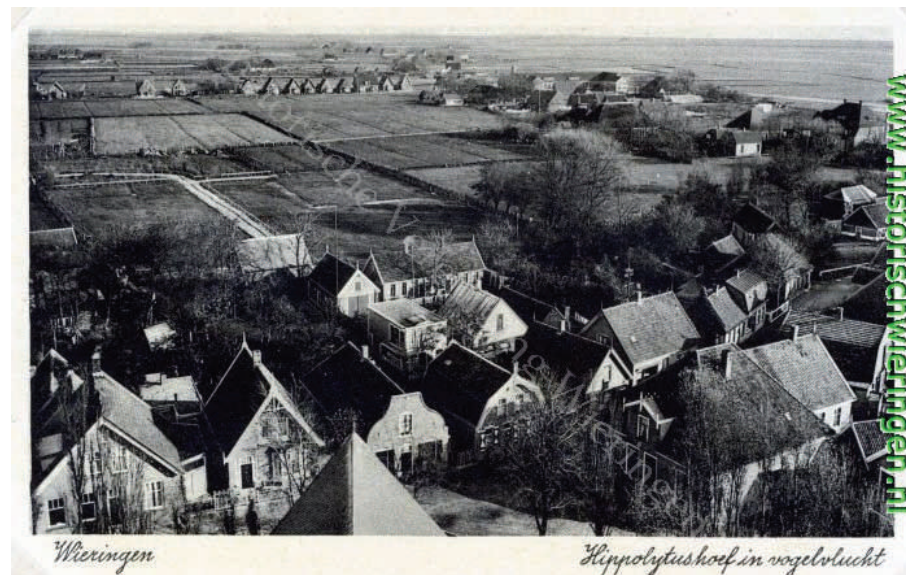
Langs de historische routes in het dorp liggen nog meer (restanten van) agrarische kavels (zie kaart p.8). Plekken waar de ruimtelijke samenhang op het erf nog aanwezig is worden over het algemeen als bijzonder beoordeeld. Erven waarop deze samenhang verdwenen is voegen zich in de structuur van het dorp en zijn niet meer als karakteristiek herkenbaar.

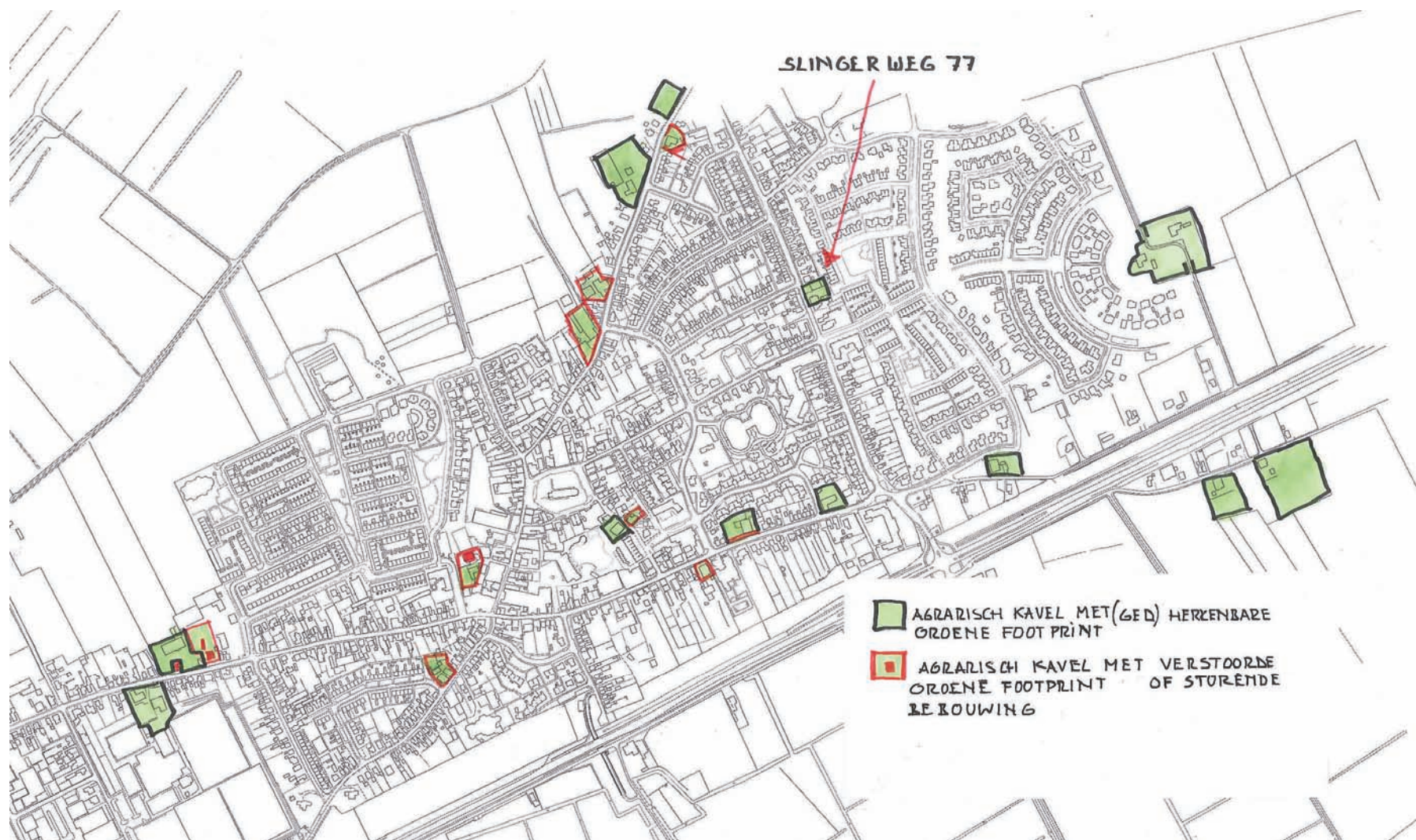


Situatie Hippolytushoef in ca. 2010



Situatie Hippolytushoef in ca. 1945





(Agrarische) kavels met (nog) een herkenbare groene “footprint” en samenhangend erf



Beltstraat Hippolytushoef



Hoge Elft Hippolytushoef



Oosterklief



Oosterklief



Westerland



Stroe

Voormalige agrarische kavels met een verstoorde samenhang op het erf



Kolffsingel Hippolytushoef



Belt Hippolytushoef (huidige situatie)



Belt Hippolytushoef (huidige situatie)

BETEKENIS VAN HET ERF - schaalniveau van de straat

De Slingerweg is een historisch lint met grotendeels vrijstaande woningen aan de oostzijde en geschakelde woningen aan de westzijde van de weg. De weg heeft een stenig profiel. De weg is een belangrijke ontsluitingsweg in het dorp maar heeft een geringe verkeersintensiteit. Van oudsher in de straten géén trottoirs aanwezig, tegenwoordig is er wel een smalle stoep. Er is geen openbaar groen.

De woningen staan over het algemeen dicht op elkaar, op korte afstand van de weg. Met name aan de zuidzijde is de locatie Slingerweg 77 dicht ingebouwd.

De meeste woningen aan de Slingerweg hebben een kleine voortuin. Het groenbeeld van de Slingerweg moet het vooral hebben van (opgaand) groen in particuliere tuinen. Het groen op de kavel Slingerweg 77 speelt hierin een niet te onderschatten rol.

Slingerweg 77 is als een baken langs de route herkenbaar:

- De fraaie stolpboerderij ligt dicht aan de weg, waardoor hij al vanaf grote afstand zichtbaar is.
- De oude leibomen, dicht op de weg, markeren de gevel van de stolp en leveren een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke beleving van de Slingerweg. De beukenhaag accentueert nog eens op een aangename wijze het verschil in grootte ten opzichte van de overige kavels langs de weg. Tenslotte spelen ook de fruitbomen achter deze haag een positieve rol.

De grootte en de ouderdom van de bomen sluit aan op de historische waarde van de boerderij. De bomen staan dicht op de straat en spleen daardoor sterk mee in het (onbeplante) straatbeeld>>





BETEKENIS VAN HET ERF - schaalniveau van de locatie

De erfindeling heeft een **beeldbepalende en cultuurhistorische waarde**. Op de locatie Slingerweg 77 is nog de traditionele indeling van een boeren-erf herkenbaar:

- De (agrarische) bijgebouwen liggen achter of naast het hoofdgebouw, waarbij een geconcentreerd bebouwingbeeld uitgangspunt is.
- Er is sprake van functionele beplanting, met een menging van sier- en nuttuin op voor- en zijerf.
- De huiskavel is van oudsher aan drie zijden omzoomd door een windsingel van opgaande beplanting. De voorzijde blijft vrij van een dergelijke singel.
- Het erf is overwegend open en voorzien van straatklinkerverharding.

Op de locatie Slingerweg 77 is de woonboerderij het hoofdgebouw, een Wieringer type boerderij, een mengvorm met een enkele stolp. Het bijgebouw is op het zijerf gesitueerd.

Vóór de schuur ligt een fruitgaard, voor een deel omhaagd.

De beukenhagen zorgen voor een omsingeling van het terrein, de leilindes houden de zon uit de woning. Voor de boerderij loopt het gras tot aan de rand van de bestrating van de Slingerweg.

Het perceel Slingerweg 77 is breed en vierkant. De open ruimte aan de voorzijde (die overigens ook vanaf de achterzijde, de openbare parkeerplaats beleefbaar is) en de samenhang op het erf zijn belangrijke ruimtelijke kwaliteiten. De omvang van de kavel doet recht aan de ruimte die de boerderij nodig heeft om tot zijn recht te komen.

De boerderij heeft een traditionele oriëntatie met het woongedeelte op het zuidwesten. De zuidoostzijde is bijna volledig ingebouwd.

Het bijgebouw is matig ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De schaal van de schuur is niet in verhouding tot boerderij, maar ook niet in verhouding tot de woonbebouwing langs de Slingerweg.

De huidige kavel heeft een breedte langs de straat van ca. 32 meter, en een diepte van ca. 30 meter. Op bouwpercelen groter van 750m² maar kleiner dan 1000 m² is er volgens de “Regels bijbehorende bouwwerken van woningen (vastgesteld 24 januari 2013) de mogelijkheid om tot een gezamenlijke oppervlakte van 125 m² aan bijbehorende bouwwerken te realiseren. Een uitzondering wordt gemaakt indien de bestaande oppervlakte groter is. Op de locatie Slingerweg 77 heeft de bestaande loods een oppervlakte van ca. 275 m² (13.5 x 20.5m).

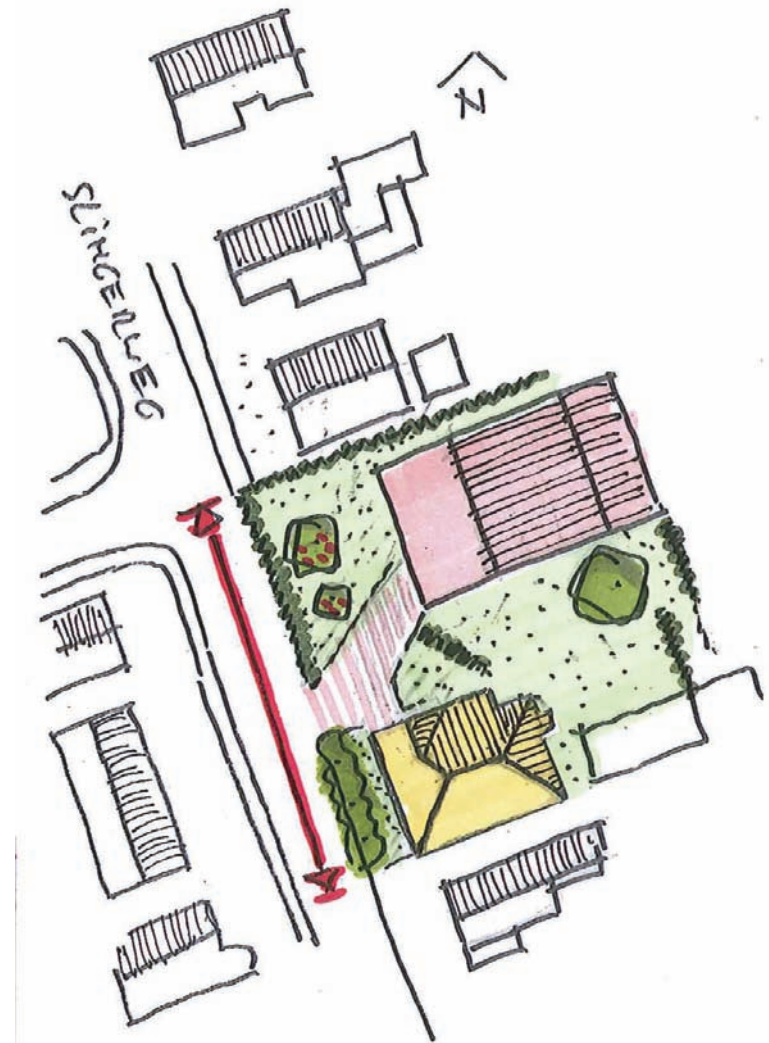
Het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag maximaal 50% van het bouwperceel bedragen. De boerderij heeft een oppervlakte van ca. 144 m² (12 x 12m). Dit betekent dat er in theorie nog een bescheiden uitbreidingsruimte voor de aanwezige woning is, maar dat dit niet realistisch is, omdat het hier een karakteristieke boerderij betreft.

De oppervlakte van de loods is groot ten opzichte van de oppervlakte van de woning. Hierdoor is de uitstraling van het bijgebouw niet ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Ontwikkelingen waarbij het volume van de loods op deze voormalige agrarische kavel wordt teruggebracht betekenen een kwaliteitswinst voor (het straatbeeld van) de locatie.



Ritmiek van het gevelbeeld langs de Slingerweg



Beleving van het groene erf Slingerweg 77

VERDICHTINGSMOGELIJKHEDEN IN DE KERN

Verdichting van de binnenstedelijke bebouwing komt in het algemeen de levendigheid van de kern ten goede.

In het Beeldkwaliteitsplan Wieringen zijn Spelregels opgenomen voor deze verdichting (zie p.15). Spelregel 1 betreft specifieke de openheid in het hele buitengebied en is van toepassing op kavels in bijvoorbeeld de buurtschappen. bijvoorbeeld Stroe. Spelregel 8 betreft open ruimtes in de lintbebouwing in de dorpen.

De planlocatie is niet onbebouwd. Toch bieden de spelregels een handreiking voor de ontwikkelingsmogelijkheden op de locatie:

- Splitsing van bestaand percelen voorkomen om de verhouding bebouwing en open ruimte op de kavel niet aan te tasten.
- Aansluiten op het karakteristieke bebouwingsbeeld. Lintbebouwing wordt in de rooilijn gebouwd. Tweedelijsbebouwing voorkomen.

De wijze waarop ontwikkelingen een kwaliteitsverbetering voor de locatie kunnen betekenen is in de hierna volgende scenario's 1 t/m 3 nader onderzocht.

Spelregel 1

VERDICHTING LINTSTRUCTUUR EN LANDSCHAP

De kwaliteit van onbebouwde ruimte tussen de woningen en (agrarische) bedrijven in de vorm van grasland, erven en boomgaarden is belangrijk voor de transparantie in het lint van de buurtschappen. Op veel plekken loopt het weideland tot aan de weg.

De karakteristiek open agrarische ruimtes tussen de bebouwing worden enerzijds behouden voor het voorkomen van vertuining van het gebied, anderzijds door het niet toestaan van het opvullen van lege gaten in de buurtschappen. Doorzichten tussen de individuele bebouwing door zijn karakteristiek voor dit gebied.

- *Lege gaten open houden.*
- *Geen splitsing van bestaande percelen.*
- *Perceel niet over de volle breedte bebouwen.*
- *Geen verkleining van de open ruimtes met houten hekwerken.*
- *Aandacht voor het grondgebruik van de onbebouwde ruimtes.*
- *Overgang lintbebouwing/agrarisch gebied scherp houden.*



Structuurverbetering door verdichting mogelijk

Spelregel 8

VERDICHTING VAN DE LINTBEBOUWING IN DE DORPEN

In de buurtschappen is de algemene spelregel dat de lintbebouwing niet wordt verdicht om karakteristieke doorzichten te behouden (spelregel 1). Karakteristieke doorzichten zijn in de dorpen niet gebruikelijk. In de dorpen is in een aantal gevallen door het toevoegen van één of twee extra woningen tussen de bestaande lintbebouwing structuurverbetering van het lint mogelijk. Bij voldoende breedte van de kavel (ca. 17 meter) belemmert dit de aangrenzende percelen niet.

- *Verdichting langs de straat en niet op het achtererf.*
- *Er is sprake van een redelijk gesloten bebouwingsbeeld aan de straatzijde.*
- *De hoofdgebouwen worden in de bestaande rooilijnen gebouwd.*
- *Grotere aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdegebouw.*
- *Verdere verdichting van de achtergebieden voorkomen. Achtergebieden zijn overwegend tuinen.*



Ontwikkeling hoofdgebouwen langs openbare steeg

ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VAN HET ERF

Scenario 1: Kangoeroe

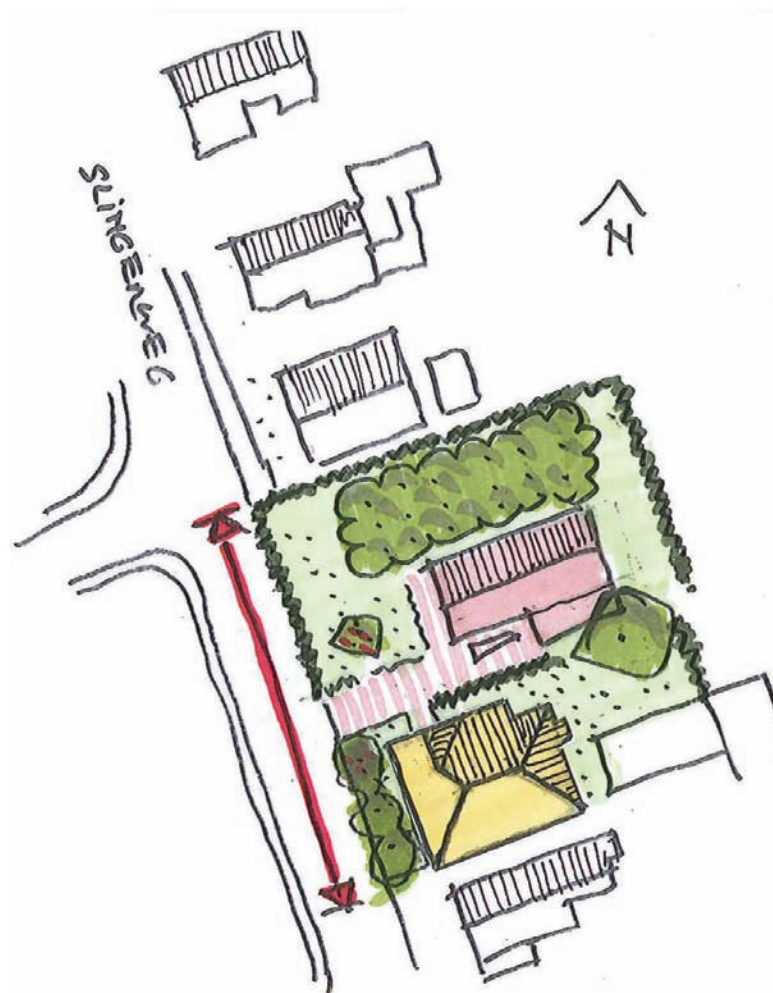
In scenario 1 wordt de kavel niet gesplitst, maar kan wel een extra woonunit worden gerealiseerd. Deze heeft een directe (eigendoms-)relatie met het hoofdgebouw, bijvoorbeeld een generatiewoning, kangoeroewoning, atelierwoning of bed & breakfast.

Het erf behoudt de huidige omvang, de gewenste hiërarchie tussen hoofdgebouw— en bijgebouw wordt hersteld. De gebouwen zijn als ensemble herkenbaar en beleefbaar. Een passende samenhangende inrichting van het erf versterkt de gewenste uitstraling.

Volgens de “Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon” kan op basis van artikel 4.5.1. dit model binnen de bestaande regels worden gerealiseerd. Dit betekent dat er indien het een afhankelijke woonruimte betreft de schuur (tijdelijk) als woning gebruikt of herbouwd kan worden.



Ritmiek van het gevelbeeld langs de Slingerweg



Beleving van het groene erf Slingerweg 77

Scenario 2: Splitsing van de kavel

Bij splitsing van het eigendom, waarvoor de huidige terreininrichting richtinggevend kan zijn, zal de uitstraling van de voormalige boerderijkavel sterk wijzigen.

In scenario 2 wordt de huidige opbouw van het erf als aangrijpingspunt voor de splitsing van de kavel gebruikt. De ruimte tussen de beide gebouwen wordt, in aansluiting op de huidige terreininrichting, gemiddeld. Dit betekent dat de open ruimte aan de noordzijde van de boerderij grotendeels ten goede komt aan de tweede kavel. De kavelbreedte van de stolpboerderij wordt in dit scenario gehalveerd.

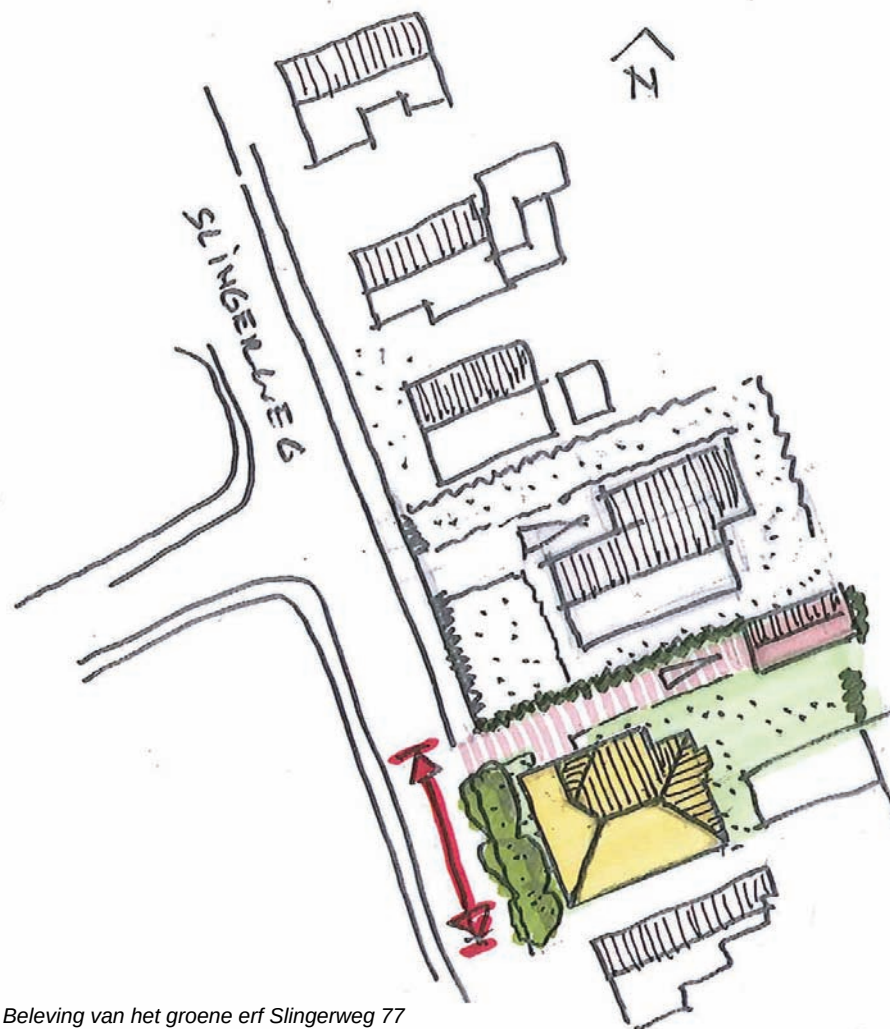
De boerderij raakt ingesloten tussen de woonbebouwing en verwordt tot een (bijzondere) vrije sectorwoning waarvan de kavelbreedte op een saaie manier aansluit bij de rest van de Slingerweg bebouwing. ("korrel" wordt gelijk). Door de extra opritten die dit scenario met zich meebrengt verdwijnt de samenhang in het groen aan de voorzijde.

Op de twee vrijwel gelijkwaardige kavels zijn bijbehorende bouwwerken (ca. 70m²) mogelijk. Op het perceel van de boerderij dient deze achter de woning te worden gesitueerd. Op het tweede perceel mag dit ook naast de woning. Ruimtelijke betekent dit dat er bijna over de volle breedte van de kavel kan worden gebouwd. Ruimtelijk vormt dit model geen kwaliteitswinst.

Dit scenario is zeer ongewenst.



Ritmiek van het gevelbeeld langs de Slingerweg



Beleving van het groene erf Slingerweg 77

Scenario 3: Maatwerk

Bij splitsing van de kavel kan de ruimte rond de gebouwen opnieuw worden overwogen. Uitgangspunt is een goede aansluiting van de toegevoegde kavels op de lintbebouwing aan de noordzijde, en een boerderijkavel die recht doet aan gewenste openheid rond het erf. De "ruimte" rond de gebouwen blijft in stand. **Dit vraagt maatwerk.**

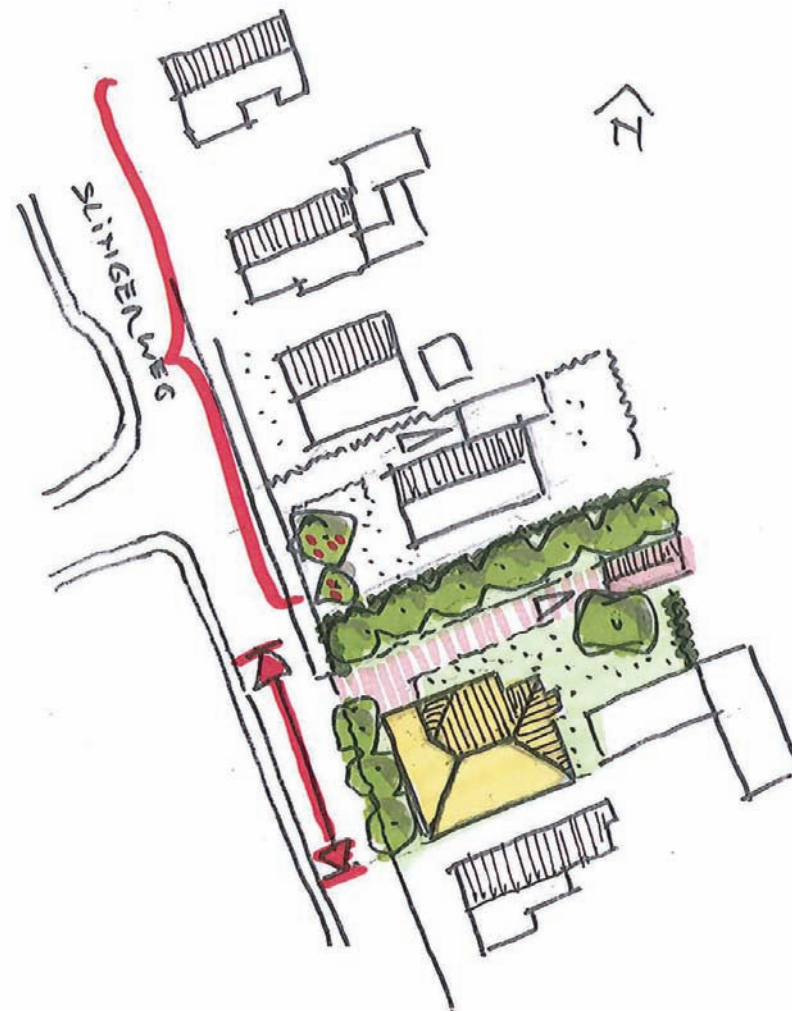
In dit model wordt de huidige opbouw van het erf als niet aangrijpingspunt voor de splitsing van de kavel gebruikt; een deel van de open ruimte ten noorden van de boerderij blijft voor het erf behouden, terwijl het bouwvlak voor de nieuwe woning direct aansluit op de naastliggende woning. De boerderij houdt hierdoor vrije ruimte aan de noordzijde, die overeenkomst met de huidige afstand tussen woonboerderij en loods.

Ruimtelijk vormt dit model een kwaliteitswinst ten opzichte van de bestaande situatie, omdat de hoeveelheid bebouwing langs de straat (straatwand) wordt vermindert. Op de twee zeer verschillende kavels bijbehorende bouwwerken (ca. 70m²) mogelijk. Op het perceel van de boerderij dient deze achter de woning te worden gesitueerd. Op het tweede perceel mag dit ook naast de woning. Weliswaar kan de nieuwe kavel bijna over de volle breedte worden bebouwd, deze breedte is smaller dan de huidige loods, en ook de woning dient conform de situering van de overige woningen in de straat te worden georiënteerd, met een kopgevel.

Dit vereist maatwerk. Splitsing van kavels in het binnenstedelijke gebied kan daarom nooit als trendsetter worden gebruikt.



Ritmiek van het gevelbeeld langs de Slingerweg



Beleving van het groene erf Slingerweg 77

CONCLUSIE

De centrale vraag in dit stedenbouwkundige advies is of de bouw van een woning afbreuk doet aan de ruimtelijke structuur ter plaatse.

De scenario's laten zien dat sloop en nieuwbouw een kans zijn om de hoeveelheid (storende) bebouwing te verminderen in ruil voor een woning.

Door de ligging aan de lintbebouwing van de Slingerweg is het wel belangrijk dat de nieuwe woning, ruimtelijk, zowel architectonisch als landschappelijk, goed wordt ingepast. Scenario 1 heeft onze voorkeur omdat op deze wijze de historische samenhang in het erf behouden blijft, en mogelijk versterkt.

Ruimtelijk is ook een splitsing van het erf conform scenario 3 denkbaar. Dit is echter maatwerk en dient te worden onderbouwd met een degelijk ruimtelijk, architectonisch voorstel en een erfinrichtingsplan voor beide kavels.

In het bestemmingsplan is de omvang van de huidige loods op dit moment als "uitzondering" bestemd. Scenario 3 laat zien dat bij een bestemmingswijziging het relevant is dat de open ruimte tussen de woonboerderij en een nieuw te bouwen woning goed vast te leggen. Dit kan door in het bestemmingsplan de grens van het bouwvlak aan de noordzijde uit te breiden met de huidige locatie van de loods, maar het bouwvlak waar nu de woonboerderij in ligt hier niet direct op aan te laten sluiten.



Huidige bestemmingsplan Hippolytushoef



Mogelijke aanpassing bestemmingsplan Hippolytushoef" (indicatief):

- Door uitbreiding van het bouwvlak is 1 extra woning mogelijk
- Deze woning sluit aan op de bestaande lintbebouwing langs de Slingerweg
- Huidige naar achter gelegen positie gebouw (nu: loods) blijft gehandhaafd
- De huidige open ruimte ten noorden van de boerderij blijft open
- Straatwand groeit niet "dicht"

Criteria voor de herontwikkeling van deze locatie:

Ingeval géén bestemmingswijziging:

- Gebruik maken van artikel 4.5.1. bijgebouwenregeling.
- Géén medewerking verlenen aan artikel 4.5.2. bijgebouwenregeling i.v.m. onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld.

Ingeval wel bestemmingswijziging:

- Bouwvlak aan noordzijde uitbreiden met [de breedte van de huidige loods] ten behoeve de bouw van een extra woning, Deze woning sluit aan op de bestaande bouwklasse: 1 lag met kap.
- Bouwvlak aan zuidzijde niet aanpassen.
- Er ontstaat dus géén aansluitend bouwvlak!
- (Enterieure) overeenkomst sluiten met initiatiefnemer over nieuwe woning en de daarbij behorende perceelsgrenzen.

Voor de nieuwe woning geldt:

- Afstand hoofdgebouw tot de belendende bebouwing minimaal 3m.
- Oriëntatie van de woning haaks op de weg, aansluitend op het bestaande straatbeeld.
- Woning afgedekt met kap, zadeldak
- Oppervlakte van de woning: aansluitend op naastgelegen woningen, [P.M. 7 x 12 m].
- Uitgangspunten goot- en nokhoogte: 1 bouwlaag + kap, maatvoering bestemmingsplan aanhouden.
- Bijbehorende bouwwerken binnen de regels zoals in het nieuwe bijgebouwenbeleid verwoord mogelijk.

Voor de stolpboerderij geldt:

[conform bestemmingsplan Hippolytushoef]
[conform nieuwe bijgebouwenregeling]



Versie 7 maart 2013

HZA stedenbouw & landschap

Schuijteskade 14
1621 DE HOORN
telefoon: 0229-216757
e-mail: info@hzabv.nl
web: www.hzabv.nl