

B i j l a g e 1 :
A d v i e s k w a l i f i c a t i e
b e b o u w i n g W e e r e w e g 1 2 4
t e L u t j e w i n k e l

Advies kwalificatie bijgebouwen Weereweg 124 te Lutjewinkel

1. Vraagstelling

Mevrouw Kroone heeft BügelHajema Adviseurs gevraagd om een stedenbouwkundig advies op te stellen over de kwaliteit van de bestaande bijgebouwen (schuren en silo) aan de Weereweg 124 te Lutjewinkel. Dit advies is aangevraagd om inzicht te krijgen of deze bebouwing aangemerkt kan worden als ruimtelijk (ver)storend in het kader van de Ruimte-voor-ruimteprocedure voor het genoemde perceel.

Het advies gaat in op de huidige ruimtelijke situatie van de ruimere omgeving en hoe de bestaande bebouwing zich hier tot verhoudt. Hierbij wordt aandacht besteed aan de opbouw van het bestaande landschap en de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Weereweg. Daarnaast wordt ook specifiek ingegaan op de bijgebouwen van het bestaande erf, waarbij aandacht wordt besteed aan de architectuur en de ruimtelijke opbouw van deze gebouwen en de ruimtelijke structuur van het erf. Vervolgens volgt een beoordeling met daarin de kwalificatie van het erf en de bijgebouwen. Het advies sluit af met een conclusie.



Plangebied (bron: Google Earth)

2. Huidige situatie

Landschap/ruimere omgeving plangebied

Het erf is gelegen in de nabijheid van buurtschap “De Weere” in West-Friesland en heeft als landschapstype (het open en vlakke) kleipolderlandschap (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, vastgesteld op 10 juni 2010). De begrenzing van het oude kleipolderlandschap wordt gevormd door de West-Friese Omringdijk. Door de continuïteit van deze dijk is dit een sterk beeldbepalend element in het landschap.

De kenmerken van het kleipolderlandschap zijn de opstreckende verkaveling, het patroon van kreekruggen waarop de oude ontginningsdorpen liggen en een samenhangend patroon van boezemvaarten, lintdorpen en binnendijken. Van de oorspronkelijke krekensels is door ruilverkaveling en egalisatie in het huidige zeekleilandschap nauwelijks meer iets te zien.



Plangebied in ruimere omgeving (bron: Google Earth)

Om een beeld te krijgen van de landschappelijke structuur van de omgeving van De Weere, wordt er onderscheid gemaakt in de netwerken en de opgaande elementen. Kijkend naar de netwerken valt op dat het water (sloten) een sterke noordwest - zuidoost richting heeft. De wegen hebben op een hoog schaalniveau een blokvormig patroon, veroorzaakt door de richting van het water en de richting van de bebouwing, die juist zuidwest - noordoost gericht is. De structuren van de opgaande beplanting zijn enerzijds gekoppeld aan de wegen (lijnvormige structuur) en anderzijds aan de boerenerven en dorpslinten (puntvormige structuur).

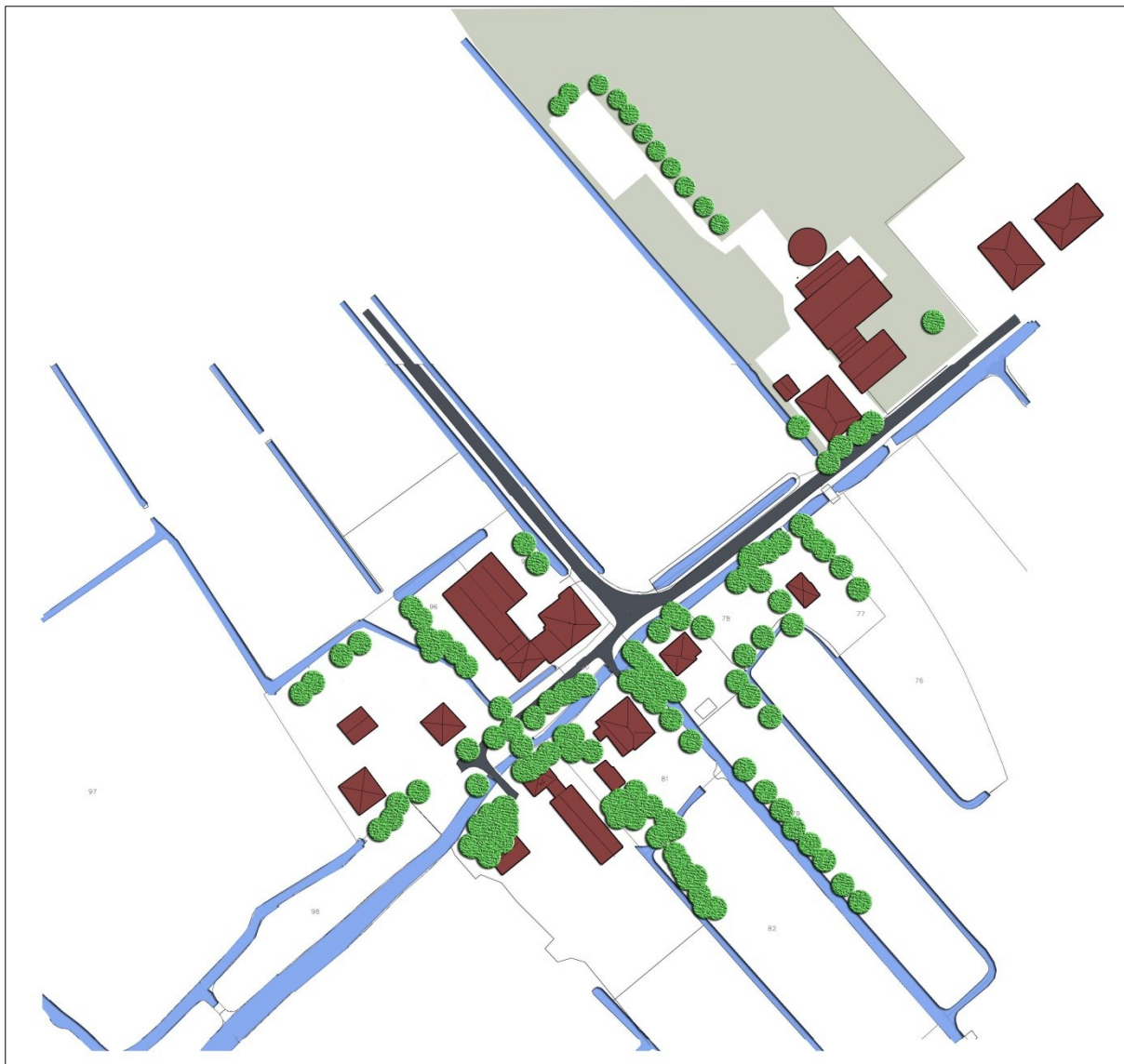
De bebouwingskarakteristiek van de dorpen in deze regio kenmerkten zich door hun lintbebouwing. Deze lintbebouwing is niet meer overal zichtbaar door diverse uitbreidingen. De bebouwing in de linten heeft een sterk individueel karakter. De bebouwingsdichtheid varieert, evenals de soort bebouwing en de bebouwingsafstand tot de weg. Alle rooilijnen van de woningen zijn vrijwel evenwijdig aan de weg. De meest opvallende bebouwing voor West-Friesland is de stolpboerderij. De schuren op de agrarische erven hebben een eenvoudige en krachtige hoofdvorm en zijn overwegend ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Directe omgeving plangebied

Het buitengebied rondom De Weere heeft een open karakter. Aan de Weerepolder wordt vanwege zijn verkavelingspatroon een hoge historisch geografische waarde toegekend. Typerend voor voornamelijk het westelijke deel van West-Friesland is de (onregelmatig) opstreckende strokenverkaveling. Dergelijke ontginningen zijn niet zeldzaam, maar komen door herinrichtingen wel steeds minder vaak voor. In de Weerepolder heeft in het recente verleden ook een ruilverkaveling plaatsgevonden. De oorspronkelijke situatie kende een sterke opstreckende verkaveling met smalle diepe percelen. De maat en schaal van de kavels zijn bij de ruilverkaveling vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, maar de hoofdrichting van de oorspronkelijke verkaveling is echter nog steeds duidelijk herkenbaar, waardoor nog steeds sprake is van een opstreckende verkaveling.

Bijzonder aan De Weere is het open landschap, de bebouwingkarakteristiek, de nabijheid van het water 't Wijde Gat en de aanwezige erfbeplanting op de boerenerven. De boerenerven met erfbeplanting zijn door het omringende open landschap sterk beeldbepalend. De weg heeft aan één en soms twee zijden een sloot.

De bebouwingskarakteristiek van de Weereweg in de directe omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit oude stolpboerderijen en eventueel aanwezige later bijgebouwde schuren die overwegend evenwijdig aan de verkaveling zijn gesitueerd. De hoofdgebouwen staan op een korte afstand van de weg. Er is sprake van een rechte rooilijn met kleine onderlinge verspringingen. De aanwezige bijgebouwen zijn gelegen naast het hoofdgebouw en zijn vaak iets teruggedrooid ten opzichte van het hoofdgebouw. De hoofdgebouwen gelegen aan de Weereweg oriënteren zich hierop. De bebouwing verderop in het buurtschap De Weere oriënteert zich niet op de Weereweg, maar op het smalle ontsluitingspad. De bebouwing aan de Weereweg kent een rechthoekige massaopbouw. De bouwmassa's hebben een gesloten en massief karakter. Het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing is traditioneel. De gevels bestaan overwegend uit baksteen. De daken zijn overwegend bedekt met gebakken pannen en/of rieten daken. Op de erven staan her en der verspreide bomen en de erven zijn over het algemeen voorzien van een afschermende erfbeplanting. Langs de Weereweg staan ter plaatse van de erven veelal bomen.



Directe omgeving plangebied aan de Weereweg

Ruimtelijke situatie erf en bijgebouwen Weereweg 124

Het erf is gelegen aan één van de ontginningsassen in de polders, de Weereweg. Het erf maakt onderdeel uit van een open lintbebouwingsstructuur. Deze lintbebouwing gaat over in een meer gesloten bebouwingsstructuur van het buurtschap De Weere.

De bijgebouwen op het perceel bestaan uit vier aaneengebouwde, meer recente schuren van verschillende afmeting en vormgeving met daarachter een silo. Deze bijgebouwen worden ontsloten via de Weereweg door een brede oprit bestaande uit betonnen platen. Aansluitend aan het erf aan de noordoostzijde staan tevens twee stolpboerderijen. Aan de zuidwestzijde van het erf staat geen bebouwing. Het erf is aan deze zijde gelegen aan het open landschap. Aan de overzijde van de Weereweg, ter hoogte van het

erf, staat eveneens geen bebouwing, waardoor het erf ook zichtbaar is vanaf deze zijde van het landschap.

3. Beoordeling bebouwing en erf

De bijgebouwen op het erf worden in het navolgende beoordeeld aan de hiervoor beschreven ruimtelijke kenmerken van het landschap en de bebouwing in de omgeving.

De plaatsing van de bijgebouwen op het erf wijkt af van de plaatsing van de schuren op het erf in de directe omgeving. De schuren in de directe omgeving zijn overwegend evenwijdig aan de verkaveling gesitueerd. De schuren op dit perceel wijken hiervan af, doordat deze haaks op de verkaveling gesitueerd zijn. Deze situering benadrukt hierdoor niet de lengterichting van de opstreckende verkaveling. Tevens zijn de schuren niet ondergeschikt aan het hoofdgebouw, doordat ze haaks op de verkaveling zijn gesitueerd en naast het hoofdgebouw liggen. Hierdoor zijn ze vanaf de weg gezien nadrukkelijk aanwezig. Rondom het erf en aan de zijde van de Weereweg is geen stevige erfbeplanting aanwezig. De bijgebouwen en opslag zijn hierdoor niet landschappelijk ingepast en liggen hierdoor goed zichtbaar in het open kleipolderlandschap.

De schuur gelegen aan de Weereweg bevat opslag van materieel en is opgetrokken uit metalen groene profielplaten. De schuur heeft een hogere goothoogte dan de stolp en is open aan de zijde van de Weereweg. Het materieel is hierdoor zichtbaar vanaf de Weereweg. Er is hierdoor aan deze zijde geen sprake van een representatieve gevel. Tevens is de schuur door de situering ten opzichte van het hoofdgebouw en de hogere gootlijn niet ondergeschikt te noemen. De schuur is erg aanwezig in het bebouwingsbeeld van de Weereweg. De twee navolgende schuren hebben een lagere nokhoogte met de nok in dezelfde richting als de zojuist beschreven schuur met tussen de twee schuren in een plat afgedekt stuk dak. Deze schuren zijn opgetrokken uit deels steen en houten (bruin)geverfde delen in een zowel horizontale als verticale geleding. De laatste schuur is de meest recente. Deze is weer opgetrokken uit donkergroene metalen profielplaten met de nokrichting overeenkomstig de andere drie schuren. De bouwkundige staat van de met name houten schuren is op het eerste gezicht slecht te noemen.

De achter de schuren gelegen silo is opgebouwd uit een houten raamwerk. Door deze uitstraling van de gevelwand, die verschilt van die van de schuren, wordt een opvallend contrast gevormd. Dit draagt niet bij aan de eenheid op het erf.



Beelden van de bebouwing op het erf

4. Conclusie

Bij de beoordeling van de bebouwing op het perceel aan de Weereweg 124 komen wij tot de conclusie dat de bijgebouwen (schuren en silo) alle kunnen worden gekwalificeerd als ruimtelijk (ver)storend.

De plaatsing van de bijgebouwen op het erf is niet overeenkomstig de situatie in de directe omgeving. De schuren in de directe omgeving zijn evenwijdig aan de verkaveling gesitueerd. De schuren op dit perceel wijken hiervan af en zijn haaks op de verkaveling gesitueerd.

De bijgebouwen zijn in de plaatsing niet ondergeschikt. De recente schuren hebben geen onderlinge eenheid. De gevels van de schuren hebben geen duidelijke opmaak en er is geen eenduidige ritmiek van gevelopeningen. De diversiteit aan materialen, geledingen en detailleringen geeft een rommelig beeld dat niet past binnen de karakteristieke bebouwing van De Weere. Tevens is de bouwkundige staat van met name de houten schuren slecht te noemen. Daarnaast is de schuur gelegen aan de Weereweg niet ondergeschikt, heeft een hoge gootlijn en geen representatief karakter wat wel wenselijk is, doordat de schuur zichtbaar is vanaf de Weereweg. De achter de schuren gelegen silo doet door omvang en de opbouw van de gevel eveneens storend aan.

Doordat er geen stevige erfbeplanting rondom het perceel aanwezig is, komen zowel de schuren als de silo in het open landschap te liggen. Dit is niet passend in het lokale landschap, waarin van oorsprong boomsingels rondom erven werden aangebracht. Dit geeft eveneens een extra stimulans om de bebouwing te slopen/verwijderen.

BügelHajema Adviseurs b.v.
Leeuwarden, 9 september 2011