

Advies Ervenconsulent



WZNH
adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit

Middenweg 22a Noordbeemster



Maart, 2014

Advies Ervenconsulent

Maart, 2014

Filippien Koornneef (LNH)
Michel Tombal
mmv. Anne Dillon (LNH)

Landschap Noord-Holland

© Landschap Noord-Holland

Postbus 222
1850 AE Heiloo
088-0064400
www.landschapnoordholland.nl

WZNH

Adviescommissies voor Ruimtelijke kwaliteit

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
072-5204459
www.wznh.nu

Inleiding

De ervenconsulent biedt gemeenten en initiatiefnemers advies bij bouwplannen en veranderingen op het erf. Het beste is als dit in een zo vroeg mogelijke fase van planvorming gebeurt. De procedure van vergunningverlening kan dan namelijk sneller verlopen doordat in deze fase dan al duidelijk wordt binnen welke kaders de plannen uitgevoerd kunnen worden. De ervenconsulent levert een onafhankelijk advies met als doel het behouden of vergroten van de landschappelijke kwaliteit op erven bij aanpassingen. De ervenconsulent is een product van Landschap Noord-Holland (LNH) en WZNH (adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit). Het advies is een programma van eisen op hoofdlijnen dat kan gelden als kader voor de nieuwbouw of veranderingen op het erf. Het is niet bedoeld als uitgewerkt ontwerp of inrichtingsplan. De initiatiefnemer kan het advies door een eigen adviseur of ontwerper laten uitwerken.

Op januari 2014 heeft er een bezoek aan het erf van Middenweg 22a en een verkennend gesprek plaatsgevonden over de aanpassing van het bouwvlak voor bouw van een nieuwe schuur. Bij dit overleg waren aanwezig:

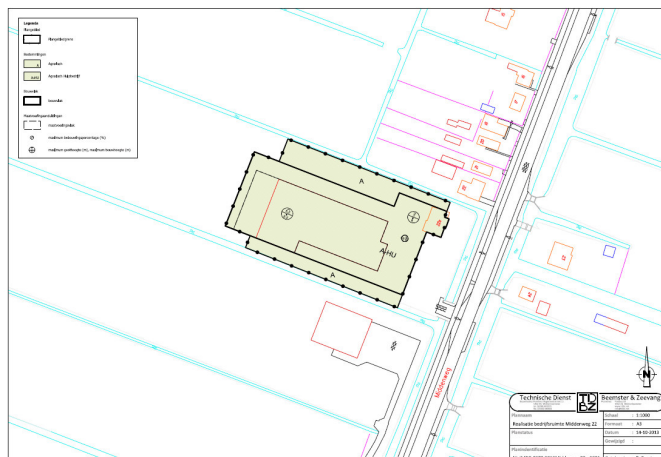
- Initiatiefnemer loonbedrijf De Vlijt.
- De heer Jacob Dirk Haagsma, Juridisch beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening.
- Anne Dillon, Projectleider, fungeert in deze opgave als ervenconsulent.



Het erf van Loonbedrijf Vlijt in het landschap.

Opgave

Loonbedrijf De Vlijt heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend met betrekking tot het oprichten/vergroten van bedrijfsruimte op het perceel Middenweg 22a te Noordbeemster. Deze nieuwe schuur komt direct achter een bestaande schuur die dwars op de kavelrichting staat. De nieuwe schuur wordt evenwijdig aan de bestaande schuur gebouwd en komt grotendeels buiten het huidige bouwvlak te liggen. Aangezien vergroting van het bouwvlak van een agrarisch hulpbedrijf niet mogelijk is binnen het bestemmingsplan wordt door de gemeente een vormverandering van het bouwvlak voorgesteld (zie afb 1). Hiermee kan ook een betere situering/invulling van het erf (met name vanuit het kader van Des Beemsters) worden bereikt. De Provincie sluit hierbij aan, maar vraagt de gemeente bij vergunningverlening voorwaarden op te nemen die de daadwerkelijke kwaliteitswinst garanderen. Naast het



Afb 1: Voorstel voor vormverandering bouwvlak door gemeente. Bouwvlak liep tot langs slootkanten en is in voorstel versmald en verlengd naar achteren voor plaatsing nieuw schuur.

behouden van het doorzicht op het landschap aan beide zijden van het bouwvlak vraagt de provincie aanpak van nog een aantal aantastingen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn de inrit, de verharding aan de voorzijde en de buitenopslag aan de achterzijde. Op basis van een erfinrichtingplan of ervenconsulentadvies kan de gemeente een bestemmingsplanregeling opstellen en afspraken maken over de erfinrichting met de ondernemer.

Landschap

Het erf van Middenweg 22a ligt in de droogmakerij De Beemster; werelderfgoed. In De Beemster zijn wegen, waterwegen en kavels ingedeeld volgens strakke geometrische patronen. Ze zijn vier eeuwen later nog grotendeels intact. Zoals de meeste droogmakerijen werd ook De Beemster rationeel verkaveld. Zeer bijzonder is echter dat de droogleggers hier de klassieke proportieer als basis voor de verkaveling kozen. Hun uitgangspunt was het in de Renaissance geliefde 'ideale vierkant'. Het traditionele Beemster erf past in vorm, maat en architectuur naadloos in de vierkante architectuur van de polder en versterkt de samenhang daarvan.

Kernwaarden van het boerenerf in De Beemster

Het boerenerf in de Beemster kent 7 kernwaarden:

1. Ligging in de verkaveling, vierkante of rechthoekige erfvorm
2. Erfbegrenzing met sloten rondom
3. Plaatsing woning voor op het erf en bijgebouwen daar achter
4. Representatief groen voorerf en traditionele erfindeling
5. Doorzicht over het erfpad of een laan
6. Erfranden met een bomenrij
7. Streekeigen erfbeplanting

Huidige situatie

Het erf aan de Middenweg 22a heeft een rechthoekige erfvorm door groei van het erf aan de achterzijde. Het erf ligt binnen de kavelsloten en is aan 3 zijden begrensd door sloten. De achtererfsloot ontbreekt. De voorerfsloot en de kavelsloten zijn Koergravesloten. Deze zijn binnen het beleid van de gemeente beschermd.

De woning staat voor op de kavel met daarnaast een klein bijgebouw (blokhut) die schuin op het erf en op de verkaveling staat.



Huidige situatie Middenweg 22a

De bedrijfsgebouwen staan op ruime afstand achter de woning. De voorste 2 gebouwen staan in de lengterichting van de kavel, de achterste schuur staat dwars.

Het voorerf is deels verhard voor het parkeren van de bedrijfswagens en auto's. Ook staat hier gereedschap buiten gestald. Als scheiding tussen het voorerf en de erfverharding staat een metalen

hekwerk. Het overige deel van het voorerf, dat rond de woning ligt is ingericht met gras, bomen en een aantal bescheiden sierperken.

Het erfpad loopt vanaf toegangsdam over de voorsloot recht over het erf naar het land achter het erf. Over dit erfpad is doorzicht langs de schuur die op het achtererf staat naar het land achter het erf. Het erfpad ligt dicht langs de sloot en deels over de erfrand heen. Aan de noordzijde van het erf is ook doorzicht over het erf naar de polder aanwezig. Dit deel van het erf is begroeid met gras. Op een deel van de zuidelijke erfgrenssloot staat een knotbomenrij. De overige erfranden zijn onbeplant op een enkele boom op het achtererf na. Achter het erf ligt veel buitenopslag waaronder grond, materialen en machines.

Advies ervenconsulent

Zie voor de ruimtelijke verbeelding van de adviezen van de ervenconsulent afbeelding 2.

Vorm bouwvlak aanpassen voor inpassing buitenopslag op het erf

De opslag van grond, materialen en machines liggen in de huidige situatie buiten het bouwvlak, achter het achtererf, op de bestemming 'Agrarisch'. De achtererfgrenssloot is niet aanwezig, waardoor het erf geen duidelijke begrenzing heeft. De ervenconsulent begreep van de initiatiefnemer dat na bouw van de nieuwe schuur in de toekomst de ruimte voor opslag nodig blijft voor een goede bedrijfsvoering.

De ervenconsulent adviseert om het bouwvlak een zodanige vorm te geven dat het dienst doet aan het huidige en toekomstige gebruik van het erf en de goede inpassing daarvan in het landschap. De buitenopslag moet daarvoor op het bouwvlak en binnen de kaders van het erf liggen. De kaders van het erf en het bouwvlak worden daarvoor op elkaar afgestemd. In het voorstel van de gemeente wordt het bouwvlak versmald en verlengd waardoor de nieuwe schuur net binnen het bouwvlak valt. De ervenconsulent adviseert om het bouwvlak nog verder te versmallen en naar achteren te verruimen zodat ook voldoende ruimte op het bouwvlak aanwezig komt voor de buitenopslag. Een deel van het huidige bouwvlak valt namelijk over het deel van het erf dat wordt gebruikt als weiland voor de pony's dus daar past de agrarische bestemming prima. Langs de nieuwe achtererfsloot een niet bebouwde rand houden van minimaal 3,6 meter.

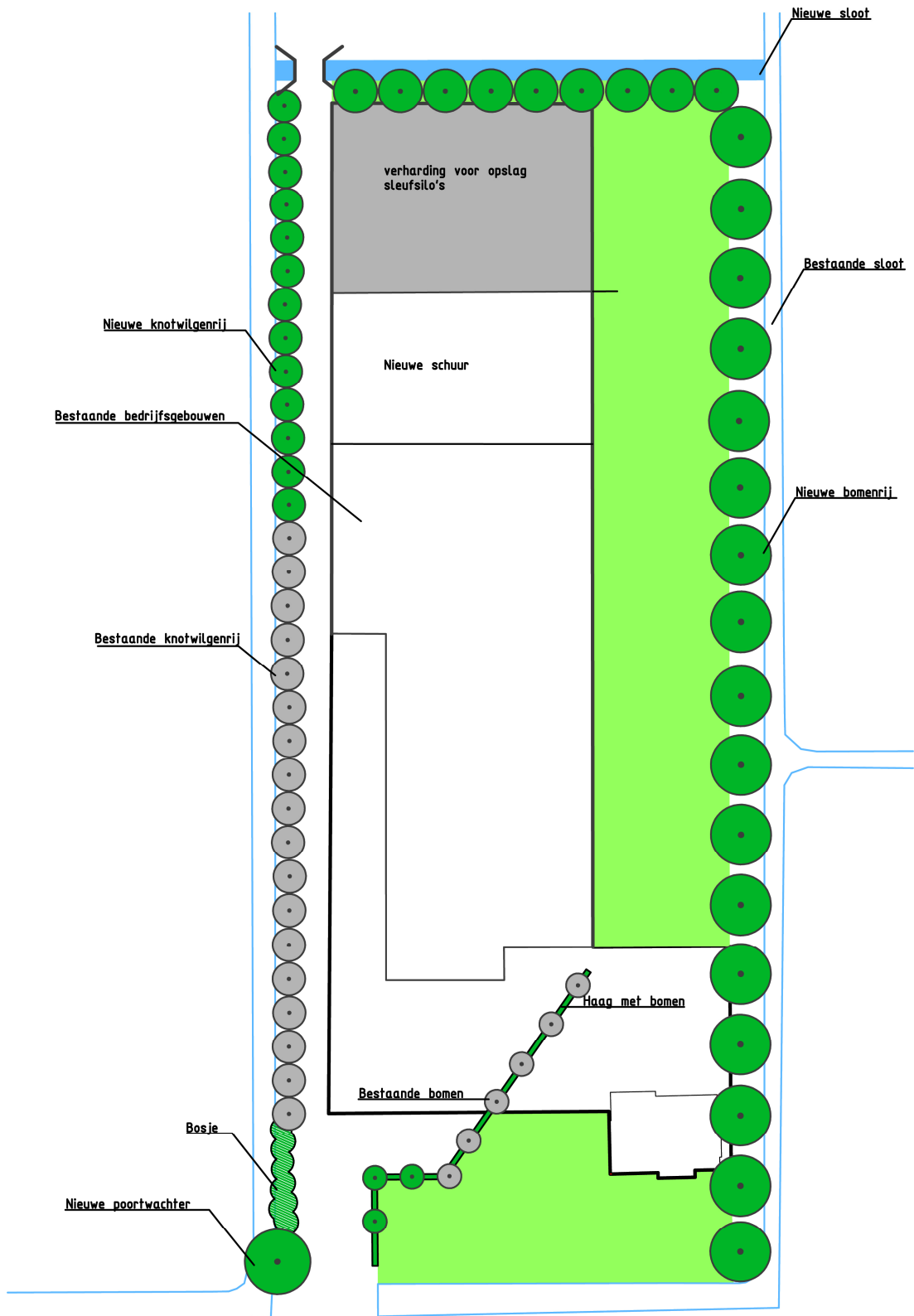


Herstel kenmerken van het erf voor inpassing in het landschap

De ervenconsulent adviseert om de volgende kenmerken van het Beemster erf te behouden en te herstellen:

Erfbegrenzing met sloten

Het erf is door de kavelsloten aan de voor- en zijkanten duidelijk afgebakend. De sloten zijn nog geheel intact, wat zeer waardevol is. Het erf is naar achteren toe gegroeid, maar de voor het Beemster erf kenmerkende begrenzing met een sloot aan de achterzijde ontbreekt.



Afbeelding 2: Nieuwe situatie Middenweg 22a

Om het bedrijfserf duidelijk af te kaderen zodat de buitenopslag op het achtererf binnen deze kaders blijft, adviseert de ervenconsulent op de achtererfgrens een sloot (ca 4 meter breed) te graven. Deze sloot ligt buiten het bouwvlak en binnen de perceelsgrens (eigendom). Een dam (zonnodig twee) met duiker wordt aangelegd voor toegang tot het land achter het erf. Het erf wordt hiermee geheel begrensd door sloten.

Uitstraling van de nieuwe schuur

De nieuwe schuur wordt gerealiseerd achter de bestaande schuren. In de Beemster Omgevingsnota staat omschreven dat bij bedrijfsgebouwen de nokrichting evenwijdig dient te lopen met de zijdelingse perceelgrenzen om het doorzicht naar het achterliggende landschap zo groot mogelijk te maken en vanwege de lagere goothoogte langs de perceelgrens. Hiervan kan voor dit perceel worden afgeweken aangezien de nieuwe schuur zich dieper op de kavel, achter de bestaande reeds dwars geplaatste schuur bevindt. Het is hierbij van belang dat het nieuwe volume niet uitsteekt ten opzichte van de bestaande schuur.

De uitstraling van de nieuwe schuur dient simpel en functioneel te zijn: een eenvoudige vorm bestaande uit één bouwlaag met kap in de vorm van een zadeldak. Materiaal en kleur zijn ondergeschikt en hebben een natuurlijke uitstraling: hout, baksteen in aardtinten of donkerkleurig (zwart of donkergroen) golfplaat. Voor het dak dienen golfplaten in kleur antraciet (RAL 7005 of donkerder) te worden toegepast. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof (gevels) en witte en contrasterende of felle kleuren (bijv. overheaddeur) is niet toegestaan. Indien zonnepanelen worden toegepast wordt geadviseerd deze te integreren in het ontwerp en in gedekte kleurstelling. Verder dient te worden gestreefd naar samenhang en verwantschap tussen de bijgebouwen onderling.

Representatief voorerf en traditionele erfindeling

Een groot deel van het voorerf van Middenweg 22a is verhard, wat afbreuk doet aan de representatieve groene uitstraling die zeer kenmerkend is voor het Beemster erf. Voor de representatieve uitstraling van het Beemster erf is het gebruikelijk dat het voorerf tot aan de achtergevelrooilijn van de woning groen en op de woning na onbebouwd is (zie bestemmingsplankaart). Het geheel groen inrichten van het voorerf tot de achtergevelgrens van de woning is op het erf van Middenweg 22a in verband met de bedrijfsvoering niet mogelijk.



Vooral aan de zuidzijde en bij de oprit is het verharde erf zeer zichtbaar. Om het bedrijfsdeel van het erf zo veel mogelijk aan het zicht te onttrekken is het advies meer groen op het voorerf aan te brengen. Op de zuidelijke erfhoek wordt daarvoor direct bij de entree een kenmerkende poortwachter (solitaire boom (linde, kastanje of beuk)) aangeplant. Het aanwezige kastanjeboompje kan dan naar een geschikte plaats op het voorerf worden verplant. Vijf meter achter de stam van deze poortwachter komt een vogelbosje van ca. 15 x 5 meter. Deze inplanten met bessendragend struikgewas, dat ca. 4- 5 meter hoog wordt. Hierdoor worden de geparkeerde auto's, machines en de verharding vanuit de zuidkant van de weg gedeeltelijk aan het zicht onttrokken.

Aan de noordzijde van de oprit tot het erf loopt het groene deel van het voorerf schuin weg richting het woonhuis. Het zou zeer waardevol zijn om het aanzicht van het voorerf hier ook beter te maken. Dit kan door het voorste deel van het voorerf iets breder te maken tot aan het erfpad (het erfpad moet voldoende breed blijven voor bedrijfswagens). Zie hiervoor afbeelding 2. Het voorerf dan minimaal tot de voorgevelrooilijn van de woning uitbreiden en indien mogelijk nog verder naar achteren. Hierdoor krijgt het voorerf een meer bij de Beemster passende rechthoekige vorm waardoor ook het zicht op het verharde bedrijfserf zeer vermindert. Op de grens van het voorerf en het be-

drijfserf (tegen het hekwerk) aan de zijde van het voorerf een geschoren haag (liguster, veldesdoorn) planten voor scheiding van het voorerf en het bedrijfserf en vermindering van het zicht op de geparkeerde auto's op het bedrijfserf. Hagen zijn heel kenmerkend voor het Beemster voorerf. Het nieuwe voorerfdeel inrichten met gras en bomen (aansluiten bij huidige beplanting).

Erfrandbeplanting voor inpassing nieuwe gebouw

Kenmerkend voor het Beemster erf is dat het duidelijk is afgekaderd met een bomenrij op de erfranden. De ervenconsulent adviseert voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe gebouw de houtige beplanting op de zuidelijke erfrand aan te vullen. Dit kan door de huidige knotwilgenrij aan op het achtererf aan te vullen tot de achtererfgrens (plantafstand ongeveer 4 meter; de huidige plantafstand hanteren bij de nieuw te planten knotwilgen).



Doorzicht over het erfpad

Het doorzicht naar het achterland langs de gebouwen aan zowel de noordzijde van het erf als over het erfpad aan de zuidzijde van het erf behouden.

Aanvullend vrijblijvend advies erfinrichting

Hieronder staat advies aan de erfeigenaar die hij vrijblijvend kan toepassen voor het verhogen van de landschappelijke waarde van zijn erf. Dit advies staat los van de vergunningsverlening.

Aanvullen bomenrijen op de erfranden

Om de kenmerkende omkadering met beplanting van het Beemster erf compleet te maken kan de erfeigenaar langs de noordelijke zijerfrand een bomenrij van de 1^e orde aanbrengen. Als soort kan gebruikt worden: gewone es, linde of een hoogstamfruitboomras.

Op de westelijke erfrand, kan tussen de opslag en de nieuwe achtererfsloot een bomenrij (2^e grootte), van bijvoorbeeld els geplant worden.

Als de eigenaar het zicht op de toekomstige sleufsilos vanaf de noordelijke burensloot wil verminderen kan aan die zijde een grondwal tegen de sleufsilos aan worden geplaatst die wordt ingezaaid met gras. Een alternatief is de buitenkant van de betonnen sleufsilos donkergroen schilderen.



Streekeigen erfbeplanting

Voor het verder inrichten van het erf kan gebruik gemaakt worden van streekeigen erfbeplanting van inheemse bomen en struiken.

Financiële bijdrage aanleg erfbeplanting

Voor het aanleggen van erfbeplanting en de sloot is financiering beschikbaar via 'Bijdrageregeling Landschapselementen' van Landschap Noord-Holland. Kijk voor meer informatie op de website www.landschapnoordholland.nl of neem contact op met Anne Dillon van Landschap Noord-Holland (088-0064442).