

**Landschappelijke inpassing en
Beeldkwaliteit Zorgboerderij Balder
te Landsmeer**

Gemeente Landsmeer 



BügelHajema

Plek voor ideeën

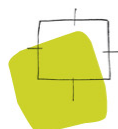
**Landschappelijke inpassing en
Beeldkwaliteit Zorgboerderij Balder te
Landsmeer**

Inhoud

Rapport

25 juni 2012

Projectnummer 167.00.00.02.00



Ideeën voor een plek

1. Inleiding

Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in dit hoofdstuk, is gebruik gemaakt van het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland (2006) en de Welstandsnota van de gemeente Landsmeer (vastgesteld op 13 december 2010).

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en de omgeving ruimtelijk geanalyseerd. De ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristiek, de inpassing van ontwikkelingen in de bredere omgevingen en bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van nieuwe ontwikkelingen worden in beeld gebracht en de randvoorwaarden voor landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit voor de nieuwe gebouwen op het erf beschreven.

2. Ruimtelijke analyse

Orderingsprincipes

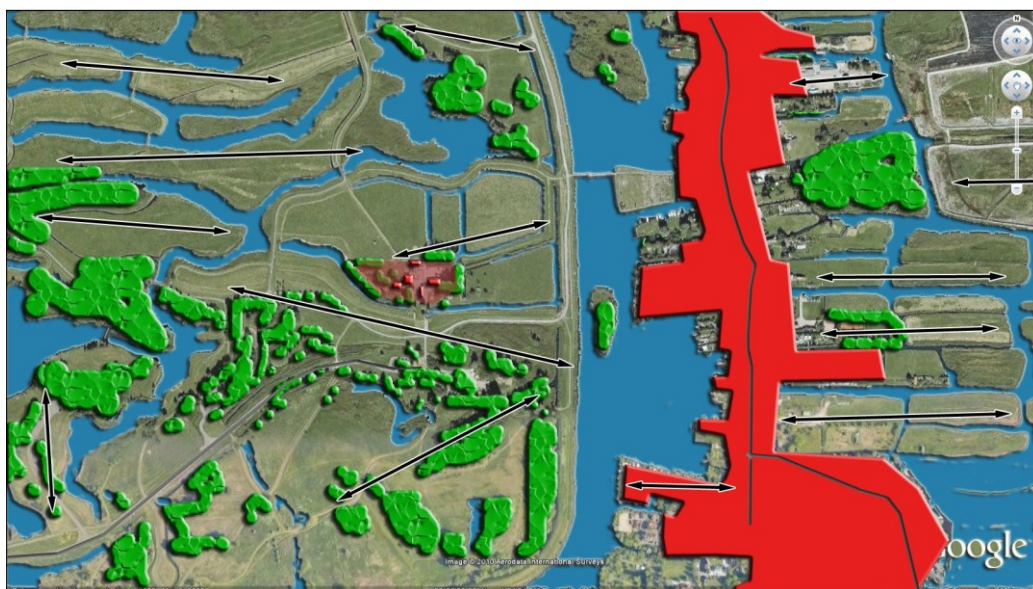
Het landelijke gebied van Landsmeer maakt deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied. De veenpolders bestaan uit onvergraven veen dat overwegend in gebruik is als grasland. De veengebieden kennen een vlakke ligging en een zeer open karakter. Hierbinnen vormen de lange bebouwingslinten belangrijke ruimtevormende elementen. Het verkavelingspatroon bestaat uit lange smalle kavels, omgeven door waterlopen. De meeste veenpolders zijn aanvankelijk ingericht als vaarpolders, waarbij de landbouwgronden alleen over het water bereikbaar waren. Na een ingrijpende herinrichting zijn vrijwel alle gronden over de weg ontsloten. Door het gehele gebied loopt een, overwegend oost-west gericht, stelsel van waterlopen, waarbij de kleinere waterlopen uitkomen in grotere, zoals Nieuwe Gouw, Gouwsloot of Halfsloot. Door het gebied lopen enkele grote lineaire elementen: de spoorlijn Amsterdam-Enkhuizen, het Noord-Hollandskanaal en hoogspanningsleidingen.



Figuur 5. Geografische kaarten van omgeving plangebied (links: rond 1910, rechts 2004)

Binnen het landelijk gebied vormt het recreatiegebied 't Twiske hierop een uitzondering. Oorspronkelijk was het een waterrijk veenweidegebied langs het riviertje het Twiske. In het begin van de 20^e eeuw werd het land uitgeveend. In de jaren zeventig van de vorige eeuw werd een zandwinningsplas gegraven en het omliggende terrein ingericht tot recreatiegebied. Het gebied ligt deels op het grondgebied van de gemeente Oostzaan en deels op dat van Landsmeer. De ruimtelijke opbouw van 't Twiske bestaat uit water, open ruimtes en bos, dat in gebruik is als recreatievoorziening of als natuurgebied.

Het plangebied ligt in het zuiden van recreatiegebied 't Twiske. In dit deel is het stelsel van waterlopen nog goed zichtbaar. Dit deel heeft in tegenstelling tot het duidelijke oost-west gerichte verkavelingspatroon aan de linten van Den IJp geen duidelijke verkavelingsrichting, maar een meer blokvormige verkavelingsstructuur.



Figuur 6. Totaalbeeld ordeningsprincipes (aangegeven is plangebied, groen-, water-, wegen-, verkavelings- en bebouwingsstructuur)

Bebouwingskarakteristiek

ALGEMEEN

In het landelijke gebied komt nauwelijks bebouwing voor. De bebouwing staat aan de koppen van het lint van Den IJp of langs het Noord-Hollandskanaal. Dergelijke lineaire structuren zijn kenmerkend voor Waterland en de Zaanstreek. De verspringende rooilijn en verschillende typen bebouwing geven de bebouwingstroken een gevarieerd beeld. Het gebied kent een sterk gemengd functiepatroon van wonen, afgewisseld met veel (agrarische) bedrijven. Het meest karakteristieke bouwwerk dat voorkomt in het landelijk gebied is de stolpboerderij. Soms wordt het erf omgeven door bomen waardoor een duidelijke carrévorm langs wegen ontstaat. Behalve de (stolp)boerderijen staan er ook (andere) vrijstaande woningen en zelfs rijwoningen. Door de schaalvergroting van de landbouw (groter materieel) en de wens van efficiency (alle ge-

bouwen bij elkaar) bepalen de bijgebouwen in steeds grotere mate het beeld op de erven, en daarmee het beeld van het landelijk gebied. De oorspronkelijke positie van de (bij)gebouwen is een plaatsing in de lengterichting van de kavel, evenwijdig aan de perceelsgrenzen. Hoofdgebouwen zijn sterk op de weg georiënteerd. De kapvorm en kaprichting van de bebouwing varieert, evenals de afstand van de bebouwing tot de weg. De meer recente bebouwing is doorgaans sober gedetailleerd. De oudere gebouwen zijn zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd. In hoofdzaak bestaat het materiaal uit steen, hout en gebakken pannen. Het kleurgebruik is traditioneel, groen en aardetinten.

Daarentegen bestaat de relatief nieuwe bebouwing in het recreatiegebied van 't Twiske uit verspreide paviljoenachtige bebouwing met veelal een recreatieve bestemming. De bebouwing is vrijwel niet georiënteerd op de weg, maar op de informele recreatiepaden en op de recreatieve functie. Het kleur- en materiaalgebruik varieert van modern tot traditioneel.

Het bebouwingsbeeld in het recreatiegebied 't Twiske, waarbinnen ook het plangebied is gelegen, bestaat overwegend uit recent gebouwde individuele vrijstaande bebouwing. De bebouwing staat vrij gesitueerd ten opzichte van de weg en bestaat uit één tot twee bouwlagen met kap.

OMGEVING PLANGEBIED

Inpassing in de ruimere omgeving

De bestaande situatie voegt zich in de bestaande bebouwingsrichting. Het plangebied is grotendeels ingepast met opgaand groen. Op het perceel staat aan de noord- en oostzijde van het perceel een stevige opgaande beplanting en op het voorerf enkele solitaire bomen en lage struiken die de oostelijke punt van het perceel afbakenen. Het is van belang dat de kavel ingepast blijft met het opgaande groen. Zowel het opgaande groen als de bestaande waterlopen moeten zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. De uitbreiding van de bebouwing dient te voldoen aan de welstandscriteria.

Bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen

Kenmerkend voor dit gebied is het waterrijke en onregelmatige veenlandschap met haar verspreid liggende bebouwing geclusterd op het erf. De sloten zijn breed (als gevolg van kleinschalige turfwinning) en de erven veelal smal. De bebouwing is geconcentreerd op het erf in smalle linten. Aantasting van het karakter dient voorkomen te worden. Het landschap van recreatiegebied kan vrij besloten zijn door opgaande beplanting. Dit in relatie tot het vrij open karakter van het landschappelijk gebied buiten dit recreatiegebied. Ter plaatse van het plangebied zijn de erven met recreatievoorzieningen veelal ingeplant met gegroepeerde en solitaire bomen en lage struiken.

3. Beeldkwaliteitsrichtlijnen

Landschappelijke inpassing

De genoemde uitgangspunten leiden tot de hiernavolgende landschappelijke randvoorwaarden voor het erf en de bebouwing. De landschappelijke inpassing geldt voor de uitbreiding van het bestaande terrein en gaat uit van ingrepen op het eigen terrein.

Landschappelijke inpassing erf

- De bestaande zichtlijn vanaf de Pikpotweg via het erf naar het achterliggende landschap dient behouden te blijven.
- De bestaande bomen en struiken op het 'voor erf' (westzijde van het erf), aan de oost- en zuidrand van het erf en indien mogelijk aan de noordzijde dienen gehandhaafd te worden.
- De noordzijde van het erf dient indien de bestaande beplanting wordt verwijderd, te worden voorzien van een nieuwe rij bomen van een inheemse soort op de grondsoort passend (berk, wilg, es, els, populier) met een plantafstand van maximaal 10 meter van elkaar. De bestaande beplanting wordt als het ware teruggeplant.
- de greppel ten oosten van het erf, die gedempt wordt omwille van de aan te brengen mestplaat, dient iets oostelijk verlegd te worden;
- Ten oosten en zuiden van de mestplaat dienen nieuwe boomgroepen geplant te worden van een inheemse soort op de grondsoort passend (berk, wilg, es, els, populier).
- Aan de noordrand ter plaatse van de meest westelijke nieuwe bebouwing dienen enkele solitaire wilgen geplant te worden.



Figuur 7. Landschappelijke inpassing van het erf (lichtgroen: struiken, groen: bestaande bomen, donkergroen: nieuw te planten bomen)

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsniveau moet bijdragen aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied. Om te voorkomen dat in het landelijke gebied ongewenste nieuwbouw komt (bijvoorbeeld: catalogusbouw, boerderettes) mag het gebouw alleen vanuit de volgende invalshoeken worden ontworpen:

- Het ontwerp sluit aan op de landelijke Waterlandse sobere architectuur en is niet van een stulp afgeleid.
- Het ontwerp is in zijn geheel direct afgeleid van de stulpboerderij. Dit houdt in dat het gebouw aan de specifieke criteria voor stulpboerderijen voldoet.

Het ontwerp voor de nieuwe bebouwing in dit plan sluit aan op de landelijke Waterlandse sobere architectuur en is niet van een stulp afgeleid.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied zijn vrijstaande gebouwen op het erf die in situering op elkaar zijn afgestemd en samen één geheel vormen;
- de hoofdrichting van de nieuwe gebouwen dient evenwijdig te zijn aan de noordelijke perceelsgrens en aan de hoofdrichting van de bestaande werkplaats;
- het doorzicht vanaf de Pikpotweg naar het achterliggende landschap wordt gehandhaafd.

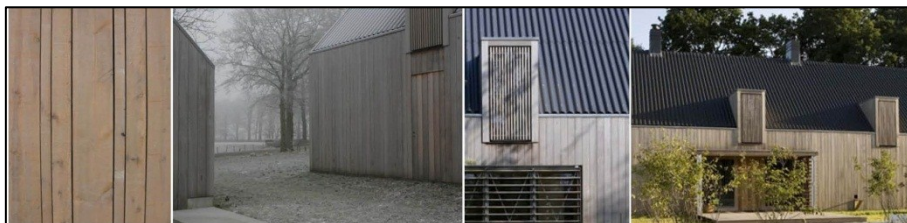
Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient evenwijdig aan de bestaande bijgebouw (werkplaats) te zijn;
- bijzondere aandacht voor publieke functies in de gebouwen is wenselijk;
- gesloten gevelwanden aan de zijde van het landelijk gebied en openbare ruimte dienen voorkomen te worden. De gevelwanden grenzend aan het landelijk gebied/openbare ruimte dienen ten minste 25% transparant te zijn;
- de gebouwen hebben een zadeldak; een plat dak of een wolfseind is niet toegestaan;
- gevels dienen een duidelijke geleiding te hebben die de hoofdvorm en functie van het gebouw versterkt;
- de gebouwen zijn enkelvoudig.

Detailering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, (dak)ramen etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de gevelwanden grenzend aan het landelijk gebied/ de openbare weg dienen voor ten minste 25% transparant te zijn;
- de detailering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;

- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdbouw;
- de detaillering van hoofdtrager en kozijnen dient sober en zorgvuldig te zijn;
- dakgoten mogen niet te zwaar zijn (niet meer dan 25 cm hoog);
- de kleuren die overwegend worden gebruikt, zijn (licht)grijs, donkergrijs en houtkleur (naturel);
- er dient gebruik te worden gemaakt van hout voor gevels, kozijnen en deuren met op delen van de gevels golfplaten als verlengstuk van de dakbedekking;
- er dient gebruik te worden gemaakt van een combinatie van golfplaten en titaanzink (felsdak) voor de dakbedekking;
- het gebruik van kunststof is niet toegestaan;
- op de gebouwen is geen reclame toegestaan.



Referentiebeelden: houten gevelbeschietsing (naturel) en golfplaat dakbedekking

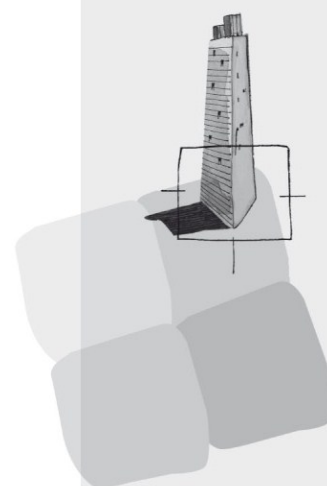
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Landsmeer

Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.
Mevrouw A. Pool

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
167.00.00.02.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort