

Advies Ervenconsulent



**Jan Glijnisweg 16a
Oterleek**



November 2018



Advies Ervenconsulent

Oktober 2018

Bas Koppers
Marlous Ruiter
Bastiaan Jongerius

Landschap Noord-Holland

© Landschap Noord-Holland
Postbus 222
1850 AE Heiloo
088-0064400
www.landschapnoordholland.nl

MOOI Noord-Holland

Adviseurs omgevingskwaliteit
Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
072-5204459
www.mooinoord-holland.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Opgave	
1.2 Beschrijving planologische situatie	
1.3 Geldend beleid en/of ruimtelijke kaders	
1.4 Bestaand situatie	
1.5 Wensen initiatiefnemers	
1.6 Gedragen uitgangspunten voor ontwikkeling	
2. Advies Ervenconsulent	8
2.1 Kenmerken van erven in de polder Oterleek	
2.2 Welke kenmerken zijn van belang voor de Jan Glijnisweg 16a?	
2.3 Bindende adviezen	
2.4 Niet-bindende adviezen	
Bijlage	17
Stolpeninventarisatie Schermer – projectblad Oterleek	

1. Inleiding

Op welke manier kunnen veranderingen op het erf plaatsvinden én de landschappelijke kwaliteiten van erven behouden blijven of zelfs versterkt worden? Hierover geeft de ervenconsulent advies. De ervenconsulent adviseert op de betreffende locatie zowel aan de initiatiefnemer als aan de gemeente en heeft een onafhankelijke positie. Het advies van de ervenconsulent geeft aan hoe de plannen van de initiatiefnemer uitgevoerd kunnen worden. Het uitgangspunt daarbij is behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit en overeenstemming met het beleid van de gemeente.

De ervenconsulent is een dienst van Landschap Noord-Holland (LNH) en MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit (MNH)). 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.

1.1 Opgave

De opgave betreft de ontwikkeling van het perceel aan de Jan Glijnisweg 16a van het agrarisch erf tot woonerf.

1.2 Beschrijving planologische situatie

Het perceel heeft momenteel de bestemming *agrarisch met waarde* en de dubbelbestemmingen *waarde – archeologie 3* en *waarde – cultuurhistorie*.

Doel is om een bestemmingswijziging in te zetten naar *wonen*.

1.3 Geldend beleid en/of ruimtelijke kaders

Provinciaal

- Structuurvisie NH 2040
- Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Gemeentelijk

- Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014
- Welstandsnota Alkmaar 2016

Inspiratiedocument

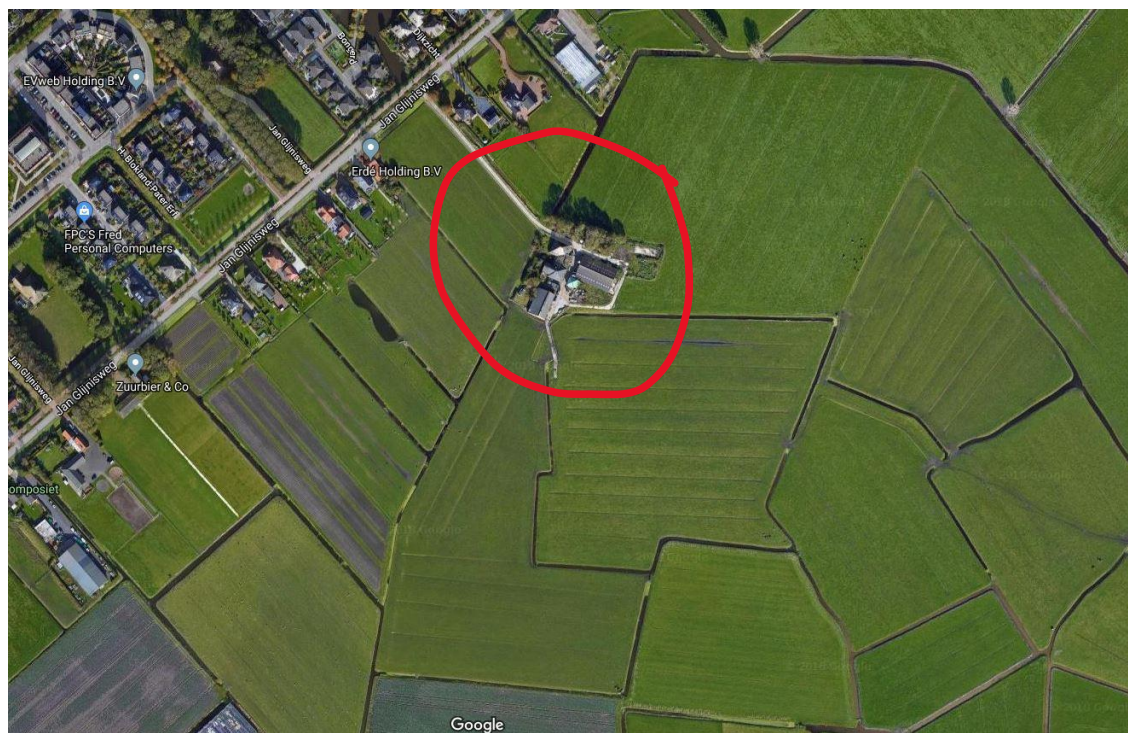
- Ervenhandboek Alkmaar

1.4 Huidige situatie

Het perceel ligt op de rand van de polder Oterleek. Deze polder wordt omsloten door de droogmakerij Heerhugowaard. Op het erf staan twee stolpboerderijen verbonden door een veestal, een loopstal, kapberg en wagenberging. De stolpboerderijen zijn in zeer slechte staat en worden al een aantal jaar niet bewoond. De stallen en berging zijn nu in gebruik als tijdelijke opslagruimte voor het agrarisch bedrijf van eigenaar Gerard van der Krogt.



Afbeelding 1: schets van de huidige situatie (bron: Bouwburo Marjet de Boer)



Afbeelding 2: het erf en direct omgeving (bron: google maps)



Afbeelding 3: foto bestaande situatie gezien vanaf de oprit.

1.5 Wens van de initiatiefnemer

Het voorliggende plan (verbeeld in tekeningen door buro Marjet de Boer) van de initiatiefnemer gaat uit van ontwikkeling van het agrarisch erf tot woonerf met drie woningen. Omdat de gemeente een extra woning toestaat in ruil voor het terugbrengen van de hoeveelheid bebouwing, is zij niet akkoord met een berging achter de terug te bouwen stolp. De terug te bouwen stolp beschikt over voldoende volume om een inpandige berging te realiseren.

De bestaande dubbelstolp en alle daarbij behorende opstallen zullen worden gesloopt. Eén van de woningen is vormgegeven als een stolp, de andere twee woningen hebben de typologie van schuurwoningen. Voor één van de woningen zijn de eigenaren al bekend. De overige twee woningen zullen op de markt worden gebracht.

Op 11 september 2018 is er een keukentafelgesprek gehouden, waarin de opgave, wensen, randvoorwaarden op tafel kwamen met als doel om te komen tot gedragen uitgangspunten voor ontwikkeling.

Bij het gesprek waren aanwezig:

- Gerard van der Krogt, eigenaar erf en omringende agrarische gronden
- Ruud Kok en Nicolien van Beek, toekomstig bewoners van één van de schuurwoningen
- Sharmila Ramsoekh, juridisch medewerker gemeente Alkmaar (eerste contactpersoon namens de gemeente richting initiatiefnemers)
- Wendy Sanders, omgevingsontwerper gemeente Alkmaar
- Carolien Roozendaal, beleidsmedewerker erfgoed gemeente Alkmaar
- Sander van Alphen, trainee gemeente Alkmaar
- Bastiaan Jongerius, architect en lid van de Welstandscommissie Alkmaar
- Bas Koppers, ervenconsulent en landschapsontwerper, Landschap Noord-Holland.

- Marlous Ruiter, coördinator ervenconsulent, MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit
- Rosanne Bruinsma, coördinator in opleiding, MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Gedragen uitgangspunten voor ontwikkeling van agrarisch naar woonerf

- **Sloop van bestaande bebouwing**

Het bebouwingscomplex met de twee stolpen is meegenomen in de cultuurhistorische verkenning uitgevoerd door de gemeente Alkmaar. Het complex heeft beperkte cultuurhistorische waarde en zal geen beschermde status krijgen door het stolpcomplex op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen. [zie bijlage *Stolpen Inventarisatie Schermer objectblad Oterleek*] Overige bebouwing bestaat uit eenvoudige agrarische schuren. De gemeente kan daarom akkoord gaan met de sloop van alle bestaande bebouwing. Voorwaarde is wel dat het kenmerkende silhouet van agrarische erf behouden blijft en er tenminste één stolp wordt teruggebouwd. Stolpen zijn zeer kenmerkend voor dit gebied en de Jan Glijnisweg wordt bovendien aangemerkt in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland als belangrijk polderlint met stolpen.

- **Drie burgerwoningen binnen kleiner bouwvlak**

Het erf kent nu de bestemming voor twee agrarische bedrijfswoningen. Deze kunnen binnen de wijzigingsbevoegdheid van het huidige bestemmingsplan worden omgezet naar twee burgerwoningen. Daarbij dient het bestaande bouwvlak te worden verkleind. In het contact met de provincie is bevestigd dat een derde burgerwoning tot de mogelijkheden behoort mits het past binnen de regionale afspraken van woninguitbreiding (RAP woonquotum). Dit woonquotum en de bijbehorende afspraken zullen pas in de loop van volgend jaar worden vastgesteld. Vooruitlopend hierop is het zaak om in ieder geval bij het college van B&W draagvlak te creëren. De wethouder heeft aangegeven een beslissing te maken op basis van de ruimtelijke kwaliteit van het plan dat in het ervenconsulentadvies zal worden geschetst. Ondanks dat het woningaantal nog niet zeker is, zal het ervenconsulentadvies uitgaan van de door de initiatiefnemer gewenste drie woningen. Drie volumes komt het erfprincipe ook ten goede. Het eventueel komen te vervallen van de derde woning hoeft geen directe gevolgen te hebben voor de kwaliteitsuitgangspunten m.b.t. de andere twee woningen of de inrichting van het erf.

De uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit volgen in het **hoofdstuk 2 Advies ervenconsulent**.

2. Advies ervenconsulent

2.1 Wat zijn de kenmerken van de erven in de polder Oterleek?

Het erf is onderdeel van de polder Oterleek; oud land met onregelmatige broekverkaveling midden in de jongere, strak georganiseerde polder van Heerhugowaard. De verkavelingsstructuur en landschappelijke kenmerken van polder Oterleek zijn uitgangspunt. De erven liggen in het open landschap van de polder worden traditiegetrouw compact bebouwd.



Afbeelding 4: situatie in 1900.

Het poldererf Oterleek kent een aantal kernwaarden

1. Onregelmatige blokvorm, de erven liggen willekeurig in het landschap omdat de verkaveling zodanig is, meestal georiënteerd op de weg.
2. Traditionele indeling van het erf: (stolp)woning staat voor op het erf en is vanaf de openbare weg de blikvanger (vrij zicht op de boerderij), bijgebouwen staan daarachter. Het voorerf kent een groene, streekeigen en representatieve inrichting.
3. Doorzichten over het erf naar het omringde land.
4. Gebouwen op het erf: meest voorkomend is de stolp van het Noord-Hollandse normaaltype als hoofdbebouwung en ondergeschikte schuren met een zadeldak als bijgebouwen. Op het poldererf staat ook soms een kapberg.
5. De meeste erfranden worden gevormd door sloten.
6. Streekeigen erfbeplanting.

2.2 Welke kenmerken zijn van belang voor het erf aan de Jan Glijnisweg 16a?

De volgende kernwaarden zijn op het erf aanwezig:

1. Onregelmatige blokvorm, de erven liggen willekeurig in het landschap omdat de verkaveling zodanig is. Deze kavel is niet georiënteerd op de weg.
2. Traditionele indeling van het erf: (stolp)woning staat voor op het erf en is vanaf de openbare weg de blikvanger (vrij zicht op de boerderij), bijgebouwen staan daarachter. Het voorerf kent wel een groene inrichting, maar niet streekeigen en geruime tijd niet onderhouden
3. Doorzichten vanaf het erf naar het omringende land.
4. Gebouwen op het erf: dubbele stolp met twee schuren en kapberg in slechte staat. Het voor-nemen is alle bebouwing te slopen.
5. Aan west- en zuidzijde wordt het erf begrensd door sloten. Aan de noordzijde ligt een houtsin-gel met daarachter een sloot.
6. Streekeigen erfbeplanting in de houtsingel.

2.3 Bindende adviezen voor landschappelijk inpassing

1. Erfvorm en structuur erf

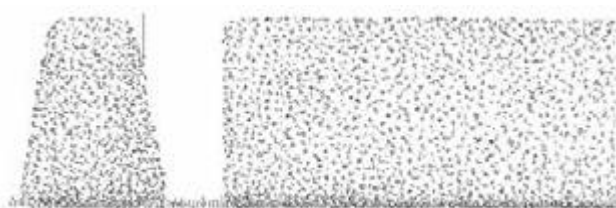
Het erf krijgt een onregelmatige vorm, die past binnen de kavelstructuur van de polder.

2. Traditionele indeling van het erf

In het erf wordt een onderscheid gemaakt tussen voorerf en achtererf. Het voorerf is groen en onver-hard. Het achtererf is sober en pragmatisch ingericht met streekeigen beplanting. Dit erf zal worden opgedeeld in drie kavels, maar de uitstraling van één compact erf dient te worden behouden. Privacy kan worden gecreëerd met hagen van een streekeigen soort. Vanwege de weidevogels dient hier laag-blijvende beplanting toegepast te worden (niet hoger dan 1,20 meter). Er is ruimte voor twee parkeer-plaatsen per woning op het centrale verharde vlak op het achtererf. Hier is ook gedeelde ruimte voor bezoekersparkeren. Een lage heg mag toegevoegd worden voor de achterste woning. Tevens is de maximaal toegestane verharding aangegeven op de plankaart. Minder mag, mits laagblijvende beplan-ting wordt toegepast in plaats van de verharding.



Afbeelding 5: Voorbeeld van een lage haag als kavelafscheiding



Afbeelding 6: Wijze van snoeien

3. Doorzicht

Zichtlijnen over het erf naar achterliggend land vanaf de Jan Glijnisweg zijn minder van belang vanwege de grote afstand en de verdraaiing van het erf door de andere verkavelingsstructuur. Zichtlijnen vanaf het erf met omgeving zijn van groter belang.

4. Gebouwen op het erf

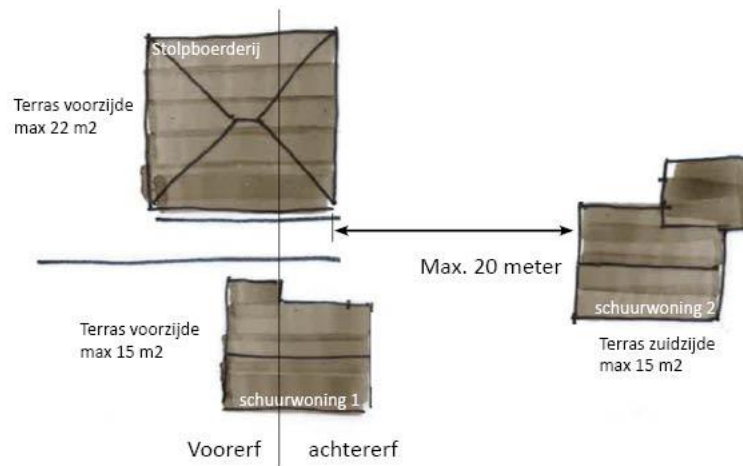
Gebouwtypologieën

De gewenste gebouwen, passend op een erf in dit gebied, zijn:

- Eén stolpboerderij (hoofdgebouw) van 15x16 m met een nokhoogte van 12 m en een dakhelling circa 45 graden.
- Twee schuurwoningen van maximaal 750 m³ per woning incl. berging bestaande uit één bouwlaag met zadeldak met een dakhelling tussen 30 en 60 graden. Goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 8 m.

Positie op het erf

Van belang is een compacte situering zodat de bebouwing zich manifesteert als één samenhangende groep conform de eigenschappen van een agrarisch erf. De stolp en één schuurwoning dienen binnen de bestaande footprint van het stolpencomplex op het voorerf te vallen. Hierdoor kan een relatief eenvoudige wijzigingsprocedure binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan worden doorlopen. De tweede schuurwoning komt op het achtererf. Een locatie binnen de footprint van de schuur is aan te bevelen om archeologisch onderzoek te voorkomen. Voor rooilijn van de schuurwoning naast de stolp is het van belang om circa 6 meter terug te liggen ten opzichte van de rooilijn van de stolp. Hierdoor wordt de schuurwoning voldoende ondergeschikt. Voor alle gebouwen geldt een afstand tot de zijdelingse perceelgrens van minimaal 3 m. De verkavelingsrichting van polder Oterleek is leidend voor de richting van de gebouwen; dus de nokrichtingen haaks op de sloot van het voorerf.



Afbeelding 7: Richtlijnen voor de compacte situering van de nieuwe gebouwen op het erf.

Beeldkwaliteit van de gebouwen

Streekeigen architectuur met sobere uitwerking conform de uitgangspunten van de Welstandsnota Alkmaar:

- Architectuur en detaillering is dorps en gevarieerd, afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken.
- Oorspronkelijke bebouwingskenmerken kunnen zowel op moderne als een traditionele wijze worden geïnterpreteerd of een combinatie van beide.
- Materialen en kleuren zijn terughoudend en traditioneel, detaillering eenvoudig en zorgvuldig.

In de nieuwe setting is het belangrijkste uitgangspunt dat de stolpboerderij het belangrijkste gebouw op het erf is. De schuurwoningen dienen ondergeschikt aan de stolp te zijn in maatvoering en uitstraling. Ondergeschiktheid van de schuurwoningen kan worden bereikt door:

- Het betreffen eenvoudige, eenduidig vormgegeven volumes zonder toevoegingen en accenten.
- Het zadeldak bepaalt de hoofdvorm, de een-laagse onderbouw blijft binnen de nieuwe daklijn. Goot- en noklijn blijven onder de bestaande bouwhoogte van de stolp.
- Door middel van een ruimer overstek kan de schuurwoning een iets grotere expressie krijgen.
- Qua kleur- en materiaalgebruik is er eveneens sprake van ondergeschiktheid. Donker gedekte kleuren, geen accenten, niet te lichte gevels. Zowel streekeigen als moderne materialen zijn denkbaar, maar dienen mooi te verouderen. Wind- en waterborden dienen niet in accentkleuren maar gedekte kleuren te worden uitgevoerd.



Afbeelding 8: diverse referenties van de Noord-Hollands normaal stolp.



Afbeelding 9: diverse referenties van schuurwoning in zowel moderne als mee traditionele uitwerking.

5. Erfbegrenzing

Aan de voorzijde en gedeeltelijk aan de zuidzijde wordt het erf begrensd door een sloot. Aan de noordzijde staat er een houtsingel, deze kan eventueel uitgedund worden, waardoor de individuele bomen zich beter kunnen ontwikkelen. Aan de overige zijden loopt het erf over in het omliggende landschap. Daar hoort een afscheiding bij die transparant is. Te denken valt hierbij aan een eenvoudig hekwerk in naturel tint (niet wit) of palenrij met draad ertussen.

6. Streekeigen beplanting op het erf

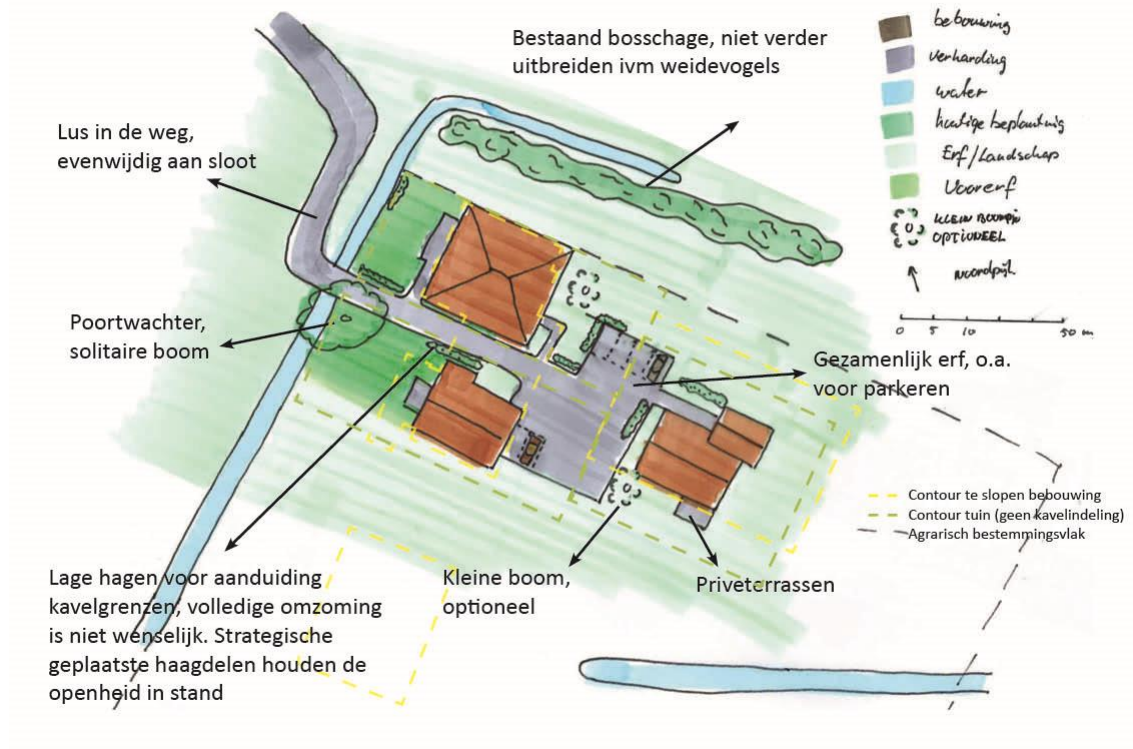
Het erf is overwegend open en groen erf met streekeigen beplanting. Openheid is van belang vanwege de functie van vogelweidegebied. Streekeigen beplanting ondersteunt het karakter van het landschap en zorgt voor ecologische waarde.

Referenties

De toegepaste beplanting op het erf is streekeigen. Een volledig overzicht hiervan staat in onze ervenhandboeken. Deze is te vinden: <https://www.landschapnoordholland.nl/files/2018-07/Ervenhandboek%20Alkmaar.pdf>

Schets:

Bovenstaande bevindingen heeft onderstaande schets opgeleverd. De gele lijnen betreffen de contouren van de bestaande bebouwing die zal worden gesloopt. De groene lijnen geven de grens aan tussen de enkelbestemming 'wonen' met daarin het bouwvlak en een andere, nader te specificeren functie die niet gekoppeld is aan een erf- en woonfunctie. Dit kan de locatie van vergunningvrije bouwwerken sturen. De groene lijn geeft dus niet een gesuggereerde kavelgrens aan, maar een verdeling van functies gekoppeld aan de locatie van de huizen.



2.4 Niet-bindende adviezen voor nog meer kwaliteit

Kavelpaspoorten

Om de kwaliteit van de woningen te borgen, met name omdat twee woningen als bouwplan op de markt zullen worden gebracht, is het wenselijk om de uitgangspunten van de beeldkwaliteit zoals omschreven in het ervenconsulentadvies, op te nemen in de wijzigingen van het bestemmingsplan. Het ervenconsulentadvies kan fungeren als een kavelpaspoort waarin de toekomstige eigenaren de achterliggende toelichting kunnen lezen en worden geïnspireerd bij de bouw van hun woning.

Erfgrensafscheiding

Om de grensafscheiding enigszins ruimtelijk te maken zou er gedacht kunnen worden aan een onge-maaide strook op deze grens. Eenmaal per jaar deze strook maaien zorgt ervoor dat er houtachtige gewassen niet uitgroeien tot te groot formaat.



Afbeelding 10: een kruidenrijke beplanting kan ook als grens dienen.

Poortwachter

Het voorerf is vaak wat luxer ingericht met boerenbeplanting. Een poortwachter kan de entree van het erf markeren, dat is vaak een beeldbepalende boom als (rode beuk), kastanje of walnoot. Overige beplanting op het erf is streekeigen.

Overige bomen/2^e orde bomen

Een poortwachter markeert de entree naar het erf. Hier wordt ook de hiërarchie mee bepaald. Bij de woningen kan een boom geplaatst worden die aanmerkelijk kleiner blijft dan de poortwachter, denk hierbij aan (sier)fruitbomen. Aanplant van de bomen dient voor (ten westen van) de achterste gevellijn geplaatst te worden.



Afbeelding 11: solitaire boom als poortwachter, dit mag ook een kastanje, beuk, of walnoot zijn.

Bijlage

Stolpen Inventarisatie Schermer objectblad Oterleek

adres	postcode	plaats
Jan Glijnisweg 16a	1842 EG	Oterleek

boerderij type	datering	huidig gebruik
enkele stolp, NH type	1890-1910, verbouwd XXB	agrarisch bedrijf



korte beschrijving
Verbouwde stolp (nog niet aanwezig op kadastrakaart 1811-1832) ver terugliggend t.o.v. de weg met ernaast een kleinere stolp rond 1930 die met een tussenlid is geschakeld. Piramidedak met riet gedekt. In de voorgevel rechts een toegansdeur en links twee grote vensters, XXB. Oorspronkelijk bijbehorend land langs de doorgaande weg herverkaveld t.b.v. nieuwbouw woningen. Foto afkomstig van Google Streetview.

architectuurhistorische waarde	cultuurhistorische waarde	stedenbouwkundige waarde
streekeigenheid bouwstijl, esthetische kwaliteit oeuvre architect bouwhistorische gelaagdheid bijzondere detailleringen functioneel/ruimtelijke relatie woon/bedrijfsgebouwen koehuisstaart, weg/vaarboerderij, schoorsteen, dakspiegel, windveren	oorspronkelijk gebruik bijzondere ontwikkeling herkenbaar als agrarisch object overblijfsel agrarisch verleden	inclusief ensemblewaarde ligging aan de weg en sloot relatie met landschap, doorzicht naar open achterland erfinrichting: toegangsbrug, bomen, pad langs boerderij, tuinaanleg
score (van 1 tot 5):	score:	score:
3	3	2

gaafheid	zeldzaamheid	fysieke kwaliteit
mate gaafheid, herkenbaarheid hoofdvorm dubbel vierkant grotendeels gaaf piramidedak gesloten/ 4 vensters voor materialisering detaillering grotendeels, deels, beperkt gaaf	leegstand agv bedrijfsstaking sloopbedreiging geldt voor alle NH stolpen of: weinig voorkomend type	bouwtechnische staat structurele problemen constructieve problemen materiaaltechnische problemen woekerende begroeiing belemmering instandhouding
score (van 1 tot 5):	score:	score:
2	2	2

totale score:	14
----------------------	-----------