

**BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED UITGEEST,
GEDEELTELIJKE HERZIENING PERCEEL BUSCH EN DAM 8**

Aanvrager:

De heer R.P.M. van den Berg

Lagendijk 11

1911 MT Uitgeest

Opgesteld door:

architectenburo Cees van Luit

Provincialeweg 1

1651 KK Krommenie

Laatste wijziging: 27 mei 2010

Het beeldkwaliteitplan te behoeve van Buitengebied Uitgeest, gedeeltelijke herziening perceel Busch en Dam 8, is door de provincie Noord Holland vereist in verband met het wijzigingen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Volgens de provinciale richtlijnen dient dit plan in te gaan op de identiteit en het karakter van het gebied en samenhangend daarmee de bebouwing, erfdeling, erfbeplanting en te realiseren verhardingen en parkeerplaatsen.

1-a. Gebiedsbeschrijving (uit Westandsnota Uitgeest 2004)

De bebouwing aan de oostzijde van de gemeente is gekoppeld aan de historische structuur van de Stelling van Amsterdam en de ontginning van de polder. Binnen de gemeente Uitgeest liggen de forten aan de Ham en fort Krommeniedijk. Tussen de forten ligt een verbindende dijk: de Vuurlinie. De Stelling van Amsterdam is een bindend en ordenend element, met een rijke flora en fauna, herkenbaar in het landschap. De cultuurhistorische waarden betreffen de aanwezigheid van dijken aan de randen van de polder en de open, waterrijke zones rond de dijken en dichtbegroeide forten. Verder is van belang de aanwezigheid van monumentale gebouwen. Door het bochtige verloop en de aanwezige beplanting is de dijk een karakteristiek landschapselement.

Busch en Dam is ontstaan aan de voet van de dijk, langs een smalle meekronkelende weg met gevarieerde beplanting. Er staan overwegend grote boerderijen (vaak stolpen), waarvan een aantal met monumentale iepenbeplantingen. Daarnaast liggen er verspreid woningen, voornamelijk met zadeldak. De kleurstellingen in aardkleuren passen goed bij het landelijke karakter. De rand met dijk, zelfstandige erven en erfbeplanting zorgen voor een transparante begrenzing van het gebied.



Agrarisch karakter lintbebouwing

1-b. Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling (uit Westandsnota Uitgeest 2004)

Voor het deel van het buitengebied rond de stelling van Amsterdam is een consoliderend beleid vastgesteld in het bestemmingsplan Buitengebied.

De karakteristieke openheid van de ruimte dient behouden te blijven en waar mogelijk vergroot. Het open gebied fungeert als een tegenhanger van het dichte stedelijke gebied met kwaliteiten als rust en ruimte.

Bouwactiviteiten kunnen slechts beperkt worden toegestaan en alleen indien deze niet schadelijk zijn voor de bestaande cultuurhistorische waarden. De dijk is een belangrijke structurerend element in dit gebied.

Welstandsniveau

Het buitengebied rond de fortentzone, Busch en Dam en Lagendijk is een bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk ligt op het behoud van de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden.



Gebouwen met duidelijke kap met traditioneel kleur- en materiaalgebruik



Bijgebouwen en aanbouwen zijn qua volume en uitstraling ondergeschikt te zijn aan hoofdgebouw

2-a. Huidige situatie omgeving

Het plangebied heeft een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Karakteristiek voor de omgeving van het plangebied is het landschaptype: Veenpolderlandschap. Het gebied is onderdeel van het de Woudpolder. Dit veenweidegebied wordt gebruikt voor de veeteelt. Het perceel ligt aan de zuidelijke rand van de polder tegen de “Damdijk”, een historisch geografisch lijn, welke een onderdeel is van de dijk om de polder. De directe omgeving is voor een groot deel nog in gebruik nog in gebruik voor veeteelt. De weides worden omringd door sloten, beplanting komt alleen voor op de erven bij de boerderijen en woningen. De beplanting bestaat in hoofdzaak uit essen, wilgen en populieren.



Busch en Dam 8



Busch en Dam 10



Busch en Dam 9



Busch en Dam 5

2-b. Huidige situatie boerderij en erf

Het erf ligt tegen de “Damdijk” en wordt ontsloten via een oprit naar de op de Dam gelegen weg. Aan de westkant sluit het aan op het erf van de naastgelegen woning. Aan de noord- en oostkant ligt het tegen de weiden. Een deel van de weide aan de noordkant was in gebruik als “camping bij de boer”, dit is aan 3 zijden omzoomd met een singel van essen en populieren. Naast de boerderij staat er verder op het erf een stal van 200 m², een kalveren stal 20 m² van en een garage van 12 m².

De boerderij en bijgebouwen zijn al vele jaren niet meer in gebruik. Sinds de boer er een paar jaar geleden is uit getrokken, staat het leeg. De kwaliteit van de gebouwen is erg slecht. In de boerderij is in het verleden een staalconstructie aangebracht omdat het vierkant was vergaan.



Voor- en oostgevel boerderij



Westgevel Boerderij



Kalverenstal



Stal, vrijstaand



Garage

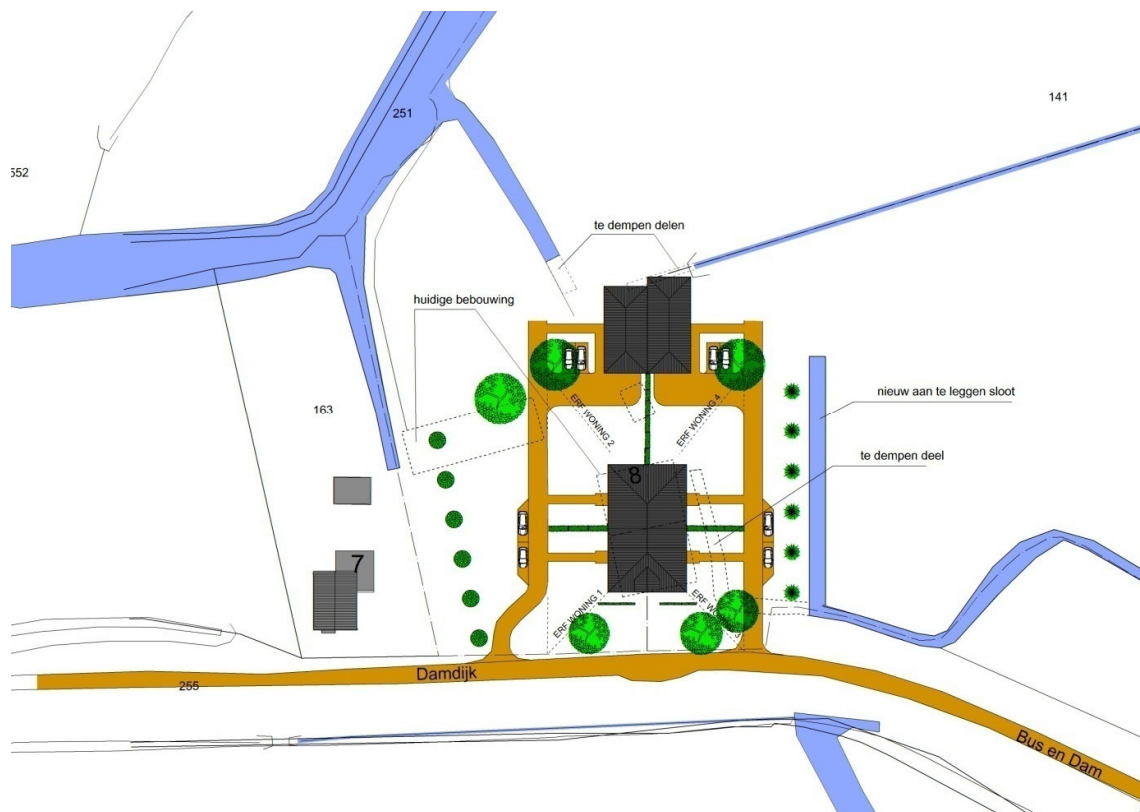


Tasruimte hooi

3-a. Initiatief

De huidige eigenaren willen de huidige boerderij en bijgebouwen slopen. Op vrijwel dezelfde plaats als de huidige boerderij willen zij een nieuwe bouwen met dezelfde karakteristieke vorm. In de boerderij willen zij 4 wooneenheden realiseren, dit om het generatiebestendig voorbereiden om in de toekomst samen met hun kinderen onder één dak te wonen en om het plan economisch haalbaar te maken.

Door een weloverwogen positionering van bijgebouwen op het erf wordt het karakteristieke van het gebied gewaarborgd.



Nieuwe situatie



Bestaande situatie

3-b. Erfindeling

Het bestaande erf wordt naar het oosten uitgebreid t.b.v. de ontsluiting voor de woningen aan de oostzijde. Door de bijgebouw voldoende vrij te plaatsen van de boerderij en ze een solitaire positie op het erf te geven, blijft de ruimtelijk karakteristiek van het erf behouden.

Erfbeplanting

De laatste jaren is er veel beplanting omgewaaid en gekapt. Alleen de singel populieren om de campingweide is nog aanwezig. Op het erf zal een nieuw structurerende beplanting worden aangebracht aangevuld met solitair geplaatste bomen een en ander overeenkomstig de oorspronkelijke toestand. Qua erf- en perceelsafscheidings wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen vegetatie waaronder hagen en populieren en berken aangevuld met ambachtelijk vormgegeven middelen zoals houten palen of hekwerken.

Verharding en parkeerplaatsen

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de bestaande inrit aan de westzijde en een nieuwe aan de oostzijde. Voor een 2^e ontsluiting is gekozen t.b.v. de kwaliteit van de privacy van de woningen onderling, bij één ontsluiting moet er erg veel rond gereden worden. De nieuwe inrit is gezien het geringe verkeer acceptabel, het gaat ook niet te kosten van parkeergelegenheid. De paden op het erf sluiten aan op de bijgebouwen en het weide. Het gebruik van halfverharding en klinkerbestrating geniet hierbij de voorkeur.

Het parkeren vindt plaats in de bijgebouwen en naast gelegen parkeer vlakken.

Water

Het groene karakter het erf dient in de nieuwe situatie te worden behouden. Dit door de verharding beperkt te houden. In verband met de erf uitbreiding aan de oostzijde komt de bestaande sloot te vervallen. Hiervoor wordt een nieuwe sloot gegraven met een gelijk oppervlak aan wat wordt gedempt.

De sloot heeft een dubbele functie; waterberging en erfafscheiding tussen de weide en het erf. Opgaande elementen in de openruimte zoals hekwerken en hagen worden daarmee geminimaliseerd.

Bebouwing

De boerderij met zijn karakteristieke vorm komt terug in de nieuw te bouwen woonboerderij. De toe te passen materialen en detaillering zijn overeenkomstig de bestaande boerderij en gerelateerd aan de Noord-Hollandse stolpboerderijen. De bijgebouwen worden sluiten hier op aan.

Het kleurgebruik is donker afgewisseld met wit.

3-c. Referentiebeelden

In dit beeldkwaliteitsplan zijn foto's opgenomen van de boerderij en de omgeving deze dienen als leidraad voor de vormgeving en uitstraling van het erf en de bebouwing.



Referentie stolp



Referentie stolp



Referentie stolp



Referentie stolp