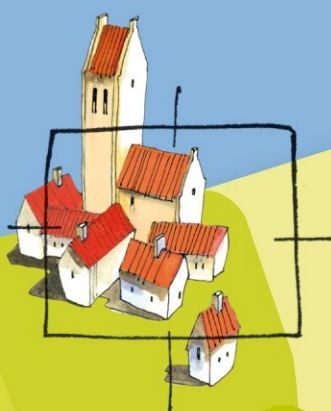


Advies landschappelijk inpassing
De Hout 47a te Hem



BügelHajema
Plek voor ideeën

**Advies landschappelijk inpassing
De Hout 47a te Hem**

Inhoud

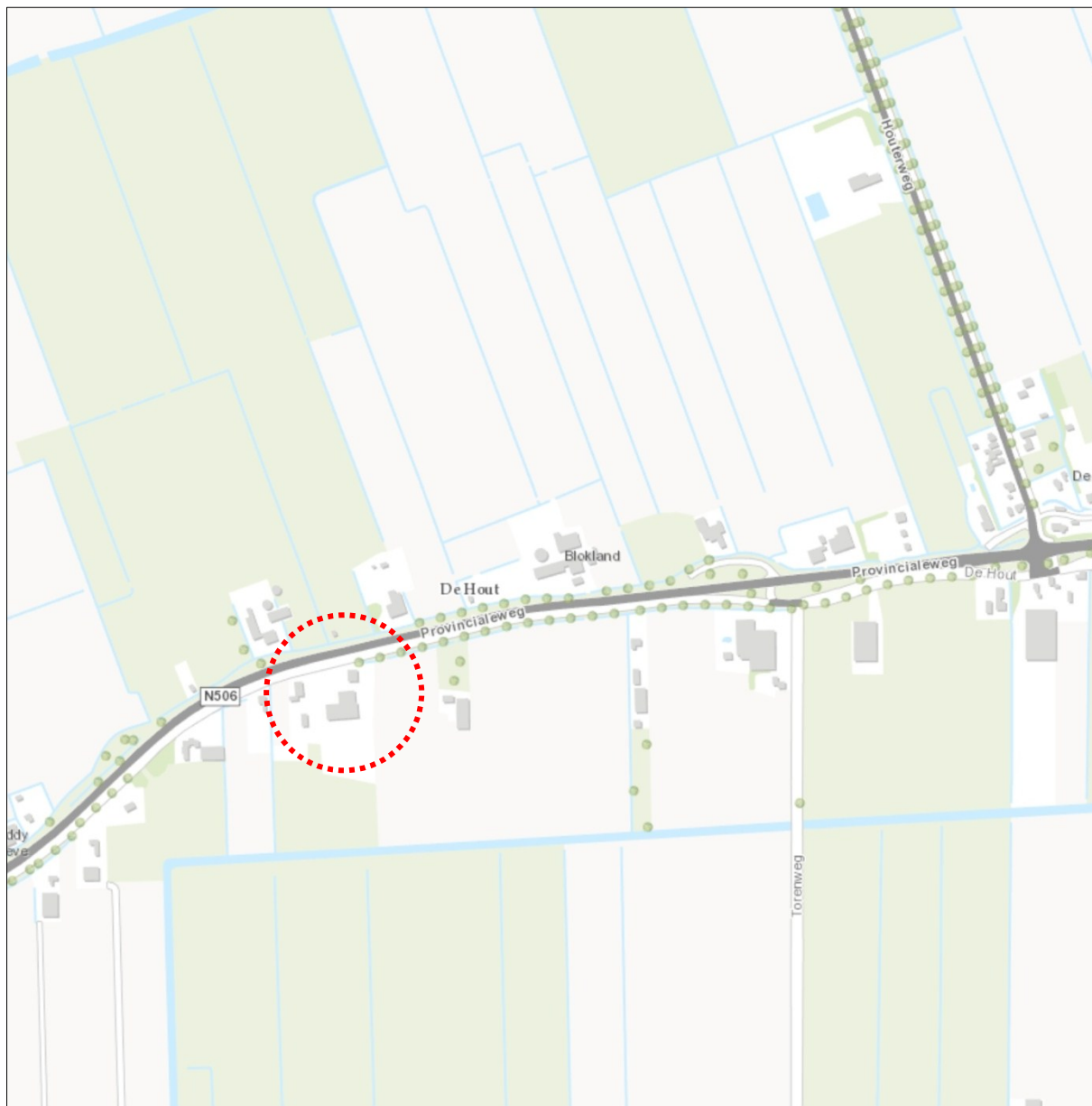
Advies landschappelijk inpassing
De Hout 47a te Hem
Initiatiefnemers fam. Vreeker en
gemeente Drechterland

26 augustus 2014
Projectnummer 076.00.00.04.23.06



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Plangebied (fragment topografische kaart 2014 - Esri)

Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergronden en uitbreidingswensen	5
1.3	Plangebied	7
1.4	Landschapstype	7
1.5	Kwaliteiten en knelpunten	11
2	Ruimtelijk relevant beleid	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Gemeentelijk beleid	13
2.3	Provinciaal beleid	14
3	Oplossingen en uitgangspunten	17
3.1	Uitwerking	17
3.2	Uitgangspunten	19

Bijlage

1.1

Aanleiding

Vreeker Begraafplaatservice is gevestigd aan de provinciale weg N506 in het buitengebied van de gemeente Drechterland. Deze bedrijfslocatie is gesitueerd in het plangebied van Bestemmingsplan Drechterland-Zuid. Vreeker Begraafplaatservice wil graag uitbreiden op de bestaande locatie. De gemeente wil hieraan meewerken, maar stelt onder andere als voorwaarde dat een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Dit advies gaat hierop in.

Vreeker Begraafplaatservice is gevestigd aan De Hout 47a. De Hout 47 is formeel een bedrijfswoning (bewoond door familie J. Vreeker) en vormt met het bedrijf visueel een eenheid. De aangrenzende woning De Hout 49 wordt ook bewoond door een van de eigenaren (familie A. Vreeker). Dit advies heeft betrekking op perceel De Hout 47a te Hem (waarbij de omgeving uiteraard is meegewogen/betrokken). Op 16 juli 2014 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- De heer Jan, de heer Antoon en mevrouw Lizet Vreeker, initiatiefnemers;
- De heer Bart Schuitemaker, adviseur van initiatiefnemers, Reikwijdte;
- de heer Jesper Keijzer, beleidsadviseur gemeente Drechterland;
- de heer Barend van der Veen, procesleider werksessie, BügelHajema Adviseurs;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, Bügel-Hajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

Vreeker Begraafplaatservice is opgericht in 1997 door Jan Vreeker en is inmiddels een familiebedrijf. Naast Vreeker Begraafplaatservice vallen ook de bedrijven Vreeker Bestrating en Groen en Jan Reek Natuursteen onder het familiebedrijf. De Begraafplaatservice en Bestrating en Groen hebben een directe bedrijfsmatige link met elkaar en zijn dan ook op dezelfde locatie gevestigd. Jan Reek Natuursteen staat qua productie daar geheel los van en is op het bedrijventerrein Hoorn 80 te Hoorn gevestigd.

In 2001 is het bedrijf verhuisd van de Noorderdracht te Oosterblokker naar de locatie aan De Hout 47 te Hem, omdat de uitbreidingsmogelijkheden, maar met name ook de moeilijke ontsluiting een beperking vormden voor voortzetting van het bedrijf op de oude locatie.

Vreeker Begraafplaatservice staat voor een uitgebreid en totaal dienstenpakket met betrekking tot begraafplaatsen. In de afgelopen jaren is het bedrijf (zelfs in economische recessie) sterk gegroeid. Het bedrijf is daarmee koploper in Nederland geworden met contracten met meer dan 140 begraafplaatsen en inmiddels 42 personeelsleden. Het is de verwachting dat het bedrijf met name in dit bedrijfs onderdeel, maar ook bij Bestrating en Groen de komende jaren nog verder zal groeien.

Groeien betekent meer mensen in dienst, meer materieel en meer opslagcapaciteit. In de huidige situatie biedt het bestemmingsplan onvoldoende ruimte om verder te groeien. Feitelijk zijn de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt nu al te beperkt om goed te functioneren.

Het bedrijf heeft ruimte nodig om een nieuwe loods te bouwen. Deze loods is nodig om het specialistische, zelf ontwikkelde materieel waarover het bedrijf beschikt, te kunnen stallen. Deze (vaak dure) machines staan nu grotendeels buiten, wat de duurzaamheid van de machines niet ten goede komt. Daarnaast is er meer ruimte nodig voor de opslag van materialen. Het bedrijf moet (met name met de begraafplaatservice) snel kunnen inspelen op wensen van klanten. Dat betekent ook dat er een grote voorraad van materialen aanwezig moet zijn, om snel op die wensen in te kunnen spelen.

Op het terrein is ook meer ruimte nodig voor buitenopslag en ruimte voor een kleine kwekerij. De kwekerij is bedoeld om verschillende boomsoorten te kweken en dient als 'groen etalage'. Met betrekking tot het voorterrein bestaat de wens om de herkenbaarheid en representativiteit van het bedrijf te verbeteren.

1.3

Plangebied



Plangebied (luchtfoto en GBKN gemeente Drechterland)

1.4

Landschapstype

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Oude Zeekleilandschap'. De oorsprong van dit landschapstype ligt ver voor onze jaartelling, toen Noord-Holland Noord een gedeeltelijk door een strandwallenzone afgesloten wadden-gebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

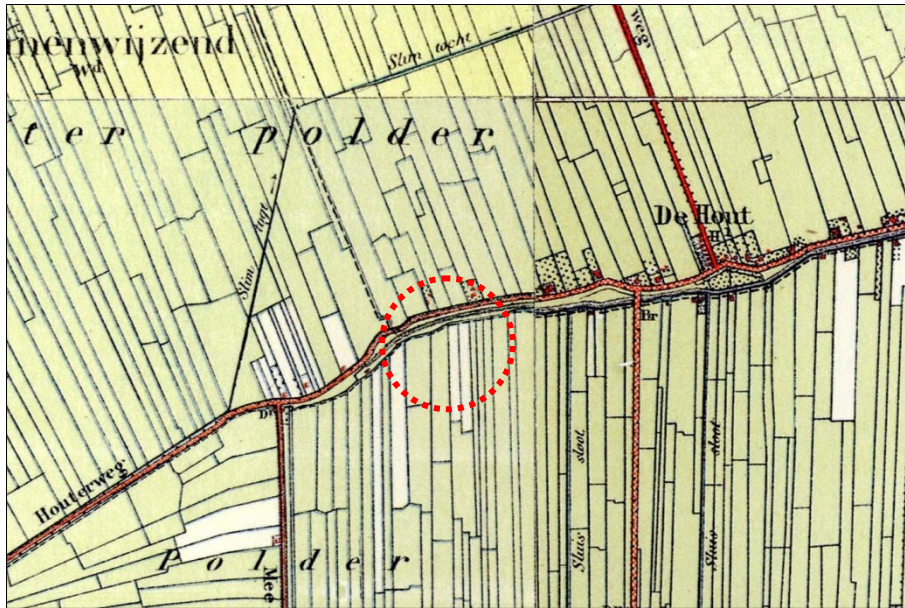
Vanaf de 6^e of 7^e eeuw werd het gebied permanent bewoond. Om te kunnen leven werd het veen vanaf de hogere plekken in het landschap ontgonnen. Dit leidde echter tot inklinking, terwijl de zeespiegel steeg. Om droge voeten te houden, werden terpen of werven opgeworpen en dijken en kades aangelegd. Vanwege de toenemende wateroverlast werden in de 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de 13^e eeuw worden de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbonden en ontstaat omstreeks 1300 de Westfriese Omringdijk.

Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is nu door ontginning dan wel erosie verdwenen, waardoor uiteindelijk het Oude Zeekleilandschap is ontstaan. De herkenbare langgerekte structuur van de strokenverkaveling en de lintdorpen, ontstaan als gevolg van de veenontginning, zijn kenmerkend voor dit landschapstype.



Topografische kaart 1855-'58

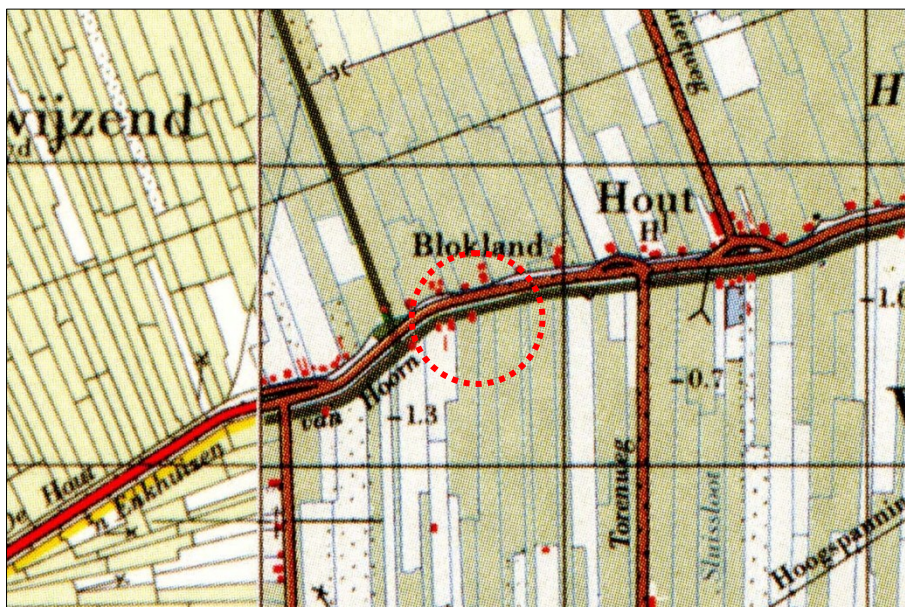
Het plangebied kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting langs de weg en op de (boeren)erven langs De Hout. Het plangebied is nog onbebouwd heeft een sterke opstreckende verkaveling, haaks dan wel onder een hoek op De Hout). De ligging van De Hout volgt de ligging van een oude kreekrug. De weg heeft daardoor een kronkelig verloop, in een verder zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op de kaart van 1895-1907 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



Topografische kaart 1895-1907

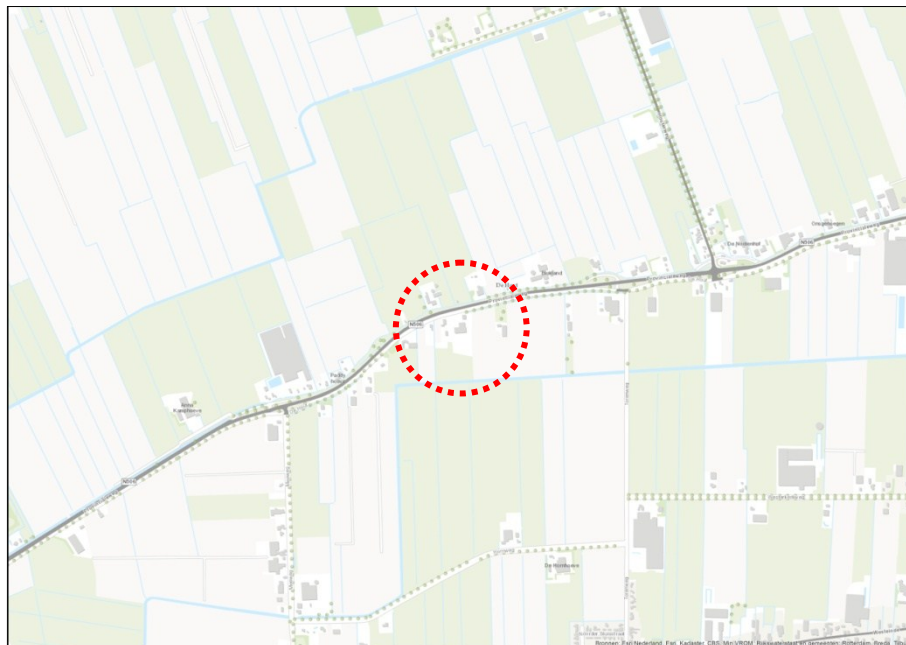
De kaart van 1961-'62 geeft de situatie voor de ruilverkavelingen weer. Door de ruilverkaveling zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd of aangepast. De Hout is bijvoorbeeld meer recht getrokken, om de toename in verkeer beter te kunnen afwikkelen.

De dichtheid in de bebouwing en wegen neemt langzaam toe. Het plangebied is nu ook bebouwd. Opvallend is ook de demping van de sloot aan de zuidzijde van De Hout.



Topografische kaart 1961-'62

In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar



Topografische kaart 2014

Ordeningsprincipes in het landschap

Het buitengebied in de gemeente Drechteland kent in hoofdlijnen een tweedeling. Een groot deel van de gemeente wordt gekenmerkt door cultuurhistorische linten met een daarmee samenhangende en nog goed herkenbare verkavelingsstructuur en openheid. De verkavelingsstructuur is relatief kleinschalig met een duidelijke opstrek haaks op de linten. Het gebied rondom Venhuizen vormt hierop een uitzondering. Door ruilverkavelingen in de jaren '60 is hier een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij vaarten, nieuwe wegen met stevige laanbeplanting en forse bebouwing het ruimtelijk beeld bepalen.

Het plangebied heeft kenmerken van beide gebieden. Enerzijds hoort het plangebied door de ligging aan De Hout tot de cultuurhistorische linten. Anderzijds hoort het gebied tot de ruilverkavelingen door de toegenomen schaal in de kavels en de aanleg van de provinciale weg.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in het landschap. De bebouwing en erven in de cultuurhistorische linten zijn kleinschalig en kennen een sterke samenhang met de wegen en de verkavelingsstructuur. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor in de linten. De dichtheid in de linten varieert en de erven hebben veelal een groen karakter. Opvallend zijn de relatief veel voorkomen-

de stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen. In het ruilverkavelde gebied rondom Venhuizen is het bebouwingsbeeld sterk afwijkend. De nieuwe linten aan de ruilverkavelingswegen zijn sterk aanwezig in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen en rood. De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Het bebouwingsbeeld in het plangebied (een stolp met daarachter bedrijfsbebouwing) sluit aan bij het bebouwingsbeeld van de cultuurhistorische linten.

Inpassing in de bredere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied (zie paragraaf 2.2). De samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstreckende verkaveling moeten behouden en versterkt worden. De ruilverkavelde gebieden moeten geleidelijk getransformeerd worden, waarbij ingezet wordt op het realiseren van een goede inpassing van de bebouwing in het landschap en het toevoegen van nieuwe kwaliteiten aan het landschap. Het plangebied behoort tot de cultuurhistorische linten en kent als visie 'geleidelijk transformeren'.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

In het buitengebied is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting. De grootte van de percelen en de erven neemt toe, waardoor het risico bestaat dat de verkavelings- en bebouwingsstructuur aangetast wordt. Ook neemt de schaal van de bebouwing toe, die veelal niet landschappelijk ingepast wordt. Doordat de bebouwing en het groen niet met elkaar in balans zijn, ontstaat door de grootte en de variatie in de bebouwing een onrustig landschappelijk beeld. In het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

1.5

Kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten van het plangebied en omgeving zijn bepaald op basis van de Structuurvisie Landschap Drechterland en het veldbezoek.

Kwaliteiten op structuur- en detailniveau zijn:

- de ligging aan een cultuurhistorisch lint;
- het opstreckende verkavelingspatroon;
- de bebouwing (stolp) en de groene inrichting van het erf De Hout 47;
- de groene inrichting van het erf De Hout 49;
- de brede waterloop aan de zuidzijde van het erf;

- het plangebied is vanuit westelijke richting nauwelijks zichtbaar, doordat de bestaande groene erven aan de Hout, door de bocht in deze weg, het zicht ontnemen;
- het plangebied is grotere afstand vanuit oostelijke richting nauwelijks zichtbaar door de aanwezigheid van een boomgaard aan De Hout.

Knelpunten op structuur- en detailniveau:

- het bedrijf en de naastgelegen woningen hebben samen drie inritten. Het voorerf is hierdoor behoorlijk versteend.

Ruimtelijk relevant beleid



2.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op ruimtelijk relevant provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. De hieruit voortkomende uitgangspunten zijn verwerkt in de uitwerking in hoofdstuk 3.

2.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap

De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de structuurvisie voor het landschap opgesteld. Daarbij spelen ook de beleidsintenties die in de toekomstvisie van de gemeente zijn vastgelegd. Voor het plangebied geldt de strategie 'geleidelijk transformeren' met de daarbij behorende hoofduitgangspunten. Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting is voor het deelgebied. Daarnaast zijn de uitgangspunten en aanbevelingen voor waterberging van toepassing.

Welstandsnota Drechterland

In de welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2, Ruilverkaveling' (zie onderstaand kaartfragment). De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

Bestemmingsplan Drechterland Zuid

Het bestemmingsplan Drechterland Zuid is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2014. Het bedrijf van de familie Vreeker is daarin bestemd als "bedrijf". De woning (De Hout 47) heeft tevens de aanduiding 'stolp'. De bestemming en ook de omvang van het bestemmingsvlak zijn abusievelijk niet in overeenstemming met planologische rechten van het bedrijf, die middels een afwijkingsprocedure eerder zijn verkregen. Dit zal in een reparatie van het bestemmingsplan Drechterland Zuid worden hersteld. Ook zal de nu gewenste uitbreiding daarin planologisch worden vastgelegd.

Voor de als 'stolp' aangeduide woning geldt dat er middels de uitbreiding van het plan geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw. Sterker nog: door de uitbreidingsruimte van het bedrijf aan de achterzijde te vergroten, ontstaat aan de voorzijde van het erf, rondom de karakteristieke stolp, de mogelijkheid om het erf groener in te richten. Hierdoor zal de stolp beter tot zijn recht komen.

2.3

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. In deze stukken wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en Landelijk Gebied (LG). Voor het plangebied is het bestaand bebouwd gebied beperkt tot de fysiek aanwezige bebouwing en de bebouwing die op grond van een geldend bestemmingsplan is toegelaten. Alles wat buiten het bestaande bouwvlak valt, is aan te merken als Landelijk Gebied. Voor het landelijk gebied is bepaald dat plannen aantoonbaar dienen te voldoen aan eisen van ruimtelijke kwaliteit, afgestemd op de benoemde (kern)kwaliteiten in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het

‘Oude Zeekleilandschap’. Voor de voorliggende planvorming dient rekeningen gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf (voormalig getijdengebied).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Langgerekte lintdorpen in het open Westfrieze landschap.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Kleinschalige zeekleipolders. Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland. Kreekruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeeklei en terpen.
- Mate van openheid: landschap met een half-open Karakter.

O p l o s s i n g e n e n u i t g a n g s p u n t e n

3

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. In de werksessie is op basis van deze uitgangspunten een conceptschets opgesteld. Deze schets is in het navolgende verder uitwerkt.

3.1

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). De landschappelijke inpassing bestaat uit:

- het behouden en versterken van het onderscheid in een woon- en een bedrijfserf;
- het clusteren van bedrijfsbebouwing;
- het maken van groene randen aan de oost- en zuidzijde van het perceel.

Het plangebied is gesitueerd aan De Hout, een cultuurhistorisch waardevol lint. Voor een goede aansluiting van het perceel in het lint, is het gewenst dat een woning en een groen voorerf/tuin (samen het woonerf) het beeld bepalen vanaf De Hout. De woning van De Hout 47 is ruimtelijk bepalend voor het aanzicht van het bedrijf. Behoud van de woning en het bijbehorende erf is dan ook uitgangspunt.

De initiatiefnemers willen, vanuit de wens om de tweeledigheid van de bedrijfsactiviteiten te benadrukken, het voorterrein opnieuw inrichten. Om de inpassing te versterken is het gewenst om de inrichting van de ruimte voor de bedrijfsbebouwing meer het karakter van een voorerf/tuin te geven. Om dit mogelijk te maken moet de verharding worden beperkt. Dit kan bereikt worden door één inrit te verwijderen en de parkeerplaatsen voor de medewerkers en de fietsenstalling achter de bedrijfsbebouwing te situeren. Het voorerf kan dan opnieuw ingericht worden, waarbij een nieuwe balans tussen de sfeer van een tuin en de uitdrukking van het bedrijf gevonden moet worden. Reclameuitingen moeten daarbij ondergeschikt blijven in het beeld. Het is gewenst om minimaal één solitaire boom aan te planten (bij voorkeur een rode beuk).

De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt achter de bestaande bedrijfsbebouwing gesitueerd. Deze sluit in maatvoering en kleur- en materiaalgebruik aan op de bestaande bebouwing. Er moet daarbij gestreefd worden naar een zo rechthoekig mogelijke plattegrond van het geheel (voorkom kleine aanbouwen en hoeken in het gebouw). Een enkelvoudig hoofdvorm geeft rust in het beeld.



Schematische uitwerking - schaal 1:2000

Achter de bedrijfsbebouwing is ruimte voor een kwekerij, verharding, buitenopslag van materiaal, parkeerplaatsen, een fietsenstalling en (tijdelijk) stalling van materieel.

Het bedrijfserf (bedrijfsbebouwing en verhard buitenterrein) wordt ingepast met opgaande beplanting. De inpassing bestaat uit het maken van groene randen aan de oost- en zuidzijde. De westzijde is nauwelijks zichtbaar (door bestaande groene erven aan De Hout en de groene inrichting van het aangrenzende perceel De Hout 49), waardoor ingrepen niet nodig worden geacht. Het is hierbij overigens wel gewenst dat de inrichting van het perceel De Hout 49 wordt behouden.

De landschappelijke inpassing kent verschillende zones. Ten oosten van de nieuwe bebouwing is een dichte beplanting uitgangspunt (bomen en struiken).

Langs de zuidzijde is sprake van een minimaal 15 meter brede zone met boomgroepen (schietwilgen o.g.). Eventueel kan in deze zone ook worden voorzien in waterberging. De zone moet dan echter een minimale breedte van 25 meter hebben. Deze zone dient als afscherming en sluit tevens aan bij de inrichting van het perceel De Hout 49.

De langgerekte zone aan de oostzijde van het perceel (achter de bebouwing) dient als afscherming van de opslag e.d. Deze zone wordt ingevuld met een elzen-/meidoornhaag (3 meter hoog) en een sloot met rietoever, of wordt ingevuld als beplantingssingel (bomenrij (es, iep, linde, o.g.) in combinatie met onderbeplanting (struiken en heesters). De minimale breedte is 10 meter.

Aansluitend op de zone(s) voor landschappelijke inpassing wordt de kwekerij/'groene etalage' ingepast. De kwekerij draagt op deze wijze bij aan de landschappelijk inpassing.

3.2

Uitgangspunten

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen. De uitgangspunten zijn afgestemd op uitgangspunten en aanbevelingen uit de Structuurvisie Landschap, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de Welstandsnota Drechterland, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- De nieuwe bedrijfsbebouwing is achter (het verlengde van) de achtergevel van de bestaande schuur gesitueerd. Streven naar een rechthoekige plattegrond van het geheel aan bebouwing.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan nokrichting van de bestaande loods.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

- In de welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2, Ruilverkaveling'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Het erf kent een onderscheid in een woon- en bedrijfserf.
- Het voorterrein wordt opnieuw ingericht, waarbij verharding ondergeschikt is het beeld. Maximaal één bedrijfsinrit. Een open en groene tuininrichting is uitgangspunt. De aanplant van minimaal één solitair (rode beuk) is uitgangspunt. Reclame-uitingen zijn ondergeschikt in het beeld.
- Aan de oostzijde wordt de nieuwe bebouwing ingepast met dichte beplanting. Bomen (es, iep, linde, o.g), in combinatie met onderbeplanting (struiken en heesters, zoals meidoorn, sleedoorn, hazelaar, kardinaalsoor en wilg).
- Aan de oostzijde wordt het terrein achter de bebouwing ingepast met een minimaal 10 meter brede groene zone. Deze zone wordt ingevuld met:
 - een beplantingssingel (bomenrij (es, iep, linde, o.g), met onderlinge plantafstand van 8 tot 12 meter, in combinatie met onderbeplanting (struiken en heesters zoals meidoorn, sleedoorn, hazelaar, kardinaalsoor en wilg);
 - of een kavelsloot in combinatie met een elzen-/meidoornhaag van 3 meter hoogte (beheerhoogte).
- Aan de zuidzijde is sprake van een minimaal 15 meter brede groene zone. Indien waterberging in deze zone wordt gerealiseerd door de bestaande oost-west gerichte sloot te verbreden, de zone verbreden tot minimaal 25 meter. Deze zone wordt ingevuld met gras en boomgroepen en eventueel water. 50% van de breedte van het perceel is afgeschermd door deze beplanting. Passende bomen zijn schietwilgen, elzen, o.g.
- De kwekerij/'groene etalage' sluit aan op (een) zone(s) voor landschappelijke inpassing en draagt op deze wijze bij aan de landschappelijke inpassing.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen zijn iepen en esen.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, aansluiten bij bestaande kenmerken van de waterpatronen, of nieuwe waterlopen in de richting van de opstrek realiseren.
- Ook door het aanleggen van een verlaagde oever die als overloopgebied kan functioneren kan eventueel worden voorzien in waterberging.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf. Onder verrommeling wordt verstaan een onduidelijke erforganisatie waarbij hiërarchie op het erf ontbreekt en/of het ontbreken van een zichtbaar onderscheid tussen erf en omgeving.

B i j l a g e

Welstandscriteria

De criteria van 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen' uit de op 28 april 2012 vastgestelde 'Welstandsnota Drechterland' zijn van toepassing op het voorliggende verzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

- de gebiedsbeschrijving;
- beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen;
- de ambitie voor welstand;
- de welstandscriteria.

Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen

Gebiedsbeschrijving

In de ruilverkavelingen is het oorspronkelijke kleipolderlandschap slechts nog in beperkte mate herkenbaar. Na de ruilverkaveling is in het gebied een nieuwe hoofdstructuur van wegen, wegbeplanting en vaarten ontstaan. De oorspronkelijke hoofdrichting van het landschap is, ondanks dat de oorspronkelijke smalle, diepe kavels zijn samengevoegd tot bredere kavels, nog wel herkenbaar. Het bebouwingspatroon in dit gebied wijkt echter behoorlijk af van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld in de oude linten.

De kavels hebben een grotere breedte en hebben vrijwel alle een richting loodrecht op de ontsluitingsweg. De bebouwing is in de meeste gevallen aan weerszijden van de ontsluitingsweg gesitueerd en is op de deze weg gericht. De nieuwe linten zijn nog zeer open en plaatselijk halfopen, zonder echt aaneengesloten te worden. (Bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen bevinden zich op grote, maar wisselende afstanden van de weg. De (forse) bedrijfswoningen bevinden zich meer op de voorgrond en presenteren zich vaak met siertuinen op de weg. De, in veel gevallen forse bedrijfsbebouwing, is vaak dicht achter het woonhuis gesitueerd en ligt relatief bebouwing 'kaal' in het landschap.

Er is sprake van een verscheidenheid in bouwvormen. In omvang, richting en materialisering domineren utilitair vormgegeven agrarische bijgebouwen en kassencomplexen. De voorterreinen zijn overwegend functioneel ingericht met veel verharding en maken veelal een rommelige indruk. De materialisering van de bedrijfsbebouwing is sober/utilitair. Soms is sprake van bruin(rood) metselwerk, maar meestal is metalen gevelbeplating en golf- of staalplaten als dakafwerking toegepast.

De kassencomplexen zijn clusters van rechthoekige glasconstructies met flauwe glaskappen met meestal aan de ontsluitingszijde een verwerkingsruimte in metselwerk, al dan gecombineerd met plaatmateriaal of glas. In negatieve zin vallen de aan de wegzijde gesitueerde waterbassins en verharde voorterreinen op.

De bedrijfswoningen zijn van een traditioneel type. De oudere woningen zijn veelal sober uitgevoerd in een donkere kleurstelling, terwijl de meer recent gerealiseerde woningen zich onderscheiden door een meer rijke vormgeving en een lichte kleurstelling. Alle woningen zijn 1 bouwlaag met een kap. De materialisering van de woningen bestaat uit baksteen voor de gevels en dakpannen voor de daken. Het kleurgebruik is divers.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Het gebied ontleent zijn waarde aan de structuur met agrarische complexen aan de ontsluitingswegen met ruime profielen, gecombineerd met de bijbehorende open, gecultiveerde productiepercelen, de eenvoudige verschijningsvorm van woon- en bedrijfsbebouwing en met gedekte kleurstellingen.

Ontwikkelingen in het gebied zullen bestaan uit aan-, uit- en verbouw van woningen en verbouw, (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (voor zover de bebouwingsvlakken dit toelaten).

Het beleid is gericht op het optimaal functioneren als agro-industrieel gebied. In de 'Structuurvisie landschap' geldt voor dit gebied het ambitieniveau 'geleidelijk transformeren'. Het beleid is gericht op het versterken van de bestaande kwaliteiten en het verbeteren van de inpassing van bestaande en nieuwe bebouwing.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en geleidelijk transformeren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- De bebouwing is gesitueerd in of achter de bestaande rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Bijgebouwen/bedrijfsgebouwen bij voorkeur achter de woning. Bij meerdere bijgebouwen streven naar clustering.

Massa

- De hoofdvorm van de woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst.
- De nokrichting is haaks op of evenwijdig aan de straat. Streven naar één nokrichting op een erf, waarbij de nok bij voorkeur de richting van de verkaveling volgt.
- De gerichtheid van bouwmasa van de bedrijfsbebouwing is neutraal of in overeenstemming met de kavelrichting (zie afbeelding).
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmasa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleiding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw.

Detaillering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een traditionele of modern-traditionele architectuur.
- De detaillering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur van de woning.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.



Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



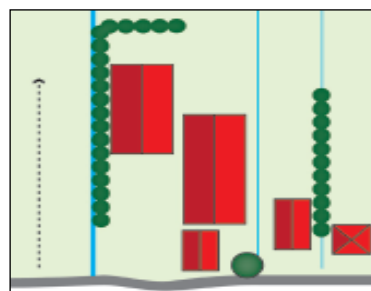
Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



Eén nokrichting op het erf; een nokrichting evenwijdig aan de verkaveling heeft echter de voorkeur.



Ongewenste gerichtheid van de bouwmasa (haaks op verkavelingsrichting).



Bijgeplaatste schuur (linksboven) in lengterichting verkaveling.



Woning met gemetselde gevels en dakpannen als dakbedekking.



Gedekt, donker kleurgebruik en landschappelijke inpassing.



Opgaande beplanting en groene terreininrichting.



Opslag te overheersend in het ruimtelijk beeld.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het hoofdmateriaal voor gevels van woningen is metselwerk en voor de daken dakpannen. Andere materiaaltoepassingen zijn ongeschikt.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegelen-de hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend en harmonieus kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergistingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:

- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Colofon

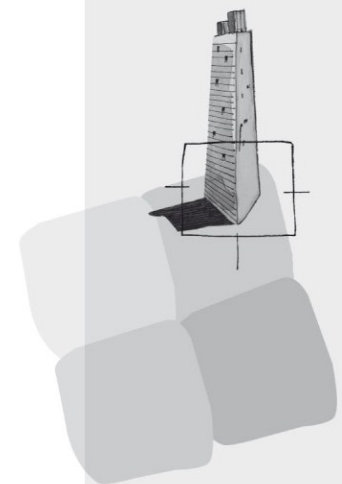
Opdrachtgever
Gemeente Drechterland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs b.v.

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
076.00.00.04.23.06



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening 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