

Landschappelijke en stedenbouwkundige beoordeling kavelplan Middenweg 94

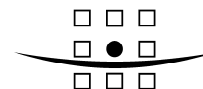
Architectenbureau J. Colenbrander

14 maart 2011

Definitief rapport

9W3740.A0

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 (0)10 443 36 66 Telefoon
Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel Landschappelijke en stedenbouwkundige
beoordeling kavelplan Middenweg 94

Verkorte documenttitel

Status Definitief rapport
Datum 14 maart 2011
Projectnaam Landschappelijke en stedenbouwkundige
onderbouwing Middenweg
Projectnummer 9W3740.A0
Opdrachtgever Architectenbureau J. Colenbrander
Referentie 9W3740/R00002/901724/Rott

Auteur(s) ir. M.C.C. Brink
Collegiale toets ir. E. Lanthers
Datum/paraaf
Vrijgegeven door ir. M.C.C. Brink
Datum/paraaf

INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	1
2	(HISTORISCHE) RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	2
2.1	Historie	2
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	3
2.3	Toetsingscriteria	5
2.3.1	Doorzicht naar de polder	5
2.3.2	Bebouwingstypologie	5
2.3.3	Ritme van bebouwingstypologieën	6
2.3.4	Erfbeplanting	6
2.3.5	Rooilijn	6
3	TE BEOORDELEN PLAN	7
4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDEBOUWKUNDIGE BEOORDELING	9
4.1	Conclusie	9
4.2	Beoordeling	9
4.2.1	Doorzicht naar de polder	9
4.2.2	Bebouwingstypologie	9
4.2.3	Ritme van bebouwingstypologieën	9
4.2.4	Erfbeplanting	9
4.2.5	Rooilijn	9

1 INLEIDING

Directe aanleiding voor de opdracht is het principe-verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan Horstermeer voor zover dit betrekking heeft op het Perceel Middenweg 94(a) te Nederhorst den Berg. Op kavel 1252 staan opstallen (kassen en verblijfsruimten). Er bestaat de wens na de sloop van de opstallen op de bestaande fundering een nieuwe woning terug te bouwen op het kavel. De voorgevelrooilijn van de nieuw te bouwen woning ligt dan op een afstand van ongeveer 75 meter van de Middenweg. De gemeente heeft aangegeven dat een stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing noodzakelijk is om het college wel of niet te kunnen laten instemmen met het principe-verzoek.

Deze rapportage bevat een landschappelijke en stedenbouwkundige beoordeling van het kavelplan aan de Middenweg 94(a). Om tot een beoordeling te kunnen komen is in hoofdstuk 2 een kort overzicht opgenomen van de historie, huidige situatie en de huidige ruimtelijke kwaliteiten van de Horstermeerpolder. In hoofdstuk 3 wordt het te beoordelen plan uiteengezet en in hoofdstuk 4 beoordeeld.

2 (HISTORISCHE) RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

Om een beoordeling te kunnen geven van het plan aan de Middenweg 94 is het van belang te onderzoeken wat de huidige waardevolle kenmerken zijn van de directe omgeving van de Middenweg. Hiervoor wordt een korte ontstaansgeschiedenis geschetst en de ruimtelijke kwaliteiten benoemd.

2.1 Historie

In 1629 werd de Horstermeerpolder voor het eerst bedijkt en drooggemalen met behulp van 6 molens. De pogingen om de polder daarna droog te houden werden in 1636 opgeven. Toen de stoommachine haar intrede had gedaan, gingen er in 1881 wederom stemmen op om de polder met behulp van stoomkracht droog te maken. In 1882 kwam de Horstermeer droog. Door de nieuwe polder werd een weg aangelegd en de eerste stolpboerderijen werden gebouwd.



figuur 1 – Horstermeerpolder- Historische Atlas Noord-Holland – 1889 – Uitgeverij Robas Producties

Na de droogmaking is een steeds groter deel van de polder in gebruik genomen als landbouwgrond. In de loop van de tijd is de bedrijfsvoering in de polder veranderd van puur agrarisch naar een mix van agrarisch bedrijven, kleinschaligere service bedrijven en steeds meer natuurontwikkeling.

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

De huidige ruimtelijke structuur van de Horstermeerpolder bestaat uit de ringdijk, de open groene ruimte van de polder, het watersysteem en de ontginningsassen. De Middenweg en Machineweg zijn daarbij de hoofdontginningsassen in de open ruimte en vormen een lintdorp. Karakteristiek daarbij is de afwisseling tussen bebouwde kavels en onbebouwde kavels. Hierdoor heeft het lint van de Middenweg een zekere mate van transparantie en is de omliggende open polder vanaf de Middenweg beleefbaar.



figuur 2 – Horstermeerpolder - Topografische kaart 1:25.000 – 2004 – Topografische Dienst

Op de schaal van de Middenweg zijn meerdere bebouwingstypologieën te vinden; woonhuis, boerderij met opstallen, bedrijfsgebouwen. De afwisseling van de bebouwingstypologieën en de bebouwing binnen de typologie is kenmerkend voor de structuur van de Middenweg. In het ritme van de percelering van de Horstermeerpolder liggen de verschillende bebouwingstypologieën naast elkaar. Naast de percelering zijn ook erfbeplanting en een denkbeeldig rooilijn een constante in het ritme. De erfbeplanting geeft de Middenweg tevens een groene uitstraling.



figuur 3 – Middenweg rond projectlocatie – Bing Maps

2.3 Toetsingscriteria

Samenvattend zijn op basis van de ruimtelijke karakteristiek van de Middenweg de volgende toetsingscriteria geformuleerd.

2.3.1 Doorzicht naar de polder

De Middenweg is niet helemaal volgebouwd. De doorzichten naar de polder vormen een kwaliteit van het lintdorp langs de Middenweg. De nieuwe bebouwing moet beoordeeld worden op de mate waarin het doorzicht naar de polder wordt veranderd.



figuur 4 – doorzicht naar de polder

2.3.2 Bebouwingstypologie

De Middenweg kent een aantal bebouwingstypologieën: woonhuis, boerderij met opstal en woning en bedrijfsgebouw. De nieuwe bebouwing moet beoordeeld worden op welke wijze deze past binnen een van de bestaande bebouwingstypologieën aan de Middenweg.



figuur 5 – voorbeelden van bebouwingstypologie woning, boerderij met opstal en woning met bedrijfsgebouw

2.3.3 Ritme van bebouwingstypologieën

De verschillende bebouwingstypologieën hebben allemaal een verschillende maat die gebaseerd is op de percelering van de Horstermeerpolder. Ook de opeenvolging van bebouwingstypologieën onderling heeft een ritme. Nieuwe bebouwing moet beoordeeld worden op de wijze waarop deze in het ritme van de bebouwing en bebouwingstypologieën past.



figuur 6 – ritme van bebouwingstypologieën

2.3.4 Erfbeplanting

De bebouwing langs de Middenweg is ingebed in erfbeplanting. De erven of voorterreinen behorend bij de nieuwe bebouwing moeten een landschappelijke groene uitstraling krijgen.



figuur 7 – landschappelijke erfbeplanting

2.3.5 Rooilijn

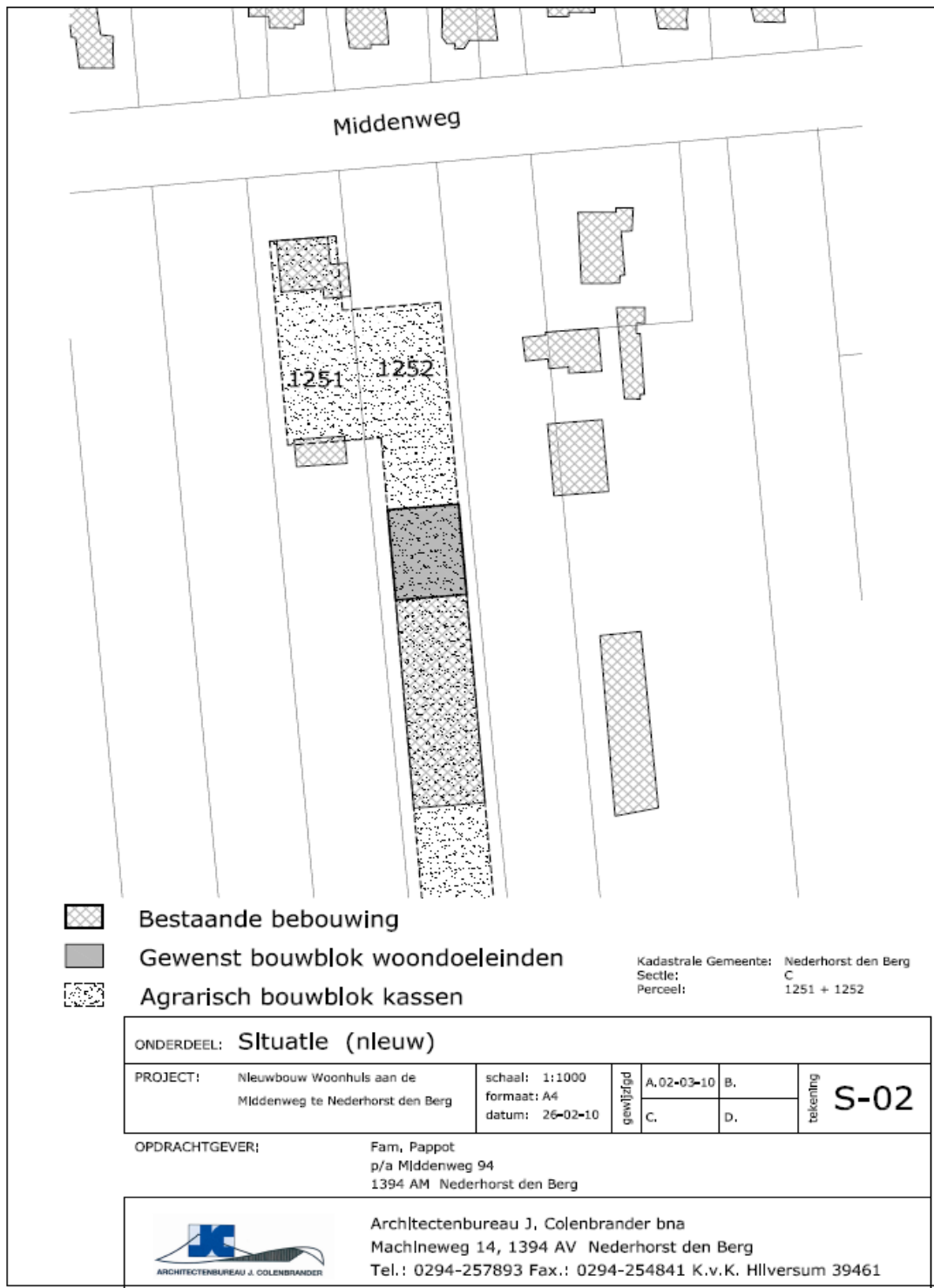
Een groot deel van de bebouwing langs de Middenweg staat in een denkbeeldige rooilijn. Nieuwe bebouwing moet beoordeeld worden op de wijze waarop deze in de rooilijn kan komen te staan.



figuur 8 – rooilijn aan de Middenweg

3 TE BEOORDELEN PLAN

Op kavel 1252 staan opstallen (kassen en verblijfsruimten). Er bestaat de wens na de sloop van de opstallen op de bestaande fundering een nieuwe woning terug te bouwen op het kavel.



figuur 9 – kadastrale kaart met principe-verzoek



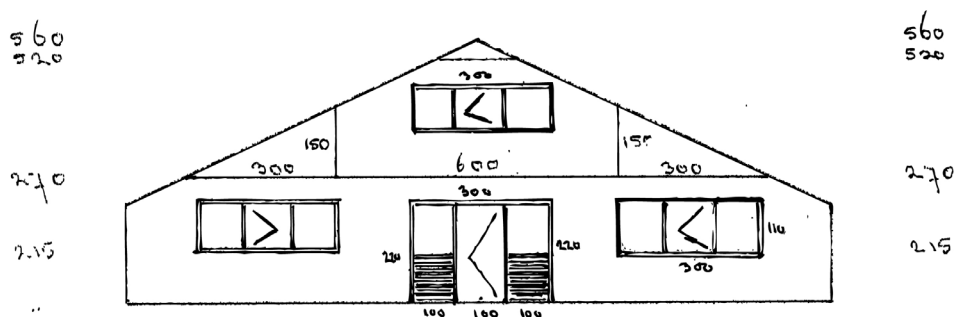
figuur 10 – woongebouw aan de Middenweg 94 met links daarnaast de te vervangen opstal



figuur 11 – de te vervangen opstal



figuur 12 – beeld van te vervangen opstal richting de Middenweg



figuur 13 – schets van de nieuwe voorgevel van de nieuw te bouwen woning. de gevel sluit aan bij de gevel van de bestaande opstal – bron schets: Architectenbureau J. Colenbrander

4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDEBOUWKUNDIGE BEOORDELING

4.1 Conclusie

De vervanging van de opstallen op kavel 1252 door een woning is vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- De woning dezelfde hoofdvorm moet hebben als de te vervangen opstallen;
- De woning blijft herkenbaar als secundaire opstal;
- De woning heeft een gedekte kleur;
- Het voorerf behoud een groene landschappelijke inrichting en de verhouding verharding en groene terreininrichting blijft behouden.

4.2 Beoordeling

De beoordeling van het voornemen wordt gedaan op basis van de gedefinieerde toetsingscriteria.

4.2.1 Doorzicht naar de polder

Door de te bouwen woning op de plaats van de huidige verblijfsruimte te realiseren, verandert niets aan het doorzicht naar de polder.

4.2.2 Bebouwingstypologie

Middenweg 94 en 94a vormen nu samen de bebouwingstypologie boerderij. De woning aan Middenweg 94 is het hoofdgebouw en de opstallen behoren daarbij. Door het voornemen om de nieuwe woning in dezelfde stijl als de bestaande opstal terug te brengen blijft de typologie boerderij gehandhaafd.

4.2.3 Ritme van bebouwingstypologieën

Omdat de bebouwingstypologie gelijk blijft, verandert er niets in het ritme van bebouwingstypologieën.

4.2.4 Erfbeplanting

Het is het voornemen om de erfbeplanting van het voorterrein van Middenweg 94a te handhaven zoals dat nu is. Dit houdt in dat er geen bomen gerooid worden en de verharding niet wordt uitgebreid.

4.2.5 Rooilijn

Door het voornemen om de nieuwe woning op de fundering van de bestaande opstallen te realiseren, komt de woning niet in de rooilijn van de Middenweg te staan. Doordat de woning een vergelijkbaar uiterlijk krijgt als de bestaande opstal en samen met de woning aan de Middenweg 94 de bebouwingstypologie boerderij gaat vormen is dit geen probleem.

=0=0=0=

Bijlage

Vaststellingsbesluit

De heer G.J.M. Pappot
Middenweg 94
1394 AM NEDERHORST DEN BERG

besluit wijziging
bestemmingsplan-Horstermeer

gemeente
Wijdmeren

datum
18 september 2012

kenmerk
20100103-P

betreft verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Horstermeer met betrekking tot het perceel	
kadastraal bekend: Nederhorst den Berg, sectie: C nummer: 1252	adres: Middenweg 94 te Nederhorst den Berg
datum aanvraag: 18 maart 2010	

overwegende, dat:

- ter plaatse het bestemmingsplan "Horstermeer" geldt, waarin de grond bestemd is voor agrarisch bouwblok kassen (artikel 12);
- ingevolge artikel 12 van de regels behorende bij genoemd bestemmingsplan gronden, aangewezen voor agrarisch bouwblok kassen, bestemd zijn voor agrarische bedrijfsdoeleinden in de vorm van kassen met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen;
- ingevolge artikel 12, lid D, van genoemde regels burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (oud artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) bevoegd zijn de bestemming agrarisch bouwblok kassen te wijzigen in onder andere woondoeleinden eengezinshuizen Ma, indien er sprake is van

1 van 5

- bedrijfsbeëindiging;
- op grond van genoemd lid samengevat) maximaal 2 woningen mogen worden gebouwd indien de breedte van het perceel breder is dan 20 meter;
 - genoemd perceel breder is dan 20 meter, de bedrijfswoning als burgerwoning gaat worden gebouwd en dat er één burgerwoning bijgebouwd gaat worden;
 - voldaan wordt aan de voorwaarden waar onder tot wijziging kan worden overgegaan;
 - hun college, alvorens tot wijziging over te gaan, de mogelijkheid tot inspraak heeft geboden door middel van de publicatie d.d. 25 mei 2011 in de lokale bladen alsmede op de website van de gemeente en dat ingaande 26 mei 2011 een ieder gedurende zes weken een inspraakreactie heeft kunnen indienen;
 - van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt, maar dat de inspraakreactie geen aanleiding geeft tot het beëindigen van de procedure;
 - voor de inhoud van de inspraakreactie en ons commentaar hier op wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende bijlage;
 - hun college, alvorens tot wijziging over te gaan, de mogelijkheid heeft geboden door middel van de publicatie d.d. 4 juli 2012 in de lokale bladen en de Staatscourant alsmede op de gemeentelijke website en dat ingaande 5 juli 2012 een ieder gedurende zes weken een zienswijze tegen het ontwerp-besluit heeft kunnen indienen
 - van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt.

Gelet op het voorgaande besluiten wij:

Het bestemmingsplan Horstermeer, voor zover betrekking hebbend op het perceel Middenweg 94 te wijzigen zoals dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening.

Leges € 1.740,00

burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
de secretaris, de burgemeester,



drs. J. Visser



drs. M. Smit

**Lijst tekeningen en bescheiden behorende bij vergunning
met kenmerk 20100103-P**

Nr.	Blad / kenmerk	Omschrijving	Datum
1.		Wijzigingstekening bestemmingsplan Horstermeer	Mei 2011
2.		Bijlage met betrekking tot de inspraakreactie.	Juni 2012
3.			
4.			
5.			
6.			

Door XXXXXXXX, XXXXXXXX te Nederhorst den Berg is een inspraakreactie d.d. 4 juli 2011 ingediend in verband met het voornemen om de bestemming van het perceel Middenweg 94 te wijzigen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (oud artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) van agrarisch bouwblok kassen in woondoeleinden eengezinshuizen Ma (Bestemmingsplan-Horstermeer.

Inspreker wijst er op dat de in het deskundigenrapport geschetste historie van de Horstermeerpolder niet relevant is en dat juist gemist wordt de historie van het perceel Middenweg 94 in de laatste decennia.

Inspreker schets vervolgens de historie van het perceel Middenweg 94.

In de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw mocht er in de Horstermeer bijna niet gebouwd worden; het vorige bestemmingsplan liet dat niet toe. Er was een uitzondering voor het vestigen van agrarische bedrijven, maar dat moest gepaard gaan met de bouw van kassen. Koudegrond teelt werd niet als mogelijkheid gezien om een redelijke boterham mee te kunnen verdienen. Er werden toen ook al weer kassen afgebroken, omdat de verkaveling in de Horstermeer niet optimaal was voor grootschalige tuinbouw en kassencomplexen. Voor wat betreft het perceel Middenweg 94 is hier gebruik van gemaakt door een oude kas op te kopen en deze weer op te bouwen. In de kas heeft echter nooit echt tuinbouw plaatsgevonden; er is nog geen kropje sla uit die kas naar een of andere veiling afgevoerd. Daaropvolgend mocht een woning neer worden gezet, terwijl de eerste ruiten al uit de kas waaide. Nu staat er nog slecht het stalen staketsel en zijn alle ruiten uit de kas gewaaid, e.e.a. is al jaren slooprijp. De eigenaar woont zelf niet op Middenweg 94 en heeft de woning al vele jaren verhuurd. Als de eigenaar in Nederland is verblijft hij in de tot woning omgebouwde schuur achter de woning.

Als de vergunning wordt verleend voor een tweede woning, eigenlijk derde woning in het kader van bedrijfsbeëindiging wordt er voor de tweede maal oneigenlijk "gebruik" gemaakt van een escape in het huidige bestemmingsplan.

Reactie.

Voor zover van belang is het perceel Middenweg 94 op grond van het vervallen bestemmingsplan Middenweg bestemd geweest voor bouwstrook tuinbouw gebied en tuinbouwgebied. In het thans geldende bestemmingsplan Horstermeer is genoemd perceel bestemd voor agrarisch bouwblok kassen.

Vaststaat dat ter plaatse een kas is gebouwd, waarvan thans nog slechts restanten aanwezig zijn. Het is aannemelijk gemaakt, voor zover dit door het verloop van de tijd nog in redelijkheid mogelijk is, dat ter plaatse het tuinbouwbedrijf is uitgeoefend. Het thans nog geldende bestemmingsplan Horstermeer biedt de mogelijkheid om de geldende bestemming van agrarisch bouwblok te wijzigen in woondoeleinden eengezinswoningen Ma.

Door van deze bevoegdheid gebruik te maken en na het verwijderen van (de restanten van) de kas, bestaat niet meer de mogelijkheid voor (glas)tuinbouw.

In het betreffende bestemmingsplanvoorschrift wordt niet voorgeschreven wanneer bedrijfsbeëindiging moet plaatsvinden. Voorwaarde is dat er sprake is van bedrijfsbeëindiging. Omdat de grond met de bestemming agrarisch bouwblok kassen breder is dan 20 meter mogen ter plaatse, na wijziging van de bestemming, twee burgerwoningen aanwezig zijn. Dit betekent dat op het perceel beduidend minder m² aan bebouwing aanwezig kan zijn dan wanneer de bestemming agrarisch bouwblok kassen van kracht blijft. Het in stand laten van de bestemming agrarisch bouwblok kassen is niet doelmatig nu ter plaatse het kassenbedrijf niet meer wordt uitgeoefend. In dat geval biedt genoemd

bestemmingsplan een alternatief (maximaal 2 eengezinswoningen). Van deze bevoegdheid is al verschillende keren gebruik gemaakt ongeacht het tijdstip van bedrijfsbeëindiging.

Het is bekend dat de ruimte voor de (voormalige) kas voor bewoning is ingericht evenals een deel van de schuur. Laatst genoemde ruimte wordt gebruikt door de eigenaar als hij tijdelijk verblijft bij zijn dochter, die in de ruimte voor de kas woont. Na de gewenste wijziging van het bestemmingsplan wordt aan de strijdige situatie een einde gemaakt, waardoor op genoemd perceel maximaal 2 woonruimten (woningen) aanwezig zullen zijn. Het strijdige gebruik van genoemde schuur wordt dan ook niet gelegaliseerd.

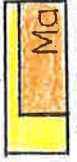
RENVOOI

aanduiding



bebouwingsvlak

bestemming



woondoeleinden: eengezinshuizen Ma



gebied bijgebouwen toegestaan

Wijzigingskaart Bestemmingsplan Horstermeer perceel Middenweg 94

Behoort bij besluit d.d. 18 september 2012
Wijziging bestemmingsplan Horstermeer mbt. het
perceel Middenweg 94.

Mij bekend,

De gemeentesecretaris

drs. J. Visser

