

REGISTRATIE NUMMER:	
------------------------	--

Beeldkwaliteitplan
Oudshoorn
Hobrederweg Westbeemster



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**Beeldkwaliteitplan Oudshoorn Hobrederweg
Westbeemster**

CODE 1499219.01 / 08-06-2015

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Inleiding plangebied	3
2. BELEID	4
2. 1. Provinciaal beleid	4
2. 2. Beleid Werelderfgoed Beemster	5
2. 3. Bestemmingsplan en welstand	6
4. BESTAANDE WAARDEN	8
4. 1. Cultuurhistorie en landschap	8
4. 2. Huidige situatie	13
4. 3. Bebouwingskarakteristieken	13
5. BEELDKWALITEITKADER	15
5. 1. Planopzet voor de locatie	15
5. 2. Beeldkader	17

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Agrarisch melkveehouderij Oudshoorn aan de Jisperweg 68 te Westbeemster moet, om in de toekomst duurzaam te kunnen functioneren, haar bedrijvigheid verplaatsen. De nieuwe locatie van het agrarisch bedrijf is gevestigd aan de Hobrederweg. Deze locatie betreft een agrarisch perceel oostelijk van het woonlint van Westbeemster.

Een noodzakelijke uitbreiding van de bedrijvigheid op het huidige perceel aan de Jisperweg is door de afstandcriteria uit de Wet milieubeheer (Wm) niet mogelijk. In dat geval moet namelijk het huidige gebruik van vrijwel alle bedrijfsgebouwen beëindigd worden. Herbouw van een nieuwe stal op ruim voldoende afstand is eventueel wel mogelijk als de gemeente en de buurt instemmen met een zeer groot bouwwerk direct achter de lintbebouwing. Mede dankzij het feit dat her(nieuw)bouw een enorm kapitaalverlies oplevert ten aanzien van het toegestane gebruik van de huidige bebouwing, blijkt dit scenario niet uitvoerbaar.

Op grond hiervan is gekozen voor verplaatsing van de agrarische bedrijvigheid van de Jisperweg naar de Hobrederweg. Voor de sloop van de bestaande bebouwing op het perceel Jisperweg moeten financiën gegenereerd worden. Dit vindt deels plaats vanuit de herontwikkeling van dat perceel met woningen. Een dergelijke constructie valt onder de provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Binnen het Ruimte-voor-Ruimtebeleid van de provincie Noord-Holland vervult het beeldkwaliteitplan een belangrijke stap in het te doorlopen proces. Op basis van het beeldkwaliteit-verhaal en een exploitatieopzet wordt besloten of het juridisch traject wordt gestart. Het beeldkwaliteitplan vormt de aanzet voor de uitwerking van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vormen samen het ruimtelijke kader waaraan de uiteindelijke invulling van de locaties wordt getoetst. Beide plannen doorlopen verschillende fasen en hebben een eigen doorlooptijd, maar ze zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Voor de huidige bedrijfslocatie wordt een apart beeldkwaliteitplan opgesteld.

Het beeldkwaliteitplan is bedoeld om de ontwikkelingslocatie ruimtelijk op een kwalitatieve manier in te passen. Dit beeldkwaliteitplan gaat in op de het nieuwe agrarische bouwperceel aan de Hobrederweg.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld op basis van de in de provinciale verordening vereiste aspecten. Daarbij wordt ingegaan op de aansluiting op de landschappelijke en de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Met betrekking tot de bebouwingssamenstelling worden criteria gegeven die betrekking hebben op de globale situering en de massaopbouw van de bouwvolumes. Deze punten zijn ook van belang voor het bestemmingsplan.



Figuur 1. Luchtfoto van Westbeemster en omgeving, in rood is de planlocatie aangegeven



Figuur 2. Luchtfoto met daarop aangegeven het plangebied

1. 2. Inleiding plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Westbeemster aan de Hobrederweg (zie figuren 1 en 2). Direct rondom het plangebied is sprake van agrarische gronden. De zuidzijde van het plangebied grenst aan de wegsloot langs de Hobrederweg. De dichtstbijzijnde woningen staan op een afstand van 150 meter van het bouwvlak.

De verplaatsing van het bedrijf uit het woonlint van Westbeemster naar de Hobrederweg, geeft een verbetering van de milieukundige- en de ruimtelijke kwaliteit (en woonsituatie) in het lint. Daarnaast geeft het de initiatiefnemers de mogelijkheid het bedrijf verder uit te breiden en de bedrijfsvoering financieel gezond te houden.

2. BELEID

In dit hoofdstuk komen de belangrijkste kaders vanuit het van belang zijnde provinciale en gemeentelijke beleid aan de orde. Voor het plangebied aan de Hobrederweg zijn vanuit de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de daarbij horende visie van belang. Daarnaast is het beleidskader *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie* van toepassing op de locatie en het advies van de welstand en het kwaliteitsteam. Verder wordt rekening gehouden met het bestemmingsplan Buitengebied.

2. 1. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid staat beschreven in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* en is vertaald in de *Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)*. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld die zich richten op de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat daarbij om onderwerpen in het landelijk en het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland en de provinciale belangen daarbij.

Het plangebied omvat op de totaalkaart van de *Structuurvisie* het gebied dat aangeduid wordt als *Nationaal Landschap Laag Holland, Droogmakerijenlandschap, Structuurlijnen en Gebied voor gecombineerde landbouw*. Het plangebied valt in het landelijk gebied (buiten Bestaand Bebouwd Gebied). Het plangebied is aangeduid als droogmakerijlandschap, waarbij de volgende onderdelen van belang zijn: Landschaps-DNA, de ontwikkelingsgeschiedenis, de beleving en de structuurlijnen. Vanuit de provincie is het van belang het cultuurlandschap De Beemster optimaal te gebruiken door de kenmerken te koesteren en te benutten voor nieuwe ontwikkelingen. De ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes, de bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de bredere omgeving zijn bij nieuwe ontwikkelingen het uitgangspunt.

Verder is de Ruimte-voor-Ruimteregeling in de verordening opgenomen. Aan het toepassen van een Ruimte-voor-Ruimteregeling is een aantal voorwaarden verbonden (artikel 16 PRVS). Deze voorwaarden zijn:

- er moet een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden¹;
- er moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt;
- er mogen niet meer compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden, dan strikt noodzakelijk is om de sanering van gebouwen mogelijk te maken.

Dit is voor dit beeldkwaliteitplan minder van belang, hieraan wordt in het bestemmingsplan meer aandacht besteed.

¹ Dit is bij bedrijfsverplaatsingen echter niet van belang en is in dit geval dus niet aan de orde.

In Artikel 15 van de PRVS wordt de *ruimtelijke kwaliteitseis* voor verstedelijking in het landelijk gebied nader omschreven. Om te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseis is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouingskarakteristieken en de inpassing van het plangebied in de bredere omgeving. Dit resulteert in de benoeming van specifieke beeldcriteria voor deze locatie op het gebied van ligging, massa, detaillering, materiaal- en kleurgebruik. Waar nodig worden de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan overgenomen in het bestemmingsplan.

Op het plangebied is het beleidskader landschap en cultuurhistorische verordening van toepassing, waarbij als doel is geformuleerd: kaders ontwikkelen voor behoud van de Noord-Hollandse landschappen door ontwikkelingen te baseren op hun kenmerken en kwaliteiten. Het plangebied valt onder het Nationaal Landschap Laag Holland en wordt daarnaast aangeduid als een gebied van gecombineerde landbouw.

Het provinciale ruimtelijke beleid is door de gemeente Beemster uitgewerkt in *Beemster Ervenis Werelderfgoed*. Dit document wordt als leidraad voor de ontwikkeling van het plangebied ingezet. Dit beeldkwaliteitplan vertaalt de uitgangspunten uit *Beemster Ervenis Werelderfgoed* tot relevante kaders voor deze casus. De toetsing van het ontwerp aan dat stuk en daarmee dus indirect aan het provinciale ruimtelijke beleid is uitgewerkt in hoofdstuk 4.

2. 2. Beleid Werelderfgoed Beemster

Sinds 1999 staat droogmakerij De Beemster op de UNESCO lijst van werelderfgoederen. Het beleid rond het UNESCO Werelderfgoed is in eerste instantie opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening. In het geval van de Beemster legt dit beleid de verantwoordelijkheid bij de provincie Noord-Holland.

De provinciale ruimtelijke verordening geeft aan dat het bij ontwikkelingen in De Beemster van belang is om deze plannen te toetsen aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In dat beleidsstuk zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten voor de Beemster genoemd. In dit beeldkwaliteitplan is hiermee rekening gehouden.

Voor het UNESCO werelderfgoed is door de siteholders (gemeente en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) een managementplan opgesteld. Deze partijen zijn verantwoordelijk voor de uitzonderlijke kernkwaliteiten. Het beleid voor ontwikkelingen en inrichting van erven daarbij is opgenomen in het beleid Beemster Erfenis Werelderfgoed. Dit staat beschreven in hoofdstuk 4. De gewenste ontwikkeling wordt daaraan getoetst in hoofdstuk 5.

2. 3. Bestemmingsplan en welstand

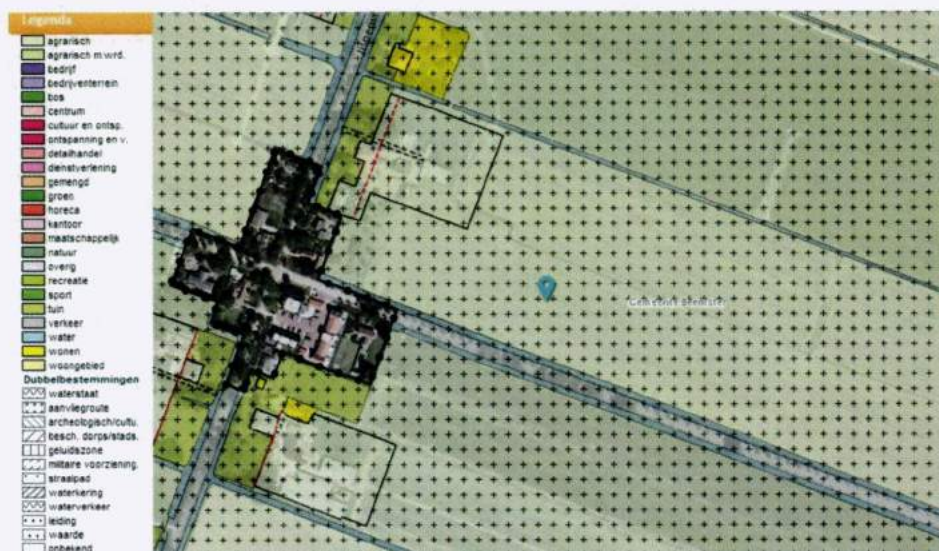
Het plangebied valt onder het bestemmingsplanregiem van het bestemmingsplan *Buitengebied*, waarbij het gebied de bestemming "Agrarisch" heeft. Dit betekent dat de gronden bedoeld zijn voor agrarische doeleinden. Bebouwing is in het geldende plan niet toegestaan, omdat het plangebied geen bouwvlak heeft (zie ook figuur 3).

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" en en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 4'. De aanduiding is gekoppeld aan de genoemde dubbelbestemming. De regeling hierbij bepaalt op deze gronden geen bouwwerken mogen komen wanneer de bouwwerkzaamheden dieper gaan dan 0,35 m en de oppervlakte groter is dan 50 m². Afwijking daarvan is mogelijk wanneer door middel van onderzoek aangetoond is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied. Dit is een toetsing die plaatsvindt in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Tot slot heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie". Deze dubbelbestemming is gericht op het behoud van aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Deze waarden zijn onder meer beschreven in het door de gemeente Beemster opgestelde rapport *Beemster Ervenis Werelderfgoed*. Daarin wordt een ruimtelijk kader met erfinrichtingsprincipes voor het agrarisch Beemster Erf gegeven. Deze erfinrichtingskaders zijn een belangrijk uitgangspunt voor de inrichting van het nieuwe agrarische erf in het plangebied.

3. PROCES

De geplande bedrijfsverplaatsing is al met meerdere partijen besproken. Er is onder andere overleg geweest met het Expertteam Ruimte-voor-Ruimte en het Kwaliteitsteam des Beemsters. Bij de uitwerking van de plannen zijn de adviezen van de teams zoveel mogelijk verwerkt.



Figuur 3. Uitsnede uit de bestemmingsplankaart

Het kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht over de ontwikkeling. Dit advies had onder meer betrekking op de locatie van het nieuwe bedrijfsperceel en de richting van de gebouwen. Het kwaliteitsteam gaf aanpassingsadviezen die allemaal verwerkt zijn in het definitieve plan voor het nieuwe agrarische bouwperceel. Daarnaast heeft de gemeenteraad besloten akkoord te gaan met de locatie voor het nieuwe agrarische perceel.

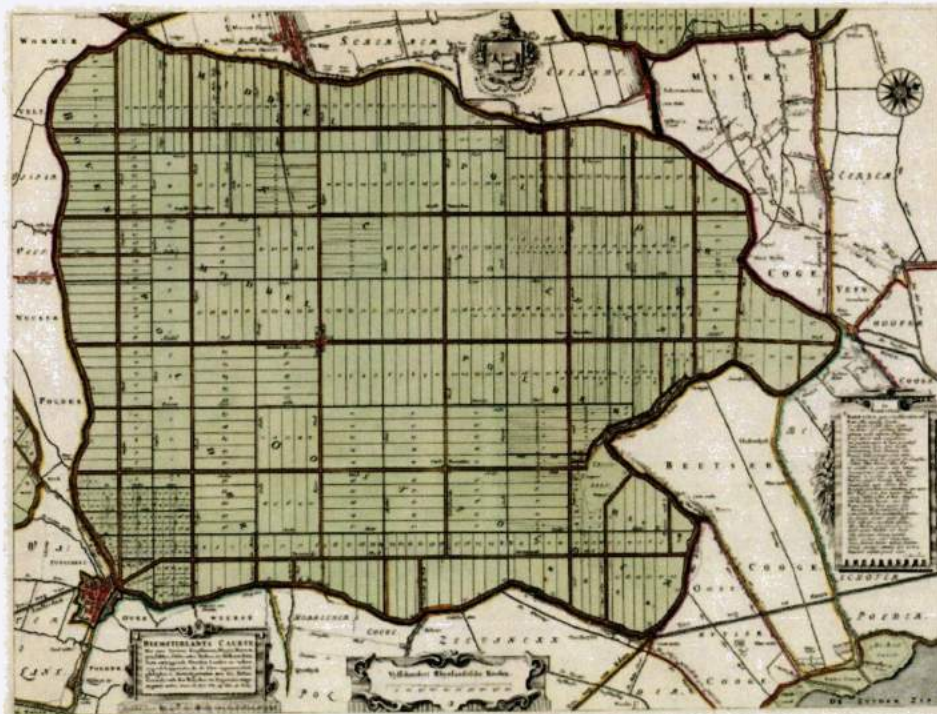
4. BESTAANDE WAARDEN

4. 1. Cultuurhistorie en landschap

Droogmakerijlandschap de Beemster

Westbeemster maakt deel uit van droogmakerij de Beemster. De Beemster is een duidelijk begrensd en authentiek voorbeeld van een ontworpen en geregisseerd landschap volgens de klassieke en Italiaanse 17^e eeuwse stijl-idealen. Het droogmakerijlandschap illustreert een belangrijk stadium van de ontginningsgeschiedenis van Nederland. Het is een internationaal voorbeeld van het tegengaan van overstromingen, creëren van nieuwe landbouwgrond én een veilige investering voor Amsterdamse kooplieden. Daarom behoort de droogmakerij de Beemster ook tot Unesco werelderfgoed. De borging van de kernkwaliteiten van de Beemster verdient, naast het Unesco werelderfgoed, Nationaal Landschap en Belvedèregebied, aandacht en versterking.

In de bestaande situatie is het agrarisch productielandschap nog altijd het kenmerkend gebruik. De laatste decennia is het agrarisch gebruik echter wel veranderd, waarbij schaalvergroting en verbreding van de landbouw plaats heeft gevonden. Daarnaast verschijnen steeds meer andere functies in het gebied, zoals paardenhouderijen, recreatie en zorgfuncties. Hierdoor komen de bijzondere waarden van de Beemster onder druk te staan. De samenhangende ruimtelijke beleving en de cultuurhistorische waarden zijn en worden in de loop van de tijd aangetast.



Figuur 4. Historische kaart, drooglegging van de Beemster (1658)

Op structuurniveau doen zich voornamelijk de kwaliteiten voor van de droogmakerij. Deze kwaliteiten zijn echter wel afhankelijk van de inrichting op een lager schaalniveau: het erf. De erven vormen de ruimtelijke bouwstenen van structuurkenmerken die door eenduidige opbouw en inrichting zorgen voor eenheid van beleving op het niveau van de structuurdragers en op het niveau van het erf zelf. Het is dan ook van belang om de (erf)kwaliteiten te behouden én te versterken.

Opbouw landschap

Deze rationele ontginningswijze heeft gezorgd voor een uniek en karakteristiek bewaard gebleven droogmakerijenlandschap. De basis voor deze rationele ontginningswijze bestaat uit een goed doordacht geometrische stelsel van regels. De basis van dit stelsel bestaat uit het assenkruis van de Middenweg en de Middensloot. De hoofdontwatering ligt ten opzichte van de ontsluiting zodanig verschoven dat beide stelsels in het geometrisch raster vallen. Zij ontsluiten zo steeds een 'ideaal vierkant' van 1852x1852 meter. Dit raster valt uiteen in telkens vier vierkante polderblokken van 926x926 meter. Deze blokken bestaan weer uit vijf basiskavels van 185x926 meter; een (destijds) zeer geschikte maat voor zowel akkerbouw als veeteelt.

Kwaliteiten op structuurniveau

In de Beemster komen verschillende kwaliteiten voor op structuurniveau van het droogmakerijlandschap. Deze zijn bovendien bevestigd in de verschillende aanwijzingen, o.a. het Unesco Werelderfgoed. De ruimtelijke structuurwaarden bestaan uit:

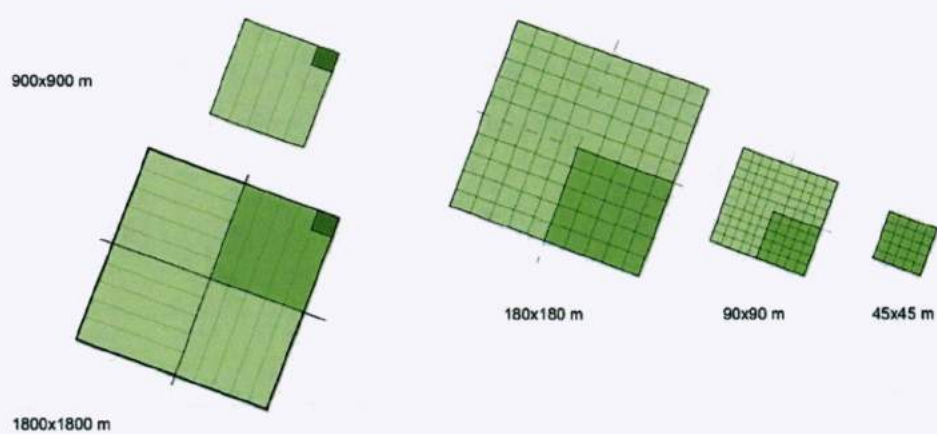
- rationele ordening (grid) in een vastgesteld systeem van regels met betrekking tot verhoudingen en vormkeuzen;
- perspectief van lange lijnen (waterlopen, laanbeplanting en iets verhoogd liggende wegen) in het landschap en de invloed daarvan op der ruimtelijke ervaring;
- klassieke elementen en symmetrie;
- assenkruis met Middenbeemster op kruising van wegen;
- openheid en weidsheid van het landschap;
- gebruik als agrarisch productielandschap;
- gemalen en molengangen;
- ringvaart en ringdijk.

Oorspronkelijk erf

De vierkante vorm is de authentieke verschijningsvorm van een Beemster Erf, waarbij de meeste erven klein waren, ongeveer 45x45 meter. Ook grotere vierkante erven kwamen voor, tot een maximale maat van 90x90 meter. Veel vierkanten zijn in de loop van de tijd uitgebreid in de lengterichting. Op deze manier is het 'traditionele Des Beemsters erf' van ca. 45 x 90 meter ontstaan. Onderscheid werd gemaakt tussen het 'voor'erf' met centraal het hoofdgebouw en een representatieve (tuin)functie en een 'achter'erf' dat puur agrarisch werd gebruikt.



Figuur 5. Opbouw van het geometrisch stelsel, mathematisch en rationeel.
(Bron: Beemster erven Werelderfgoed, Croonen adviseurs west, 2010)



Figuur 6. Opbouw van de Beemster-erven (Bron: Beemster erven Werelderfgoed, Croonen adviseurs west, 2010)

Kernkwaliteiten Beemster Erf

In de huidige inrichting en opzet van de agrarische erven in de Beemster is een samenhangende karakteristiek waarneembaar. In hoofdzaak (nog) herleidbaar vanuit historische inrichtingsprincipes, maar ook gebaseerd op de renaissance idealen. De karakteristieke manier van het inrichten van het Beemster erf is terug te voeren op negen kernkwaliteiten of spelregels. Gezamenlijk bepalen zij de samenhangende en unieke ruimtelijke beleving en identiteit van de Beemster op erfniveau. Deze zijn als volgt:

1. wiskundige organisatie

De relatie tussen mens/gebruik en ruimte wordt via een geometrisch matenstelsel afgewikkeld. Kenmerkend voor de droogmakerij, maar ook bruikbaar voor de inrichting en de organisatie van het erf.

2. open en representatief voorerf

Het voorerf wordt tot aan de achtergevel van de woning vrij gehouden van (bij)gebouwen. Over een representatieve (sier)tuin, hét visitekaartje van de bewoners, heeft men vrij zicht op de woning.

3. zonering in gebruik

Het voorste gedeelte van de erf wordt gebruikt als tuin. Direct achter de achtergevel is een zone waarin het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaatsvindt. Vervolgens staan achterop het erf de grotere bedrijfsgebouwen.

4. erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan

Uniek voor de Beemster is het ensemble van toegangsbrug, poort (met hek), poortwachters (bomen) en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap.

5. afbakening erf

Erven worden duidelijk afgebakend. Dit gebeurt met een sloot en streekeigen erfbepanting vaak bestaand uit in ieder geval een enkele bomenrij op de rand van het erf. Alle bouwwerken zijn compact gesitueerd binnen het bouwvlak.

6. stolp (of woning) met pronkgevel

Karakteristiek is de stolp (of woning) in een vooruitgeschoven positie voor op, en historisch gezien midden op, de kavel. Vaak hebben de stolpen een verbijzonderde 'stadse' voorgevel, met een verbijzondering centraal in de gevel (symmetrie).

7. kleine bijgebouwen direct achter achtergevel

In een zone direct achter de woning staan de kleinere bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen. In sommige gevallen is er sprake van een aangebouwde schuur (staart). In andere gevallen zijn het vrijstaande bouwwerken. Wel zijn zij ruimtelijk in balans met de woning.

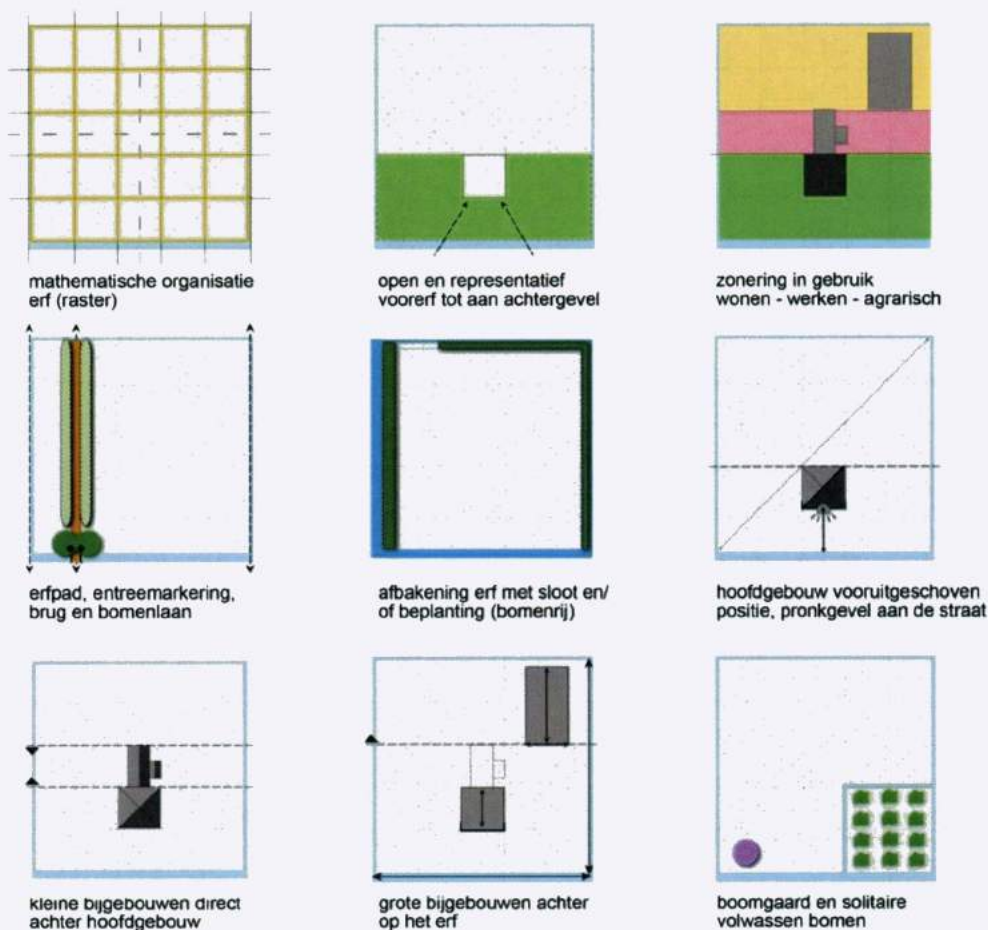
8. grote bijgebouwen achter op het erf

De, vaak vrij recent gebouwde, grote bedrijfsgebouwen zijn op enige afstand van de woning gesitueerd. Het zijn gebouwen ten behoeve van de (moderne) bedrijfsvoering in directe verbintenis met het (productie) landschap.

9. boomgaard en solitaire bomen

Verspreid in de Beemster komen erven voor met een fraaie boomgaard voor op het perceel. Soms zelfs met sloot omrand. Vaker nog zijn prachtige monumentale bomen op het voorerf geplaatst. Soms zelfs bloeiend en niet streekeigen.

Deze negen kernkwaliteiten voor de inrichting van een Beemster Erf vormen een belangrijke basis voor het beeldkwaliteitskader dat in hoofdstuk 4 is opgesteld voor het plangebied.



Figuur 7. Kernkwaliteiten Beemster erf (Bron: Beemster ervenis Werelderfgoed, Croonen adviseurs west, 2010)

4. 2. Huidige situatie

De ontwikkelingslocatie bevindt zich aan de Hobrederweg, direct oostelijk van het agrarisch lint, ten zuiden van het dorp Westbeemster.

De ontwikkelingslocatie ligt in het agrarisch gebied, dat deel uitmaakt van het in 4.1 beschreven karakteristieke landschap van de Beemster. Nabij de Middenweg zijn aan deze weg enkele vormen van bebouwing aanwezig. Daarbij gaat het om onder meer de molen De Nachtegaal. Aan de oostelijke zijde van de Middenweg zijn aan de Hobrederweg enkele woon- en (agrarische) bedrijfspercelen aanwezig.

De ontwikkelingslocatie zelf is nu nog onderdeel van het agrarische gebied en bestaat uit grasland. Deze gronden worden van de weg gescheiden door een watergang. Langs de Hobrederweg is aan weerszijden een boomsingel aanwezig.

4. 3. Bebouwingskarakteristieken

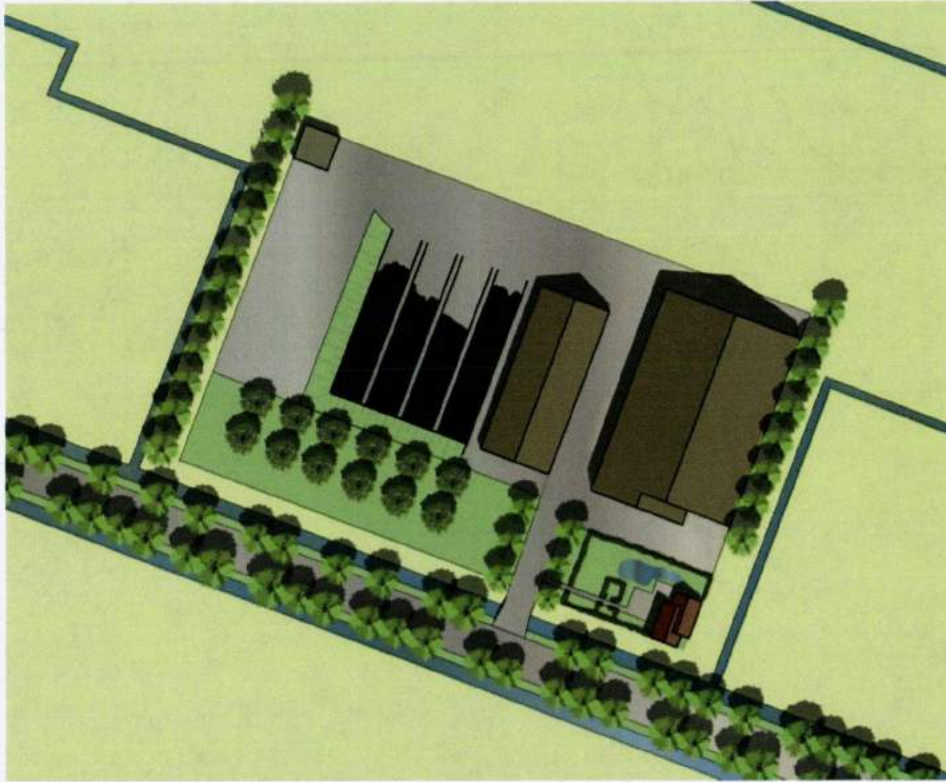
Gedurende de jaren is er een beeldkarakteristiek ontstaan in de Beemster met betrekking tot de bebouwing en de erfinrichting. Karakteristiek voor de bebouwing in de Beemster zijn de stolpen, die vaak een verbijzonderde 'stadse' voorgevel hebben, met een verbijzondering centraal in de gevel (symmetrie).

Voor de erfinrichting zijn in ieder geval karakteristiek: de markering van de entree met een brug, een poort met hek en poortwachters die gezamenlijk het begin aangeven van een recht erfpad dat doorloopt richting de achtererfgrens en een doorzicht geeft op het achterliggende landschap.

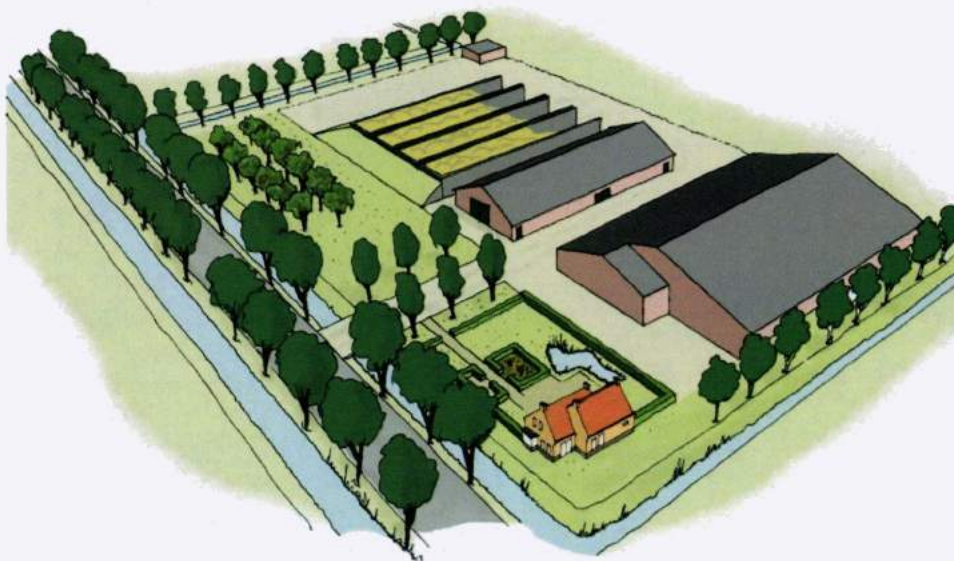
Oorspronkelijk zijn in de Beemster vier type erven te onderscheiden: dorpsker-nen/linten, boerenerven, buitenplaatsen en tuinderserven. In deze situatie is de karakteristiek van de boerenerven van belang:

De agrarische bebouwing in de Beemster is hiërarchisch. Het boerenbedrijf is opgebouwd uit een (statisch) hoofdgebouw en bijgebouwen. Het hoofdgebouw staat, meestal centraal, voor op het perceel.

Grote agrarische bedrijven lieten woningen voor hun arbeiders bouwen, meestal naast of achter het hoofdgebouw.



Figuur 8. Inrichting van de planlocatie



Figuur 9. Vogelvluchtimpresie nieuwe inrichting

5. BEELDKWALITEITKADER

5. 1. Planopzet voor de locatie

Op de ontwikkelingslocatie aan de Hobrederweg komt een nieuw agrarisch bedrijf; een veehouderij (zie ook figuren 8 en 9). Het gaat daarbij om een bedrijfswoning met daarachter een grote ligboxenstal. Westelijk daarvan komt een jongveestal/werktuigenberging. Westelijk van deze laatste bebouwing komen in ieder geval vier sleufsilos met de mogelijkheid voor een uitbreiding naar de westzijde. Ten opzichte van de meest nabij gelegen woningen wordt een afstand van 150 meter aangehouden, om overlast te voorkomen (zie figuur 10).

De hoofdstructuur van het perceel is in eerste instantie bepaald door de hoofdopzet van een boerenerf, zoals dat beschreven is in paragraaf 4.1. Het gaat daarbij om de 9 kernkwaliteiten van het Beemster erf, waaraan bij deze ontwikkeling zoveel mogelijk is voldaan.

De opzet van het perceel is dusdanig dat sprake is van een logische mathematische inrichting van het perceel. Dit uit zich in de inrichting door middel van een gelijke rooilijn van de bedrijfsbebouwing en de sleufsilos. Deze bebouwing wordt globaal in drie blokken met een breedte van ongeveer 40 meter verdeeld over de breedte van het perceel geplaatst. De ligboxenstal en jongveestal/werktuigenberging bestaan uit één laag met een zadeldak. De bebouwing is haaks op de Hobrederweg gericht.

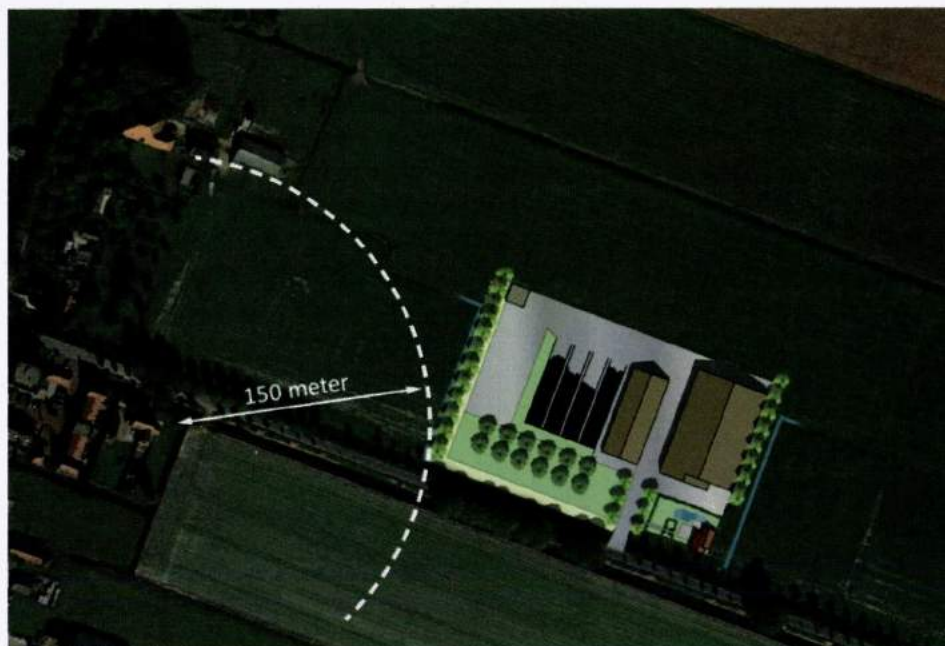
De bedrijfswoning staat nadrukkelijk voor de bedrijfsbebouwing, waarbij de zijgevel in gelijke lijn staat met de zijgevel van de ligboxenstal. De woning bestaat uit één tot anderhalve bouwlaag met een kap. Het erf rond de bedrijfswoning wordt ingericht als tuin, waardoor duidelijk is dat dit het representatieve deel van het erf is. Hierdoor is op het erf ook duidelijk wat het woon-, het werk- en het agrarische deel is.

De oprit naar het erf (het erfpad) ligt haaks op de Hobrederweg, in het verlengde van de jongveestal/werktuigenberging. Het erfpad is aan weerszijden omzoomd met een bomenlaan. Door vooraan op het erf gebruik te maken van een ander soortige boom, bijvoorbeeld een boom die in het voorjaar bloeit. Het erfpad is door middel van een dam over de bestaande en te handhaven watergang verbonden met de Hobrederweg.

Rondom het nieuwe erf worden boomsingels aangeplant en worden zijtakken van de genoemde watergang gegraven. Hiermee ontstaat niet alleen een duidelijke afbakening van het bedrijfsperceel, maar ook een afscherming van de bebouwing op het erf. Deze beplanting is gebiedseigen.

Westelijk op het bedrijfsperceel wordt, tussen de sleufsilos en de genoemde watergang, een boomgaard aangelegd. Deze sluit aan op het beeld van het authentieke Beemster erf.

Parkeren wordt opgelost op het bedrijfserf, hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar. Daarnaast biedt het ruimere bedrijfserf ook voldoende ruimte voor de aan- en afvoer van vee en goederen (waaronder melk en voer). De openbare ruimte rond de bebouwing is ingericht voor dit zwaardere vervoer.



Figuur 10. 150 meter regeling

5. 2. Beeldkader

Voor het op te richten agrarische bedrijf zijn een aantal minimale voorwaarden opgesteld die als beeldkader dienen om een optimale aansluiting bij de bestaande bebouwingsstructuur en bebouwingskarakteristiek van de Beemster te waarborgen. Van de genoemde criteria staan in deze paragraaf de nodige referentiebeelden, waaronder in 5.2.6.

5.2.1. Ligging

- De nieuwe woning staat nadrukkelijk voor de bedrijfsbebouwing;
- Alle bedrijfsbebouwing staan in één rooilijn (gevellijn) achter de woning;
- Er is een vrij doorzicht over het erfpad op het achterliggende landschap;
- Aan weerszijden van het perceel zijn sloten gesitueerd die minimaal 4 meter breed zijn.

5.2.2. Massa

- Er is sprake van overwegend enkelvoudige bebouwingsmassa's van 1 bouwlaag met een duidelijke kap;
- Elke bouwmassa heeft zijn eigen individuele karakteristiek maar vormt te samen een familie (dus geen grote onderlinge verschillen);
- Bij bedrijfsbebouwing zijn een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan in het gebied tot 18 meter achter de gevellijn en een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter toegestaan in het gebied op minimaal 18 meter achter de gevellijn;
- Bij de bedrijfswoning is een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter toegestaan;
- Kappen van de bedrijfsbebouwing hebben een hellingshoek van 15 tot 30 graden;
- De kap van de bedrijfswoning heeft een hellingshoek van 30 tot 60 graden;
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de bedrijfswoning en in een afgeleide architectuur en worden minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de woning op de kavel geplaatst.

5.2.3. Detallering van de gevels

- In de opbouw van de gevel domineert de traditionele indeling waarbij de gevelopeningen vooral een verticale gerichtheid hebben ;
- De openingen in de gevel (deuren, ramen etc.) staan in een consistente verhouding tot elkaar en de gevel als geheel;
- Nieuwe invullingen kunnen modern zijn mits ze respect tonen voor de bestaande of omliggende kwaliteiten;
- Bij de bedrijfswoning is geen sprake van gesloten gevels aan de openbare ruimte, waaronder ook de zijgevels vallen;
- platte daken zijn voor hoofdgebouwen niet toegestaan.

5.2.4. Materiaal

- De gevels van de woning zijn opgetrokken uit baksteen in rood-bruine aardetinten;
- Daken van de woning met gebakken pan, in antraciet of oranje/rode kleurstelling;
- Daarnaast wordt gebruik gemaakt van materiaal dat voor het gebied (de Beemster) kenmerkend is;
- Gebruik wordt gemaakt van traditionele kleuren, voornamelijk aardetinten, donkergroen en crèmewit;
- Ook voor de bedrijfsgebouwen geldt dat het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de kenmerkende stijl van de omgeving (de Beemster).

5.2.5. Erfinrichting

- De afbakening aan weerszijden van het erf vindt plaats door een bomenrij;
- Aan weerszijden van het erfpad is sprake van een bomenrij, waarbij de bomen bij de entree een poortfunctie hebben (anders gekleurd/andere soort);
- De dichtst bij de weg gelegen strook van het erf representatief ingericht;
- Een representatieve voortuin bij de woning;
- En een boomgaard met vruchtdragende bomen geplaatst voor de bedrijfsbebouwing.
- Bomen, hagen en lage begroeiing bestaan uit inheemse, Beemster-eigen soorten.

5.2.6. Referentiebeelden



Percelen worden zijdelings begrensd door een sloot en een rij bomen



Het erfpad wordt gemarkeerd door kenmerkende bomen, een hek of poort in combinatie met een dam.



Het erfpad vormt een zichttas naar het achterliggende landschap



Aan de voorzijde van de kavel een boomgaard



Aan de voorzijde van de kavel een representatieve voortuin