



Beeldkwaliteitsplan

Zandwerven 9 te Spanbroek

24 SEPTEMBER 2020

Best M Ingenieursbureau

Opgesteld door: Myra van Munster

Inleiding

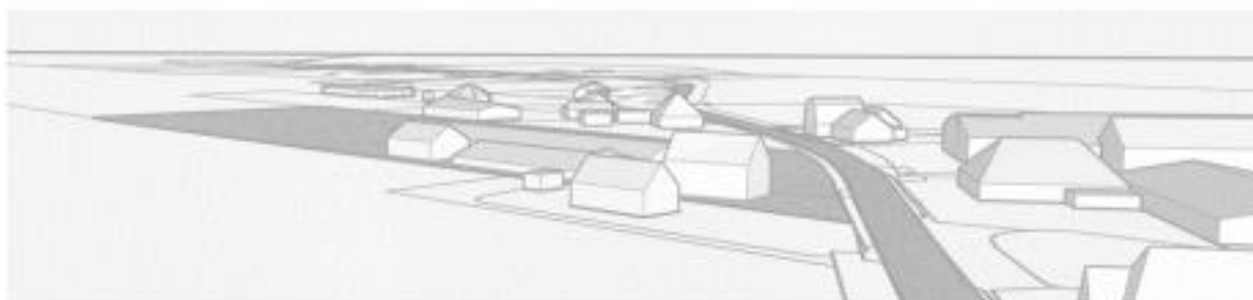
Op het perceel Zandwerven 9 in Spanboek is een agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit een agrarische bedrijfswoning met twee langgerekte schuren en een kleine kapschuur. De bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en plaats maken voor een woning, mogelijk in de vorm van een stolpboerderij. De huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd.



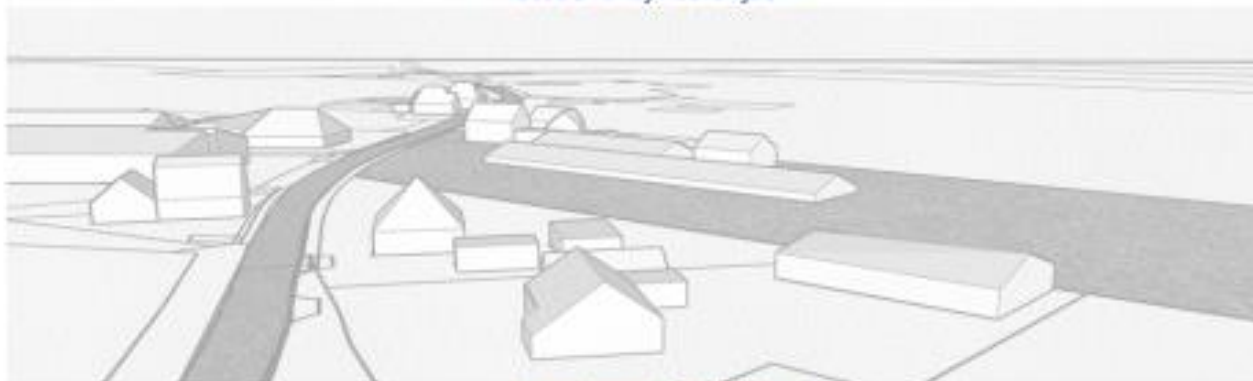
Bestaande situatie



Situatie na sloop schuren



Locatie vanaf noordzijden

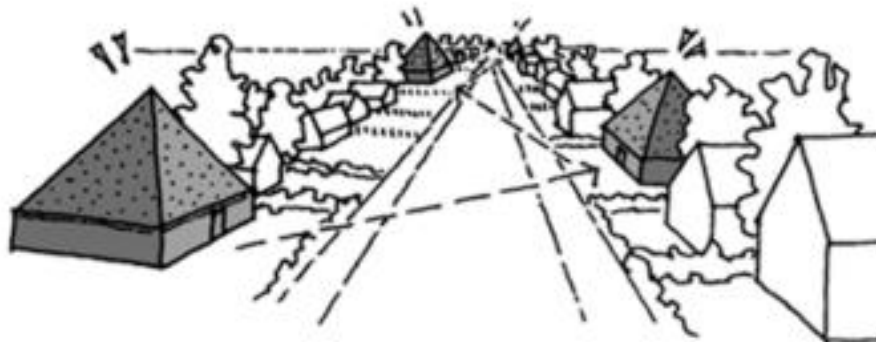


Locatie vanaf zuidzijden

Locatie & initiatief

Zandwerven is gelegen tussen het dorp Spanbroek en de buurtschap Noord-Spierdijk. Zandwerven behoort tot de oudste bewoonde gebieden in het binnenland van West-Friesland. Dit komt door de oorspronkelijk hoog gelegen zandrug, waartoe de plaatsnaam ook verwijst. Zandwerven is vooral agrarisch. In het noorden van de plaats is ook een natuurgebied, de oude polder Westerveer. Hierin is ook de poldermolen "De Westerveer" gelegen.

De locatie is gelegen in een stolpenzone en maakt deel uit van door de provincie aangewezen stolpenensemble de 'Westfriesse linten'. Om hierbij aan te sluiten en de ruimtelijke samenhang van de structuur te versterken wordt voor de toe te voegen bouwmassa mogelijk de typologie stomp toegepast. Dit versterkt de ritmiek en de herkenbaarheid van het lint op een eigen manier.



Afbeelding: Leldraad Landschap en Cultuurhistorie 2018



- Legenda*
- Stolpendatabase_boerderijenstichting
- Stomp
 - Gesloopt en nieuwbouwstomp (geb. >1980)
 - Nieuwbouwstomp (geb. >1980)
 - Gesloopt

Stolpenzone



Stolpenkaart ([hier raadpleegbaar](#))



Legenda



Westfriese linten

Stolpenstructuren

- > Context
- > Ontstaansgeschiedenis
- > Kernwaarden en overzichtskaart
- > Dynamiek
- > Ambities en ontwikkelprincipes

Prachtlandschap Noord-Holland! Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 ([hier](#) raadpleegbaar)

Enkele nabij gelegen stolpen:

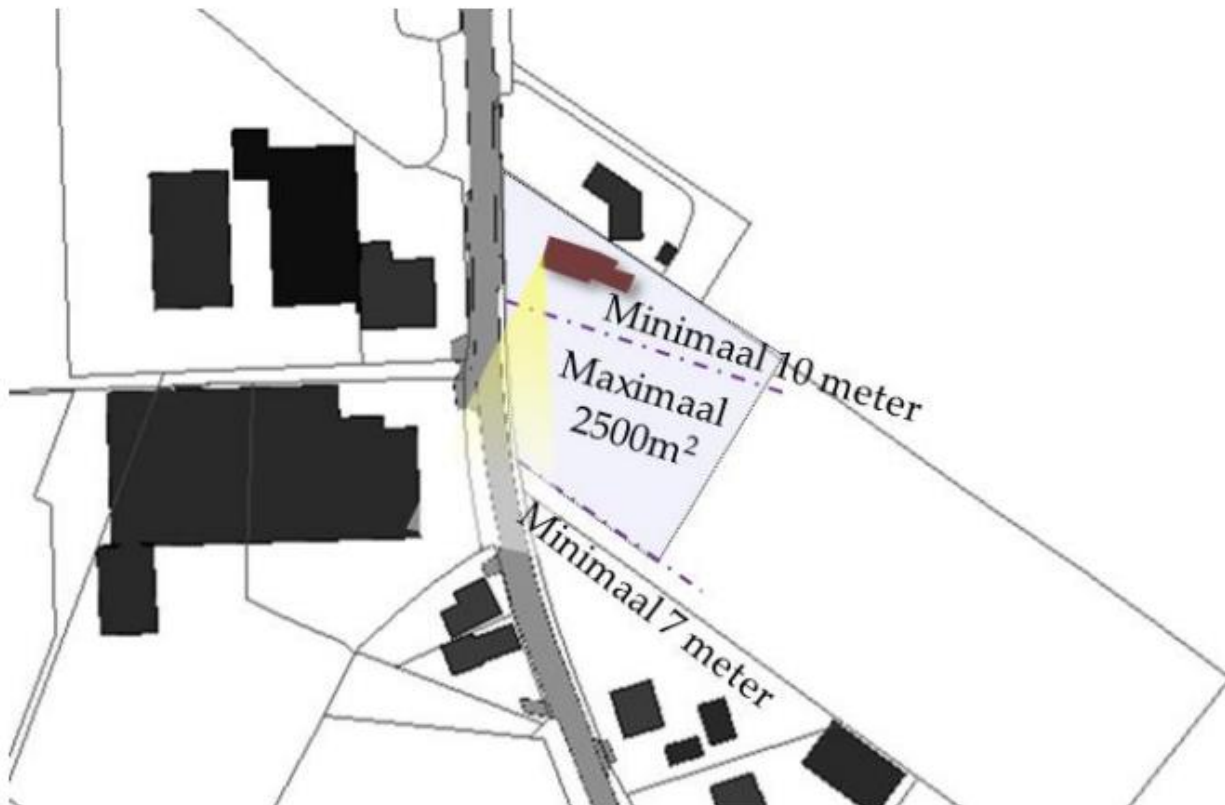




Afbeeldingen: Google Street view

Het direct omliggende landschap is een typisch cultuurlandschap. Karakteristiek is het samenhangende patroon van linten met bebouwing en beplanting en daarachter een open, overwegend agrarisch gebied met optrekkende verkaveling en verspreid liggende bebouwing.

Uitgangspunten en randvoorwaarden



1. De afstand nieuwe kavelgrens tot aan de bestaande woning dient minimaal 10 meter te zijn;
2. De agrarische gronden dienen bereikbaar te blijven hiervoor wordt minimaal zeven meter vanuit de kavelgrens aangehouden;
3. De oppervlakte van het perceel bij eenzelfde woning behorende als 'Wonen' aan te wijzen gronden mag niet meer dan 2500 m² bedragen;
4. Bomen direct gelegen aan de weg blijven behouden;
5. Vrij zicht vanuit de bestaande woning op het lint.



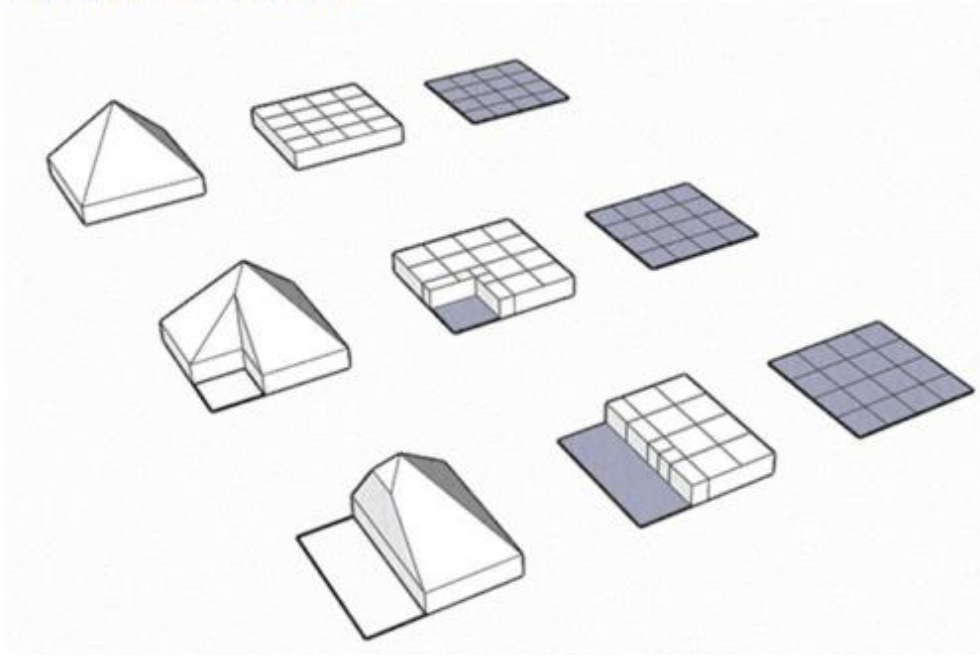
De inpassing van de typologie stolp vraagt om een andere verkenning dan de inpassing van een andere typologie (vrijstaande woning) mede door het volume, de alzijdigheid en de mogelijkheid tot splitsen.

Verkenning vorm, positionering & oriëntatie-typologie stolp

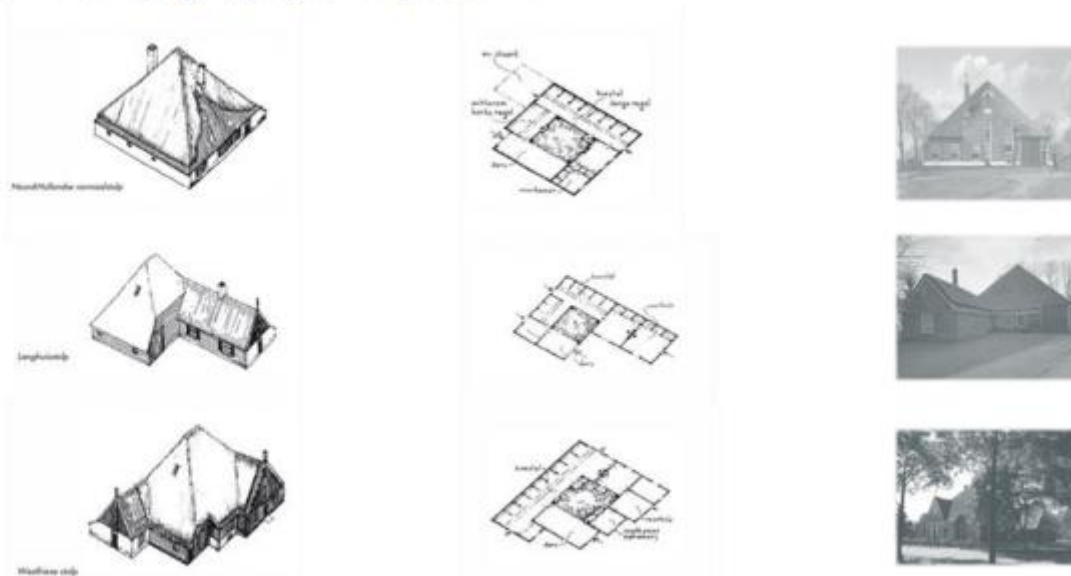
In het Noord-Hollandse landschap is de stolpboerderij het meest kenmerkende gebouwtype en een belangrijke identiteitsdrager. In het open en weidse landschap vormen de reeksen stolpboerderijen met hun hoge piramidevormige daken en monumentale silhouetten ruimtelijke structuren. Voor de [ontstaansgeschiedenis](#) wordt verwezen naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland.

Er is sprake van een grote diversiteit aan verschijningsvormen van stolpen. Dit ontstaat enerzijds doordat de hoofdvorm (piramide) wordt geregenereerd. Anderzijds doordat er sprake kan zijn van toevoegingen zoals een 'staart' en een voorhuis.

Voorbeelden van geregenereerde stolpvormen:



Voorbeelden van toevoegingen (geregenereerde) stolpvormen:



Beelden afkomstig uit 'De landelijke bouwkunst in Hollands Noorderkwartier', L.Brandts Buys, SHBO Arnhem, 1974/1999



1. Oriëntatie evenwijdig aan de weg



2. Oriëntatie evenwijdig aan de kavelstructuur



3. Vrije oriëntatie



a. Splitsrichting evenwijdig aan oriëntatie



b. Splitsrichting haaks op oriëntatie



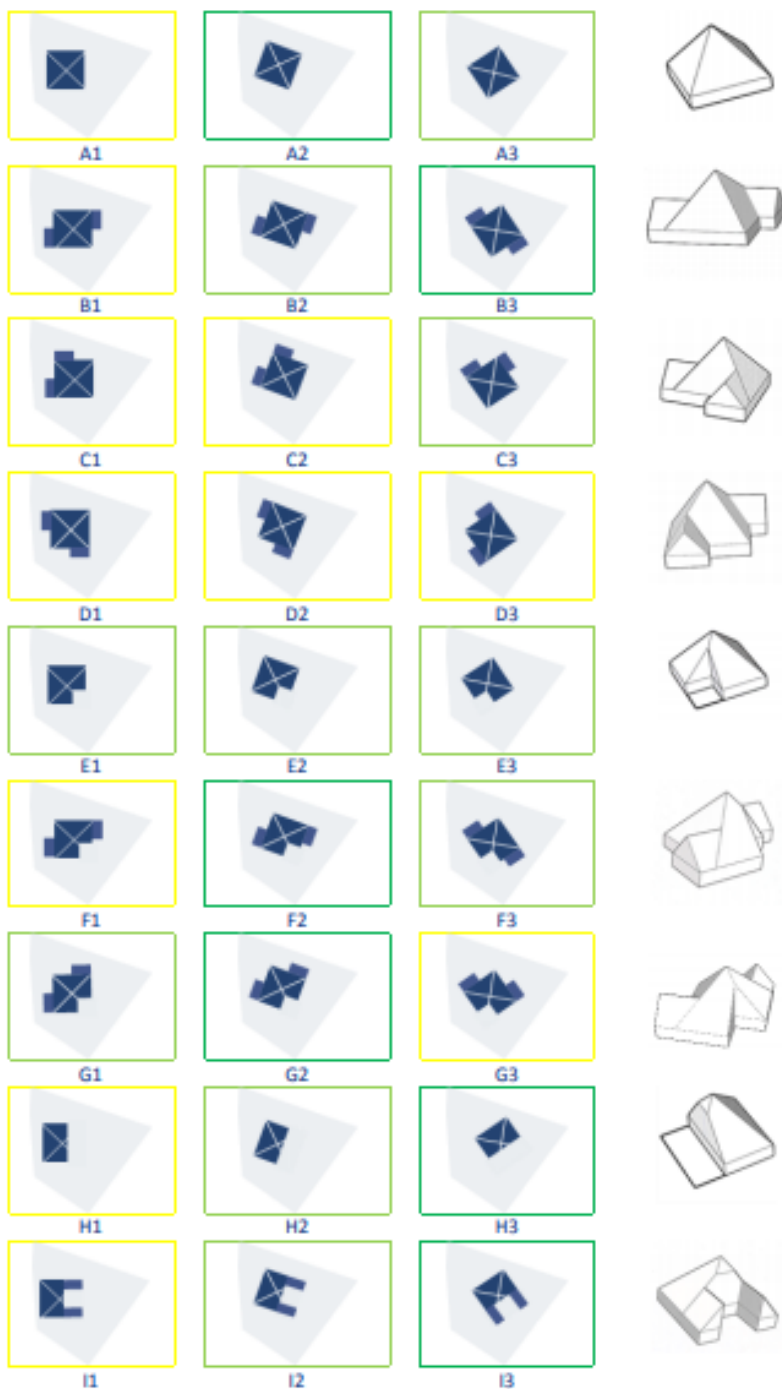
Aspect	Basisoriëntaties					
	1.a	2.a	3.a	1.b	2.b	3.b
Bezinning	☀	☀	☀	☀	☀	☀
Ontsluiting	☀	☀	☀	☀	☀	☀
Bruikbaarheid voorerf	☀	☀	☀	☀	☀	☀
Bruikbaarheid zijerf	☀	☀	☀	☀	☀	☀
Bruikbaarheid achtererf	☀	☀	☀	☀	☀	☀
Relatie achterland	☀	☀	☀	☀	☀	☀
Privacy	☀	☀	☀	☀	☀	☀
Randvoorwaarden & uitgangspunten	✓	✓	✓	✗	✗	✓

- ☀ bovengemiddeld
- ☀ gemiddeld
- ☀ onder gemiddeld

- ✓ voldoet
- ✗ voldoet niet

Varianten vorm, positionering & oriëntatie-stolp

Basisvormen in combinatie met oriëntatie



- bovengemiddeld
- gemiddeld
- onder gemiddeld

Beleving van ruimtelijkheid en landschappelijke inpassing



Bestaande situatie



Inpassing variant B2



Inpassing variant H1



Inpassing variant G3

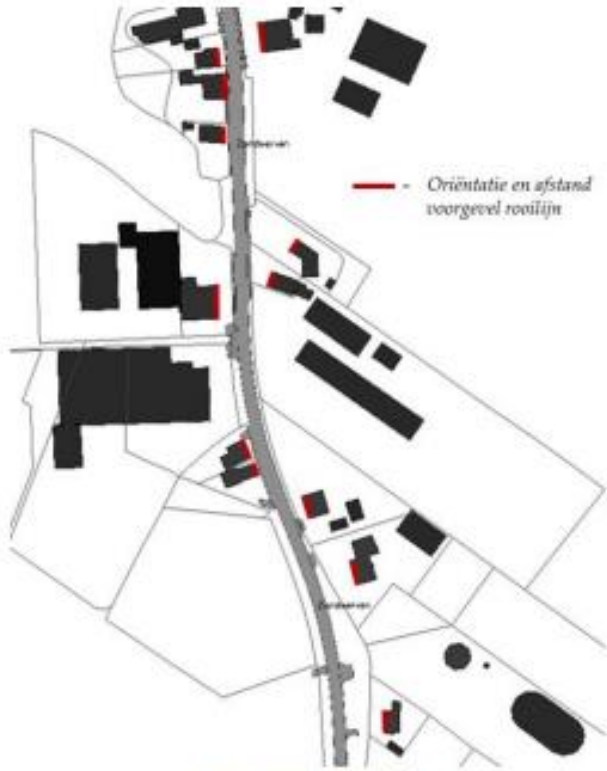


Inpassing variant A1



Inpassing variant C3

Verkenning vorm, positionering & oriëntatie-andere typologie



Rooilijnen (bestaand)



Beleving ruimtelijkheid (bestaand)



1. Oriëntatie evenwijdig aan de weg



2. Oriëntatie evenwijdig aan de kavelstructuur



3. Vrije oriëntatie

Basisoriëntaties

Aspect	1.	2.	3.
Bezinning	☁	☁	☀
Ontsluiting	☀	☀	☀
Bruikbaarheid voorerf	☀	☀	☀
Bruikbaarheid zijerf	☀	☀	☀
Bruikbaarheid achtererf	☀	☀	☀
Relatie achterland	☀	☀	☀
Privacy	☀	☀	☀
Randvoorwaarden & uitgangspunten	✓	✓	✓

-  bovengemiddeld  voldoet
-  gemiddeld  voldoet niet
-  onder gemiddeld

Varianten vorm-andere typologie

Het lint kent een grote diversiteit aan bebouwingsvolumes, architectuurvormen en functie (wonen o bedrijfsmatig). Hierdoor kent het lint weinig restricties voor de inpassing van een vrijstaande woning niet zijnde een stolp. Vele typologieën behoren tot de mogelijkheden. Door het kleinere volume, dan bij een stolptypologie) zal er automatisch recht gedaan worden aan de vergroting van de beleving van de ruimtelijkheid van het lint. Hier is mede de definitieve positionering van het bouwvlak bepalend voor.



Schuurwoning



Bungalow



Traditionele vorm

Vormoptimalisatie plangebied en positionering bouwvlak



De verkenningen en uitgangspunten resulteren in de getoonde positionering van het bouwvlak en vorm van het plangebied.

Beeldkwaliteitscriteria

Ligging in de omgeving | ruimtelijkheid & landschappelijke inpassing

De woonkavel maximaal 2500 m² bedraagt.

Het bouwblok zo is gepositioneerd als op de verbeelding die bij het verzoek is gevoegd, met een maximaal oppervlakte van 20 m bij 20 m, omdat dit het meeste aansluit bij de vorm van stolpen in de directe omgeving.

In het plan worden de bestaande grote schuren van de bedrijfsbebouwing vervangen door een stolpwoning.

De hoofdmassa wordt opgericht binnen het bouwvlak.

De voorgevelrooilijn past zich in bij de veelzijdigheid van de bestaande rooilijnen in de directe omgeving.

De voorgevel is herkenbaar vanaf de straat.

In het plan wordt afstand aangehouden tot de zijdelingse perceelgrens. Hierdoor wordt een open bebouwingspatroon gerealiseerd.

Bouwmassa

De hoofdvorm van de stolp is vanaf de straatzijde herkenbaar.

Bijgebouwen komen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa zowel in volume als in uitwerking.

Bijgebouwen worden voorzien van een dak.

Uitwerking

Voorkeur open hekwerken toepassen aan voorzijde van het perceel(uitwerking).

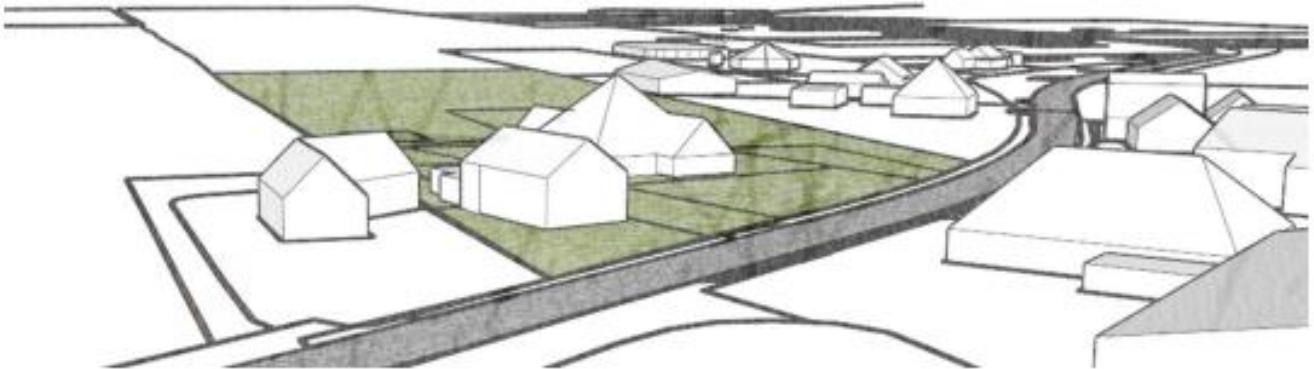
Terughoudend materiaal- en kleurgebruik aangepast aan het karakter van het lint (uitwerking)-

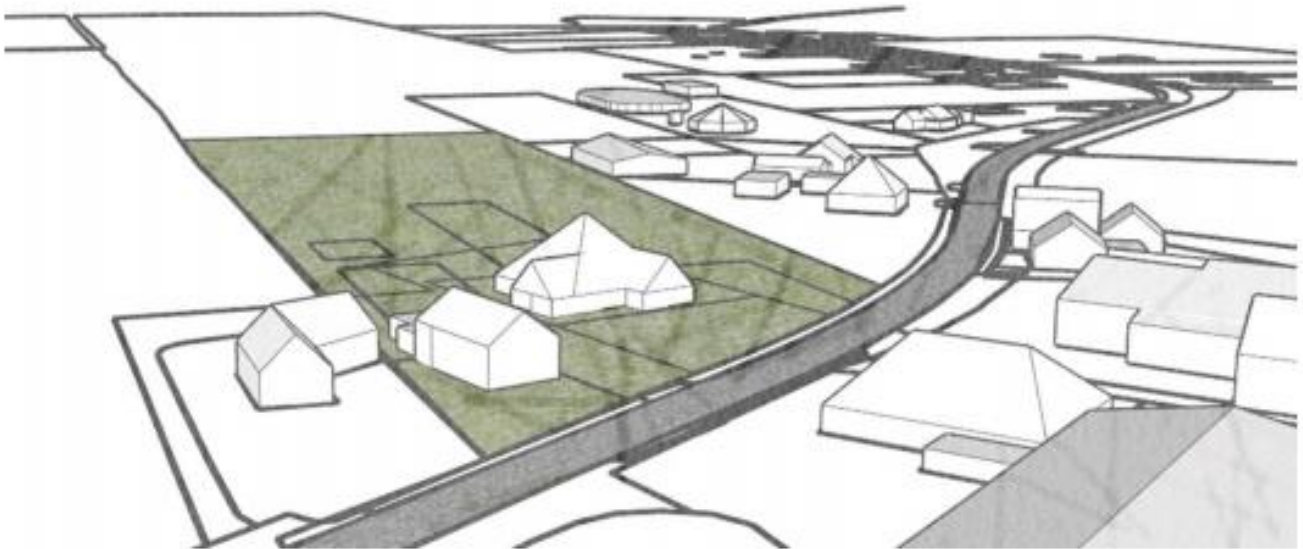
Welstand

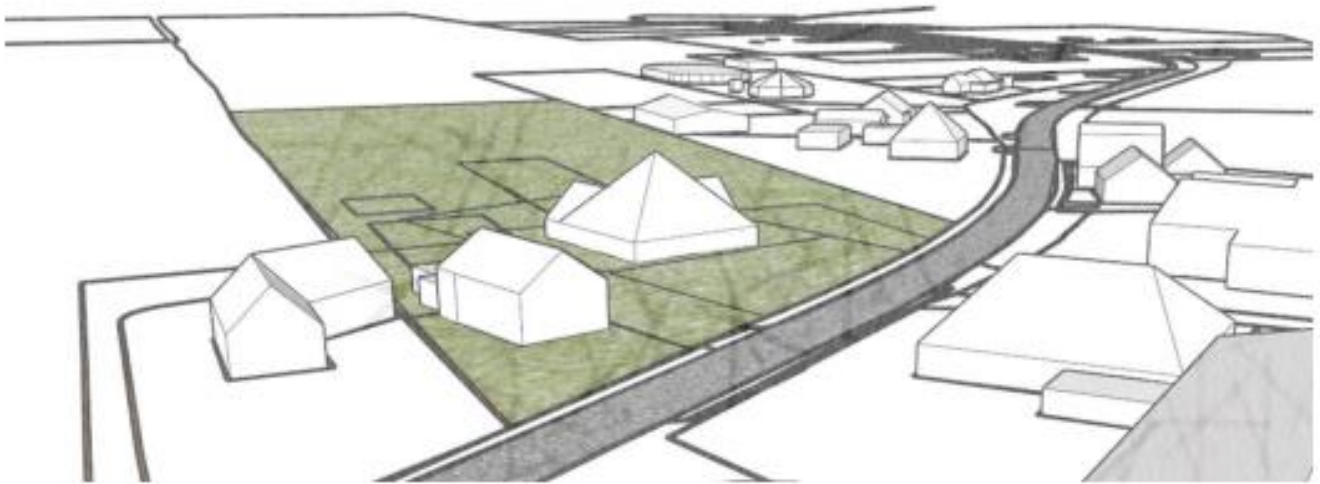
Naast de hiervoor beschreven beeldkwaliteitscriteria gelden ook de welstandcriteria voor dit plan, zoals opgenomen in de Welstandsnota Opmeer, of daaraan opvolgende het omgevingsplan.

De gemeente Opmeer heeft aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en zorg voor identiteit. De afwisselende landschappen, kleinschalige kernen en cultuurhistorische waarden zijn dragers van de gewenste kwaliteit. Het welstandsbeleid ondersteunt deze kwaliteit en waar mogelijk versterken zonder vernieuwing onmogelijk te maken. De welstandsnota moet dienen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en de leefbaarheid te vergroten.

Bijlage: Enkele variantuitwerkingen –typologie stolp





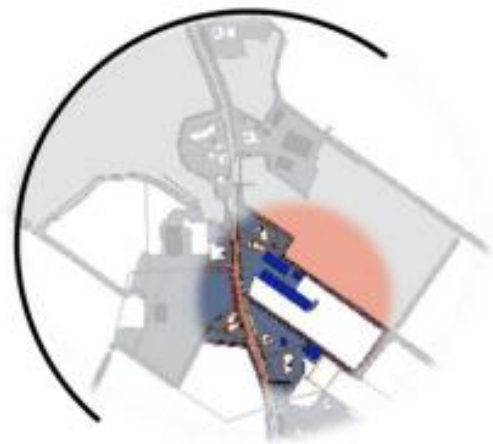


Bijlage: Cultuurhistorie

Zandwerven ligt binnen de gemeente Opmeer in West-Friesland. Dit gebied heeft in het verleden onder invloed gestaan van de zee. Voor de ontstaansgeschiedenis van Opmeer was het zeegat van Bergen van belang. In het achterland van dit zeegat ontstonden grote getijdengeulen, kwelders en strandwallen. De kleinere aftakkingen van de geulsystemen vormden ideale plekken voor bewoning. Door de aanvoer van sedimenten kwam West-Friesland langzaam maar zeker hoger te liggen dan het omliggende gebied. Bij Zandwerven is een opvallend landschappelijk element aanwezig in de vorm van een strandwal. Deze strandwal vormde lange tijd eiland in het midden van West- Friesland. Na sluiting van het zeegat van Bergen rond 1300 voor Chr. raakte het landschap overgroeid met veen.

In de Middeleeuwen werd een start gemaakt met de ontginning van het veen. Door de ontwatering van het veen daalde het maaiveld en kreeg de zee weer invloed op het landschap. De aanleg van de Westfriese Omringdijk zorgt er rond 1250 voor dat de gemeente Opmeer voor een groot gedeelte wordt gevrijwaard van overstromingen. Vanaf de 15e eeuw wordt het mogelijk het water met behulp van molens weg te pompen en zo de laaggelegen gebieden beter te ontwateren. De oudste bewoningsas betreft het lint van Spanbroek- Wadway- Wognum. Hoogwoud, Opmeer en Zandwerven zijn ontstaan in de 12de-13de eeuw en De Weere en Tropweere zijn nog jonger.

Het huidige landschap herbergt nog veel elementen uit de periode van de veenontginningen en is van hoge historische geografische waarde. De verkaveling heeft een grote samenhang met de ontginnings- en bewoningsassen, de afwateringskanalen en de dijken. In de omgeving van Opmeer vinden voornamelijk agrarische activiteiten plaats. Als onderdeel van de Landinrichting De Gouw is de waterbeheersing in het gebied aangepakt. Deze grootschalige werkzaamheden, inclusief de bijbehorende ruilverkaveling, hebben voor zichtbare veranderingen gezorgd in het plangebied, onder andere met betrekking tot de waterlopen.

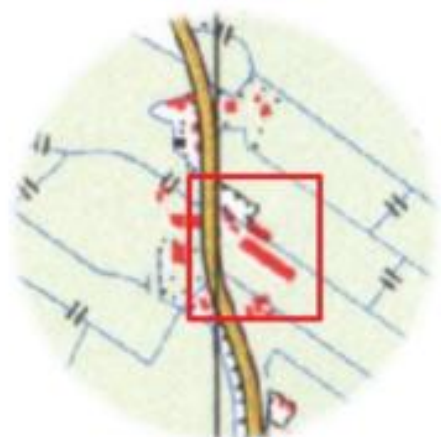




Situatie 1850



Situatie 1900



Situatie 1971



Situatie 2020

In de historische reeks van kaarten is zichtbaar dat het landschap een open karakter heeft, maar door de jaren heen is er langs de Zandwerven bebouwing bijgekomen. Door de ruilverkaveling zijn grotere rechthoekige eenheden ontstaan, maar nog steeds is de oorspronkelijke verkaveling goed zichtbaar. De waterstaatkundige situatie is wel gewijzigd in dit gebied (sloten gedempt). Daarmee kan in het agrarisch gebied beter en efficiënter worden geteeld. Op dit moment wordt het gebied hoofdzakelijk gebruikt voor veeteelt en akkerbouw.

Bijlage: Variantenstudie vorm, positionering & oriëntatie





