



Afronding 'de Veken 3'

Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Eindconcept

В Я О
Ruimte | om *in* te leven

Projectnummer: 208x00605

Datum: 10-02-2012

Opdrachtgever: Scholtens Projecten B.V. en De Veken B.V.

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr P. Vroling (Scholtens Projecten B.V.)
Dhr. G. Klaver (gemeente Opmeer)

Projectleider BRO: Piet Zuidhof

Projectteam BRO: Piet Zuidhof / Rutger Wijngaarden / Dionne van Gendt

Trefwoorden: Beeldkwaliteitplan, landschappelijke inpassing, rand
bedrijventerrein, De Veken 3, Opmeer

Bron foto kaft: BRO

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 De opgave	5
1.3 Relatie met Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	5
1.4 Leeswijzer	5
2. ANALYSE	7
2.1 Landschap	7
2.2 Dorps DNA	11
2.3 Flora en Fauna	11
2.4 Archeologie en cultuurhistorie	13
2.5 Bodem	13
2.6 Waterhuishouding	15
3. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	17
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	21
5. BEELDKWALITEIT BEBOUWING	29
6. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN LOCATIE GLAS	33



afbeelding 1: luchtfoto bedrijventerrein De Veken met aanduiding plangebied: De Veken III uitbreiding

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Opmeer heeft plannen om het bestaande bedrijventerrein De Veken uit te breiden. Deze ontwikkeling past in de visie regionale bedrijventerreinen West-Friesland van 2006 en de structuurvisie Noord-Holland tot 2040.

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van het huidige bedrijventerrein De Veken aan het landelijk gebied, vlak bij de Middelweg en de A.C de Graafweg in Opmeer. In het kader van de leidraad landschap en cultuurhistorie is een onderzoek en analyse nodig naar de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van deze bedrijvenstrook.

Er zijn een drietal zaken die een rol spelen bij deze studie:

1. De begrenzing van het huidige terrein met achterkanten is, met name gezien vanuit de nieuwe woonwijk Hoogwoud-Oost en vanuit het buitengebied, onaantrekkelijk en vraagt om verbetering.
2. Er is in de directe nabijheid een situatie (Schipper Kozijnen) die vraagt om een goede inbedding in het bedrijventerrein, qua percelering alsmede ontsluiting.
3. Er is ook aandacht nodig voor de ontwikkeling ter plaatse van de locatie Glas in relatie tot Schipper Kozijnen.

Deze punten vragen om een integrale planvorming die al deze zaken samen oppakt. Scholtens Projecten B.V. en De Veken B.V. hebben BRO gevraagd om een voorstel te doen voor de afronding van het huidige bedrijventerrein De Veken in Opmeer. Met deze ontwikkeling zal een terrein met een bruto oppervlak van circa 11 hectare worden ingericht met bedrijfpercelen, infrastructuur, groen en water.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

ONTWIKKELEN MET RUIMTELIJKE
KWALITEIT



1.2 De opgave

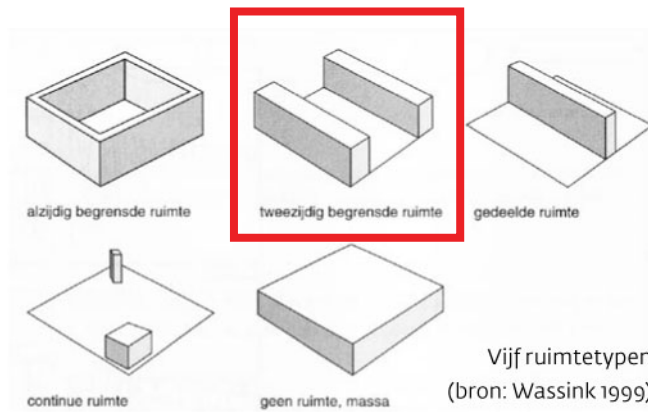
Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om voor de uitbreiding en afronding van De Veken de basis te vormen voor het opstellen van een bestemmingsplan voor de locatie. In dit plan worden de randvoorwaarden en uitgangspunten van de ontwikkeling weergegeven, voortkomend uit de visie voor het gebied in relatie tot (ontwikkelingen in) de directe omgeving.

1.3 Relatie met Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Het eindproduct beantwoordt aan de definitie van het beeldkwaliteitsplan, zoals door de provincie Noord-Holland verplicht gesteld voor uitbreidingen binnen zoekgebieden of uitsluitingsgebieden. Bij het opstellen van deze rapportage is gebruik gemaakt van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland. De Leidraad geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn. Provinciale Staten willen dat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen waar nut en noodzaak van zijn onderbouwd.

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt een nadere analyse beschreven van het gebied. Vanuit de analyse wordt vervolgens in hoofdstuk 3 de stedenbouwkundige visie voor de rand van de Veken 3 beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de landschappelijke inpassing van de rand verbeeld en in hoofdstuk 5 wordt vervolgens beschreven hoe de bebouwing aan de rand zal worden gepositioneerd. Hoofdstuk 6 is een apart hoofdstuk dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden beschrijft voor de locatie Glas op de hoek Middelweg / A.C. de Graafweg.



afbeelding 2: ruimtetypen: tweezijdig begrensde ruimte, uit Leidraad Landschap en Cultuurhistorie



afbeelding 3: zicht vanaf Gouwe en Oosterboekelweg, randen van de begrensde ruimte

afbeelding 4: Beoogd beeld alzijdig begrensde ruimte



2. ANALYSE

Ter bepaling van de juiste randvoorwaarden welke vertaald worden in het ruimtelijk-functioneel concept worden een aantal relevante ruimtelijke en functionele aspecten in beeld gebracht. Deze inventarisatie/analyse bestaat uit een beschrijving van de waarden op het gebied van landschap, dorps DNA, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, bodem en waterhuishouding.

2.1 Landschap

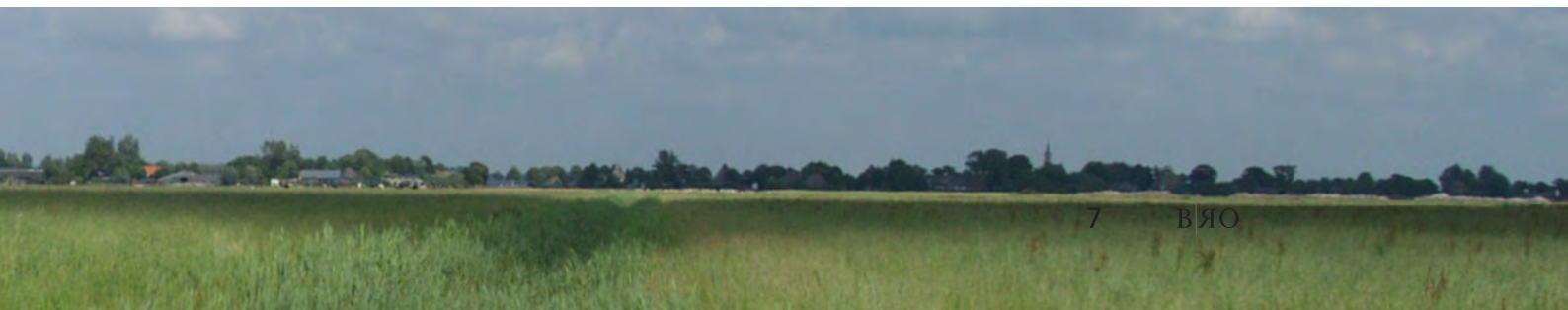
Oud zeekleilandschap

Het oude zeekleilandschap is ontstaan door toedoen van de zeeën en de daarmee verband houdende wadvlakten doorsneden door krekens. Vanaf 5000 jaar geleden is opslibbing van zand en klei uit zeeën in gang gezet. Nadien heeft zich hier door natuurlijke processen veen afgezet. Dit veen is later ingeklonken. Het landschap heeft echter de verschijningsvorm van het veenlandschap omdat het in die tijd is ontgonnen. Langgerekte lintdorpen passen bijvoorbeeld bij dit landschap.¹

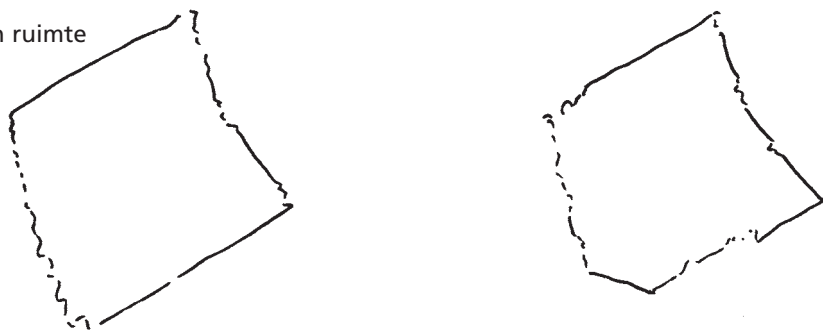
Landschapsstructuur

De gemeente Opmeer ligt in een zeekleigebied dat zich kenmerkt door de aanwezigheid van zware kleigronden met daarin kreek-inversieruggen en komgronden.

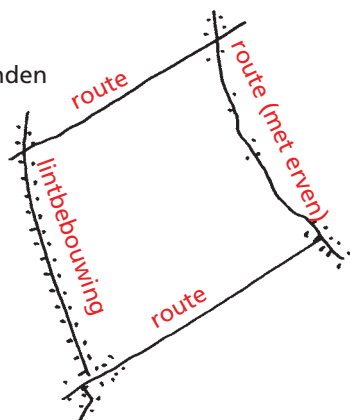
¹ *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*



open ruimte



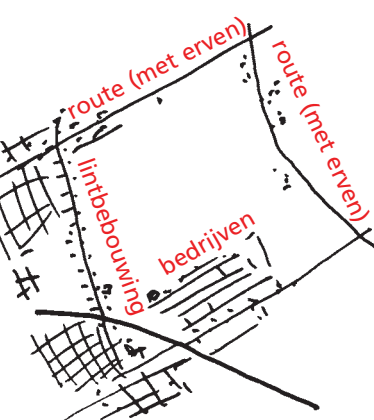
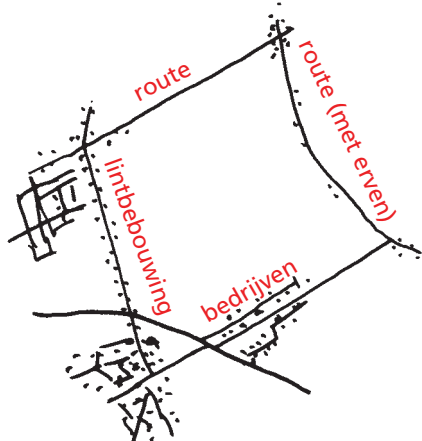
randen



ca 1900



ca 1980



ca 2004



afbeelding 5: ontwikkeling begrensde ruimte in de tijd

- Kreekinversieruggen: De relatief hoog gelegen kreekinversieruggen zijn van oudsher bewoond en er zijn in dit gebied de nodige waardevolle archeologische vondsten gedaan. Mede op basis van deze vondsten is de cultuurhistorische verwachtingswaarde voor dit gebied hoog. Vrijwel alle linten liggen op de kreekruggen. Bij de afronding van het bedrijventerrein dient hiermee rekening te worden gehouden voorzover het de gronden betreft die op de kreekinversieruggen liggen. Dit geldt met name langs de Middelweg.
- Komgronden: Het bedrijventerrein ligt op de nattere kleigronden tussen de kreekinversieruggen, de kommen. Deze gronden hebben een zuidwest-noordoost gerichte slagenverkaveling, die behoorlijk gaaf te noemen is en om die reden een cultuurhistorisch waardevol landschap vormt. Bij de afronding dient dit gegeven gerespecteerd te worden.

Landschapsbeeld

Het gebied is een open, agrarisch gebied. Op enkele plaatsen heeft het echter een meer besloten karakter door de aanwezigheid van singelbeplanting rond de boerderijen. Hoewel het reliëf niet erg groot is, hebben de kavels een enigszins bolle ligging. De linten van de bebouwing en beplanting langs de wegen begrenzen de verschillende ruimten in het gebied.

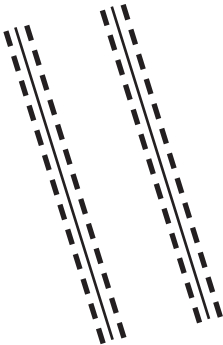
Het bedrijventerrein de Veken 3 is aan de noordzijde afgeschermd met een jonge singelbeplanting van elzen, die de gebouwen niet uit het zicht houdt. Voor een goede landschappelijke inpassing van de afronding van de Veken is een steviger groene afscheiding naar het open weidegebied nodig.

Ruimtetype

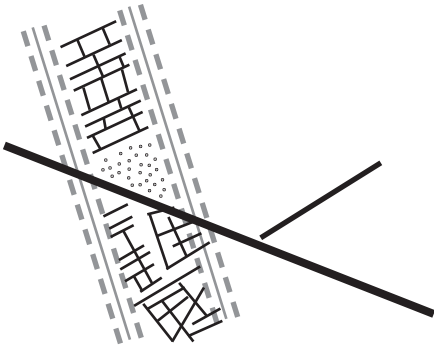
Openheid is karakteristiek voor verschillende Noord-Hollandse landschappen, maar niet overal op dezelfde manier en in de dezelfde mate. In de Leidraad landschap en cultuurhistorie zijn verschillende typen ruimte omschreven. De omgeving van Opmeer is omschreven als "tweezijdig begrensde ruimten". De twee historische routes (Gouwe en Herenweg / Middelweg) en aanliggende erven zijn daarbij aan te merken als de begrenzingen van de ruimte.

Echter door de aanleg van bedrijventerrein De Veken de ontwikkeling van erven langs de Oosterboekelweg zijn de begrenzingen in het landschap tevens dwars waarneembaar. Hierdoor is in deze situatie meer sprake van alzijdig begrensde ruimte dan tweezijdig begrensde ruimte.

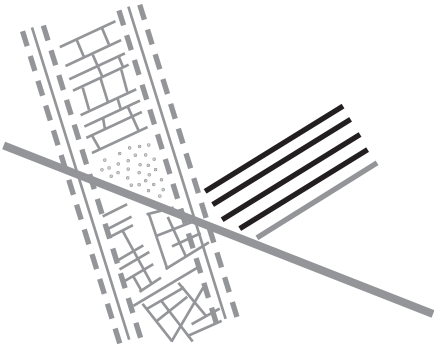
ca 1900: 2 linten (Herenweg/Middelweg en Koningspade)



ca 1980: ontstaan van stedelijk weefsel (woonbebouwing) tussen de linten en aanleg Provinciale Weg (N241), start ontwikkeling De Veken (I en II)



ca 2004: ontwikkeling De Veken III (vanaf ca. 2000), vanaf 2012 vindt inpassing en afronding plaats van De Veken III in de vorm van De Veken III uitbreiding



ca 1900



ca 1980



ca 2004



afbeelding 6: ontwikkeling dorps DNA in de tijd

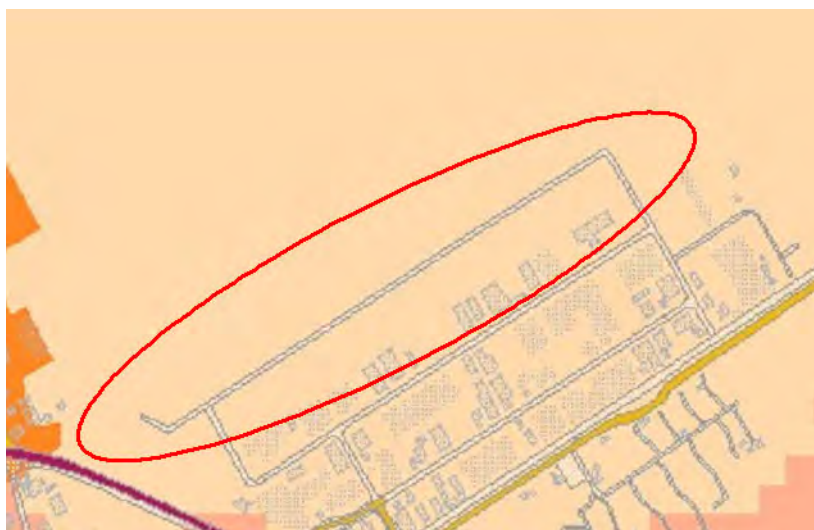
2.2 Dorps DNA

Opmeer en Hoogwoud (en Spanbroek) zijn ontstaan als twee linten in een uitgestrekt veen-weidegebied. Op de historische kaart van ca 1900 is deze structuur nog duidelijk herkenbaar. Op de topografische kaart van rond 1980 is te zien dat de dorpen de groei hebben opgevangen door tussen de linten nieuwe woonwijken te ontwikkelen. Tevens zijn de aanleg van de Provinciale Weg N241 en de eerste bedrijven op De Veken zichtbaar. Door de verdere ontwikkeling van De Veken is het bedrijventerrein als nieuw element in het landschap nadrukkelijk waarneembaar.

2.3 Flora en Fauna

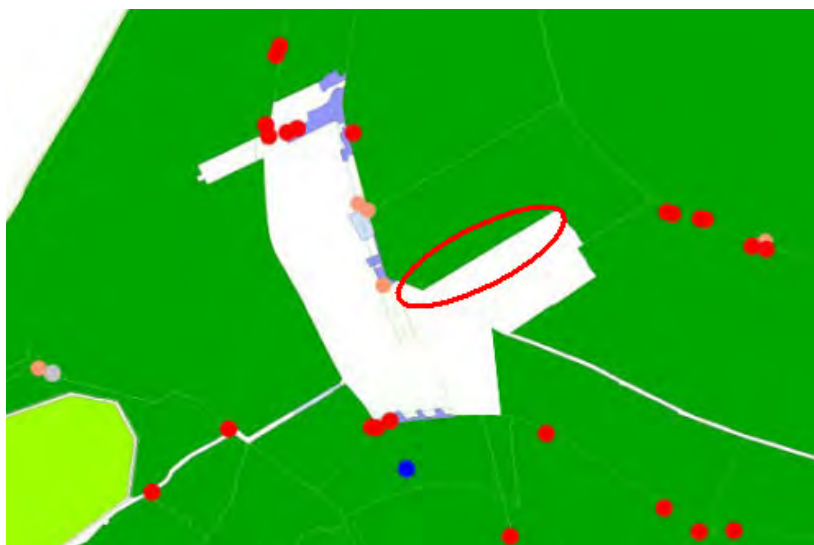
In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een quick-scan uitgevoerd voor de flora en fauna. De conclusie uit de quick-scan is als volgt:

- Op het plangebied is geen gebiedsbescherming van toepassing. Het ruimtelijke plan heeft mogelijk effect op de nabijgelegen ecologische hoofdstructuur (EHS). Om verstoring als gevolg van kunstlicht en geluid te voorkomen, is de aanleg van bomenrijen langs de noord- en oostzijde van het te ontwikkelen bedrijventerrein aan te bevelen.
- Het plangebied is leefgebied voor algemene voorkomende soorten waarvoor een vrijstelling ex artikel 75 van de Flora- en faunawet geldt. Voor deze soorten geldt de zorgplicht (zie paragraaf 1.2.1 van de quick-scan).
- Het gebied is een potentieel leefgebied voor de Graspieper, Tureluur en Veldleeuwerik. Deze zijn tijdens de quick-scan echter niet waargenomen. Nader onderzoek is nodig om uit te zoeken of de groundbroedende vogelsoorten Graspieper, Tureluur en Veldleeuwerik eventueel in het plangebied voorkomen.
- Bij de uitvoering van de aanlegwerkzaamheden moet rekening worden gehouden met broedende vogels door buiten het broedseizoen (april tot september) te werken en voor aanvang van het broedseizoen de mogelijke broedplaatsen van de verschillende aanwezige vogelsoorten ongeschikt te maken.



- Bouwkunde**
- Bouwkunde punten**
 - van waarde
 - hoge waarde
 - zeer hoge waarde
 - Bouwkunde vlakken**
 - van waarde
 - hoge waarde
 - zeer hoge waarde
 - Bouwkunde lijnen**
 - van waarde
 - hoge waarde
 - zeer hoge waarde

afbeelding 7: de locatie betreft een bouwkundig vlak van waarde (bron: CHIW Noord-Holland)



- Historische geografie**
- Historische geografie punten**
 - van waarde
 - hoge waarde
 - zeer hoge waarde
 - Historische geografie lijnen**
 - van waarde
 - hoge waarde
 - zeer hoge waarde
 - Historische geografie vlakken**
 - van waarde
 - hoge waarde
 - zeer hoge waarde
- Archeologie**
- Archeologie lijnen**
 - van waarde
 - hoge waarde
 - zeer hoge waarde
- Rijksmonumenten**
- Archeologisch rijksmonument
 - Overig rijksmonument

afbeelding 8: de locatie is van historisch-geografisch zeer hoge waarde (bron: CHIW Noord-Holland)

2.4 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een gebied dat vanuit archeologie gezien van waarde is. Cultuurhistorisch gezien betreft het een waardevol gebied vanwege het gave verkavelingspatroon. Strokenverkavelingen met een regelmaat als deze zijn zeer kenmerkend voor delen van West-Friesland. De samenhang met de bewonings- en ontginningsas, en afwateringskanalen en de dijken is waardevol. Ook is nog een aantal binnendijken en achterkaden herkenbaar, waardoor de verschillende oorspronkelijke ontginningsblokken nog herkenbaar zijn. Dergelijke grote oppervlakten van opstreckende ontginningen komen in Noord-Holland niet veel voor. Eén en ander is weergegeven op de afbeelding hiernaast. Recent heeft er een herverkaveling plaatsgevonden, waaronder in het gebied ten noorden van De Veken. Daarbij is het oorspronkelijke verkavelingspatroon zoveel mogelijk gerespecteerd.

Bij de afronding van De Veken houden we rekening met deze verkavelingspatronen en respecteren we de cultuurhistorische gegevens.

2.5 Bodem

De bodem van het gebied waarin de gemeente Opmeer ligt, bestaat thans deels uit kleilig zand en sterk zandige klei voor wat betreft de kreekruggen en deels uit afwisselend zware klei en een complex van kleilig zand tot matig zware klei voor de lage delen, behorende tot de jonge zeekleigronden. Bedrijventerrein De Veken is gelegen op de jonge zeekleigronden.



afbeelding 9: bestaande watergang ten noorden van De Veken III

2.6 Waterhuishouding

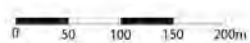
De uitbreiding van De Veken valt binnen een gebied dat onlangs is herverkaveld. Bij de herverkaveling zijn nieuwe sloten gegraven, slootprofielen aangepast en waterpeilen gewijzigd. De ontwikkeling van de afronding van De Veken valt binnen het NAP –1,95 meter en NAP –2,50 meter streefpeil.

Het Hoogheemraadschap hanteert als uitgangspunt dat het landelijke gebied geen nadelige gevolgen mag ondervinden van de uitbreiding van het stedelijke gebied. Concreet houdt dit in dat voor uitbreiding van verhard oppervlak (verharding en bebouwing) compenserende maatregelen in de waterhuishouding getroffen moeten worden. In situaties waarin vroeger de overtollige neerslag geborgen werd in de grond en gedoseerd tot afstroming kwam, moeten ruime waterpartijen nu zorgen voor de tijdelijke opvang en berging van het overschot aan regenwater dat vanwege verharding niet langer in de grond kan infiltreren, maar versneld tot afvoer komt.

Voor beide peilgebieden wordt uitgegaan van een toegestane peilstijging van 35 centimeter. Ter compensatie van de verhardingstoename dient men, bij gescheiden stelsel, 7% of 10% van de verhardingstoename te compenseren door het graven van oppervlaktewater, afhankelijk van het peilgebied.



afbeelding 10: stedenbouwkundige visie



3. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

In dit hoofdstuk worden de gegevens uit de analyse vertaald in de stedenbouwkundige visie. Hierin worden de belangrijkste ruimtelijke en functionele keuzes in woord en beeld weergegeven. De visie beslaat in de strook direct ten noorden van De Veken 3, maar ook wordt de relatie met het omringend (woon- en werk)gebied aangegeven. Tevens worden uitspraken gedaan over de 'inbedding' van de locaties in de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur en de gewenste beeldkwaliteit.

Hoofdropzet en ontsluiting

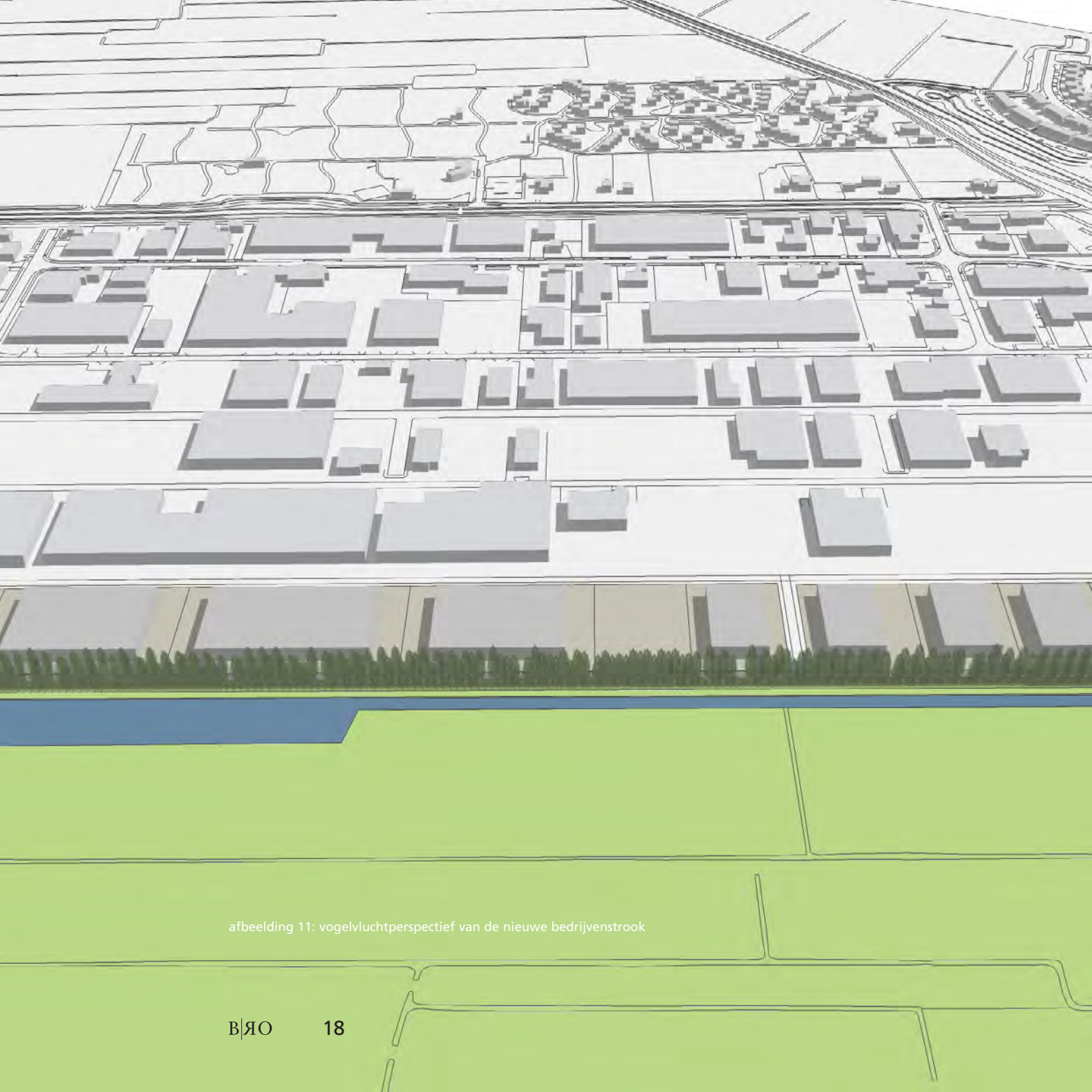
Momenteel kenmerkt De Veken zich als een bedrijventerrein dat aan de noordzijde met de rug naar het open landschap is gekeerd. Dat betekent dat achterkanten de confrontatie aangaan met het landschap. De rand met achterkanten is met name duidelijk waarneembaar vanaf de Middelweg richting de A.C. de Graafweg en vanaf de nieuwe woonwijk Hoogwoud-Oost.

Met de afronding van De Veken wordt de achterkantsituatie ondervangen door een nieuwe strook toe te voegen. De uitgeefbare percelen in deze strook hebben een kaveldiepte van circa 70 meter, een gangbare maat voor de meest voorkomende bedrijvigheid. De breedte van de percelen is flexibel en afhankelijk van de ruimtebehoefte van de nieuwe bedrijven.

De bedrijfsgebouwen worden met de voorzijde (de representatieve zijde) naar het landschap georiënteerd. Een nieuwe ontsluitingsweg loopt langs de noordrand waaraan de nieuwe bedrijven worden ontsloten. Deze weg zal worden aangesloten op de bestaande wegen op De Veken. Dit kan aan de oostzijde op dezelfde wijze als de voorgaande fasen zijn ontsloten. Aan de westzijde zijn er twee mogelijkheden:

Legenda:

	Bedrijventerrein bestaand
	Bedrijventerrein nieuw
	Bedrijven bestaand
	Bedrijven nieuw
	Water
	Sloot/greppel
	Straat
	Bomen
	Fietspad/Calamiteitenroute
	Woning met bedrijfskantoor
	Verkeersaansluiting als alternatief voor keerlus

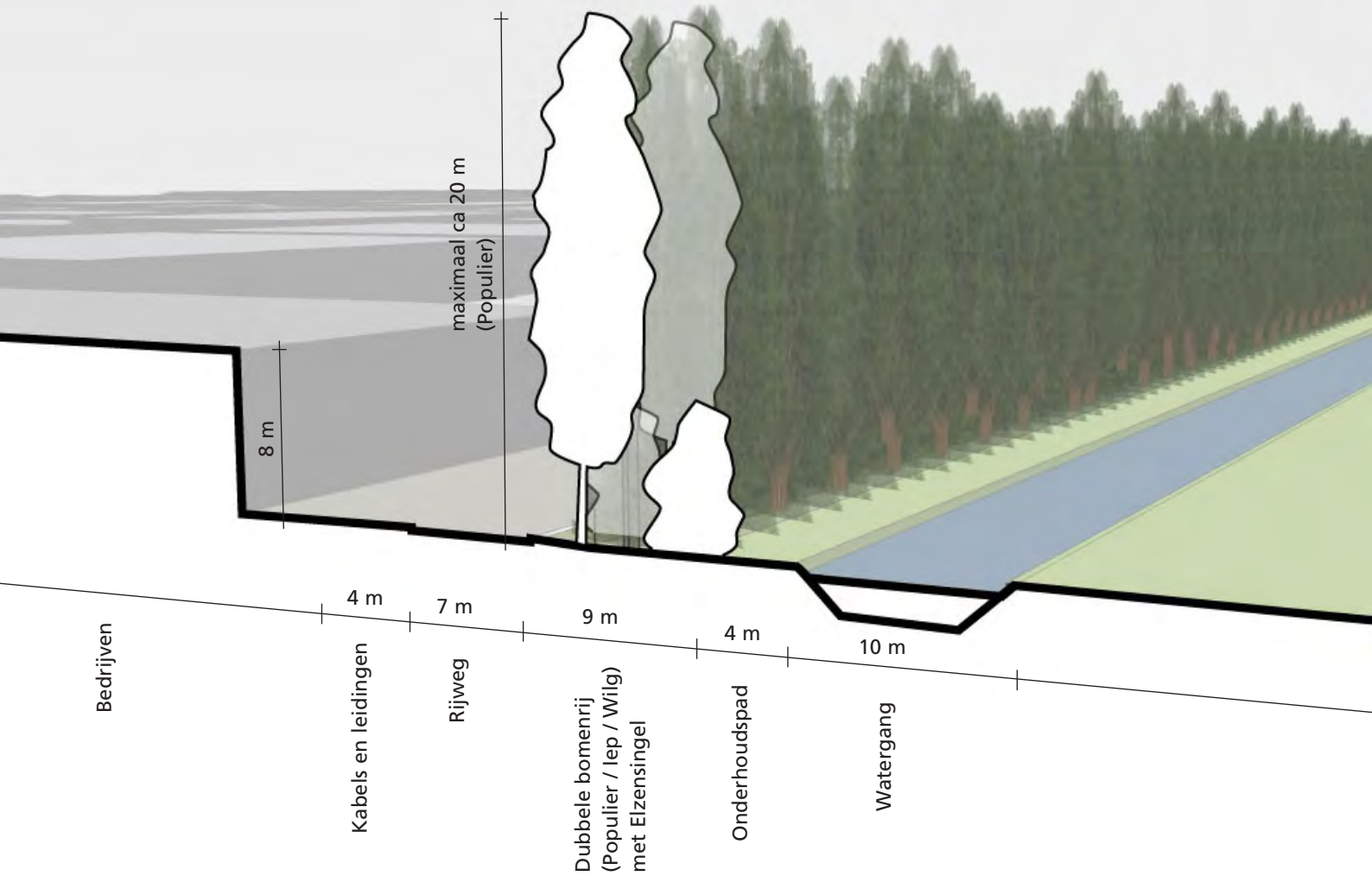


afbeelding 11: vogelvluchtperspectief van de nieuwe bedrijvenstrook

- Direct doorsteken in noordelijke richting ter plaatse van de huidige T-splitsing;
- Via de bestaande ontsluiting van de gronden van Schipper Kozijnen (In het laatste geval dient de bestaande duiker te worden verbreed tot het gewenste profiel).

Locatie Glas

De locatie gelegen op de hoek van de Middelweg en de A.C. de Graafweg wordt stedenbouwkundig opnieuw bekeken. Deze locatie wordt nader beschreven in hoofdstuk 6.



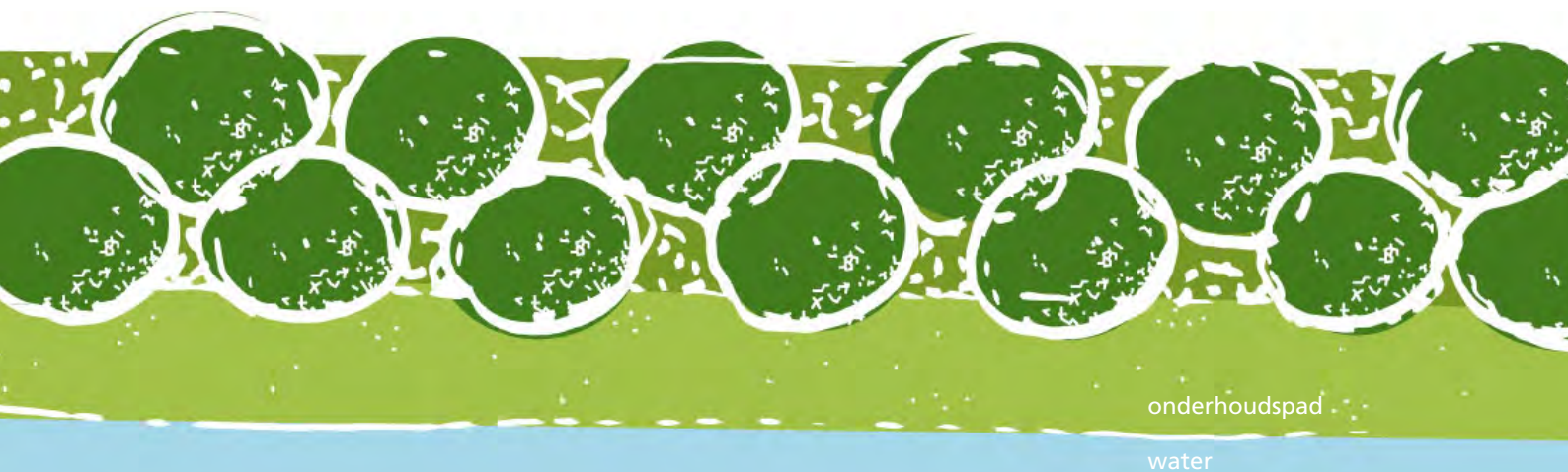
afbeelding 12: doorsnede landschappelijke inpassing

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In verband met de afronding van het bedrijventerrein wordt een strook gereserveerd voor landschappelijke inpassing. De Veken vormt in de huidige situatie een groot contrast met het open weidelandschap. Daarom wordt voorgesteld om aan de zijde van het open landschap een nieuw te graven watergang te combineren met een groene afscherming. De watergang wordt gebruikt als begrenzing van het terrein en als waterberging. De opbouw van de landschappelijke inpassing is hiernaast verbeeld. Het bestaat uit een onderhoudspad van 4 meter en een zone van 9 meter waar Populieren, Iepen en Wilgen worden gecombineerd met een Elzensingel.

Door deze inpassing wordt de afronding van de Veken 3 landschappelijk gezien als een wand ervaren waardoor het landschap ervaren wordt als alzijdig begrensde ruimte.

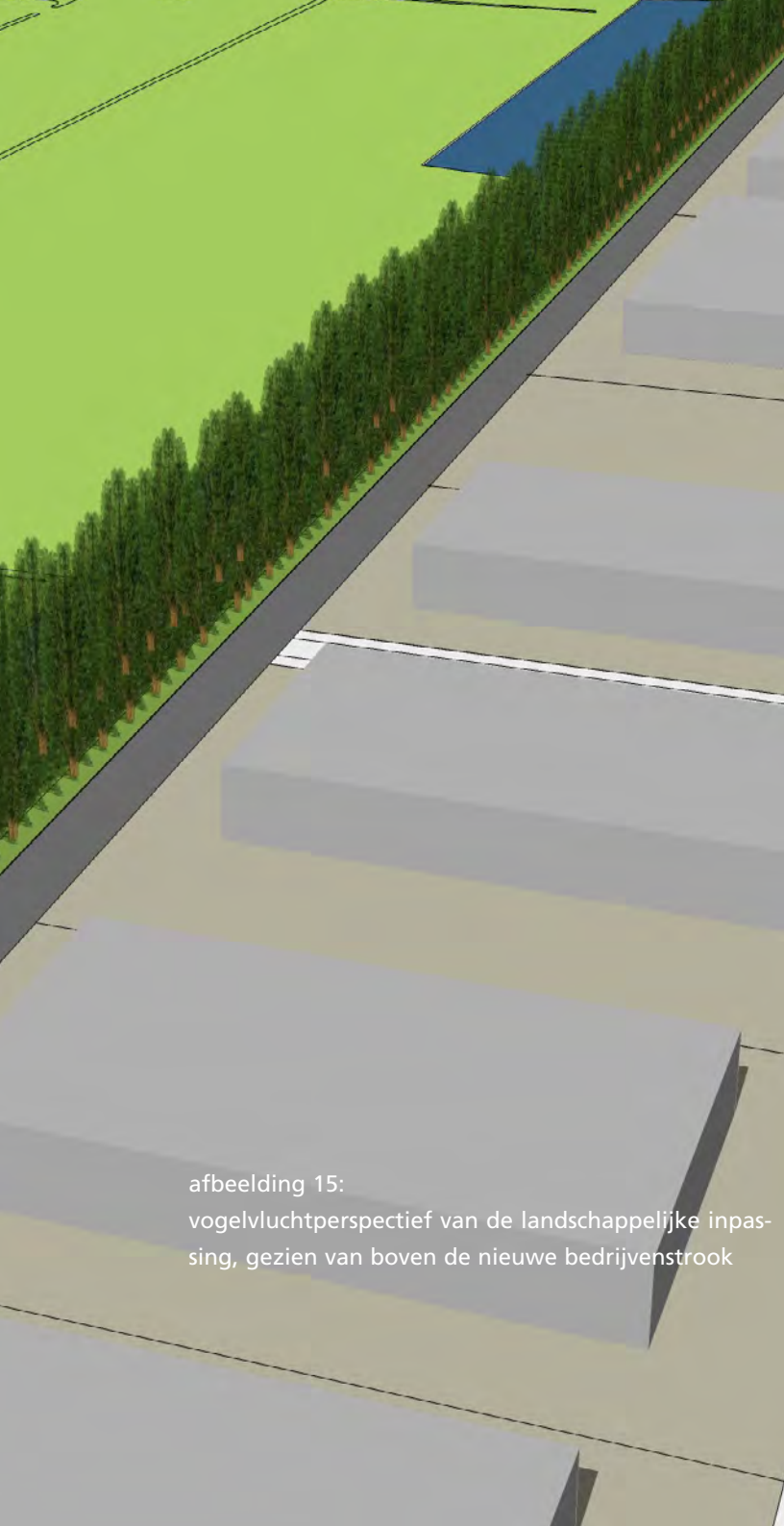
Op de volgende pagina's zijn enkele impressies gemaakt van de toekomstige landschappelijke inpassing.



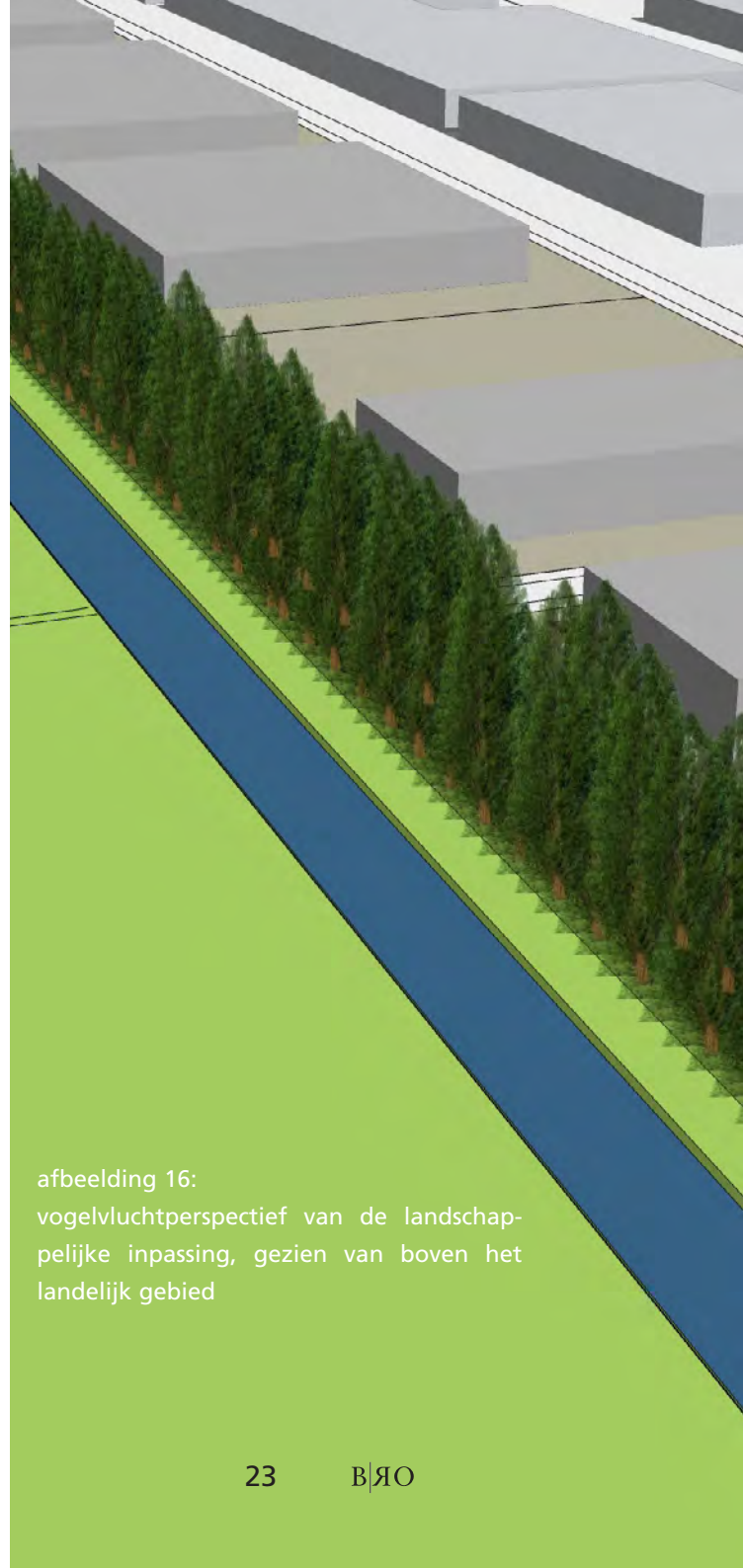
afbeelding 13: bovenaanzicht landschappelijke inpassing



afbeelding 14:
vogelvluchtperspectief van de afronding van de Veken gezien van boven het landelijk gebied.



afbeelding 15:
vogelvluchtperspectief van de landschappelijke inpassing, gezien van boven de nieuwe bedrijvenstrook



afbeelding 16:
vogelvluchtperspectief van de landschappelijke inpassing, gezien van boven het landelijk gebied



afbeelding 17: bestaande situatie rand van bedrijventerrein de Veken: achterkanten van bedrijfs-
bebouwing zorgen voor een harde confrontatie met het open landschap.



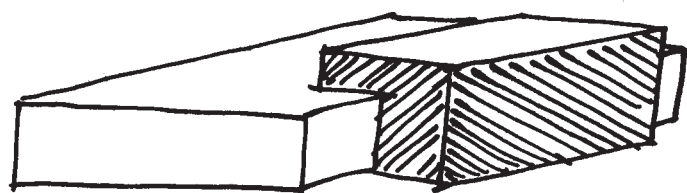
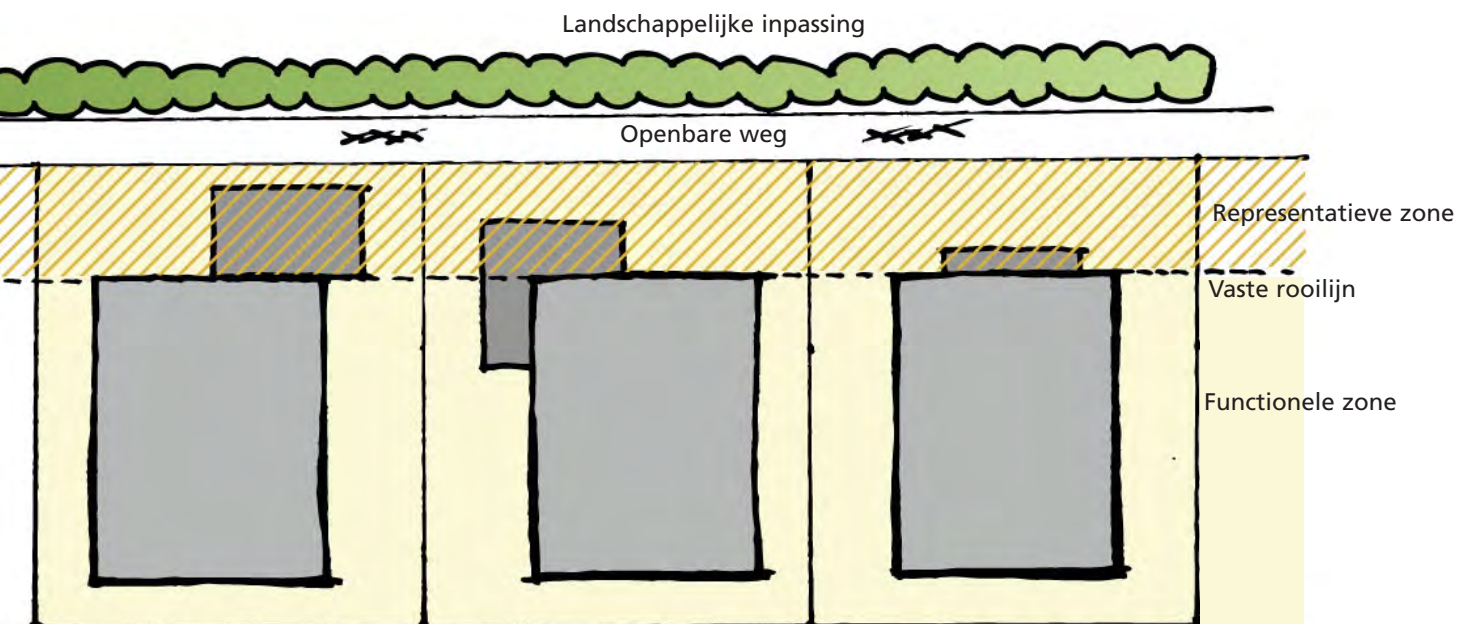
afbeelding 18: visualisatie landschappelijke inpassing: combinatie van Populieren, Iepen, Wilgen en een Elzensingel zorgen voor een groene afscherming zodat een alzijdig omsloten ruimte ontstaat.



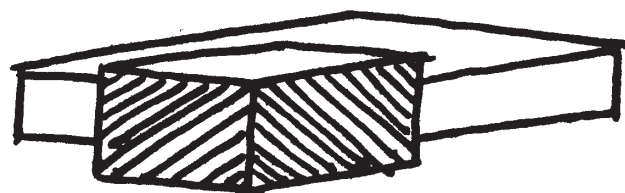
afbeelding 19: bestaande situatie rand van bedrijventerrein de Veken: grote bedrijfshallen zorgen voor duidelijke confrontatie tussen bebouwing en landschap.



afbeelding 20: visualisatie landschappelijke inpassing: combinatie van Populieren, Iepen, Wilgen en een Elzensingel zorgen voor een groene afscherming zodat een alzijdig omsloten ruimte ontstaat.



Basisprincipe



Hoekprincipe

afbeelding 21: principe opbouw beeldkwaliteit

5. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Algemeen beeld

Door de stedenbouwkundige opzet van de afronding van De Veken ontstaat een langgerekte representatieve zone gericht op het open landschappelijk gebied. De uitgeefbare percelen hebben een kaveldiepte van circa 70 meter, een gangbare maat voor de meest voorkomende bedrijvigheid. De breedte van de percelen is flexibel en afhankelijk van de ruimtebehoefte van de nieuwe bedrijven. De bedrijven in deze rand zijn naar buiten gericht en krijgen een brede groen-blauwe voorruimte, de landschappelijke inpassing. Voor de nieuwe randzone is het wenselijk om te zijner tijd beeldkwaliteitseisen op te stellen voor de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte.

De bebouwing aan de nieuwe rand maakt onderdeel uit van het gehele bedrijventerrein de Veken. De beeldkwaliteit zal daarom aansluiten op het bestaande kleur- en materiaalgebruik van de bedrijfsbebouwing. Omdat het hier gaat om de afronding van het bedrijventerrein en het terrein hier als rand grenst aan het open landschappelijk gebied is het wenselijk de bedrijfsbebouwing aan de rand meer architectonische kwaliteit te geven.



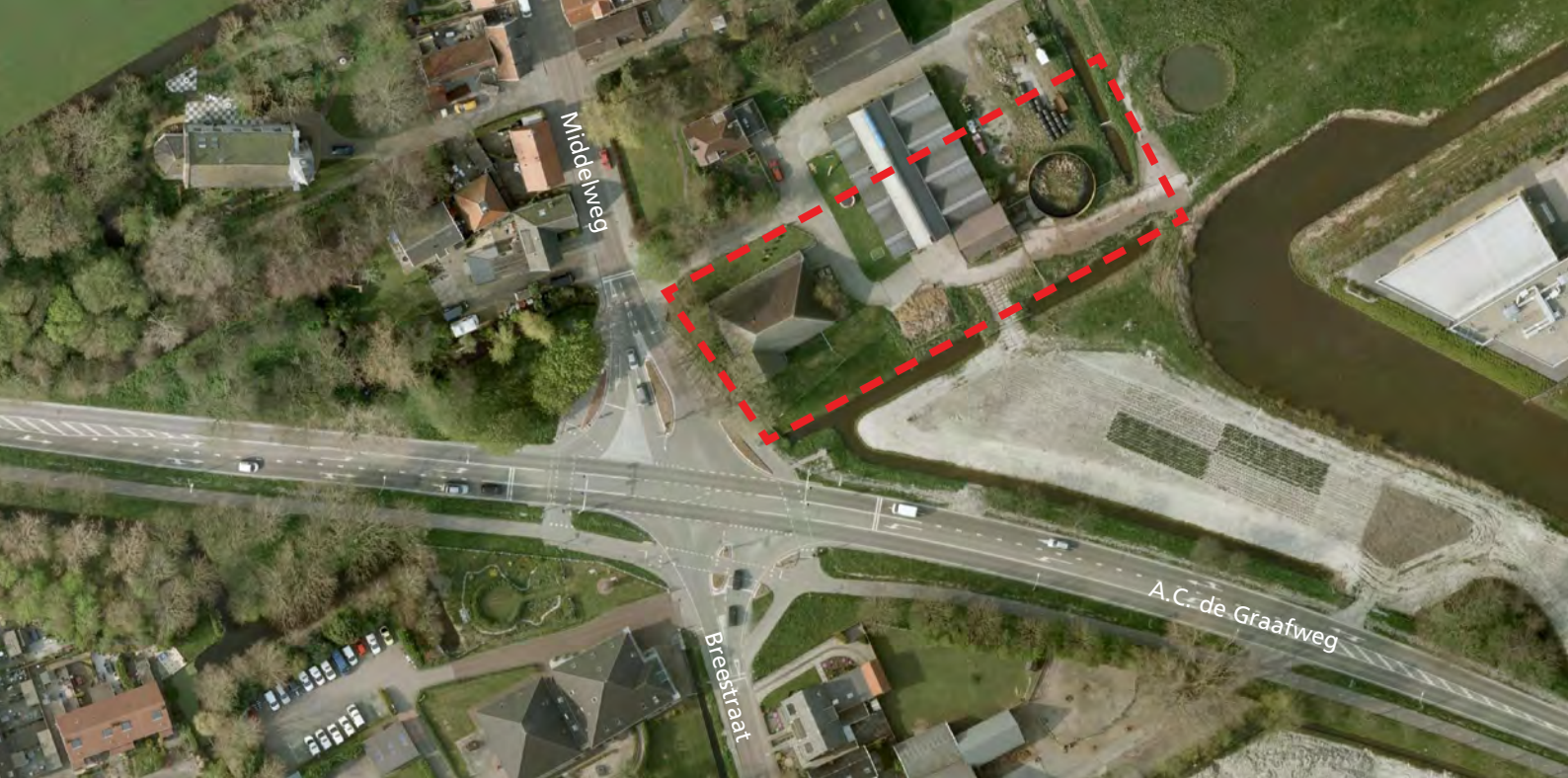
afbeelding 22: impressies beeldkwaliteit

Opzet beeldkwaliteit

De bebouwing aan de rand bestaat uit een samengesteld bouwvolume. Iedere bedrijfshal bestaat uit een basisvolume en een representatief volume. Het basisvolume dient puur als functionele bedrijfshal en dient sober en functioneel te worden uitgevoerd. Alle bedrijfshallen liggen op een vaste rooilijn. Hiermee ontstaat er een rustig basisbeeld van alle bedrijfshallen. Het basisvolume wordt gecombineerd met een volume dat dient als representatief gedeelte van het bedrijfspand. Hier kunnen functies als kantoor of showroom in gevestigd worden. De representatieve bouwvolumes hoeven geen vaste rooilijn aan te houden. Deze worden ergens in de representatieve ruimte geplaatst. Hierdoor wordt er in het strakke patroon een speelse factor toegevoegd. Tevens kunnen de bedrijven zichzelf profileren in de uitstraling van dit gebouw. Dit principe wordt in de afbeeldingen op de vorige pagina schetsmatig weergegeven.

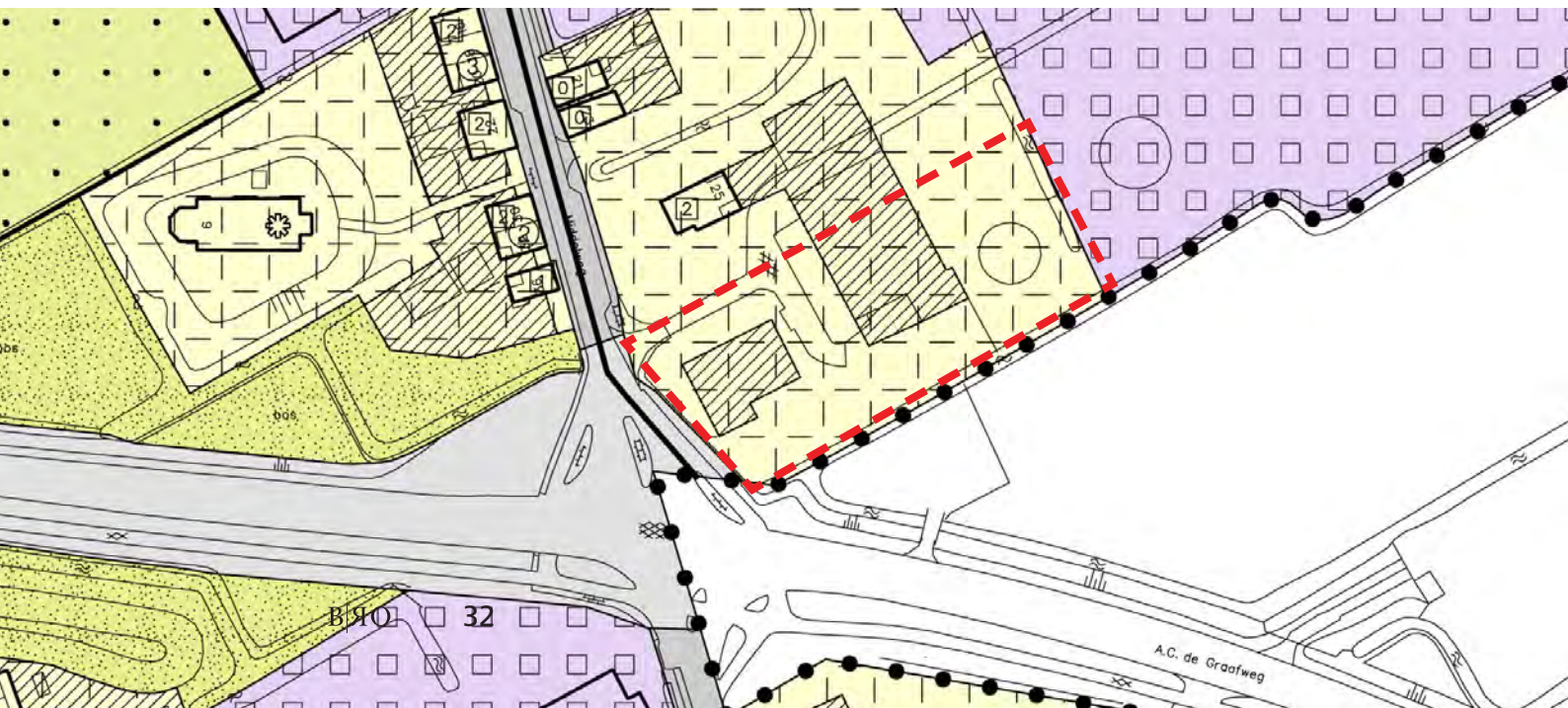
Het basisvolume zal sober worden uitgevoerd. Het representatieve bouwdeel, geïntendeerd naar het openbare gebied, krijgt een kwalitatieve uitstraling en is als afzonderlijke massa herkenbaar. Het representatieve bouwdeel zal tevens worden voorzien van afwijkend materiaal- en kleurgebruik. Hiermee wordt het representatieve bouwdeel een verbijzondering en onderscheidend in uitstraling.

Deze opzet voor beeldkwaliteit geldt niet als volwaardig beeldkwaliteitsplan dat kan dienen als toetsingskader voor welstand. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moeten de nadere beeldkwaliteitseisen worden opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan voor De Veken 4 kan hiervoor als kader dienen.



afbeelding 23: aanduiding locatie Glas

afbeelding 24: uitsnede bestaande plankaart locatie Glas



6. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

LOCATIE GLAS

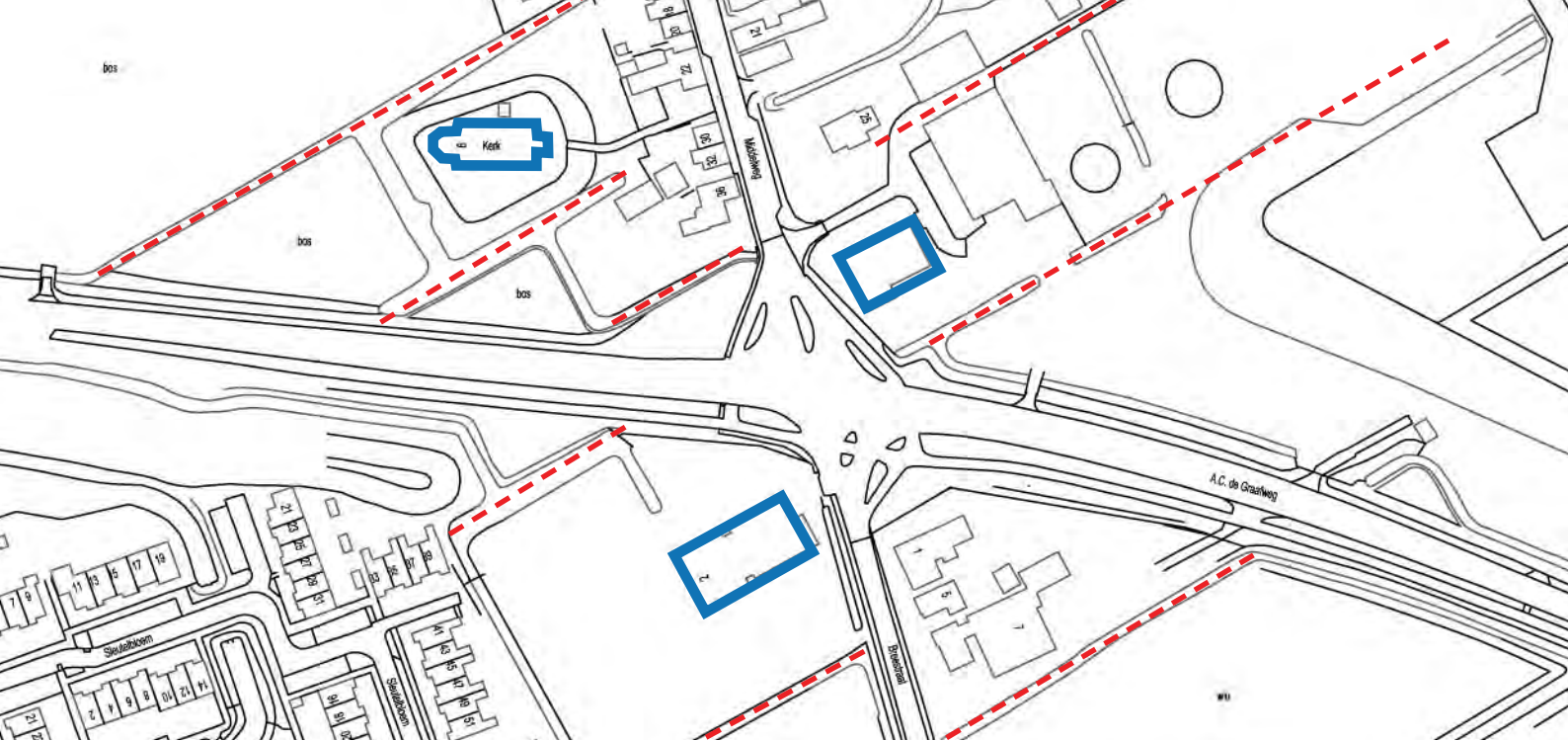
Bestaande situatie

De locatie op de hoek van de Middelweg en de A.C. de Graafweg wordt stedenbouwkundig opnieuw bekeken. De locatie ligt op een prominente plek in het zicht van de A.C. de Graafweg. Op de locatie staat een oude stolpboerderij. De stolpboerderij is het meest identiteitsbepalende historische boerderijtype in Noord-Holland, vooral voor Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. De stolp is daarmee identiteitsbepalend voor Noord-Holland (identiteitsdrager). Deze stolp staat geïntendeerd op het oude bebouwingslint, de Middelweg. De Provincie Noord-Holland geeft in de leidraad aan te streven naar het behoud van stolpboerderijen als typerende bebouwing in de omgeving. Echter de stolpboerderij verkeert in slechte staat en achter op het perceel staan nog stallen. In de huidige situatie heeft het geheel niet representatieve uitstraling die zo'n prominente plek verdient.

Stedenbouwkundige visie locatie Glas

Doordat de stolpboerderij een identiteitdrager is van de regio is behoud van de boerderij het uitgangspunt. Er zijn echter twee zaken die een rol spelen bij die keuze: de kruising Middelweg - A.C. de Graafweg wordt in de toekomst aangepast, waarbij de stolpboerderij in de weg staat. Tevens verkeert de stolpboerderij in slechte bouwkundige staat. Indien er gekozen wordt voor sloop, wordt geadviseerd om een nieuwe moderne variant van een stolpboerderij te plaatsen die zowel gebruikt zal worden om te wonen als te werken. Visualisaties van de mogelijk nieuwe boerderij staan op pagina 38 en 39.

De locatie ligt op een prominente plek aan de entree van Opmeer. Vanaf de kruising zijn er verschillende benaderingen waarbij de locatie duidelijk in een zichtlijn ligt. De nieuwe stolpboerderij dient dus als nieuwe identiteitsdrager op de hoek van de A.C. de Graafweg en de Middelweg. Van oudsher is de bestaande boerderij geïntendeerd op het lint, de Middelweg. De nieuwe stolpboerderij zal ook geïntendeerd zijn op de Middelweg om de historische structuur



afbeelding 25: gezichtsbepalende bebouwing op de hoek A.C. de Graafweg en Middelweg (blauw) en de richting van het slagenlandschap (rood)



afbeelding 26 en 27: foto's bestaande situatie

te benadrukken. Parkeren vindt plaats aan de voorzijde. Aan de achterzijde is de transportloods met ruime distributieruimte voor Schipper Kozijnen voorzien. Deze is ontsloten via de bestaande wegen van de Veken. De ontsluiting van de nieuwe stolpboerderij geschiedt via de Middelweg.

De bebouwing neemt de richting van het aangrenzende slagenlandschap over. Aan de overzijde van de kruising staat een gerenoveerde stolpboerderij met bedrijf dat eveneens een prominente plek bij de kruising heeft. Deze boerderij neemt dezelfde richting aan als de bestaande stolpboerderij op de locatie Glas. Indien er een nieuwe stolpboerderij wordt gebouwd dan is het van belang dat de boerderij de kenmerkende maatvoering overneemt. Daarnaast is de oriëntatie op de Middelweg en de richting van het slagenlandschap uitgangspunt. De zuid- en westgevel liggen in het zicht bij het benaderen van het dorp en moeten een kwalitatieve uitstraling krijgen.

Aanbouw stolpboerderij

Stolpboerderijen werden en worden vaak aangebouwd. Dit kan op verschillende manieren geschieden. Een aanbouw wordt altijd voorzien aan de achterzijde van de hoofdmassa. Het dak van de uitbouw sluit aan op de kapvorm van de stolpboerderij. De uitbouw is vaak rechthoekig van vorm en als massa herkenbaar als aangebouw. Een uitbouw kan op de locatie Glas dienst doen als werkunit. Dit sluit tevens aan bij het achtergelegen bedrijventerrein 'De Veken'. De aanbouw kan zowel in het midden als aan de noordkant worden geplaatst. Hiermee blijft de hoofdmassa van de stolp aan de zuidzijde, de zichtzijde, goed herkenbaar.

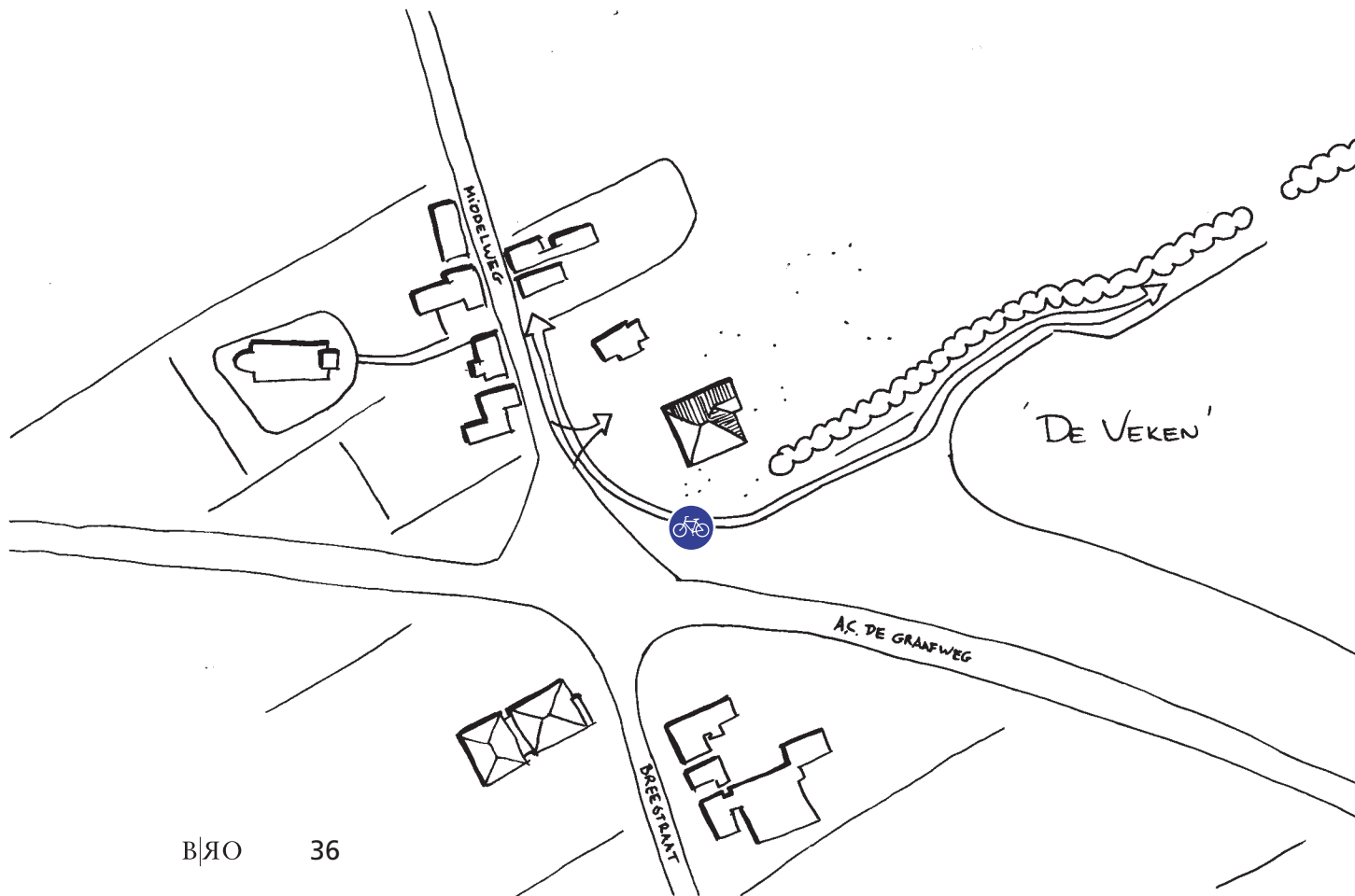
Kernmerken en maatvoering van een stolpboerderij

Een stolpboerderij kenmerkt zich door een vierkant houtskelet dat dient als draagconstructie voor een hoog piramidevormig dak. Het gaat om behoud van de hoofdvorm; herbouw draagt alleen aan de genoemde identiteit bij wanneer wordt voldaan aan de oorspronkelijke maatvoering.



afbeelding 28: impressies nieuw interieur stolpboerderij

afbeelding 29: ligging nieuwe fiets- en calamiteitenontsluiting de Veken

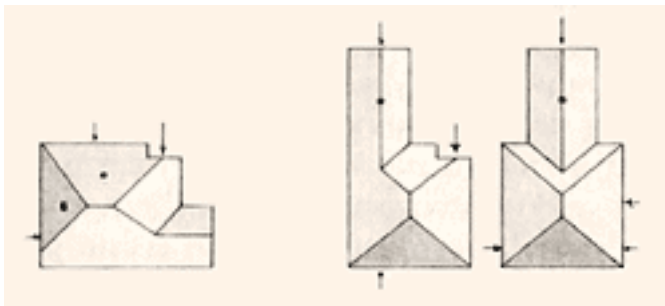


Stolpboerderijen hebben een vierkante of rechthoekige plattegrond, al of niet met een uitgebouwde stal. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag, met daarop een groot, piramidevormig dak, dat hoger is dan de eigenlijke bouwlaag en een dakhelling heeft van minimaal 45°. Een stolp is nooit kleiner dan 12 x 12 meter. Soms ligt het woongedeelte als apart volume tegen de stolp aan. De palen en hun verbindingsbalken, samen een gebint vormend, stonden op zodanige afstand dat er telkens twee koeien tussen konden staan, die dan met hun koppen naar de zijwand stonden. Diezelfde paalafstand was voldoende om er in het woongedeelte slaapplaatsen, bedsteden, tussen te kunnen maken.

De gevels van een stolp zijn altijd vlak; soms springt alleen het middendeel een beetje naar voren. De voorgevel van de stolp is met het woongedeelte naar de weg gekeerd. De gevel heeft soms een top, vaak een fraai bewerkte ingangspartij en soms een 'spiegel' op het dak.

Ontsluiting

Ten behoeve van een goede verkeersafwikkeling van het verkeer op de A.C. de Graafweg en de Middelweg, kan in de toekomst een rotonde gerealiseerd worden. Hiervoor wordt momenteel onderzoek verricht door de provincie. Aansluitend zal aan de westzijde van De Veken een calamiteitenroute kunnen komen richting de Middelweg. Deze weg kan ook dienen als fietsroute vanaf De Veken naar het centrum van Opmeer en aansluiten op de bestaande fietsroutes. Deze calamiteiten-/fietsroute passeert de locatie Glas ten zuiden.



afbeelding 30: mogelijkheden aanbouw aan stolpboerderij



afbeelding 30: visualisatie nieuwe stolpboerderij



afbeelding 31: visualisatie nieuwe stolpboerderij

