Beeldkwaliteitsplan Den Ilp 85 Den Ilp

Gemeente Landsmeer

Datum: 13 januari 2023

Toelichting

Inhoud:

1. Inleiding 3
   1.1 Aanleiding en doel 3
2. Cultuurhistorie 5
   2.1 De ontwikkeling van het landschap 5
   2.2 De kwaliteiten van het landschap 6
      2.2.1 Landschappelijke karakteristiek 7
      2.2.2 Openheid en ruimtebeleving 7
      2.2.3 Ruimtelijke dragers 8
   2.3 Huidige situatie plangebied 9
3. Beeldkwaliteit 11
   3.1 Herinrichting plangebied Den Ilp 11
   3.2 Uitgangspunten herontwikkeling 11
   3.3 Inrichtingsschets herontwikkeling 12
      3.3.1 Hoofdindeling 12
      3.3.2 Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op landschap 13
   3.3 Uitgangspunten nieuwe woningen 16
      3.4.1 Verkeersontsluiting en verharding 18
      3.4.2 Beplanting en erfafscheiding 19

Bijlage:

Bijlage 1: Situatietekening ontwikkeling woningen
Bijlage 2: Impressies bebouwingsbeeld planlocatie en omgeving

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de planlocatie Den Ilp 85 in Den Ilp is een jachthaven aanwezig. Rond de haven zijn een school en particuliere woningen gevestigd. De locatie is gelegen binnen het dorpslint langs Den Ilp. De functie van de jachthaven en de bijbehorende activiteiten sluiten niet aan bij de rustige woonomgeving en het is ongewenst om de haven voort te laten bestaan. Daarnaast biedt het perceel een rommelige aanblik midden in het dorpslint.
Dit is de reden dat de locatie door Provincie Noord-Holland is aangewezen als een 'probleemlocatie'. Voor de probleemlocaties heeft de provincie een positieve grondhouding om af te wijken van de regels in de Omgevingsverordening, die een oplossing voor het probleem in de weg staan. Deze oplossing zal wel een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint moeten opleveren.







Planlocatie	*Bron: Google Maps*

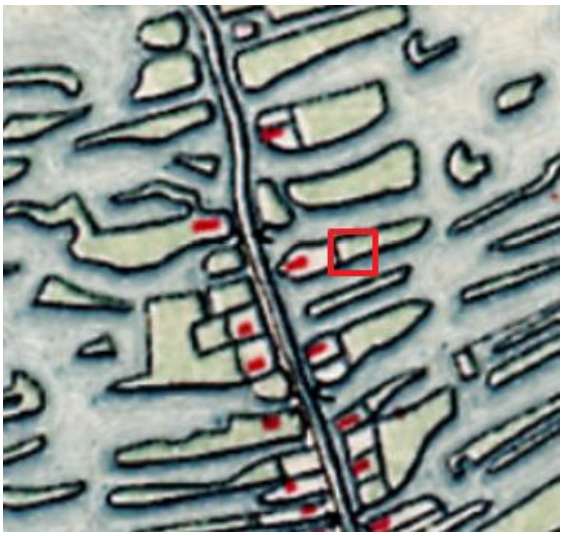
De initiatiefnemers hebben het voornemen om op het perceel een woningbouwlocatie te ontwikkelen voor vier woningen en de jachthaven te beëindigen.
Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.
In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen voor wat betreft de huidige situatie en de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden. Vervolgens is de herinrichting van het plangebied uiteengezet. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt.
In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

2. Cultuurhistorie

2.1 De ontwikkeling van het landschap

Om nieuwe ontwikkelingen in het landschap in te passen is het van belang om de kwaliteiten van het landschap te beschrijven.
De planlocatie maakt onderdeel uit van het veenpolderlandschap. Dit landschap is ontstaan als een soort veenkussen achter de strandwallen. De natuurlijke ontwatering vond plaats via veenstromen en deze natuurlijke afwateringen zijn bepalend geweest bij de ontginning. Loodrecht op de waterlopen werden sloten gegraven, die de basis vormden voor het strookvormig verkavelingspatroon.
Door de ontginning startte het proces van veenoxidatie en klink waardoor het maaiveld daalde. In de 11e eeuw werden de eerste dijken aangelegd om het land te behoeden voor overstromingen. Het veen dat aanvankelijk hoog lag, kwam op het niveau van de zeespiegel te liggen. Afwatering onder vrij verval was niet langer mogelijk en om droge voeten te houden werden er lokaal dijken en polders aangelegd.
Door de maaivelddaling kregen wind en golven vat op het land. Hierdoor werden de meren in het gebied steeds groter. Om verdere vergroting van deze meren tegen te gaan en kostbare landbouwgrond te winnen werden diverse meren ingepolderd, droogmakerijen zoals de Wijde Wormer, De Enge Wormer en de Schaalsmeerpolder zijn toen ontstaan.
Het oorspronkelijke veenmoeras ontwikkelde zich als landbouwgebied. Het brakke veenweidegebied, met honderden veeneilanden en veel sloten en vaarten, bleek in de loop van de tijd weinig rendabel vanwege het vele zout, afkomstig van overstromingen van de toenmalige Zuiderzee. Het veen klonk steeds verder in door de ontwatering waardoor het gebied onder zeeniveau kwam te liggen.
Door de aanwezigheid van veel sloten, plassen en drassige weiden binnen het Ilperveld was het gebied rond Den Ilp wel zeer aantrekkelijk voor wilde eenden. In de 17^{e} eeuw heeft zich hier dan ook een vrij omvangrijke eendenhouderij ontwikkeld. De wilde eenden konden vrij eenvoudig worden gedomesticeerd en werden gehouden in langgerekte schuren of hokken op het boerenerf. De eenden werden gegeten, maar ook de eieren werden gebruikt door bakkers voor het bakken van beschuit.
Het riviertje Twiske stroomde door het veenweidegebied waar veel turf werd gewonnen. Rond 1930 werd begonnen met de inpoldering van dit gebied, maar de kwaliteit van de drooggelegde landbouwgrond was niet goed en eind jaren vijftig stopte men daarom met de inpoldering. Het Twiske is tegenwoordig ingericht als recreatie- en natuurgebied.
De planlocatie ligt aan de oostzijde van het langgerekte dorpslint van Den Ilp. Aan de achterzijde grenst het Ilperveld waar de karakteristieke verkaveling van een veenpolderlandschap nog goed herkenbaar is in het landschap. Aan de westzijde van het dorpslint ligt het Twiske en de Stootersplas en hier vormt de ringvaart rond de polder een opvallend element in het landschap.
Op de onderstaande afbeeldingen is goed te zien dat al sinds 1880 bebouwing op de planlocatie aanwezig is met diverse bijgebouwen. De langgerekte onregelmatige bebouwing op de percelen is ontstaan op de eendenhouderijen die hier gevestigd waren.
Door de tijd heen heeft het landschap zich ontwikkeld. De langgerekte bebouwing aan de achterzijde van de percelen is verdwenen en het dorpslint is verdicht. Een groot aantal van de waterlopen die tot het bebouwingslint liepen, zijn verdwenen.

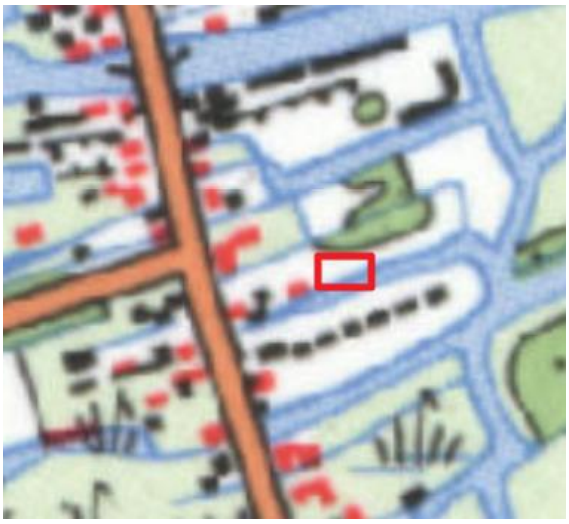
Bij de inrichting van het plan wordt een relatie gelegd met de eendenhouderijen die vroeger hier aanwezig waren. Met een hoofdwoning aan het lint en daarachter twee lange schuurwoningen (waaronder een twee-onder-een-kapwoning) op het achtererf wordt hieraan gerefereerd. Bovendien is het mogelijk om meer doorzicht over het perceel te realiseren en de relatie tussen het lint en het water te versterken.



1880



1950



1975



2021

Historische ontwikkeling planlocatie	*Bron: Topotijdreis*

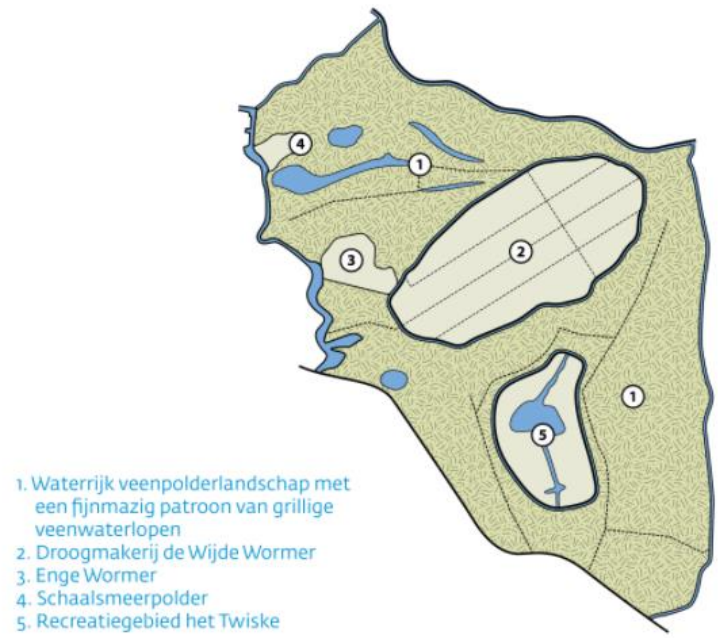
2.2 De kwaliteiten van het landschap

De provincie beschrijft in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Voor de ontwikkeling van het plan op de planlocatie komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het ensemble Wormerland-Oostzaan, waarvan het Bijzonder Provinciaal Landschap Oostzaner- en Ilperveld (BPL) deel uitmaakt. Dit betreft een veenpolderlandschap. Hieronder

volgt een uiteenzetting van de beschreven ontwikkelprincipes die voor deze opgave van toepassing zijn.

2.2.1 Landschappelijke karakteristiek

Het ensemble bestaat uit een waterrijk veenpolderlandschap met onvergraven veen en een onregelmatig, vaak historisch verkavelingspatroon. De middeleeuwse ontginningsstructuur is vaak nog in het gebied te zien. In het veenpolderlandschap is de relatie tussen het water en het lint van groot belang.



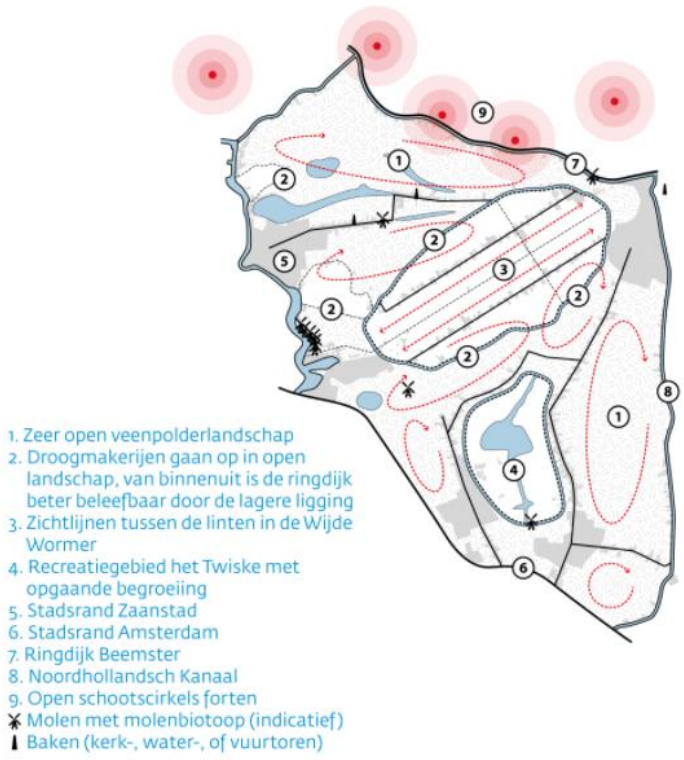
Landschappelijke karakteristiek BPL Oostzaner- en Ilperveld

Alleen door de linten in het gebied wordt de ruimte opgedeeld. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het intact houden van de verkavelingsstructuur, het slotenpatroon en de oevers. Kleine oeveraanpassingen (zoals beschoeiing en steigers), mits niet over grote lengte, worden niet als een aantasting van de kernkwaliteit beschouwd.
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet de logische ordening, richting en structuur van het landschap als uitgangspunt worden genomen.
Bebouwing concentreert zich in de linten, maar waar mogelijk moet ook het doorzicht naar het landschap worden beschermd. Herstel waar mogelijk de openheid.
Bij de ontwikkeling van het plan is rekening gehouden met de logische ordening binnen het landschap en deze wordt zelfs versterkt. De historische verkaveling blijft behouden en het doorzicht over de planlocatie wordt vergroot. Daarnaast wordt de bebouwing aan het lint versterkt en de relatie tussen het lint en het water wordt door de ontwikkeling vergroot.

2.2.2 Openheid en ruimtebeleving

De openheid varieert binnen het ensemble van matig open tot zeer open. In de veenpolders zijn het de lange bebouwingslinten die de openheid geleden. In het Ilperveld heeft de

openheid een hele grote maat en is zeer kwetsbaar voor ruimtelijke ingrepen zichtbaar in het vlakke land.



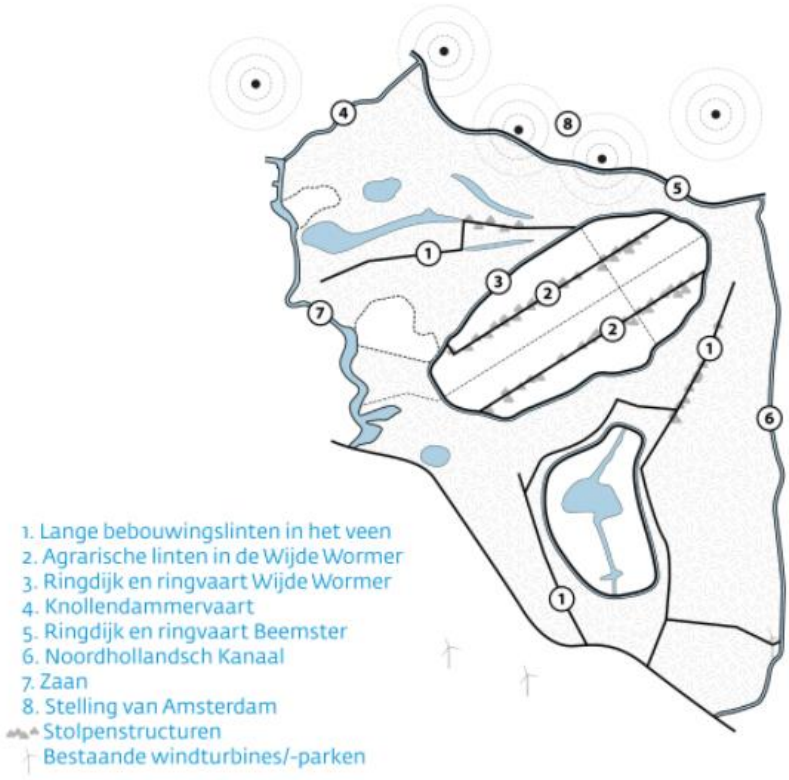
Openheid in landschap	

Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een hoge mate van verdichting in de linten zijn een aantasting van de kernkwaliteit.
De openheid op de planlocatie wordt juist vergroot door zichtlijnen te realiseren aan beide zijden van de woningen en daarmee wordt de openheid van het achterliggende landschap beleefbaar. Als daarnaast de bomen op het achtergelegen perceel (eigendom gemeente Landsmeer) worden verwijderd, kan er een breed doorzicht worden gerealiseerd naar het veenpolderlandschap.
Doordat de bebouwing rond de planlocatie diep in het landschap is gelegen, treedt er verstoring op voor weidevogels. Dit is de reden dat het gebied rond de planlocatie niet is aangewezen als waardevolle vogelhabitat. Indien de bomen op het achtergelegen perceel worden verwijderd heeft dat een positief effect op de vogelhabitat. Er kunnen dan geen predatoren vanuit de bomen op weidevogels jagen.

2.2.3 Ruimtelijke dragers

De ruimtelijke dragers van dit ensemble zijn het historische kavel- en slotenpatronen in combinatie met de lange bebouwingslinten in het veen. Beeldbepalend zijn de zeer langgerekte linten van Wormer-Oost/Jisp en Oostzaan en Den Ilp. Voor deze bebouwingslinten is de ontginning van het veen structurerend geweest. Karakteristieke houten woningen en stolpen zijn onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Op het gedeelte van het lint waar de planlocatie is gelegen zijn diverse functies terecht gekomen die soms tot flink ver in het veenweidegebied zijn gelegen. De bebouwingslinten lijken door de geleidelijke tweezijdige verdichting oneindig en dat is kenmerkend voor dit gebied.



Ruimtelijke dragers, waaronder bebouwingslint Den Ilp	

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het behouden van het karakter en transparantie van de linten en hierbij moet repetitie en gelijkvormige bebouwing worden voorkomen. Positioneer nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij voorkeur achter bestaande (erf)bebouwing, waardoor het niet ten koste gaat van de doorzichten vanuit het lint. Ontsluit erven individueel en direct op het lint en houdt hierbij oog voor transparantie.
Door de ontwikkeling van een hoofdwoning aan het lint en daarachter twee schuurwoningen wordt een relatie gelegd met het vroegere boerenerf waar eendenhouderijen gevestigd waren. De langgerekte bebouwing op het perceel zorgt aan beide zijden voor doorzichten naar de achtergelegen veenpolder. Door middel van één ontsluitingsweg worden de woningen op het dorpslint ontsloten. Het doorzicht over de weg is gewaarborgd door het parkeren van auto's op eigen terrein mogelijk te maken, zodat geen geparkeerde auto's in het blikveld staan.

2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het dorplint van Den Ilp. Het is een langgerekt smal grasperceel waar in de huidige situatie boten en bijbehorend materieel worden gestald en onderhouden. Daardoor heeft de locatie een rommelig karakter.





Huidige aanzicht planlocatie	

De planlocatie maakt onderdeel uit van het Ilperveld waarin de karakteristieke veenverkaveling nog goed zichtbaar is. Het perceel is gelegen op één van de vele (schier) eilanden die vroeger zijn ontstaan door de veenwinning. Aansluitend aan de planlocatie zijn aan de oostzijde diverse eilanden met opgaande beplanting gelegen. Het Ilperveld is in eigendom bij Landschap Noord-Holland.
Aan de zuidzijde van het plangebied is een smalle sloot aanwezig die tot aan het dorpslint doorloopt. Deze sloot staat in verbinding met het vele water wat binnen het Ilperveld aanwezig is.
In de huidige situatie zijn rond het plangebied de meeste agrarische bedrijven verdwenen en is de bebouwing in gebruik genomen voor bewoning of andere bedrijvigheid. Ten noorden van de planlocatie is een openbare basisschool aanwezig, terwijl aan de overige zijden alleen particuliere woningen staan.

3. Beeldkwaliteit

3.1 Herinrichting plangebied Den Ilp

In zowel het gemeentelijk als provinciaal ruimtelijk beleid (Omgevingsvisie en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie) wordt de openheid van het landschap, doorzichten in het lint en herkenbaarheid van de historische geografie van het landschap als waardevol beschouwd.
Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied voor rust en ruimte. Nieuwe bebouwing dient daarom zorgvuldig te worden ingepast. Er dient een goede keuze te worden gemaakt in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied.
Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

3.2 Uitgangspunten herontwikkeling

Voor de herinrichting van het plangebied is een erfinrichting uitgewerkt. Binnen deze inrichting staan een aantal uitgangspunten centraal:

- Zorgvuldig landschappelijk inpassen van de herontwikkeling;
- Door middel van een ruimtelijke analyse rekening houden met context, ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten van het bestaande landschap;
- Historische ontstaansgeschiedenis van een boerenerf met langgerekte bijgebouwen voor de eendenhouderij vormt basis verkaveling en karakter woningen;
- Afstemming van de herontwikkeling van 4 nieuwe woningen, waarbij hoofdgebouw aan het lint wordt geplaatst. Aan de achterzijde worden twee schuurvolumes geplaatst, waarvan 1 twee-onder-een-kapwoning;
- Positie van woningen aan noordzijde perceel, langs insteekweg om doorzichten op kavel te vergroten.
- Inpassen binnen de verkavelingsrichting van het landschap haaks op het dorpslint;
- Oriëntatie van de woning aan de voor- en achterzijde op het historische dorpslint;
- Oriëntatie van de twee-onder-een-kapwoning op de insteekweg, waarbij de zijgevellijn varieert ten opzichte van de insteekweg;
- Dorpskarakter door beeldkwaliteit, architectuur en landschap;
- Groene uitstraling met doorzichten;
- Ontsluiting van alle woningen via de insteekweg met een groen karakter en een waterdoorlatende verharding. Daarbij wordt de mogelijkheid voor ondergrondse wateropslag bekeken. Op deze manier wordt zo min mogelijk verharding op locatie aangebracht;
- Het perceel wordt ecologisch ingericht waarbij gedacht kan worden aan natuurvriendelijke oevers, een pluktuin, moestuin en broedlocaties voor weidevogels voor meer biodiversiteit;
- Woningen worden gasloos gebouwd, voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen, een thuisbatterij en laadpalen geschikt voor bi-directioneel laden;

De beeldkwaliteit wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

3.3 Inrichtingsschets herontwikkeling

3.3.1 Hoofdindeling

De planlocatie ligt binnen de lintbebouwing van Den Ilp, maar aan de achterzijde van de locatie is gelijk de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied aanwezig (Ilperveld).
Bij de ontwikkeling van het plan op Den Ilp 85 zijn de kenmerken van het landschap leidend voor de herinrichting van het plangebied.
De keus is gemaakt om het historische boerenerf met de bebouwing van een eendenhouderij terug te brengen op de locatie. Een voorbeeld van een dergelijk historisch erf is hieronder weergegeven.





Referentiebeelden hoofdwoning met schuren eendenhouderij	

Op de planlocatie worden 4 woningen gerealiseerd met een hoofdwoning aan het dorpslint en daarachter twee schuurvolumes met in totaal 3 woningen (bijlage 1).



Herinrichting planlocatie	

Door de bebouwing achter elkaar te plaatsen aan de noordzijde van de planlocatie worden de karakteristieke eigenschappen van het landschap zoals openheid en het kavel- en slotenpatroon versterkt. Bij de ontwikkeling van het plan wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst binnen het lint van Den Ilp gerealiseerd.

3.3.2 Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op landschap

Bij de ontwikkeling van de kavels op de planlocatie is rekening gehouden met de wens om het doorzicht naar de achtergelegen polder te behouden/versterken. Dit is de reden dat een keuze is gemaakt om de kavels te positioneren aan een klein dwarslint/insteekweg. Deze dwarslinten komen vaker voor in de buurt van Den Ilp, zoals de Schoolstraat en de Polderweg. De verkaveling van het perceel bestaat uit grote en kleinere kavels en stemt daarin overeen met de aanwezige bebouwing langs Den Ilp.

Er worden vier woningen gerealiseerd, waarbij door middel van de indeling van het perceel en het karakter van de woningen wordt gerefereerd naar een boerenerf. Dit is passend binnen de historische context van het bebouwingslint.
De woningen worden aan de noordzijde van de kavel gerealiseerd, zodat aan de zuidzijde een brede zichtlijn ontstaat. Ook langs de dwarsweg aan de noordzijde ontstaat een zichtlijn. Om de openheid aan de achterzijde van de planlocatie te waarborgen zal de vierde woning niet voorbij de bestaande achtergevelrooilijn van de bebouwing op de naastgelegen percelen worden geplaatst.
Voor de realisatie van de woningen is de keuze gemaakt om een hoofdgebouw aan het lint te plaatsen met aan de achterzijde twee schuurvolumes, zodat de referentie naar het historische boerenerf zichtbaar is. Daarbij gaat de voorkeur uit naar een afwisseling van afmetingen, eenduidige kaprichting en een kleine variatie van de gevellijn van de woningen ten opzichte van de insteekweg, zodat op de locatie een gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaat (bijlage 2).





De planlocatie is gelegen binnen het dorpslint van Den Ilp en de bestaande bebouwing in de omgeving betreft een mix van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen met diverse vormen, kaprichtingen en maatvoeringen. De ontwikkeling van de 4 woningen op de planlocatie sluit hierbij aan, qua woningkeuze, vorm, kaprichting en bouwhoogte.

In bijlage 2 is de relatie van de bebouwing op de planlocatie ten opzichte van de omgeving weergegeven. Opgemerkt wordt dat in het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van 9 meter is toegestaan en hier kan nog van worden afgeweken tot bijna 10 meter. In de directe omgeving van de planlocatie is goed zichtbaar dat gebruik is gemaakt van deze ruime bouwmogelijkheid.
Aan de voorzijde van het perceel zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd op een grote kavel die is georiënteerd op Den Ilp. Hiermee wordt de bebouwing in het lint hersteld en deze woning fungeert als hoofdwoning op het perceel.
Achter de hoofdwoning wordt een twee-onder-een-kapwoning in een schuurvolume gerealiseerd. Daarbij verspringt de gevellijn iets naar binnen ten opzichte van de insteekweg, zodat niet alle woningen in één lijn komen te staan. Deze woningen worden georiënteerd op de insteekweg. De twee-onder-een-kapwoningen kunnen worden voorzien van een garage die aan de woning wordt gebouwd of er kan inpandig worden geparkeerd. De afmetingen van deze twee woningen zijn ondergeschikt aan de hoofdwoning op het perceel.
Aan de achterzijde van het perceel wordt een vierde vrijstaande woning geplaatst met het karakter van een schuurwoning. Bij een schaalvergroting op het historische boerenerf was het alleen mogelijk om de bebouwing uit te breiden aan de achterzijde van de bestaande bebouwing, gezien de beperkte breedte van het perceel. Het volume van de bebouwing nam bij een uitbreiding vaak toe, waarbij de volle breedte en lengte van het perceel werd benut. Dit zorgde voor grotere schuren aan de achterzijde van het perceel, zoals ook te zien is op het referentiebeeld in paragraaf 3.3.1. De maatvoering van de vrijstaande schuurwoning aan de achterzijde van het perceel zal dan ook groter zijn dan de twee-onder-een-kapwoning vlak achter het hoofdgebouw. Dit sluit aan bij de historische ontwikkeling van een boerenerf.
De initiatiefnemers voor het plan zijn werkzaam op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing en zijn intrinsiek gemotiveerd om de ecologische footprint van de te bouwen woningen zo klein mogelijk te houden. Zij willen duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en nemen dit mee bij het ontwerp van de woningen. Denk hierbij aan de situering van het woonhuis, slimme gevelopeningen en extra dak-, vloer– en wandisolatie. Er wordt ingezet op hogere isolatiewaarden (strengere norm dan Bouwbesluit) om energieverbruik en CO2-uitstoot zoveel mogelijk te beperken. Om uitstoot op de locatie te beperken zal zoveel als mogelijk gebruik worden gemaakt van prefab bouwdelen en biobased materialen.
Om gedurende de hele dag in duurzame energie te voorzien middels zonnepanelen- of collectoren, wordt naast een groot zuidelijk georiënteerd dakoppervlak, ook oost/west dakoppervlak gecreëerd. Daarnaast worden de woningen voorzien van een thuisaccu en laadpalen geschikt voor bi-directioneel laden (en ontladen). De mogelijkheden voor een WKO worden onderzocht.
De erfinrichting van de planlocatie krijgt een groen karakter door een groene voortuin voor de hoofdwoning aan het dorpslint en groene tuinen rond alle woningen. Daarbij worden groene erfafscheidingen gerealiseerd door de toepassing van bomen en hagen en is het niet toegestaan om schuttingen of andere harde afscheidingen te plaatsen.
Het gebied aan de achterzijde van het perceel wordt natuurlijk ingericht en hiervoor wordt een landschapsarchitect ingehuurd voor een ecologische landschapsinrichting. Hierbij kan gedacht worden aan een pluktuin, moestuin en broedlocaties voor weidevogels voor meer biodiversiteit.
De sloot aan de zuidoostzijde wordt voorzien van een oevervoorziening, om de volle breedte van de waterloop te behouden. Daardoor wordt de relatie tussen het lint en het

slotenpatroon wordt versterkt. Langs de sloot wordt een natuurvriendelijke oever/strook aangelegd, zodat de biodiversiteit op het perceel wordt versterkt.
Het wegprofiel van de insteekweg wordt niet voorzien van parkeerplaatsen en dusdanig ingericht dat het niet mogelijk is om hier auto's te langs de weg te parkeren. Door de auto's aan de achterzijde/tussen de woningen of inpandig te parkeren is het groene karakter van de locatie gewaarborgd en wordt tevens het doorzicht over de locatie en het dwarslint behouden.
De insteekweg en de parkeerplaatsen worden voorzien van een open verharding wat bijdraagt aan een klimaatadaptieve inrichting en het geeft de planlocatie een groener karakter. Daarnaast wordt de ondergrondse wateropslag van regenwater onderzocht om te gebruiken voor douche- en toiletwater.
Indien de jachthaven op de planlocatie wordt beëindigd en de bomen op de planlocatie en het achterliggende perceel worden verwijderd, zal een brede zichtlijn naar het waterrijke veenweidelandschap ontstaan. Het achtergelegen perceel met bomen is in eigendom van de gemeente Landsmeer en de wens wordt uitgesproken om gezamenlijk met de initiatiefnemer de openheid van het landschap te herstellen.

3.3 Uitgangspunten nieuwe woningen

Het plan bestaat uit 4 woningen met een bijgebouw. Om aan te sluiten bij het historische boerenerf, dienen de nieuwe woningen traditionele bouwvormen te krijgen, waaronder twee schuurvolumes. Het is mogelijk om deze woningen een eigentijdse uitstraling te geven met karakteristieken van landelijke bebouwing.

Functie hoofdgebouwen:

- *Wonen;*

Uitstraling woningen:

- De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur met de karakteristieken van landelijke bebouwing. Zowel een traditionele als een eigentijdse uitstraling is hierbij mogelijk. De woningen worden individueel en afwisselend, waarmee de uniciteit wordt gewaarborgd.

Vorm woningen:

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm;
- Op- een aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Er is sprake van een samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Oriëntatie woningen

- De voorgevels van de hoofdwoning en de achterste schuurwoning zijn representatief en georiënteerd op de weg in het dorpslint.
- De voorgevels van de twee-onder-een-kapwoning is georiënteerd op de insteekweg.

Materiaal en kleurgebruik

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren;
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas;
- Dakbedekking met keramische pannen, zink of riet;
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen.

Detaillering

- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig;
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als gehaal plaatsen.



Referentiebeelden nieuwe woningen

Bijgebouwen

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw;
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en afwerking, eenvoudig van vorm;
- Bijgebouw plaatsen aan achterzijde van de woning.

3.4.1 Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woningen worden ontsloten op Den Ilp vanaf de insteekweg met één uitrit. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit een gewenste situatie. Het zicht op de weg is goed en het betreft een 30 kilometerzone, zodat het veilig is om in te voegen in het verkeer.
Het wegprofiel van de insteekweg wordt niet voorzien van parkeerplaatsen en dusdanig ingericht dat het niet mogelijk is om hier auto's te langs de weg te parkeren. Door de auto's aan de achterzijde- of tussen de woningen te parkeren is het groene karakter van de locatie gewaarborgd en is het doorzicht over de locatie naar de polder gewaarborgd.
De insteekweg wordt voorzien van een waterpasserende verharding (bijvoorbeeld Hydro linea) wat bijdraagt aan een klimaatadaptieve inrichting van het perceel en het geeft de planlocatie een groener karakter.
Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2,8 auto per bouwperceel.
De parkeerplaatsen worden ook voorzien van een waterpasserende verharding, maar dit kan bestaan uit schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter.






Referentiebeelden open verharding

3.4.2 Beplanting en erfafscheiding

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap. Het contrast tussen het bebouwingslint van Den Ilp en het open omliggende landschap wordt daarmee versterkt.
De nieuwe woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woningen liggen ruime tuinen met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.
Het is van belang dat de er geen hoogopgaande bomen langs de zuidelijk gelegen waterloop worden, maar dat alleen een gazon met lage struiken en heesters mogelijk is. Op deze wijze is het doorzicht over de planlocatie aan deze zijde gewaarborgd.
Langs de insteekweg aan de noordzijde zorgt de groene boomsingel van het naastgelegen perceel voor een groene inpassing. Over de insteekweg is een open doorzicht mogelijk naar de achterzijde van de planlocatie en de polder.
De erfafscheidingen bestaan uit hagen of geen erfafscheiding. Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast.
Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.






Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels

Initiatiefplan realisering 4 woningen, Den ilp 85, Den Ilp



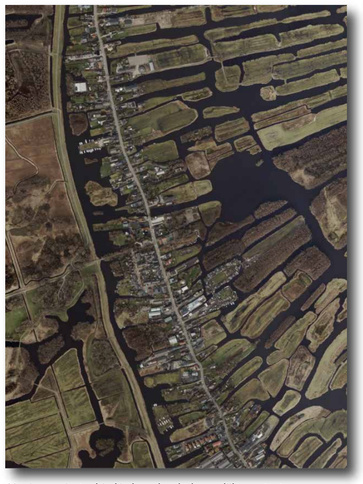
Voorbeeld van de achtergelegen schuurwoning



Haag van 100 cm in één soort toepassen



Vogelvlucht huidige situatie projectlocatie



Ligging projectgebied in haar landschappelijke context



Hydro linea waterpasserende verharding



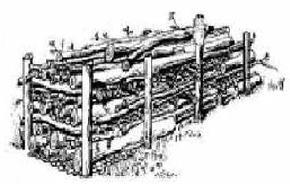


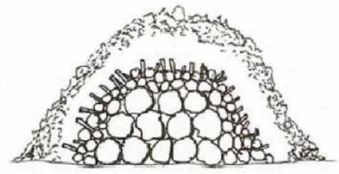


Vrijstaande woning (A) passend in het lint parkeren uit het zicht aan achterzijde oplossen



Voorbeeld van een geschakelde woning (schuurachtig karakter) met inpandig parkeren (kavel C & B)





Voorbeelden van mitigerende maatregelen voor verbeting leefgebied van o.a. de wezel en egels (links takkenrillen, rechts marterhoop)



Vrijstaande woning (A) passend in het lint parkeren uit het zicht aan achterzijde oplossen; over de waterpasserende oprit loopt een zichtlijn naar achteren



Doorzicht naar achteren aan de rechterzijde van woning A



De stijlvolle woningen staan netjes achter elkaar om het geheel zo minimaal massaal te laten ogen met zichtlijnen naar het achtergelegen landschap



Een hagenstructuur maakt het ensemble tot één gezamelijk geheel

5 10 15 20 25

N

ADVIESBUREAU MARIËTTE VAN DEN BERG

Bijlage 2: Bebouwingsbeeld planlocatie en omgeving















