



&RESULTAAT

Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

T 0413 33 68 00
F 0317 49 14 75

info@dlvadvis.nl
www.dlvadvies.nl

College B&W van de gemeente Diemen
t.a.v. mevr. A. Pet
Postbus 191
1110 AD Diemen

Onderwerp
Principeverzoek voor afwijken
bestemmingsplan Buitengebied

Ons kenmerk
210628 B200923

Bijlagen
4

Contact
g.schonewille@dlvadvis.nl
06 10 92 50 22

Datum
12-8-2021

Geachte college,

Namens Stammerdijk BV (hierna: de initiatiefnemer) gevestigd aan de Hinderdam 20, 1394 JB Nederhorst den Berg, dien ik hierbij een principeverzoek in voor het aanpassen van het bouwvlak en het afwijken van de bouwregels op de locatie Stammerdijk 23, 1112 AA Diemen.

Op de Stammerdijk 23 was de western-manege Double R Ranch gevestigd. De western-activiteiten waren gericht op een specifieke doelgroep van buiten de gemeente Diemen. Daarnaast was er een beperkte ruimte voor paarden van eigenaren uit Diemen en ca. 5 manegepaarden. De teruglopende vraag en de leeftijd van de eigenaar heeft hem doen besluiten het bedrijf te verkopen.

Deze locatie is aangekocht door de familie Mulders. Zij moderniseren het bedrijf en gaan zich richten op twee hoofdactiviteiten. Enerzijds een manege annex pensionstal gericht op paardensport liefhebbers uit de directe omgeving (conform huidige bestemming sport/manege) en als tweede activiteit het (op)fokken, africhten en trainen van jonge paarden, voornamelijk bestemd voor de handel (agrarische functie). Het verkorte bedrijfsplan is als bijlage 1 opgenomen.

Om bovenstaande activiteiten te kunnen uitvoeren zullen er een aantal aanpassingen gedaan moet worden. Om te voldoen aan de trainings- en welzijnseisen zullen de gebouwen uitgebreid moeten worden. De huidige bestemming schrijft een maximaal bebouwd oppervlakte van 2281 m² voor met een maximale goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 8 m (ter plaatse van de bestaande rijhal). In het overig deel van het bouwvlak is de maximale goothoogte 3 m en de bouwhoogte 6 m.

Voor de gewenste bedrijfsopzet zal er 2954 m² (zie bijlage 2) bebouwd gaan worden, dit overschrijdt de maximaal toegestane oppervlakte voor de bestemming sport/manege.

Een deel van de activiteiten (voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden) vallen onder de productiegerichte(agrarisch) paardenhouderij. In overleg met mevr. Pet en de provincie Noord Holland is de optie besproken om dit deel als agrarisch te bestemmen, de Omgevingsverordening NH2020 is niet van toepassing voor het vergroten van een agrarisch bouwvlak.

Voor de productiegerichte/agrarische activiteiten is 25 % van de oppervlakte van de gebouwen nodig (zie bijlage 2). Als voorwaarde is door de provincie gesteld dat het agrarische deel een volwaardig



& RESULTAAT

bedrijf moet zijn. Deze activiteit vraagt arbeid van 1,2 FTE (zie bijlage 3) en voldoet aan deze voorwaarde.

Om te kunnen voldoen aan de gebruiks- en ventilatie-eisen zal in de gewenste situatie de maximale goot- en bouwhoogte worden overschreden:

- de nokhoogte rijhal: overschrijding 0,5 m,
- de zijwandhoogte stallen: overschrijding 1 m,
- de nokhoogte stallen: 0,5

Deze dimensionering is met de opmerkingen die de stedenbouwkundige heeft gemaakt in het vooroverleg verwerkt in het ontwerp wat nu voorligt en de landschappelijke inpassing (zie bijlage 4).

Naast de gebouwen zijn er ook een aantal bouwwerken geen gebouw of overkapping zijnde zoals de rijbak incl. verlichting (masthoogte 6 m), paddocks en de opslag voor vast mest buiten het bouwblok geprojecteerd.

Met het voorgaande zijn de plannen op de locatie Stammerdijk 23 inzichtelijk gemaakt. Wij verzoeken u hierbij aan te geven of u medewerking wilt verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied voor de gewenste ontwikkelingen.

Indien u bereid bent om medewerking te verlenen, vernemen wij tevens graag van u welke gegevens voor een officieel verzoek aangeleverd dienen te worden.

Met belangstelling kijken wij uit naar uw reactie. In afwachting hiervan danken wij u bij voorbaat. Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet

G.N. Schonewille
Projectleider Bouw



& RESULTAAT

BIJLAGE I

Verkort bedrijfsplan

Aan de Stammerdijk te Diemen ligt een 30 jaar oud manege complex bestaande uit een rijhal van 40 x 20 meter, een combinatie van gebouwtjes en containers waarin ca 60 (kleine) stallen zijn ondergebracht, een stapmolen, enkele opslagloodsen en een bedrijfswoning. De hippische faciliteiten verkeren in zeer slechte staat van onderhoud. Het dak van de rijhal is op meerdere plaatsen lek en de stallen zijn veel te klein om aan zelfs de minimale eisen van dierenwelzijn te voldoen. Daar staat tegenover dat er veel weidegrond beschikbaar is (deels in eigendom, deels gepacht), er een directe verbinding is met de ruitersporen in het aangrenzende Diemberbos en er goede verbindingen (A1, A9, maar ook Schiphol) in de nabijheid liggen.

De plannen voor renovatie van het complex richten zich dan ook op twee goed combineerbare functies. Enerzijds het (op)fokken, africhten en trainen van jonge paarden, voornamelijk bestemd voor de handel (agrarische functie) en anderzijds een manege annex pensionstal gericht op paardensport liefhebbers uit de directe omgeving (sport functie).

Er komen in totaal 40 boxen met elk een omvang van 4 x 3,5 meter (dus 14 m²). De inrichting wordt zo uitgevoerd dat boxen kunnen worden samengevoegd voor merrie/veulen combinaties. Er komen vier min of meer separate units van telkens tien stallen, wat vooral de rust (bv bij het uitmesten) ten goede komt. Elke unit krijgt eigen faciliteiten zoals een zadelkamer, een wasplaats en een solarium. Centraal komen behandelruimtes voor dierenarts en hoefsmid.

De aard van de geplande activiteiten brengt met zich mee dat er weliswaar minder paarden zullen zijn dan in het verleden het geval was, maar dat deze paarden intensiever worden bereden, voornamelijk tijdens de 'normale' werkuren. Dat brengt met zich mee dat de rijhal moeten worden verlengd van 40 naar 60 meter. Voor de buitentrainingen is een ruime 6-paards overdekte stapmolen nodig. Er komt een 60 x 20 m buitenbak in een van de huidige weilanden. De huidige buitenbak wordt opgedeeld in paddocks.

Daarnaast komt er een aanbouw aan de kopse kant van de rijhal. Daarin worden faciliteiten ondergebracht, te weten een ontvangstruimte voor bezoekers, twee gastenkamers voor eigenaren en trainers.

Met Staatsbosbeheer zijn er gesprekken over het realiseren van schaftgelegenheid voor het "Binnenteam". Deze zou in de werktuigenberging gerealiseerd kunnen worden.

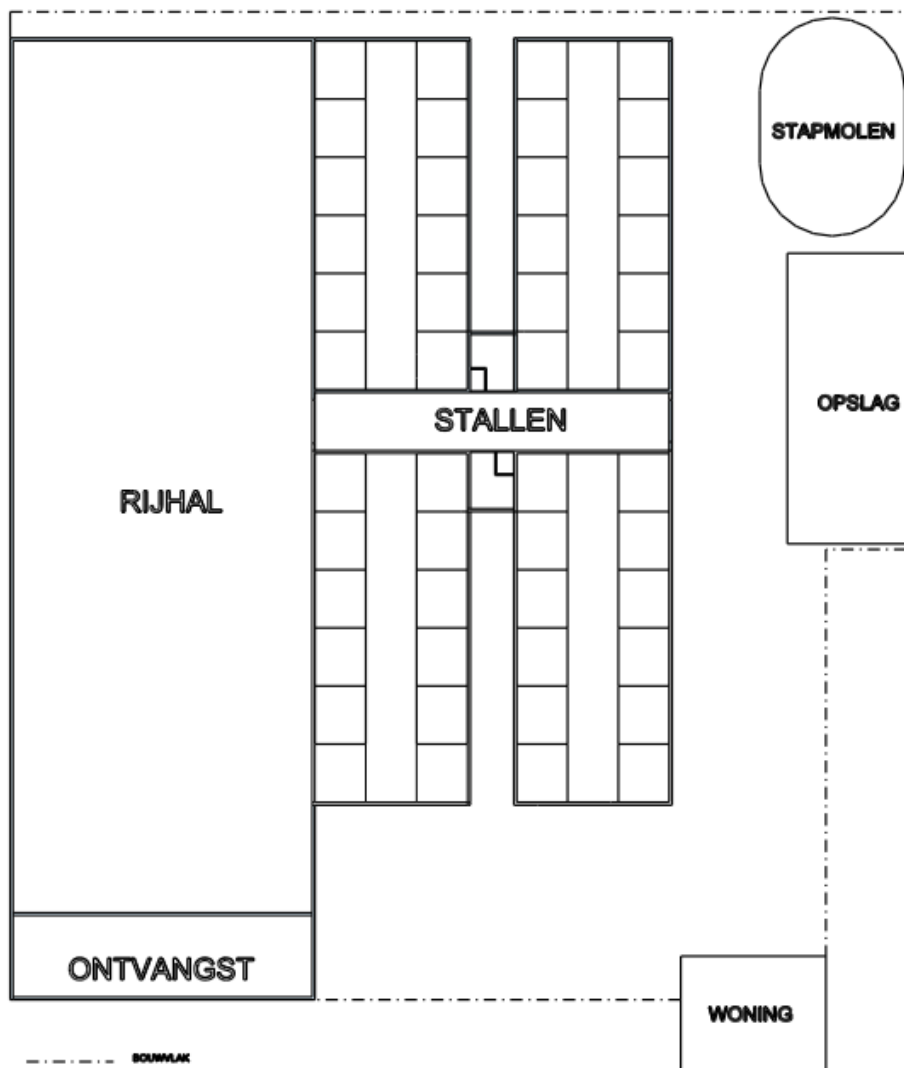
Voor een rendabele exploitatie moet volledig worden uitgegaan van de opbrengsten van de stallenverhuur. De ligging aan de smalle dijk maakt het verkeerstechnisch lastig, zo niet onmogelijk om grootschalige publieke evenementen, zoals wedstrijden, te organiseren. Daardoor kunnen er geen horeca en soortgelijke inkomsten worden gegenereerd, normaal gesproken een belangrijk onderdeel van de exploitatie.



& RESULTAAT

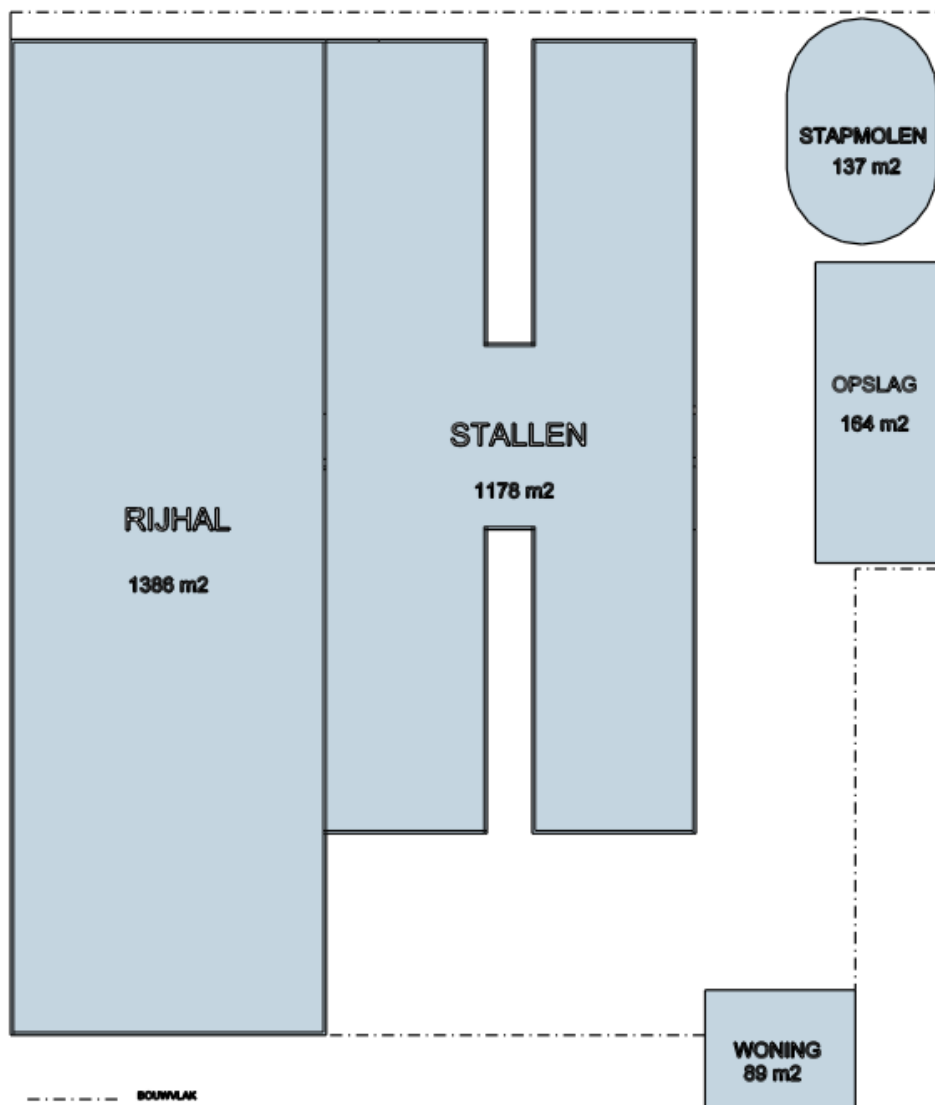
BIJLAGE II

Oppervlaktegebruik





& RESULTAAT



Voor de productie-gerichte activiteiten wordt er 1 unit van 10 boxen gebruikt, dit aandeel (25%) is ook van toepassing op de gebouwen voor algemeen gebruik.

	Sport/manege gebruik	Productiegericht gebruik	Totaal
Stallen	884	295	1.178
Rijhal	1.040	347	1.386
Opslag	123	41	164
Stapmolen	113	25	137
Woning	51	38	89
Totaal	2.210	744	2.954
Aandeel	75%	25%	



BIJLAGE III

Volwaardigheid agrarische activiteit

In de beoordeling van een bouwvoornemen in de paardenhouderij wordt door overheden de toets van volwaardigheid gehanteerd. Hierbij wordt een bedrijf als volwaardig beschouwd als het aan ten minste aan een volwaardige arbeidskracht volledige werkgelegenheid biedt.

De volledige werkgelegenheid wordt onderbouwd door het inzichtelijk maken van de arbeidsuren die de activiteit vraagt. De normen die DLV Advies hiervoor hanteert komen uit het handboek Kwantitatieve Informatie Veehouderij (KWIN). KWIN bevat informatie uit de sectoren melkvee, vleesvee, geiten, schapen, paarden, varkens, pluimvee, nertsen en konijnen. Het is een waardevolle bron van informatie voor overheden, agrarisch adviseurs bij banken, accountants, makelaars, taxateurs, veehouders en studenten en docenten.

Wat de werkzaamheden betreft is er geen strakke scheiding tussen sport/manege (gebruiksgericht) en de productiegerichte activiteiten. De opfokpaarden en fokmerries zijn/leveren nakomelingen voor de sport/manege en voor het productiegerichte deel. De werkzaamheden zijn daarom gelijk over de activiteiten verdeeld.

Van de sportpaarden is 25 % beschikbaar voor de handel, de arbeidsuren zijn op basis daarvan berekend. De algemene werkzaamheden zoals onderhoud, graslandbeheer en management zijn ieder voor 50 % toegerekend aan de activiteiten.

KWIN 2020-2021	Aantal	Uren/jaar	Gebruiksgericht	Productiegericht
Manegepaard incl. lesgeven	10	190	1900	
Opfokpaard	10	50	250	250
Fokmerrie	10	75	375	375
Sportpaard in training (springen/dressuur)	10	420	3150	1050
Onderhoud en graslandbeheer	1	300	150	150
Management, administratie en verkoop	1	700	350	350
Totaal uren/jaar			6175	2175
FTE			3,4	1,2

De arbeidsuren worden omgerekend naar FTE (1836 uur/jaar).

Uit bovenstaande arbeidsbegroting blijkt dat het agrarische/productiegerichte activiteit aan 1,2 FTE arbeid biedt. De agrarische/productiegerichte activiteit van stal Stammerdijk is dus volwaardig.

Advies landschappelijke inpassing Stal Stammerdijk

Stammerdijk 23, 1112 AA Diemen



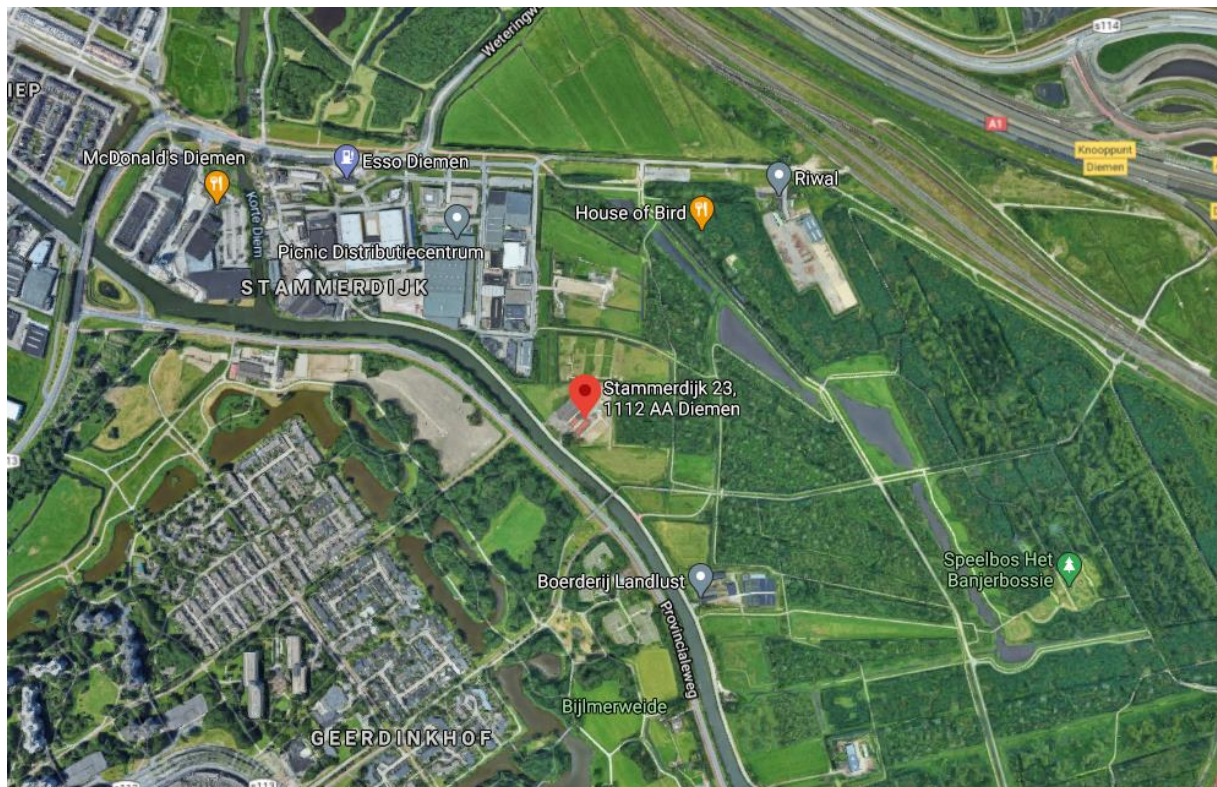
Landerade
april 2021
Filippen Koornneef





Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
2. Beschrijving van de locatie	6
3. Provinciaal en gemeentelijk beleid	10
4. Landschap	16
5. Advies voor een kwalitatieve landschappelijke inpassing	20
6. Conclusie	26
Literatuur	27
Bijlagen:	
Ontwerptekening A3 (printversie)	28



Figuur 1. Stal Stammerdijk ligt aan de Stammerdijk 23 in Diemen (bron: Google Maps, 2021)



Figuur 2. Luchtfoto van de situatie in 2020 van Stal Stammerdijk.

1. Inleiding

Dit plan adviseert over de landschappelijke inpassing van de renovatie van Stal Stammerdijk aan de Stammerdijk 23 te Diemen (zie figuur 1). De plannen van de familie Mulders; de initiatiefnemers en eigenaren, bestaan uit onder andere het realiseren van een nieuwe rijhal, nieuwe stallen voor 40 paarden, bouw van een nieuwe kapschuur en buitenrijbaan. Hiervoor zal de bestaande bebouwing grotendeels worden gesloopt.

Dit plan beschrijft op welke manier tot een goede kwalitatieve inpassing van de gewenste situatie gekomen wordt. Allereerst zijn het fungerende beleid van de provincie Noord-Holland en de gemeente Diemen geanalyseerd waaronder de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 en de Welstandsnota Diemen 2011. Vervolgens zijn de landschappelijke waarden van de locatie in kaart gebracht waaronder landschappelijke structuren en de aanwezige beplanting. Tenslotte wordt geadviseerd over de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie en hoe de ruimtelijke kwaliteit daarbij kan worden gewaarborgd.

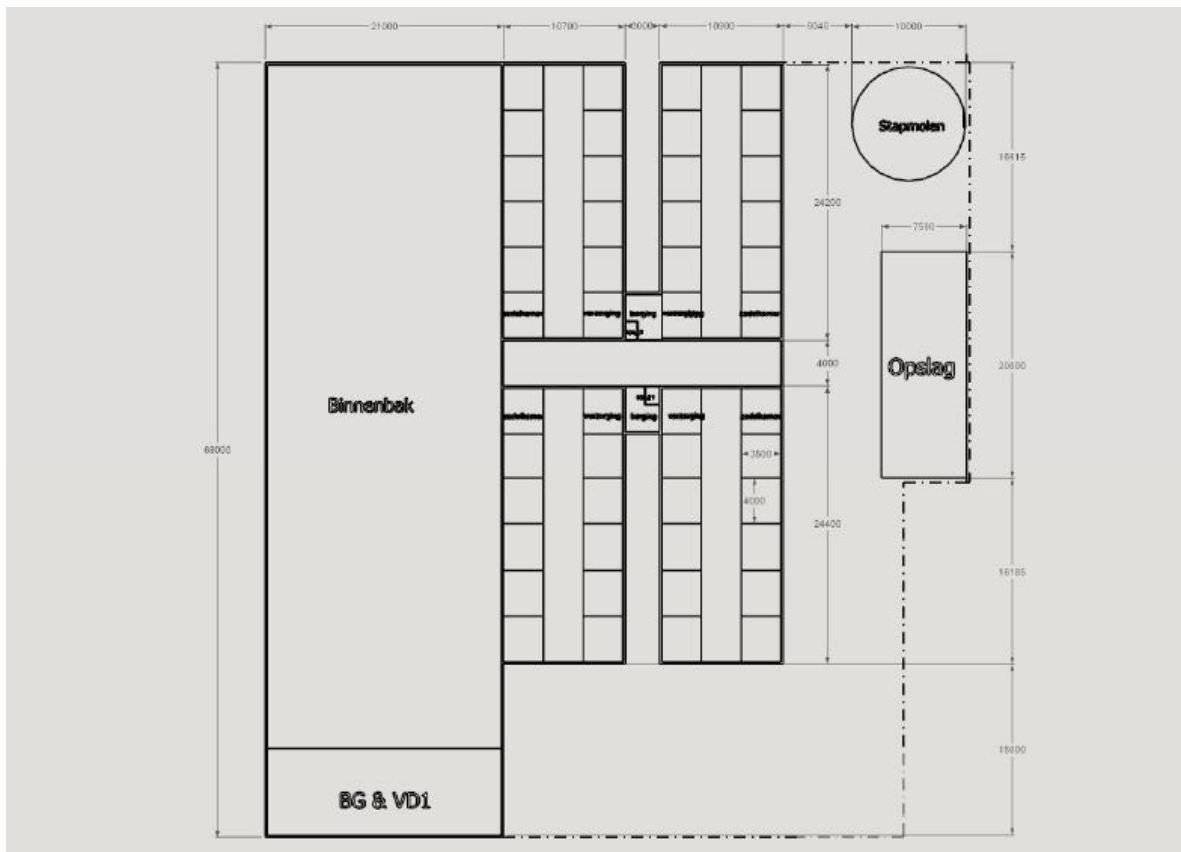
2. Beschrijving van de locatie

Het plangebied aan de Stammerdijk 23 te Diemen ligt in het buitengebied van Diemen in Noord-Holland. Op dit perceel ligt een manege met een bijbehorend woonhuis en verschillende opstallen.

Het plangebied ligt in de Gemeenschapspolder, binnen de Diemerscheg, een gebied te oosten van Amsterdam in Diemen, Weesp en Muiden. Dit is een groene zone, maar deze is doorsneden door snelwegen, sporen en kanalen. Ten noorden van het plangebied ligt de snelweg A1 en ten oosten de snelweg A9. Tussen deze snelwegen en het plangebied ligt een spoorlijn, enkele agrarische gronden en bosgebied, waaronder het Diemberbos. Ten oosten van het plangebied liggen de bedrijventerreinen 'Sniep' en 'Stammerdijk' die nagenoeg aan het plangebied grenzen. Het zuiden van het plangebied grenst aan de Stammerdijk en de Weespertrekvaart waarachter de Provincialeweg en het park 'Bijlmerweide' liggen.

Het plangebied bestaat uit een erf met daarop de gebouwen en bouwwerken ten behoeve van manegeactiviteiten. Het woonhuis staat aan de zuidkant op het erf met een aangebouwde schuur (zie figuur 2). Ten noorden van het woonhuis staat een stal met pannendak. De schuur met het platte dak die aan de stal was gebouwd is ten tijde van het locatiebezoek reeds gesloopt. Ten noorden van de stal staat de rijhal. Achter op het erf staan buitenstallen, een stapmolen, longeerkraal, kapberg en paddocks. Aan de zuidkant van het erf ligt een buitenrijbaan. Op het perceel achter het erf en de percelen ten zuiden en ten noorden van het erf liggen de weiden.

De initiatiefnemers zijn voornemens binnen het bestaande bouwblok (2900 m²) ca. 40 nieuwe paardenstallen te realiseren en de rijhal te verlengen of geheel te vervangen voor een nieuwe, langere rijhal van 68 x 20 meter (zie figuur 3 en 4). In de noordwestkant van het gebouw van de rijhal komt een gedeelte waarin zowel voorzieningen voor paarden als voor bezoekers (gastenkamers) worden gerealiseerd. Daarnaast komt er een kapschuur voor opslag en wordt de stapmolen verplaatst en overdekt en er komt een nieuwe buitenrijbaan van wedstrijdformaat. Voor parkeren van trailers en vrachtwagens voor paardenvervoer komt extra parkeergelegenheid. Voor trainingsdoeleinden en het houden van paarden worden longeerkrallen en paddocks gerealiseerd.



Figuur 3. Voorgenomen plannen van de initiatiefnemers



Figuur 4. Verbeelding van de voorgenomen nieuwe rijhal met aangebouwde stallen

De bestaande stallen verkeren in slechte staat, bevatten asbest en voldoen niet meer aan huidige welzijnseisen, wat betreft oppervlakte, daglicht en ventilatie. Binnen de bestaande gebouwen zijn geen aanpassingen mogelijk om wel aan de huidige eisen voor dierenwelzijn te voldoen. Zo zal de oppervlakte per stal, die nu ca 9 m² is, naar 14 m² per stal worden gebracht. Het woonhuis met een deel van de aangebouwde schuur zal blijven bestaan.

Voor de bedrijfsvoering van een paardenhouderij/trainingsstal zijn een rijhal, stallen en buitenrijbanen voor het trainen van de paarden nodig. Daarnaast is er ruimte nodig voor opslagruimte voor (ruw)voer, stalstrooisel en mestopslag. Maar ook is er ruimte nodig voor uitloop van de paarden, het longeren van de paarden (longeerkraal) en parkeergelegenheid voor trailers en vrachtwagens voor paardenvervoer. De paarden zullen regelmatig naar wedstrijden en trainingen op andere locaties worden vervoerd en voor het laden is een geschikte plek op het erf nodig. Achter op het erf, achter de nieuwe rijhal is onvoldoende ruimte beschikbaar voor parkeren van de trailers/vrachtwagens én het laden van de paarden en het manoeuvreren met auto met trailer/vrachtwagens.

Paarden die in stallen staan hebben dagelijks een aantal uren vrije uitloop nodig om in een goede conditie te blijven. Daartoe worden de paarden in een paddock gezet waar ze vrij kunnen bewegen. Een paddock is een kleine omrasterde ruimte met zandbodem. In de winter en gedurende natte tijden kunnen de paarden namelijk niet op de weiden gehouden worden in verband met vertrapping van de bodem (modder) en het behoud van een vitale weide (ivm overbegrazing). Daarnaast worden met name jonge paarden aan de hand getraind in een longeerkraal. Hiermee worden paarden voorbereid op het rijden onder het zadel.

Vanwege de realisatie van aanbouw, nieuwbouw en het aanpassen van het bouwblok, is een goed onderbouwde landschappelijke inpassing met streekeigen landschapselementen vereist vanuit de gemeente en de provincie. Met de uitvoering van de in dit plan geadviseerde maatregelen voor landschappelijke inpassing, wordt de landschappelijke kwaliteit bij realisatie van de plannen geborgd. De kwaliteit van het erf en de omgeving zullen door uitvoering van de plannen zowel landschappelijk als ecologisch worden versterkt door toevoeging van karakteristieke erfplanting én natuurelementen.



Figuur 5. Noord aanzicht Stal Stammerdijk vanaf de dijk met rijhal, stallen, woning en parkeerplaatsen (Bron: Google Street View)



Figuur 6. Zuid aanzicht Stal Stammerdijk vanaf de Stammerdijk met de woning en buitenrijbaan (Bron Google Street View)

3. Provinciaal en gemeentelijk beleid

In deze paragraaf is het belangrijkste beleid van de provincie Noord-Holland en de gemeente Diemen ten aanzien van ontwikkelingen in het landschap en op erven op een rij gezet.

Provincie Noord-Holland

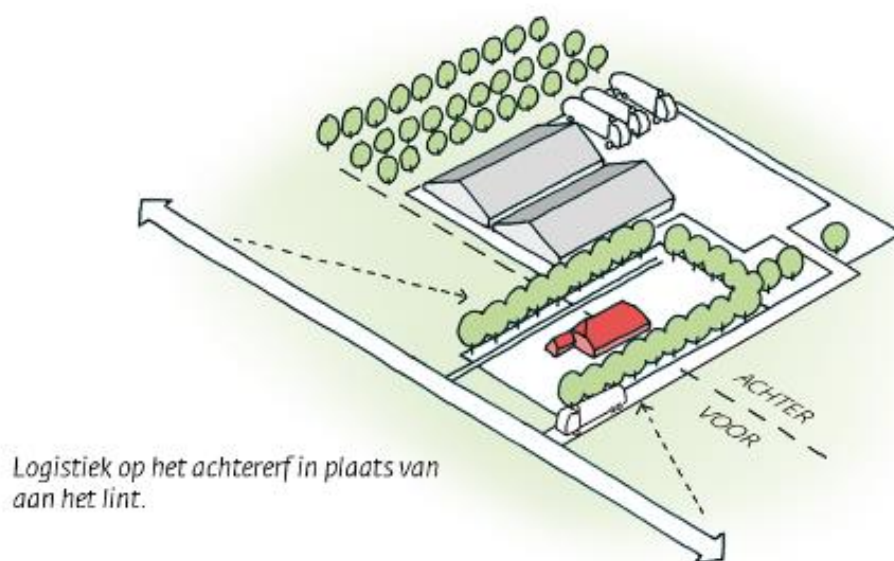
Het provinciale beleid is vastgelegd in de omgevingsverordening NH2020. De omgevingsverordening verwijst naar de Leidraad landschap en Cultuurhistorie (2018) waarin het beleid ten aanzien van landschappelijke kwaliteit en inpassing van nieuwe ontwikkelingen op erven nader is uitgewerkt.

Het beleid van de provincie is er op gericht om ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Diemen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen. Daarbij is openheid en ruimtebeleving heel belangrijk; de beleving van de vrije, open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten. Ook zijn de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen een provinciale kernwaarde. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken. In het veenrivierenlandschap ligt de focus op de karakteristiek van het veenrivierenlandschap met kronkelige riviertjes en uitwaaiende verkavelingen. Ruimtelijke ontwikkelingen worden binnen het verkavelingspatroon en met behoud of versterking van de kenmerkende erfstructuren en streekeigen beplantingen ingepast.

Ervan binnen een bepaald gebied hebben dezelfde kenmerken ten aanzien van de ligging, structuur en de beplanting van het erf. Dat maakt de erven en het landschap herkenbaar. Die kenmerken kunnen verschillen tussen gebieden. Voor het behoud van de landschappelijke karakteristiek is het belangrijk om bij veranderingen op erven de gebiedsspecifieke kenmerken van erven te behouden of te versterken.

De provincie heeft specifiek beleid opgesteld voor kwaliteitswaarborging van (agrarische) erven bij ruimtelijke ontwikkelingen:

1. De opzet en inpassing van het erf volgens het gebiedseigen karakter.
2. Sluit aan bij de maat en schaal, de vorm en de oriëntatie die kenmerkend zijn voor erven en kavels in het gebied.
3. Alle erven hebben van oorsprong een heldere indeling in een voor- en een achterkant. Zorg voor een heldere indeling van voor- en achtererf met bijpassende uitstraling. Maak de vormgeving en uitstraling van het voorerf en de overgang naar het achtererf gebiedsspecifiek (figuur 7).
4. Het situeren van bebouwing in het veenrivierenlandschap haaks op de waterloop en in het veenpolderlandschap evenwijdig aan de verkaveling. Situeer bebouwing altijd in de lengterichting van het erf.
5. Behoud of herstel van de zichtlijn vanaf de weg naar het landschap, over het erf(pad).
6. Het behouden en/of versterken van typerende erfranden. Richt de erfranden op een gebiedseigen manier in (figuur 8). Voeg bij erfuitbreiding nieuwe erfgransloten en/of -beplanting toe, passend in het landschapstype. Reserveer hiervoor voldoende ruimte langs de erfranden en bouw niet te dicht op de erfgrans. Houd hierbij rekening met volgende uitbreidingen als deze te verwachten zijn.



Figuur 7. Zorg voor een heldere indeling van voor- en achtererf met bijpassende uitstraling (Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie – Provincie Noord-Holland).



Bomenrij, achterzijde open
(Bijvoorbeeld op het 'Veenweide erf')

Figuur 8. Richt de erfanden op een gebiedseigen manier in. Voeg bij erfuitbreiding nieuwe beplanting toe, passend in het landschapstype. (Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie – Provincie Noord-Holland).

7. Het gebruikmaken en behouden van gebiedseigen beplanting(selementen).
Onderzoek welke soort beplanting en beplantingselementen kenmerkend zijn voor erven in de betreffende streek en het type landschap. Behoud en/of versterk bestaande elementen of voeg nieuwe gebiedseigen elementen toe als deze ontbreken.

De provincie Noord-Holland toetst ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied aan de richtlijnen van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De toelichting van een ruimtelijk plan moet een motivering bevatten waaruit blijkt dat voldaan wordt aan deze richtlijnen.

Gemeente Diemen

In deze paragraaf wordt het relevante beleid van de gemeente Diemen ten aanzien van veranderingen op erven behandeld. Als eerste het bestemmingsplan Buitengebied (2015). Het bestemmingplan buitengebied vraagt om versterking en het behoud van de landschappen. Daarnaast is beleid ten aanzien van landschap geformuleerd in de Structuurvisie Diemen. Daarnaast is beleid ten aanzien van inpassing van nieuwe gebouwen in de omgeving beschreven in de Welstandsnota Diemen.

Bestemmingplan Buitengebied

Stal Stammerdijk valt in het bestemmingsplan onder de bestemming 'Sport – Manege': De manege aan de Stammerdijk en aan de Muiderstraatweg (tussen het spoor en de A1) heeft conform SVBP2008 een sportbestemming. Rond de gebouwen is een ruim bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak geldt dat maximaal het op de verbeelding aangeduide oppervlakte aan bebouwing is toegestaan. De maximale oppervlakte bebouwing bedraagt 2281 m². Tevens gelden diverse maximale goot- en bouwhoogtes binnen verschillende zones in het bouwvlak.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het realiseren van een paardenbak en/of een stapmolen ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij bij een bedrijfswoning, een burgerwoning of manege, onder de voorwaarden dat:

- a. maximaal 1 paardenbak en/of stapmolen per bedrijfswoning of burgerwoning wordt gerealiseerd;
- b. maximaal 2 paardenbakken en/of stapmolens bij een manege worden gerealiseerd;
- c. de paardenbak en/of de stapmolen als volgt wordt/worden gesitueerd:
 1. achter hoofdgebouwen;
 2. tenminste 20 m uit de rand van de weg;
 3. tenminste 1,5 m uit de slootranden;
 4. maximaal 50 m achter de bestaande, legale bebouwing binnen het bouwvlak;
 5. minimaal 25 m van woningen van derden;
- d. de omvang van de paardenbak niet meer bedraagt dan 20 m bij 40 m en de doorsnede van een stapmolen niet meer bedraagt dan 20 m;
- e. de hoogte van een hek rondom een paardenbak en/of een stapmolen niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- f. indien de paardenbak en/of de stapmolen vanaf de weg zichtbaar is, afschermende beplanting wordt aangebracht, mits hierdoor geen doorbreking plaatsvindt van bestaande zichtlijnen op het open weidegebied;
- g. de paardenbak en/of de stapmolen wordt voorzien van waterdoorlatend bodemmateriaal;
- h. lichtmasten bij de paardenbak en/of stapmolen niet zijn toegestaan;

- i. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende en overige nabij gelegen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt.

Structuurvisie Diemen

In de structuurvisie Diemen wordt een visie gegeven op hoe de gemeente zich de komende tien tot dertig jaar wil ontwikkelen. Hierbij gaat het om lokale thema's als wonen, werken, voorzieningen, recreatie, groen, maar ook over de regionale positie. Voor Diemen heeft de structuurvisie specifiek als doel het brengen van samenhang in de diverse grote en kleine ontwikkelingen die in de gemeente spelen en op stapel staan. Door een integrale benadering en het vormen van een eigen visie/wensbeeld, wil de gemeente meer grip krijgen op de ontwikkelingen en zo meerwaarde creëren. De structuurvisie is voor de langere termijn kader stellend.

De Diemerscheeg is met zijn verschillende beschermingsregimes en belangrijke landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden een belangrijk deel van de Diemense ondergrond. Het gebied waaiert uit langs de randen van het stedelijk gebied en de groene zones richting het IJmeer en het Groene Hart. De historische structuurlijnen (assen), Weespertrekvaart, Muidertrekvaart en de Ouddiemerlaan nemen in het lokale weefsel een belangrijke, verbindende positie in. Om deze functie te kunnen vervullen zullen zij deels moeten worden hersteld en herkenbaar moeten worden gemaakt middels herinrichting. Vervolgens kunnen daar ook nieuwe functies aan worden gesitueerd die het gebruik ondersteunen. Zo dragen zij op het laagste schaalniveau bij aan de ruimtelijke kwaliteit en structuur van Diemen.

In de structuurvisie zijn geen concrete richtlijnen ten aanzien van landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen op erven verwoord. Het beleid van de provincie is concreter. De bestaande Structuurvisie Diemen zal, na de implementatie van de Omgevingswet (1 januari 2022), vervangen worden door de 'Omgevingsvisie Diemen 2040' en kan wellicht te zijner tijd meer van invloed zijn op de landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

De Welstandsnota

De welstandsnota beschrijft de principes en eigenschappen, waarmee een bouwwerk evenwichtig kan worden ingepast in zijn omgeving voor wat betreft plaatsing, hoofdvorm, architectonische uitwerking en materiaal en kleur.

De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (Welstandscommissie) toetst een bouwaanvraag aan de volgende criteria:

Plaatsing

- **Patroon:** In het algemeen geldt, dat het bestaande bebouwingspatroon de mogelijkheden bepaalt. Rekening moet worden gehouden met het verkavelingspatroon en stedenbouwkundig patroon.
- **De ontsluiting:** is van belang voor de plaatsing van het gebouw.
- **Hoofd- en bijgebouwen:** In het algemeen kan er een onderscheid worden gemaakt tussen het hoofdgebouw, bijvoorbeeld een woonhuis, en bijbehorende bouwwerken zoals schuren of stallen. Het hoofdgebouw is het gezicht naar de openbare ruimte. De bijbehorende bouwwerken dienen op de achtergrond te blijven en staan bij voorkeur achter op het kavel.
- **Doorzichten:** Binnen de grenzen en mogelijkheden van het bestemmingsplan zal welstand waar mogelijk kiezen voor het behoud van doorzichten tussen gebouwen door als onderdeel van de beleving van het ruimtelijk patroon.

- Erfinrichting: Naast de ordening van hoofd- en bijgebouwen en de mate van doorzicht speelt hier de oorspronkelijke functionele inrichting een in stand te houden rol in de beleving van het perceel. Bebouwing heeft een open relatie met het landschap, schuttingen en hekwerken moeten vermeden worden.

Hoofdvorm

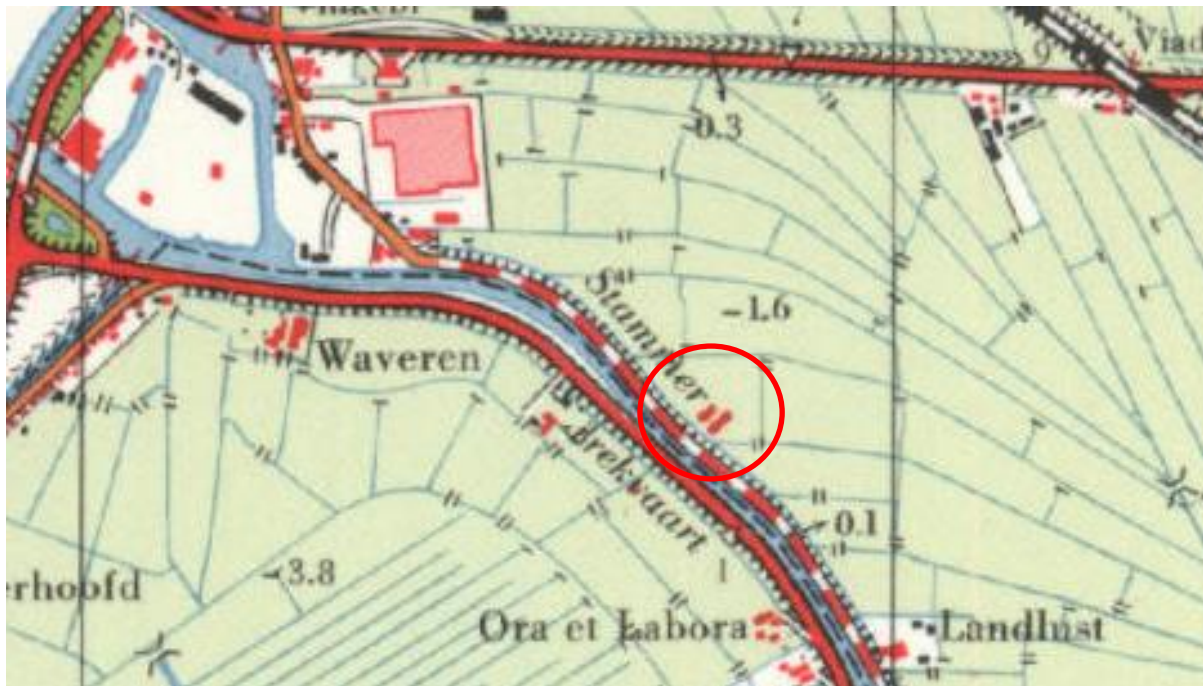
- Hoofdvorm: Het volume is opgebouwd volgens de regels van het bestemmingsplan en het ordeningspatroon van de omgeving.
- Onderverdeling: Van belang zijn de verhoudingen van het hoofd-volume ten opzichte van andere bouwdelen. Van belang is onderscheid tussen hoofd- en nevenvolumes. Heldere keuzes voor een hoofdrichting in onder meer nok- en gootlijnen of een hoofdvolume ten opzichte van aan- en uitbouwen op basis van de stedenbouwkundige eigenschappen van de omgeving zal eerder leiden tot een aanvaardbaar resultaat dan het rechttoe rechtaan redeneren vanuit de functie en het gewenste vloeroppervlak.
- Maat en schaal: Een gebouw verhoudt zich in maat en schaalverhouding tot zijn omgeving. Met dezelfde massa kan een gebouw grof of juist fijn overkomen. Door de massa onder te verdelen in meerdere volumes of gecombineerde vormen zal deze eerder meegaan in het karakter van een kleinschalige omgeving. Door een passende uitwerking en onderverdeling van de massa te kiezen kan ook een gebouw met een afwijkende maat passen in de schaal van de omgeving.

Architectonische uitwerking

Hierbij let de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit enerzijds op de manier waarop het ontwerp voldoet als uitwerking van het bouwvolume en de relatie daarvan tot de omgeving. Daarnaast kijkt de commissie ook of het ontwerp op zichzelf van voldoende kwaliteit is, wat meestal zoveel betekent als voldoende samenhang heeft en consequent is uitgewerkt. Gelet wordt op de criteria Maat en Voor- en achterkant, Ritmiek en symmetrie, Horizontaal en verticaal en Detaillering.

Materiaal en kleur

Het gebruik van materiaal en kleur kan de verschijningsvorm van een gebouw maken of breken. Inpassing in de omgeving is te bereiken op verschillende manieren, maar de keuze van dezelfde of vergelijkbare materialen en kleuren zal vaak sneller leiden tot een aanvaardbaar resultaat. In de welstandsnota worden de criteria ten aanzien van materiaal en kleur nader beschreven.



Figuur 9. De planlocatie op de historische kaart van 1961 (Bron: Topotijdreis.nl)



Figuur 10. De planlocatie vanaf de Stammerdijk (Bron: Google streetview 2021)

4. Landschap

De planlocatie ligt in de Gemeenschapspolder, die in 1707 is ontstaan uit het samenvoegen van acht kleinere polders: de Stammerpolder, de Kikenpolder, de Gaasperpolder, de Boternesserpolder, de Hogeweypolder, de Lageweypolder, de Kostverlorenpolder en de Sinnigeveldse polder. De Gemeenschapspolder maakt onderdeel uit van de Diemerscheg die vervolgens onderdeel uitmaakt van de Vechtstreek.

De Vechtstreek bestaat uit een veenlandschap met veenrivieren en veenpolders. In het veenrivierenlandschap zijn kronkelige riviertjes met uitwaaiende verkavelingen karakteristiek. Het gebied is een belangrijk natuur- en recreatiegebied voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De Diemerscheg vormt een van de scheggen van Amsterdam. In het noorden hebben de snelwegen A1 en A6 grote invloed op het landschap. Het westelijk deel van het ensemble wordt doorsneden door het Amsterdam-Rijnkanaal.

Het veenrivierenlandschap in het westen van de Vechtstreek heeft uitwaaiende verkavelingen (met de oeverwal van de kronkelige rivier als basis). In het noorden van het ensemble is het landschap verdicht en versnipperd geraakt door grootschalige infrastructuur en (recreatieve) groengebieden. Het verkavelingspatroon ontstond doordat vanaf de bochtige veenrivieren en vanaf de Zuiderzeedijk in verschillende richtingen werd ontgonnen. De kavels raken elkaar aan de achterzijde van de polders (Provincie Noord-holland, 2018).

De veenweidepolders geven (van oorsprong) een open landschapsbeeld. In het noorden van het ensemble is het landschap verdicht en versnipperd geraakt door grootschalige infrastructuur en (recreatieve) groengebieden.

Het erf met bebouwing aan de Stammerdijk 23 komt pas op de kaarten van 1961 in beeld (topotijdreis.nl, figuur 9). Het is gebouwd in 1955.

De kernwaarden van erven in het veenrivierenlandschap

Erven in het veenrivierenlandschap kennen de volgende kernwaarden:

- erven liggen als afzonderlijke eilanden van beplanting en gebouwen in het open landschap; de weiden en de waterlopen.
- de vorm van het erf is over het algemeen langgerekt met de korte zijde aan de weg of dijk. Ook kwamen erven voor die met de brede kant aan de weg lagen.
- het kavel waarop het erf ligt is omgeven door sloten
- de bebouwing op het erf ligt haaks op de hoofdwaterloop. Afhankelijk van de ligging van de hoofdwaterloop ligt de bebouwing dan wel of niet evenwijdig aan de verkaveling.
- een traditionele indeling in voor- en achtererf met een representatieve groene inrichting van het voorerf. Bijgebouwen staan op het achtererf, achter de woning of boerderij.
- doorzicht over het erf tussen de gebouwen door. Vaak loopt dit doorzicht over het erfpad.
- bomenrijen, windsingels of (hakhout)bosjes vormen de randen (kaders) van het erf
- de overige beplanting van het erf bestaat uit streekeigen erfbeplanting waaronder boomgaarden, elzensingels, knotbomen (langs sloten), struweelhagen, bloemrijke slootkanten, natuurlijke oevers.



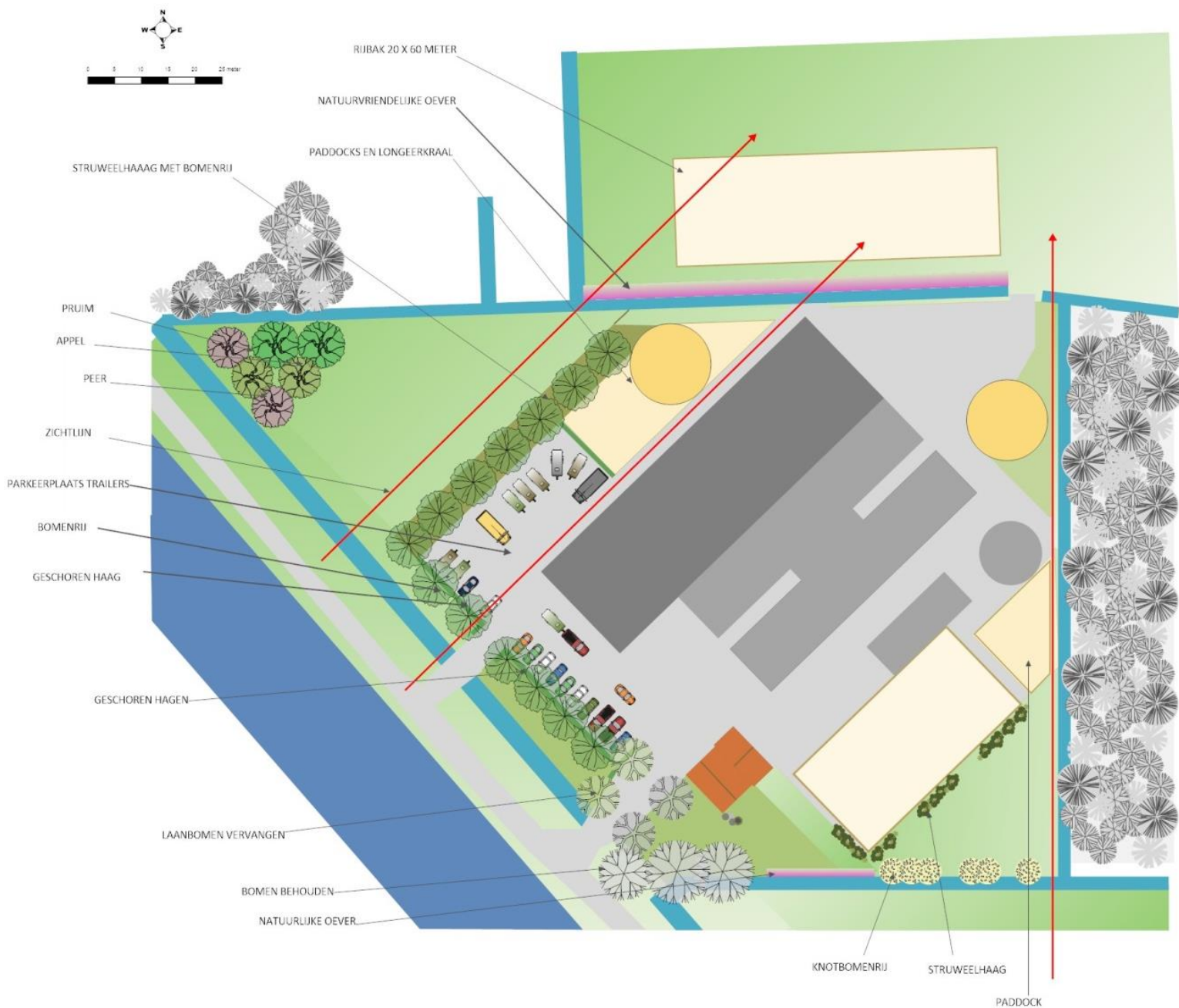
Figuur 11. Het voorerf voor de woning met de grote bomen en struiken



Figuur 12. Het erfpad met de zichtlijn over het erf naar het land achter het erf

De huidige waarden van het erf aan de Stammerdijk 23

- door het Diemberbos en het bedrijventerrein Stammerdijk is de openheid sterk verminderd in het gebied. Het erf van Stal Stammerdijk ligt echter nog als afzonderlijk eiland in de open ruimte. Rond de zuid-, oost- en noordzijde van het erf ligt weiland en aan de westzijde ligt de dijk en de Weespertrekvaart. Op deze plek kan je nog de landelijke openheid ervaren. Hier kijk je vanaf de dijk langs het erf met de gebouwen naar de weilanden en het Diemberbos achter het erf (zie figuur 5, 6 en 10).
- het erf heeft een langgerekte vorm met de korte zijde aan de weg (dijk). Het erf ligt haaks op de Weespertrekvaart.
- de sloten rond de kavels (onderdeel van de verkavelingsstructuur) zijn grotendeels intact. De sloot langs de dijk en het voorerf voor de woning ontbreekt (na 1980 gedempt).
- de bebouwing op het erf ligt haaks op de Weespertrekvaart zoals dat gebruikelijk is in het veenrivierenlandschap. Doordat de verkaveling in dit gedeelte van de Gemeenschapspolder niet haaks op de Weespertrekvaart ligt, doordat deze in het noorden van de polder uitwaaiert, ligt de bebouwing niet evenwijdig aan de verkaveling.
- de traditionele indeling in voor en achter is deels aanwezig. Voor de woning is het voorerf groen en representatief. Het gedeelte van het voorerf met de rijhal is verhard en in gebruik als parkeerplaats.
- de zichtlijn over het erf naar de omgeving achter het erf ligt zowel over het erfpad als tussen de rijhal en de stallen door.
- de woning met aangebouwde stal en de kapberg of hooimijt (in zeer slechte staat, maar een kenmerkend element van Noord-Hollandse erven dat steeds meer verdwijnt uit het landschapsbeeld).
- de laanbomen bij de oprijlaan
- de bomen op het voorerf voor de woning



Figuur 13. De landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie op het erf van Stammerdijk 23. Uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing zijn behoud en versterking van de erfkwaliteiten zoals typerende erfranden en een representatieve voorzijde

5. Advies voor een kwalitatieve landschappelijke inpassing

Voor de realisatie van de nieuwe bebouwing en het aanpassen van het bouwblok naar 2900 m² bebouwd oppervlak, wordt gezien het provinciale en gemeentelijke beleid, een landschappelijke inpassing geadviseerd op basis van behoud en herstel van de kernwaarden van de erven in het veenrivierenlandschap.

Hieronder wordt uiteengezet welke maatregelen nodig zijn voor een kwalitatieve landschappelijke inpassing. Zie figuur 14 voor de verbeelding van de nieuwe situatie.

Het erf met de woning en bijgebouwen

De situering van het erf in het landschap

Het erf blijft na uitvoering van de nieuwe situatie herkenbaar als een afzonderlijk element in de open ruimte. Door behoud van de openheid rond het erf blijven de weilanden en het bos achter het erf zichtbaar en blijven de doorzichten behouden.

De erfvorm en de kavelsloten

Voor realisatie van de plannen én voor een kwalitatieve ruimtelijke inpassing van de plannen is het advies het erf te verbreden met ca 23 meter vanaf de noordwestelijke zijgevel van de rijhal. De parkeergelegenheid komt dan aan de voorzijde van het erf, aansluitend op de parkeerplaatsen voor personenauto's.

De vorm van het erf blijft rechthoekig. Het erf wordt aan de noordwestrand verbreed voor parkeergelegenheid voor trailers en vrachtauto's voor paardenvervoer, voor de realisatie van de beplanting op de erfranden. Daarnaast is hier dan ook ruimte voor het realiseren van paddocks en een longeerkraal. De parkeerplaats heeft een minimale benodigde grootte voor het manoeuvreren met vrachtwagen en auto met trailer.

Voor de verbreding van het erf zal een deel van het weiland ten noordwesten van het erf worden gebruikt. De open ruimte aan de noordwestzijde van het erf zal daardoor iets verkleinen. De resterende open ruimte ten noorden van het erf is echter ruim voldoende voor behoud van het een ruim doorzicht naar het achterland.

De vorm van het erf blijft langgerekt en met de korte zijde aan de weg. De sloten rondom het kavel waarop het erf ligt blijven gehandhaafd.

De bebouwing ligt haaks op de Weespertrekvaart

De bestaande rijhal (en de stal in het midden van het erf) staat, zoals dat gebruikelijk is in veenrivierengebied, haaks op de Weespertrekvaart. In de nieuwe situatie worden de rijhal, de stallen én de kapschuur ook haaks op de Weespertrekvaart gesitueerd.

De traditionele indeling in een voor- en achtererf

De wens van de initiatiefnemers is om de nieuwe rijhal op dezelfde plaats als de huidige rijhal terug te bouwen en deze te verlengen. Hierdoor zal deze dus verder naar achteren op het erf doorlopen. Aan de voorkant van het erf komt de voorgevel van de nieuwe rijhal, net als de huidige, op de achtergevelrooilijn van het woonhuis. Het voorerf blijft op die manier mooi onbebouwd. De wens



Figuur 14. Voorbeelden van geschoren hagen met bomen. De geschoren hagen zullen het zicht op de geparkeerde auto's verminderen. De hagen op de bovenste twee foto's zijn wat aan de lage kant.



Figuur 15. De laanbomen in de noordelijke rij op het erf van Stammerdijk 23 zijn dood of in zeer slechte conditie (bron: Google Street view)

van de nieuwe eigenaren is om de nieuwe stallen zodanig vorm te geven dat het grootste deel van de stallen een buitenluik heeft. De paarden kunnen dan vanuit hun stal met hun hoofd naar buiten en hebben daardoor altijd frisse lucht en vrij uitzicht wat beter is vanuit het oogpunt van paardenwelzijn. Om deze reden komen er 2 stalblokken die in het midden met elkaar en met de rijhal zijn verbonden (zie ook figuur 3). Zo kan gemakkelijk met de paarden vanuit de stallen naar de rijhal worden bewogen. De stallen worden vanaf 15 meter achter de rooilijn van de woning en rijhal gesitueerd waardoor er een soort voorpleintje ontstaat en tussen het woonhuis en de stallen meer ruimte vrij is (zie figuur 4).

Voor het parkeren van personenauto's en om te kunnen manoeuvreren met vrachtwagens en trailers is voldoende ruimte aan de voorkant van de rijhal nodig. Daarnaast wordt het (voor)erf aan de noordwestzijde verbreed voor parkeergelegenheid voor trailers.

In de huidige situatie bestaat het gedeelte van het voorerf voor de rijhal uit een verharde parkeerplaats en ontbreekt hier de representatieve uitstraling. Advies is om de groene, representatieve uitstraling van het voorerf te herstellen, waarmee ook de traditionele indeling in voor- en achtererf wordt hersteld.

Voor het terugbrengen van het representatieve aanzicht wordt een brede strook langs de voorsloot ingericht met gras, geschoren hagen en bomenrij. De geschoren hagen zullen het zicht op de parkeerplaats met auto's verminderen (zie figuur 14). De hagen (meidoorn, veldesdoorn of haagbeuk) zijn tussen de 1,30 en 1,50 meter hoog. De representatieve strook komt over de gehele breedte van het nieuwe voorerf en heeft een breedte van 6 meter in de noordwestelijke punt tot 9 meter bij de zuidelijke erfoprit (de wegsloot loopt enigszins uit).

De bomen (berk, els, of es) zorgen voor een evenwichtige groene uitstraling ten opzichte van de massa aan bebouwing en accentueren samen met de zijerfranden het groene kader van het erf. Gras is de traditionele begroeiing van het voorerf. Het geeft een sobere, ingetogen karakter. Voor een landelijke uitstraling wordt het gras niet heel regelmatig gemaaid, 1 keer per 2 maanden of minder vaak en er worden geen sierplanten aangeplant. Dicht rond de woning kunnen wel sierplanten worden toegepast. Advies is de bomen op het voorerf te behouden. De treurwilg kan wat opgekroond worden zodat het voorerf opener blijft. Advies is om de schuttingen aan de zuidzijde van de woning te vervangen voor streekeigen beplanting.

De conditie van de laanbomen (kastanje) in de noordelijke rij is slecht (zie figuur 15). De boom bij de rijhal is dood en de andere 2 waarschijnlijk nagenoeg (mogelijk kastanjeziekte). Advies is om de noordelijke rij te vervangen. Omdat de zuidelijke oprit wat verbreed moet worden om met (vracht) auto's de bocht te kunnen nemen de dijk op, kunnen de bomen dan tegelijkertijd wat meer naar het noorden worden geplaatst waardoor er meer ruimte ontstaat. Twee laanbomen komen dan binnen de groenstrook van het voorerf. Voor een 3^e boom is geen ruimte ivm de parkeerplaats.

Het doorzicht over het erf naar het achterland

Advies is om een zichtlijn over het erf naar de weiden achter het erf te behouden. Door de plaatsing van de twee stalblokken zal het erfpad achter de woning een knik maken. Hierdoor kan de zichtlijn niet meer over het erfpad lopen. Het zichtlijn zal nu ten noorden van de rijhal tussen de rijhal en de parkeerplaats/paddocks doorlopen.



Figuur 16. Voorbeeld van een struweelhaag



Figuur 17. Linksboven: Voorbeeld natuurlijke oever, rechtsboven: voorbeeld knotbomenrij langs sloot
Onder: voorbeeld van een passende afrastering rijbak

De erfranden met beplanting

Op dit moment ontbreekt beplanting op de erfranden. Voor een evenwichtige inpassing van de nieuwe bebouwing op het erf is het advies de beplanting op de erfranden te herstellen. Hiervoor wordt gebruik dan gemaakt van de streekeigen beplantingselementen die kenmerkend zijn voor veenrivierenlandschap. Dit zijn bijvoorbeeld bomenrijen, windsingels, boomgaarden en hakhoutbosjes.

Voor parkeergelegenheid voor trailers en vrachtwagens voor paardenvervoer wordt het erf aan de noordwestzijde verbreed met ca. 23 meter. De paarden kunnen op de parkeerplaats op het voorerf worden in- en uitgeladen en direct naar de stallen of de rijhal worden gebracht. Daarnaast is er voldoende ruimte nodig om met auto's en trailers te manoeuvreren bij het in- en uit parkeren. Door de verbreding van het erf komt er bovendien ruimte op het erf voor de benodigde paddocks en longeerkraal. Hierdoor komen deze mooi binnen de randbeplanting van het erf te liggen.

De grootste massa aan bebouwing komt aan de noordwestkant van het erf. Voor een kwalitatieve landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing is het advies de massa aan bebouwing op het erf en de massa aan beplanting op de erfrand in verhouding te laten zijn. Voor de noordwestelijke erfrand wordt dan ook een robuuste erfrand van bomen met struiken geadviseerd (windsingel).

In de rijhal komen echter over de gehele lengte van de noordwestelijke wand ramen voor licht in de rijhal en uitzicht vanuit de rijhal over het weiland. Om doorzicht (en lichtval) te houden is het advies de windsingel te laten bestaan uit een bomenrij (berk, els, of es) met 8 á 10 meter tussen de bomen in de rij en een dichte struikenlaag van 6 meter breed (4 rijen) die maximaal 2 meter hoog wordt. In het weiland ligt een gasleiding. De windsingel overlapt in de meest westelijke punt voor een deel de gasleiding (een vlak van ca. 2 x 7 meter). De bomenrij wordt daardoor zodanig geplant dat deze niet op de plaats van de gasleiding komt te staan.

Aan de zuidzijde van het erf ligt een kleine rijbak. Advies is om langs de zuidzijde van de rijbak randbeplanting aan te leggen. Deze randbeplanting zal ook het zicht op de achterliggende, overdekte stapmolen landschappelijke inpassen. In verband met bladval in de rijbak dat een negatief effect op de zandbodem van de rijbak heeft, zijn bomen op de erfrand ongewenst. Als beplanting voor de erfrand wordt een struweelhaag van inheemse soorten geadviseerd (zie figuur 16). Soorten als meidoorn, zwarte bes, hazelaar, linde, wilg, hondsroos en haagbeuk zijn voorbeelden hiervan die ook door paarden kunnen worden gegeten. Deze struweelhaag is dicht van structuur en kan voldoende hoog uitgroeien tot een redelijk robuuste erfrand. De wens van de initiatiefnemers is om voldoende zicht vanaf het erf op het weiland te behouden. Om deze reden is de struweelhaag niet geheel gesloten.

Aangezien de rijbak deels nog zichtbaar blijft is het advies om het metalen buizenhekwerk, dat niet onder landschapseigen materiaal valt, te vervangen door houten palen met bij voorkeur koord of smal lint en anders hout in een gedekte kleur zoals naturel of bruin (figuur 17).

Beeldkwaliteit bebouwing

Advies is om voor de nieuwe bebouwing een in de streek passende bouwstijl (voor boerenschuur) te kiezen. Wanneer gekozen wordt voor een beeldstijl voor de rijhal, stallen en kapschuur die past in het landschap dan zal dat de kwaliteit van het totale plan in het bijzonder verhogen. Erf met gebouwen en beplanting vormen dan meer een eenheid en voegen zicht beter in het landschap.

Denk hierbij aan gebruik van gebiedseigen materialen zoals hout en steen en gedekte, landelijke kleuren zoals zwart, groen of bruin.

Aanleg karakteristieke landschapsbeplanting

Advies is om landschapselementen rond het erf aan te leggen die de landschappelijke inpassing van het erf versterken. Hiervoor komt ten zuiden van het erf een knotbomenrij langs de sloot van het perceel van de rijbak (figuur 17). Deze knotwilgen zorgen voor een evenwichtigere inpassing van het zuidelijke aanzicht. Daarnaast geven zij diepte aan de open ruimte en zorgen voor een doorkijkje. Langs dezelfde slootkant meer naar het noordwesten kan een natuurlijke oever worden aangelegd voor een fraaie oever en de ecologische versterking van het gebied.

Een boomgaard is een kenmerkend element in het veenrivierenlandschap. Een hoogstamfruitboomgaard heeft naast cultuurhistorische waarde ook een grote natuurwaarde. De steenuil is bijvoorbeeld voor zijn leefplaats afhankelijk van boomgaarden. Op het perceel ten noordwesten van het erf kan een kleine hoogstamfruitboomgaard worden aangelegd van 6 bomen. Om de openheid rond het erf en de zichtlijn vanaf de dijk naar het open gebied met weiden achter het erf te behouden is de beste plek voor de boomgaard de noordelijke punt van het perceel, tegen de beplanting van het bedrijventerrein aan. Op deze manier belemmeren de kruinen van de boomgaard het doorzicht niet. Advies is om oude rassen aan te planten voor behoud van de oude rassen. Deze grond is echter in pacht en niet in eigendom van de initiatiefnemers waardoor realisatie van de boomgaard onzeker is.

Landschappelijke inpassing paardenbak

De wens van de initiatiefnemers is om op het perceel achter het erf een paardenbak (buitenrijbak) van wedstrijdformaat te realiseren. Een wedstrijdrijbak is 60 x 20 meter en is daarmee groter dan de in de regels van het bestemmingsplan staat aangegeven. Deze maat rijbak is nodig voor het bedrijfsmatig trainen van paarden om deze uit te brengen in (nationale en internationale) wedstrijden. Rond de rijbak wordt een afrastering aangelegd. Advies is om de afrastering zo open mogelijk te houden en natuurlijke materialen te gebruiken zoals (kastanje)houten palen en koord of band van ten hoogste 1,50 meter (figuur 17). De rijbak wordt achter de hoofdgebouwen gesitueerd en voldoet aan de volgende eisen: tenminste 20 meter uit de rand van de weg, tenminste 1,5 meter uit de slootranden, maximaal 50 meter achter de bestaande, legale bebouwing binnen het bouwvlak, minimaal 25 meter van woningen van derden.

Vanuit het oogpunt van behoud van de openheid en het doorzicht naar de achterliggende weiden wordt geadviseerd om hier geen houtige beplanting toe te passen. Bovendien valt de rijbak grotendeels weg achter de erfrandbeplanting op de noordelijke erfrand. Om het zicht vanaf de weg op het zand te verminderen én voor toevoeging van ecologische kwaliteit aan het gebied wordt op de zuidoever van het perceel waarop de rijbak wordt gerealiseerd een natuuroever aangelegd. De natuuroever zal bestaan uit oeverplanten zoals kattenstaart, koninginnekruid, koekoeksbloem en riet (zie figuur 17).

Daarnaast is het advies de huidige, landschaps-ontsierende (metalen) hekwerken in het weiland te verwijderen of te vervangen door houten palen met schrikkoord. Dit type afrastering valt namelijk nauwelijks op in het landschap.

6. Conclusie

Met de uitvoering van de in dit plan geadviseerde maatregelen voor landschappelijke inpassing wordt de landschappelijke kwaliteit bij realisatie van de plannen voor renovatie van Stal Stammerdijk geborgd. De kwaliteit van het erf en de omgeving zullen door uitvoering van de plannen zowel landschappelijk als ecologisch worden versterkt door toevoeging van karakteristieke erfplanting én natuurelementen. De volgende maatregelen worden geadviseerd:

- voor inpassing van de nieuwe plannen uit te gaan van behoud en herstel van de kernwaarden van de erven in het veenrivierenlandschap.
- De huidige waarden van het erf blijven behouden: 'openheid en doorzichten rondom het erf', 'vorm en ligging van het erf', 'sloten rond de kavel van het erf', 'bebouwing haaks op het de Weespertrekvaart', 'de woning', 'de laanbomen' en 'bomen op het voorerf'.
- De volgende kernwaarden van het erf hersteld: 'de traditionele indeling in een voor- en het achtererf', 'representatieve inrichting en uitstraling van het voorerf' met een groenstrook van gras, hagen en bomenrij, 'de erfranden met beplanting' met aan de noordwestzijde een robuuste windsingel van bomen en struiken en aan de zuidzijde een struweelhaag.
- Aanleg van karakteristieke landschapsbeplanting zoals de knotbomenrij, natuuroever en hoogstamfruitboomgaard.
- Situering van de rijbak in het weiland achter het erf. Hierdoor gaat de rijbak grotendeels schuil achter de beplanting op de noordelijke erfrand. Daarnaast wordt een natuurlijke oever aangelegd op het perceel waarop de rijbak komt voor volledige inpassing in het landschap én ecologische kwaliteit.

Door behoud én herstel van de kernwaarden van het erf én de aanleg van karakteristieke landschapsbeplanting worden de nieuwe ontwikkelingen op het erf op een verantwoorde wijze in het landschap ingepast.

Literatuur

- Gemeente Diemen, 2011. Structuurvisie Diemen. Diemen.
- Gemeente Diemen, 2015. Bestemmingsplan gemeente Diemen. Diemen.
- Gemeente Diemen, 2011. Welstandsnota Diemen. Diemen.
- Molendatabase.org, 2021.
- Provincie Noord-Holland, 2018. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018. Haarlem.
- Provincie Noord-Holland, 2020. Omgevingsverordening NH2020. Haarlem
- Landschap Noord-Holland, 2016. Handboek Ontwerp uw eigen erf - gemeente Wormerland. Heiloo.
- Landschap Noord-Holland, 2016. Handboek Ontwerp uw eigen erf - gemeente Waterland. Heiloo.
- Topotijdreis.nl, 2021



LANDERADE

LANDERADE.NL | LANGE DRIFT 4, 8438 SE WATEREN | T 06 398 438 26 | INFO@LANDERADE.NL

KvK ZWOLLE Nr: 62833197 | IBAN: NL50 TRIO 0198 1454 03