



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ontwikkeling Kanaaldijk 44 in Landsmeer

Toetsing aan de kernkwaliteiten BKL

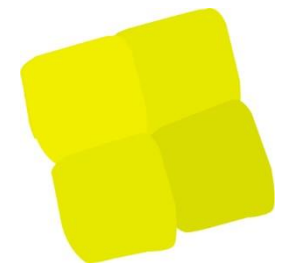


Ontwikkeling Kanaaldijk 44 in Landsmeer

Toetsing aan de kernkwaliteiten BKL

Projectnummer P001831

14 maart 2023





Inhoud

1	Het initiatief	5
1.1	Voornemen	5
1.2	Overleg gemeente en provincie	6
1.3	Nieuwe situatie	6
2	Toetsing Omgevingsverordening NH2020	9
2.1	Landelijk gebied	9
2.2	Bijzonder Provinciaal Landschap (Oostzaner- en IJperveld)	9
3	Conclusie	15

1 Het initiatief

1.1 Voornemen

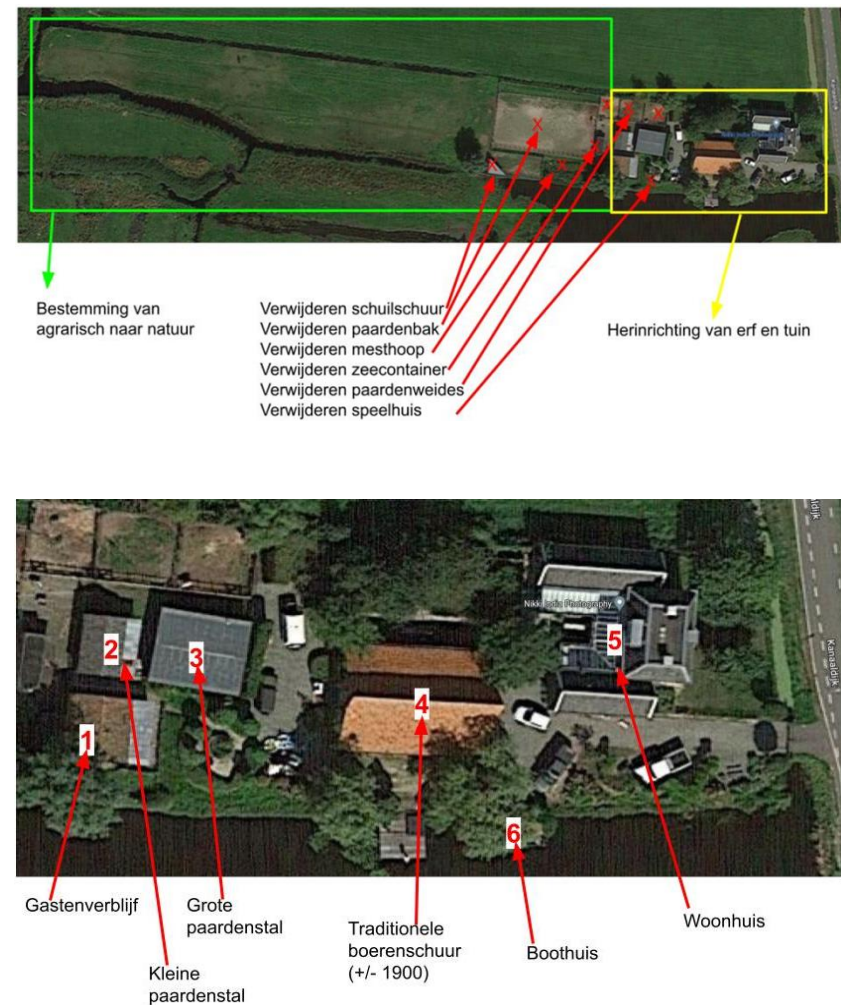
Initiatiefnemers willen op Kanaaldijk 44 te Landsmeer gaan wonen en tegelijkertijd de aanwezige ruimte en gebouwen benutten voor een kwalitatief hoogwaardige bed & breakfast met zes gastenverblijven.

Het plan is om:

- over te gaan op duurzaam energie- en watergebruik;
- de agrarische grond op een meer natuurlijke wijze te gebruiken
- de zeecontainer, het speelhuisje, de mesthoop, de paardenbak, de twee paardenweiden en de schuilstal te verwijderen;
- het erf opnieuw in te richten;
- de gebouwen te verbouwen / aan te passen in de karakteristieke Waterlandse stijl van de regio.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om nieuwe bebouwing te realiseren. De vrijgekomen ruimte zal worden gebruikt voor de herinrichting van het erf met o.a. een natuurtuin met voorzieningen voor vogels en andere dieren.

In de hiernaast weergegeven figuren is in grote lijnen aangegeven wat het voornemen is.



Het plan voegt geen nieuwe bebouwing toe. Dat betekent dat de B&B en de gastenverblijven in de bestaande gebouwen zullen worden gerealiseerd.

Binnen de huidige bestemmingen agrarisch en tuin zal niets worden gewijzigd. De B&B vindt alleen plaats binnen de huidige bestemming wonen.

Het plan is gericht op herstel van natuur, landschap, de traditionele boerenschuur en het erf. Zaken die in strijd zijn met het bestemmingsplan zullen worden verwijderd.

1.2 Overleg gemeente en provincie

PM

1.3 Nieuwe situatie

Realisatie B&B-gastenverblijven

In het plan worden het huidige gastenverblijf (nr 1 fig. 2), de twee paardenstallen (nr 2 en 3 fig. 2) en de traditionele stenen boerenschuur (nr 4 fig. 2) (omstreeks 1900) verbouwd naar maximaal 6 Bed and Breakfast units. Dit alles binnen de huidige bestaande contouren en ontworpen door een erkend architect in de streekeigen bouwstijl. Van de verwijderde gebouwen zal het materiaal zoveel mogelijk worden hergebruikt.

De B&B-verblijven die gerealiseerd worden in de bijgebouwen 1, 2 en 3, zullen worden voorzien van een slaap- en zitgedeelte, badkamer en pantry.

In de traditionele stenen schuur (nr 4 in fig. 2) zullen drie B&B-verblijven gerealiseerd worden met een gemeenschappelijke huiskamer en keuken.

De gevel van de originele boerenschuur (rond 1900) zal worden hersteld. Binnen en buitenzijde van de schuur zullen intact worden gehouden. De drie B & B-verblijven die binnen de grote schuur gerealiseerd gaan worden zullen door de architect zo worden ontworpen dat de schuur ook aan de binnenkant veel zichtbaarheid houdt vanuit de B & B-verblijven.

Herinrichting tuin en erf

- Het erf zal worden herontworpen in overleg met adviseurs van Landschap Noord-Holland en opnieuw worden ingericht met inheemse boomsoorten en streekeigen struiksoorten zoals aanbevolen in het Handboek van de gemeente Landsmeer en Landschap Noord-Holland "Ontwerp uw eigen erf".
- Verrommeling van de landschapscontouren zullen worden verwijderd zoals de huidige paardenbak, paardenschuilstal, paardenweides, mesthoop, speelhuis en de geplaatste zeecontainer.
- De grond met agrarische bestemming zal worden omgezet naar natuur zodat deze beter integreert en naadloos overgaat in het Natura2000-gebied Ilperveld.
- De vrijgekomen ruimte zal als tuin worden heringericht met speciale voorzieningen voor vogels en andere dieren (vleermuizen, bijen en

andere nuttige insecten). Het gaat hierbij vooral om de aanleg van hagen en ander groen, broed- en overwinterplaatsen.

- Boomgaard en moestuin zullen weer onderdeel maken van de tuin van de woning. Het groen loopt over van een gecultiveerd veenland-schap naar een ruig veenlandschap. De tuin en het groen in ons plan zullen een geleidelijke overgang hebben van kleinschalige natuur naar de natuur van het open landschap.
- Ter afscheiding van het natuurgebied en het woongebied zal extra oppervlaktewater worden toegevoegd.

Nutsvoorzieningen

De initiatiefnemers hebben een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid, energievoorziening, watervoorziening en natuurwaarden.

Op termijn willen ze graag het volgende realiseren:

- Zonnepanelen. We zullen alle daken zoveel mogelijk voorzien van zonnepanelen. Vanwege het aanzicht zullen het woonhuis en de boerenschuur niet worden uitgerust met zonnepanelen.
- Aardwarmte i.p.v. gas.
- Regenwateropvang vanuit de daken voor douche en wc (voor zover toelaatbaar binnen de geldende regelgeving).
- Aansluiting van alle gastenverblijven op het riool.

NB. Het niet meer houden van paarden en het verwijderen van de mesthoop zal de daarbij behorende stikstofuitstoot verminderen.

2 Toetsing Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 is het ruimtelijk provinciaal beleid vastgelegd. In deze paragraaf wordt het voornemen getoetst aan de Omgevingsverordening NH2020. Met name de onderdelen 'Landelijk gebied' en 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (Oostzaner- en IJperveld) uit de Omgevingsverordening zijn van belang met betrekking tot het voornemen. Hieronder volgt een toetsing aan deze onderdelen.

2.1 Landelijk gebied

De locatie bevindt zich in het Landelijk gebied (kaart 19 behorende bij de Omgevingsverordening NH2020). De volgende regels zijn van toepassing op ontwikkelingen in het landelijk gebied:

- Kleinschalige ontwikkeling is alleen mogelijk als er ontwikkeling plaatsvindt waar een stedelijke functie is toegestaan.
- Het bebouwd oppervlak wordt niet vergroot en het aantal burgerwoningen neemt niet toe. (artikel 6.4)
- Bestaande bebouwing op agrarische bouwpercelen wordt gebruikt voor kleinschalige recreatie (artikel 6.5)

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich binnen de bestemming Wonen van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2009'. Het bebouwd oppervlak wordt niet vergroot en het aantal burgerwoningen neemt niet toe. Het voornemen is op dit onderdeel niet strijdig met de Omgevingsverordening NH2020.

2.2 Bijzonder Provinciaal Landschap (Oostzaner- en IJperveld)

Artikel 6.46 van de Omgevingsverordening NH2020 heeft als doel om het Bijzonder provinciaal landschap in Noord-Holland te beschermen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. Het Bijzonder provinciaal landschap (BPL) omvat gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is zo concreet mogelijk beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.

De ontwikkelingen vinden plaats in een gebied dat in de Omgevingsverordening is aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Zie de figuur hierna.



Kenschets BPL Oostzaner- en Ilperveld

Het BPL Oostzaner- en Ilperveld is een open en waterrijk veenpolderlandschap tussen de stedelijke bebouwing van Amsterdam, Zaandam en Purmerend. Het heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Het gebied kent een eeuwenlange geschiedenis van veenvorming, veenontginning en -ontwatering, dijkdoorbraken en inpolderingen. De ontginningsgeschiedenis en de kracht en beteugeling van het water zijn goed afleesbaar in het landschap, bijvoorbeeld aan de strokenverkaveling van de veenweidepolders en de natuurlijke, grillige veenstromen. In grote delen van het gebied is eerder sprake van water met eilanden dan van veenweidekavels. De veenweidekavels zijn voornamelijk in gebruik als grasland.

De grote openheid is een bijzondere waarde, zowel voor bewoners en recreanten, als voor weidevogels. Bewoning vindt van oudsher vooral plaats in lintdorpen langs ontginningsassen en wegen. Aan de oostzijde liggen langs het Noordhollandsch Kanaal verspreide erven.

Toetsing aan de Kernkwaliteiten van het BPL

Aardkundige en landschappelijke karakteristiek:

Kernkwaliteit	Interpretatie en toetsingskader	Doorwerking initiatief – hoe wordt voldaan aan de kernkwaliteiten?
Natuurlijke veenwaterlopen	De grillige veenwaterlopen in het BPL tonen de natuurlijke afwatering van het veen en volgen de oorspronkelijke loop. Ze zijn onvervangbaar. De grillige natuurlijke structuur moet zichtbaar blijven. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen of wijzigen van de waterloop zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit. Kleine oeveraanpassingen (zoals beschoeiing en steigers), mits niet over grote lengte, worden niet als een aantasting van deze kernkwaliteiten beschouwd.	Met het voornemen worden waterlopen die grenzen aan de kavel intact gelaten; ze worden niet gedempt of gewijzigd. De initiatiefnemers willen een gedeelte van de paardenweide, over een beperkte lengte, naar oppervlaktewater omzetten. Dit maakt de grens tussen het woongebied en het natuurgebied minder hard. De natuurlijke bestaande waterstructuur wordt hierbij niet aangetast.
Onregelmatige strookverkaveling	Het verkavelingspatroon van de veenweidepolders is eeuwenlang grotendeels onveranderd gebleven en maakt de geschiedenis van het landschap zichtbaar. Deze kernkwaliteit is onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen en wijzigen van sloten en andere waterlopen, zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit.	Met het voornemen wordt de verkaveling van het woonperceel (en de aangrenzende percelen) intact gelaten; sloten worden niet gedempt en verkavelingspatronen worden niet gewijzigd.

Openheid en ruimtebeleving:

Kernkwaliteit	Interpretatie en toetsingskader	Doorwerking initiatief
Open ruimte en vergezichten	Het open weidegebied in het BPL is van grote waarde. De openheid is zeer kwetsbaar, omdat in het vlakke land bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Een uitzondering vormen bijvoorbeeld fietspaden, omdat die niet van invloed zijn op de openheid. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een hoge mate van verdichting in de linten zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.	Met het voornemen wordt de open ruimte van het landschap gerespecteerd, doordat er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Door het verwijderen van een deel van de bestaande bebouwing (schuilstal, zeecontainer, paardenbak, speelhuis en paardenbak) ontstaat er juist meer open ruimte.
Habitat voor weidevogels	Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor de weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat, of ruimtelijke ontwikkelingen die een verslechtering van sleutelfactoren tot gevolg hebben zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen die niet leiden tot extra verstoring van het habitat en waarbij de verstoring valt binnen de verstoringzone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet. Ze worden daarom niet als aantasting van de kernkwaliteiten beschouwd.	Het voornemen biedt (meer) ruimte voor weidevogels, voor zover die hier voorkomen. Het achter het woongedeelte gelegen agrarische perceel wordt in de toekomst extensief beheerd. Er ontstaat enige extra ruimte voor natuur; het biedt daardoor een kans op verhoging van de biodiversiteit.

Ruimtelijke dragers:

Kernkwaliteit	Interpretatie en toetsingskader	Doorwerking initiatief
Noordhollandsch Kanaal	Het Noordhollandsch Kanaal benadrukt aan de oostzijde de ruimtelijke grens van het gebied. Ook het doorzicht richting het veenweidegebied aan de oostzijde is een kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits er nog voldoende doorzichten blijven bestaan.	Doordat er geen bebouwing wordt toegevoegd blijft het doorzicht vanaf het Noordhollandsch Kanaal naar de veenweidegebieden bestaan.
Langgerekte bebouwingslinten	De ontginningsgeschiedenis van het gebied heeft geresulteerd in karakteristieke zeer langgerekte bebouwingslinten. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zij zorgvuldig worden ingepast in de karakteristieke van het lint. Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Tweedelijsbebouwing in de linten is ook een aantasting van de kernkwaliteit. Er is sprake van tweedelijsbebouwing als een nieuw gebouw niet ondergeschikt is aan het bestaande hoofdgebouw in het lint, als de ontsluiting van bebouwing parallel aan het lint gelegd wordt of wanneer bebouwing langs een nieuwe dwarsweg wordt ontwikkeld en 'hofjes' worden gecreëerd.	Het betreft een ontwikkeling aan de Kanaaldijk. Langs deze dijk ligt de bebouwing zeer verspreid en is geen sprake van een dicht bebouwingslint. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Bestaande doorzichten blijven dan ook behouden met dit voor-nemen.
Stolpenstructuren	Stolpenstructuren zijn kenmerkend en uniek voor Noord-Holland. verstoringen van de onderlinge visuele samenhang binnen de stolpenstructuur en de relatie met het erf en het landschap zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Vervanging van een stomp door een nieuwe stomp op dezelfde locatie, in dezelfde hoofdvorm en met hetzelfde volume wordt niet als aantasting beschouwd.	Niet aan de orde bij dit initiatief.

3 Conclusie

Het initiatief om de bestaande bebouwing aan de Kanaaldijk 44 te Landsmeer te benutten voor een kwalitatief hoogwaardige bed & breakfast met zes gastenverblijven past binnen de kaders en regels die gesteld zijn in de provinciale omgevingsverordening.

Naast de verplichte toetsingskaders biedt het initiatief t.a.v. het provinciaal beleid nog de volgende voordelen:

- vermindering van de stikstofdepositie op het nabijgelegen voor vermesting en verzuring gevoelig IJperveld (maakt deel uit van Natura 2000-gebied)
- van het gas af
- gebruik van hemelwater in plaats van drinkwater.

Colofon

Opdrachtgever

Dhr. F. Palásthy

Rapport

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

P001831

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort