



Landschappelijke inpassing

Uitbreiding Oosteinde 83, Oosthuizen

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Ruimtelijke context	4
3. Uitgangspunten en varianten	14
4. Schetsontwerp landschappelijke inpassing	18
5. Sfeer- en referentiebeelden	20

Colofon	23
---------	----

1. INLEIDING

Aanleiding en Doel

Binnen het perceel gelegen aan de Oosteinde 83 in Oosthuizen is een veehouderijbedrijf gesitueerd. De locatie heeft een agrarische bestemming met agrarische opstallen. Het huidige agrarisch bouwvlak dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan, biedt onvoldoende ruimte voor de gewenste toekomstige ontwikkeling. Het uitbreidingsplan omvat verschillende wijzigingen, waaronder de vergroting van het bestaande bouwvlak. Door een bedrijfsovername en een verdere verduurzaming van de bedrijfsvoering is de bouw van een nieuwe ligboxenstal voor de melk- en kalfkoeien noodzakelijk.

Voor deze ontwikkeling dient er rekening te worden gehouden met een goede landschappelijke inpassing van het erf met nieuw bouwblok. Om tot een landschappelijke inpassing te komen is de voorliggende studie opgesteld. Dit geeft aanleiding voor verder overleg met de betrokken partijen ten aanzien van de herontwikkeling van het plangebied.

Leeswijzer

Na de inleiding in hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van de bestaande situatie en ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten en een afweging van verschillende varianten. Hoofdstuk 4 omvat het landschappelijk schetsontwerp. Tot slot volgt in hoofdstuk 5 enkele sfeer- en referentiebeelden.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

KADASTRALE LIGGING OP LUCHTFOTO



RUIMTELIJKE CONTEXT



BEELD HUIDIGE LOCATIE



Afbeeldingen huidige situatie

RUIMTELIJKE CONTEXT



BEELD HUIDIGE LOCATIE



Afbeeldingen huidige situatie

RUIMTELIJKE CONTEXT



BEELD HUIDIGE LOCATIE



Afbeeldingen huidige situatie

RUIMTELIJKE CONTEXT



BEELD HUIDIGE LOCATIE



Afbeeldingen huidige situatie

RUIMTELIJKE CONTEXT

UITSNEDE BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016' van de Gemeente Edam-Volendam en heeft een bestemming 'Agrarisch met waarden'. In de uitsnede op deze pagina is het huidige bouwvlak weergegeven.



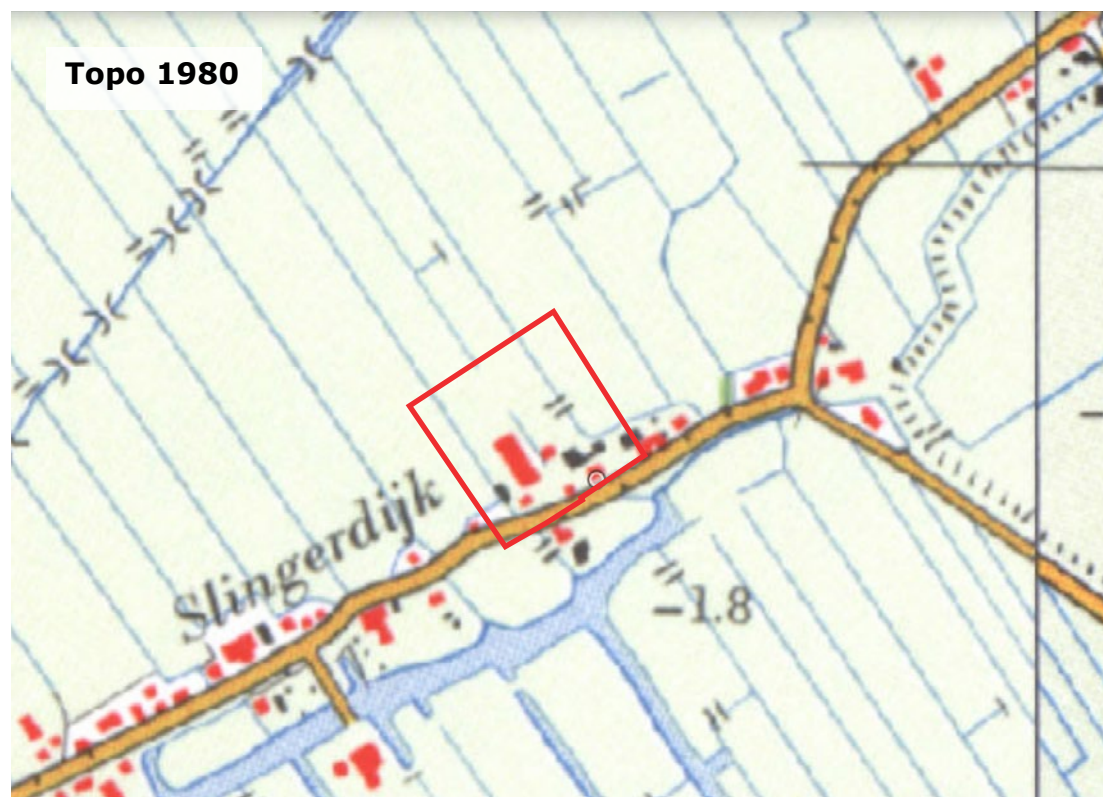
Bron: Ruimtelijke plannen

RUIMTELIJKE CONTEXT

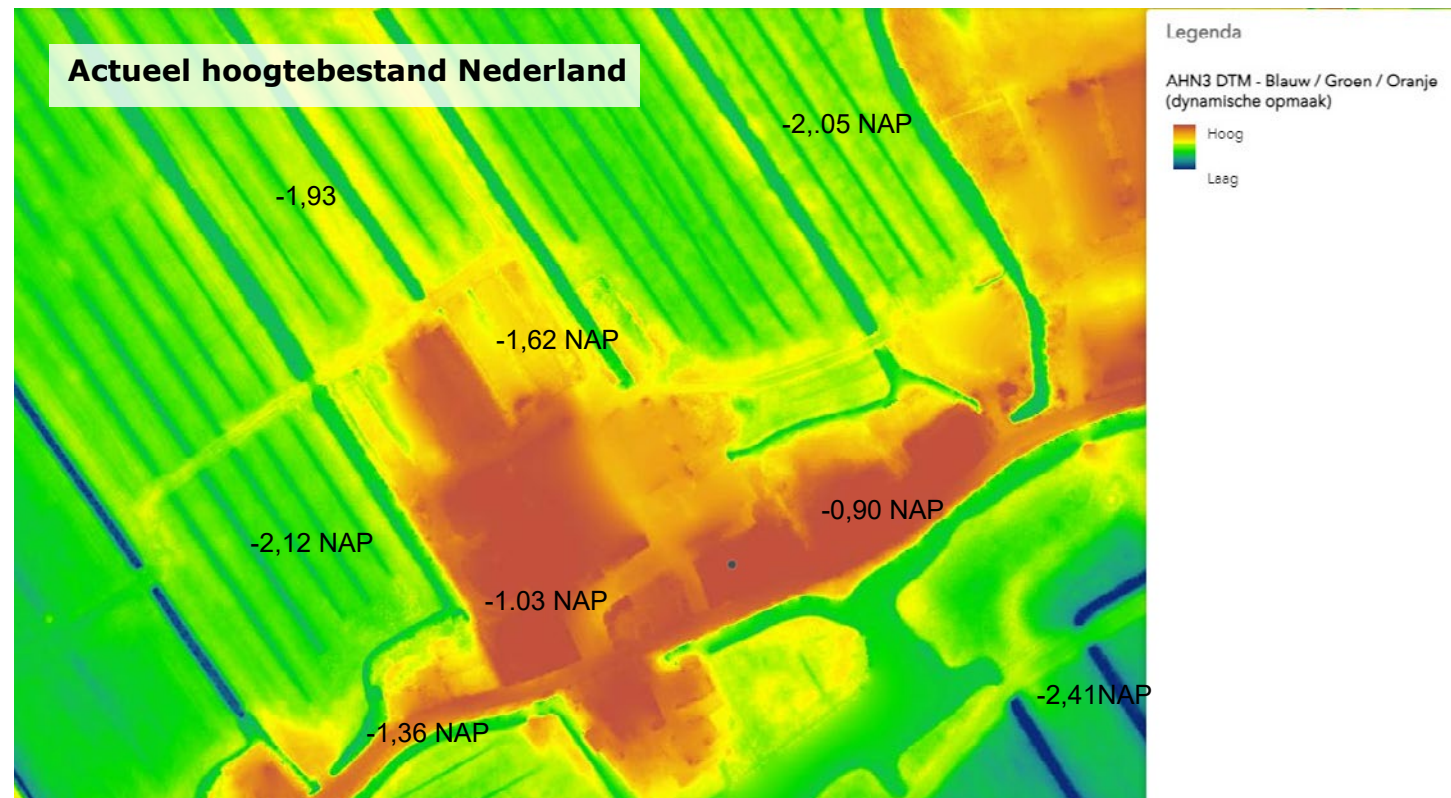
Historische ontwikkeling plangebied



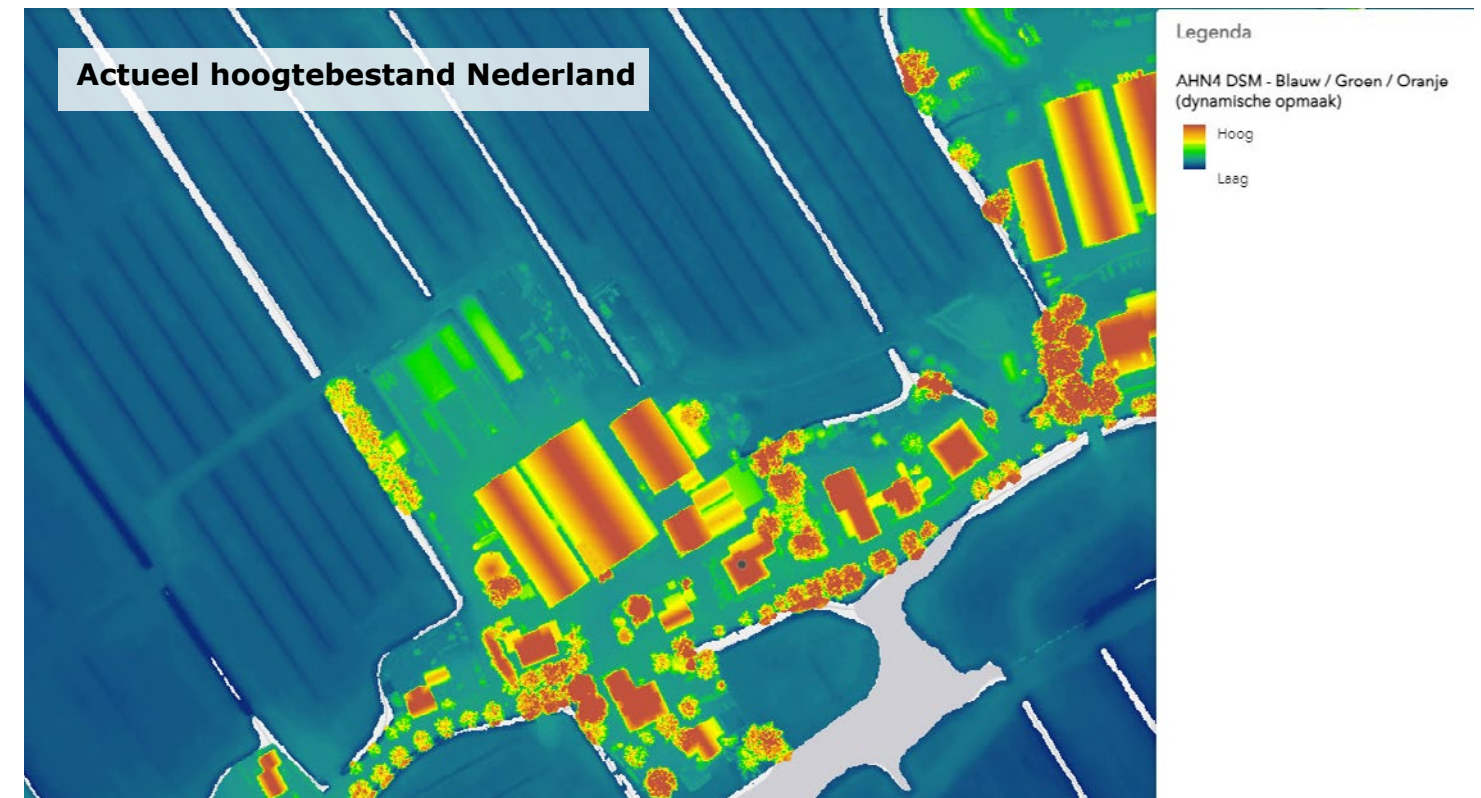
Een uitvergroting van historische kaarten geeft inzicht in de oorspronkelijke structuur van het landschap op en rondom het plangebied. Het plangebied ligt binnen de Polder Zeevang. Dit is een kenmerkend open veenweidegebied. De polder is een vlak, open en waterrijk veenweidelandschap. Dit veengebied heeft een kenmerkende verkaveling in lange stroken, die loodrecht op de ontginningssassen staan. De percelen zijn door smalle sloten gescheiden. Het omliggende gebied bestaat verder overwegend uit open grasland op veengrond met sloten en weteringen. De historische verkavelingsstructuur is rondom het erf in de huidige situatie nog herkenbaar aanwezig. Op en rondom het erf is in de kaart van 1879 als erfbeplanting te zien met bebouwing, met rondom een verkavelingsstructuur in de noord-zuid richting.



RUIMTELIJKE CONTEXT



ACTUEEL HOOGTEBESTAND NEDERLAND



Bron: AHN viewer

In de hoogtekaart is goed te zien dat het plangebied en de plek van het erf met de bestaande bebouwing en de weg Oosteinde hoger ligt in het landschap ten opzichte van de omliggende polder. Het hoogteverschil is ca. 0,90 tot 1 meter t.o.v. de polder. Op de rechterkaart zijn de bestaande bebouwing en beplanting uitgelicht als hoger liggende onderdelen in het landschap.

RUIMTELIJKE CONTEXT

Het ensemble Zeevang ligt ingesloten tussen de Beemster, de Westfriese Omringdijk, het Markermeer en de Purmer. Het omvat polder de Zeevang en polder Beetskoog. Het gebied vertoont gelijkenissen met het zuidelijker gelegen Waterland, maar heeft een meer regelmatige verkaveling. De ligging aan de Zuiderzee speelde een belangrijke rol in de ontstaansgeschiedenis. Het ensemble bestaat uit veenpolderlandschap met weinig tot geen opgaand groen en heeft een veervormig patroon van ontginningsloten.

Kernwaarden in het ensemble en overzichtskaart

Ensemble Zeevang staat hieronder beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- > De landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
- > Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
- > De ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.

Ambities en Ontwikkelprijncipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- > Bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.
- > Bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid.
- > Helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Onderstaande ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

KWALITEITEN VAN HET LANDSCHAP

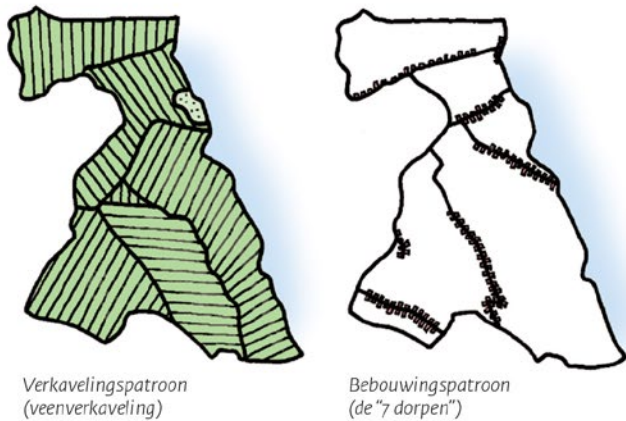


Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, ensemble Zeevang, provincie Noord-Holland

RUIMTELIJKE CONTEXT

1. De historische verkavelingsstructuur en het bebouwingspatroon zijn uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen

Het veenweidelandschap van Zeevang wordt gekenmerkt door het regelmatige opstreckende verkavelingspatroon van lange smalle kavels en door boerderijen in linten langs wegen en dijken. Er zijn kleine verschillen tussen polder de Zeevang en Polder Beetskoog.

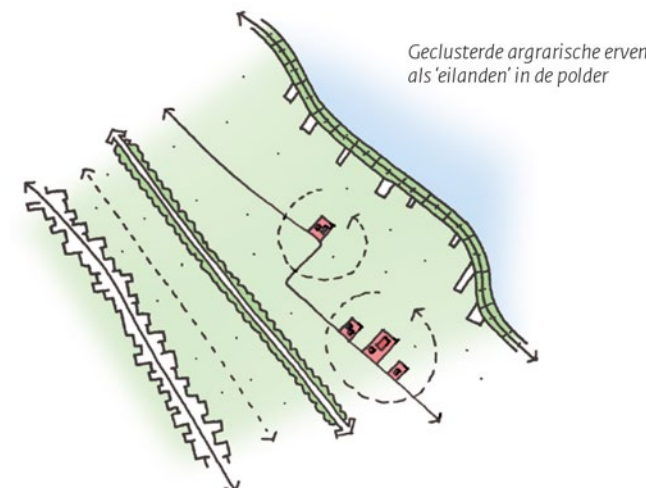


Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- **het behouden van het (historische) verkavelings- en slotenpatroon.**
 - > Behoud het opstreckende verkavelingspatroon van lange smalle kavels en respecteer de schaal en richting van de historische verkaveling.
 - > Houd het fijnmazige slotenpatroon, de kaden en de oevers intact en respecteer het specifieke karakter van de verschillende watervormen.
 - > Versterk de recreatieve toegankelijkheid en het recreatieve vaarnetwerk (kans).

- **het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de lintenstructuur.**
 - > Versterk het specifieke karakter van het lint. Beperk eventuele nieuwe bebouwing tot de bebouwde linten, met respect voor de doorzichten vanaf de linten naar het landschap. Behoud daarbij de afwisseling van bebouwingstypen. Respecteer de verkavelingsstructuur en bouw evenwijdig aan de kavelsloten (dit is niet altijd haaks op de weg).
 - > Ontsluit kavels individueel en direct aan het lint+ dus geen woonbuurten aan de linten.
 - > Behoud het zicht vanaf de linten op het landschap en vice versa. Laat de linten bij voorkeur niet aan elkaar groeien.
 - > Concentreer beplanting in bestaande linten en op agrarische erven.
- **het behouden van de openheid tussen de linten.**
 - > Voorkom het toevoegen van bebouwing of beplanting tussen de linten.

> Groepeer (buiten de linten) eventuele nieuwe bebouwing op bestaande agrarische erven, zodat deze als 'eilanden' in de open polder blijven liggen.



> Houd de N247 vrij van ruimtelijke ontwikkelingen.
> Daar waar het zicht vanaf de Markermeerdijk is verdwenen: maak nieuwe doorzichten vanaf de dijk om de relatie met het water te versterken (kans).

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- **het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.** Zorg voor een ruime landschappelijke begrenzing van het terrein, die aansluit op het bestaande omringende landschap; vermijd hoge hekken in het landschap. Streef ernaar dat de opstelling kwaliteit toevoegt aan het bestaande landschap.
- **het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap** (zie aanvullende informatie voor de molenbiotoop).

Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, ensemble Zeevang, provincie Noord-Holland

3. UITGANGSPUNTEN EN VARIANTEN

Noodzaak bedrijfsuitbreiding en uitgangspunten

De familie Koole runt sinds 1946 een grondgebonden veehouderijbedrijf op de locatie aan het Oost-einde 83 in Oosthuizen. Inmiddels staat de 4e generatie klaar om het familie bedrijf over te nemen.

In verband met de bedrijfsovername door Bas en Tamara en een verdere verduurzaming van de bedrijfsvoering is de bouw van een nieuwe ligboxenstal voor de melk- en kalfkoeien noodzakelijk. Het plan is om de bedrijfsvoering zodanig in te richten dat kringlooplandbouw de basis wordt. Kringlooplandbouw wordt alleen een succes bij kwalitatief goede organische mest. Dit wordt gerealiseerd door een emissiearm stalsysteem toe te passen waarbij de gier en de vaste mest direct wordt gescheiden. Om die reden is ook de realisatie van een nieuwe vaste mestopslag aan de orde.

De provincie geeft in de Voedselvisie aan dat zij samen met de ondernemers het voedselsysteem een positieve impuls wil geven. In de Voedselvisie wordt door de provincie juist ook ingezet op de kringlooplandbouw. Het plan van de familie om over te stappen op de kringlooplandbouw sluit hier dus naadloos op aan.

Verder heeft het familiebedrijf in de huidige situatie een deel van het jongvee gestald bij een collega. Dit is op de langere termijn ongewenst en gaat gepaard met onnodig veel verkeersbewegingen. Met de nieuwe stal kan dit jongvee naar huis worden gehaald. Omdat het bedrijf van de familie Koole in het lint van Oosthuizen is gesitueerd, moet de nieuwe stal, vanwege geurhinder, op voldoende afstand (minstens 50 meter) van de woningen van derden worden gebouwd. Dit houdt in dat de nieuwe stal achter de huidige stallen gerealiseerd moet worden.

Een tweede factor waarmee we bij de situering van de nieuwe stal rekening moeten houden zijn de aanwezige kuilvoeropslagen. Een groot deel van de grond binnen het bouwvlak achter de stallen is in gebruik voor de opslag van ruwvoer (sleufsilo's). De sleufsilo's zijn bovendien onderheid en onderkelderd.

Binnen de beschikbare ruimte van het huidige bouwvlak van circa 1,2 hectare is onvoldoende ruimte voor de realisatie van de nieuwe emissiearme ligboxenstal. Het herschikken van de sleufsilo's is hierbij maar beperkt mogelijk. Het verplaatsen van de onderkeldere sleufsilo's is daarbij dermate ingrijpend en kostbaar dat het plan daarmee onbetaalbaar zou worden.

Door de stalontwerper heeft in eerste instantie gekeken naar de beschikbare ruimte binnen het bouwvlak. Gemeten vanaf de onderkeldere sleufsilo's is binnen het bouwvlak circa 34 meter beschikbaar voor een ligboxenstal (aan de oostkant van de sleufsilo's). Het lukt eenvoudigweg niet om hierbinnen een emissiearme ligboxenstal te bouwen met voldoende capaciteit dat voldoet aan de eisen van een duurzame bedrijfsvoering.

De plannen van familie Koole zijn door de onafhankelijke ABC commissie beoordeeld. De ABC commissie concludeert dat een verruiming van het bouwvlak in achterwaartse en zijwaartse richting noodzakelijk is.

Samenvattend dragen de plannen van de familie Koole met de bouw van een nieuwe emissiearme ligboxenstal en vaste mestopslag bij:

1. Aan de verduurzaming van het voedselsysteem door over te schakelen op de kringlooplandbouw;
2. Aan het verbeteren van het bodemleven en daarmee de bodemkwaliteit door het toepassen van organische mest;
3. Het verbeteren van de milieusituatie door de melk- en kalfkoeien op grotere afstand te houden van de woningen van derden;
4. Het verbeteren en borgen van dierenwelzijn door een verruiming van ligboxen en leefruimte;
5. Aan het toekomstbestendig maken van de bedrijfsvoering voor de opvolgers.

Omdat het huidige bouwvlak van 1,2 hectare ligt ingesloten tussen twee kavelsloten en een verruiming van het bouwvlak voor de plannen noodzakelijk is, is het onontkoombaar dat twee doodlopende sloten voor een deel gedempt moeten worden. Deze zullen 1 op 1 worden hergraven. De nieuwe sloot wordt aangesloten op een bestaande watergang, waardoor dit de doorstroming en het waterkwaliteit ten goede komt. De familie Koole wil niet meer dempen dan noodzakelijk is voor de realisatie van hun plannen. Ten aanzien van de positie van de nieuw te graven sloot is de familie bereid om te kijken naar alternatieven.

Uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot maximaal twee hectare in Bijzonder provinciaal landschap is toegestaan. Het zevende lid, onder a, van artikel 6.46 van de Omgevingsverordening NH2020 regelt dat een dergelijke uitbreiding niet hoeft te worden getoetst aan de beschrijvingen van de kernkwaliteiten. Wij concluderen dan ook dat het plan van de familie Koole op grond van het provinciaal beleid uitvoerbaar is.

Bron: Memo 'Uitbreiding bedrijf familie Koole, Noodzaak vergroting agrarisch bouwvlak', Rombou mei 2023.

Bestaande situatie



Overzicht van de bestaande situatie met het bestaande bouwvlak aangegeven door een rode stippellijn. De sloot ten noorden van de sleufsilo's steekt voor een deel het bestaande bouwvlak in. De Oostelijk gelegen sloot valt in de huidige situatie buiten het bouwvlak. Op het erf staan enkele solitaire bomen en aan de westkant van de sleufsilo's is een bestaande houtsingel te vinden.

Variant A



In variant A worden de mestlo's verplaatst naar de oostkant en waarbij de nieuwe duurzame stal direct strak tussen een bestaande houtsingel en bestaande sloot komt te liggen. De bestaande sloot aan noordkant zal dan voor een deel gedempt dienen te worden, waarbij dit stuk aan de noordkant gecompenseerd kan worden. De sloot aan de oostkant zou hierin behouden kunnen blijven. Binnen deze variant ontstaan er echter geen gewenste uitlopmogelijkheden die nodig zijn vanuit de nieuwe stal naar het erf. Ook komt in deze variant de nieuwe stal te dicht tegen de bestaande houtsingel aan te liggen wat ook problemen geeft met de uitlopmogelijkheden in relatie tot de inrichting van de stal. Belangrijkste reden waarom deze variant niet wenselijk is komt door de kosten van het verplaatsen van de bestaande onderheide en onderkelderde sleufsilo's. Die kosten zijn dermate hoog, dat daarvoor de totale investering in de nieuwe duurzame stal niet meer haalbaar is, waardoor de gewenste toekomstige bedrijfsverbeteringen niet kunnen worden doorgevoerd.

Variant B



Variant waarbij de nieuwe duurzame stal direct naast de sleufsilos gesitueerd worden. Met de rode stippelijn is het nieuwe agrarische bouwblok aangegeven. In deze situatie komt de stal enerzijds te dicht tegen de bestaande sleufsilos te liggen aan de westkant en anderzijds te straks langs de bestaande sloot aan de oostkant. De sloot tussen de ruige mestopslag en nieuwe stal zal gedempt dienen te worden en zou gecompenseerd kunnen worden aan de noordkant van de nieuwe stal. Het behoud van de bestaande sloot aan de oostkant van de nieuwe stal is niet wenselijk. Door de uitloop mogelijkheden vanuit de stal en looprichtingen binnen het erf, waarbij er ook een doorgangen dienen te blijven tussen de sleufsilos en de nieuwe stal en aan de oostkant van de nieuwe stal ontstaat er binnen deze variant een onwerkbaar inrichting van het erf. Ook deze variant is daarom niet gewenst voor de duurzame bedrijfsvoering.

Variant C



In variant C is de nieuwe duurzame stal en de ruige mestopslag verder richting het oosten opgeschoven. Hierdoor is er ruimte voor de gewenste looplijnen binnen het erf en is er ook ruimte voor de uitlopmogelijkheden vanuit de nieuwe stal. In deze situatie dienen twee slootdelen gedempt te worden en is er een compensatiesloot aan de oostkant voorgesteld, waarmee er een dezelfde hoeveelheid water gecompenseerd wordt. Ook komt er een nieuwe rand met bomen aan de oostkant van het perceel. De situering van de bebouwing binnen deze variant heeft de voorkeur als onderdeel van het uitbreidingsplan.

Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit



De memo van adviesbureau Rombou, waarin wordt ingegaan op de noodzaak van uitbreiding van het agrarische bedrijf en vergroting van het agrarisch bouwvlak is samen met de voorgestelde basisopzet ingediend bij de gemeente.

De basis opzet, is hiernaast nog een keer weergegeven, met daarin als uitgangspunt met situering van de nieuwbouw aan de oostkant achter de bestaande opstallen, demping van twee slootdelen en inpassen van nieuwe compensatiesloot. In de ingediende stukken zijn de afweging van overige varianten zoals te zien op de voorgaande pagina's niet meegenomen.

De memo met basis opzet is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) van de provincie Noord-Holland en hieruit kwam het volgende advies / aanbevelingen;

- Er is nog onvoldoende in beeld is gebracht wat de ruimtelijke gevolgen van alternatieve oplossingen zijn of wat er aan ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd op het erf om het verlies van het slotenpatroon te compenseren (bijvoorbeeld natuurlijke oevers, toevoegen/versterken van zichtlijnen, patroon herkenbaar maken middels -lage- beplanting, enz.).
- Er wordt geadviseerd om een landschappelijk erfinrichtingsplan te maken.
- Belangrijk om hierbij duidelijk te maken wat het plan aan nieuwe kwaliteiten toevoegt of welke bestaande kwaliteiten worden versterkt.
- Bij het omleggen van de sloot kan inspiratie worden gehaald uit andere grote erven aan het lint. Zoek naar een oplossing die past bij de karakteristiek van het lint, bijvoorbeeld een achtersloot die het erf aan de achterzijde en zijkant volledig omsluit.

Op basis van deze aanbevelingen is middels de voorliggende studie, de voorkeursvariant in overleg met de initiatiefnemers gewijzigd en uitgewerkt naar een landschappelijk ontwerp. Zie hiervoor hoofdstuk 4.

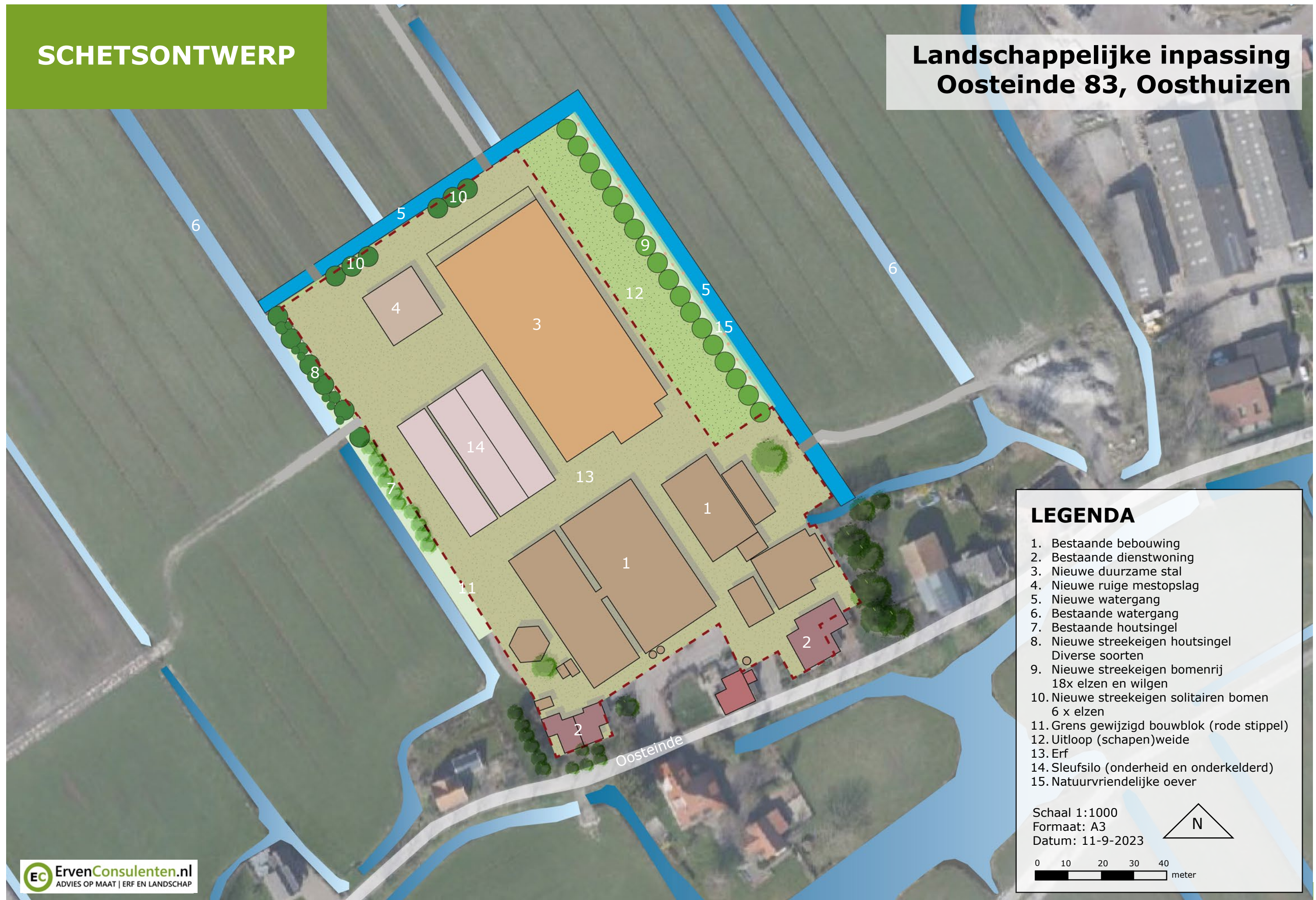
4. SCHETSONTWERP

Landschappelijke inpassing Oosteinde 83, Oosthuizen



SCHETSONTWERP

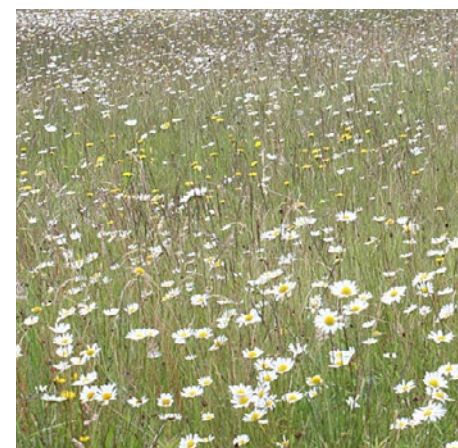
Landschappelijke inpassing Oosteinde 83, Oosthuizen



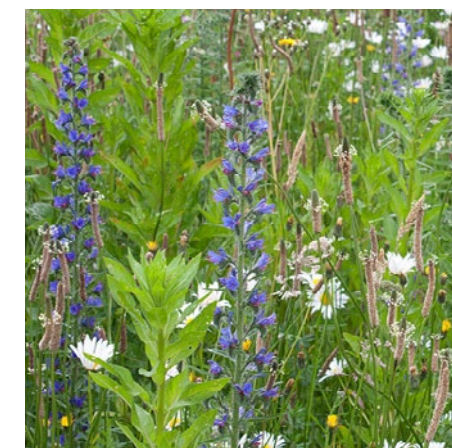
5. SFEER- EN REFERENTIEBEELDEN



De landschappelijke inpassing van een nieuwe rij knotbomen (18x elzen en wilgen) versterkt de beleving van de verkavelingsrichting en zorgt voor een streekeigen karakter langs de nieuwe watersloot. De bomen zorgen voor meer biodiversiteit en geven onder de kronen door zicht op het open buiten gebied.



Door het realiseren van kruiden- en faunairijk grasland als onderbegroeiing in de bomenrij wordt de biodiversiteit op het perceel vergroot. Hiermee ontstaat er een meerwaarde voor diverse flora en fauna.



SFEER- EN REFERENTIEBEELDEN

Natuurvriendelijke oever



Een natuurvriendelijke oever heeft een geleidelijke overgang van water naar land. Die krijg je door het afgraven van een talud. Op de drassige bodem en in het ondiepe water groeien veel oeverplanten en onderwaterplanten. Voor vissen, vogels, amfibieën, kikkers, padden, insecten en kleine zoogdieren is zo'n oever een belangrijke plek.



SFEER- EN REFERENTIEBEELDEN



Een houtsingel is een breed, lijnvormig element beplant met inheemse bomen en struiken. De nieuwe houtsingel sluit aan op de in het verlengde liggende bestaande houtsingel. Houtsingels hebben landschappelijk en ecologisch gezien een belangrijke verbindende functie. Aan de noordkant zorgen enkele solitaire bomen voor een halfopen streekeigen inpassing.



Foto hierboven van enkele bestaande solitaire bomen rondom het erf welke behouden blijven.

COLOFON



Colofon

Dit rapport bevat een landschappelijke inpassing voor de locatie Oosteinde 83 in Oosthuizen en is vervaardigd door:



Samenwerking



www.b4o.nl



www.studiogroenburg.nl

Opdrachtgever:



Datum: 11 september 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande toestemming van B4o & Studio Groenburg.