

Bijlage VI

Overwegingen over de ruimtelijke kwaliteit bij de inpassing uitbreiding van D.J. Visser, Bloemen BV

Inleiding

Voor het bloembollenbedrijf aan de Haling 20^E zijn plannen voor een uitbreiding met een loods en schuurkassen.



afb. 1 Bestaande situatie

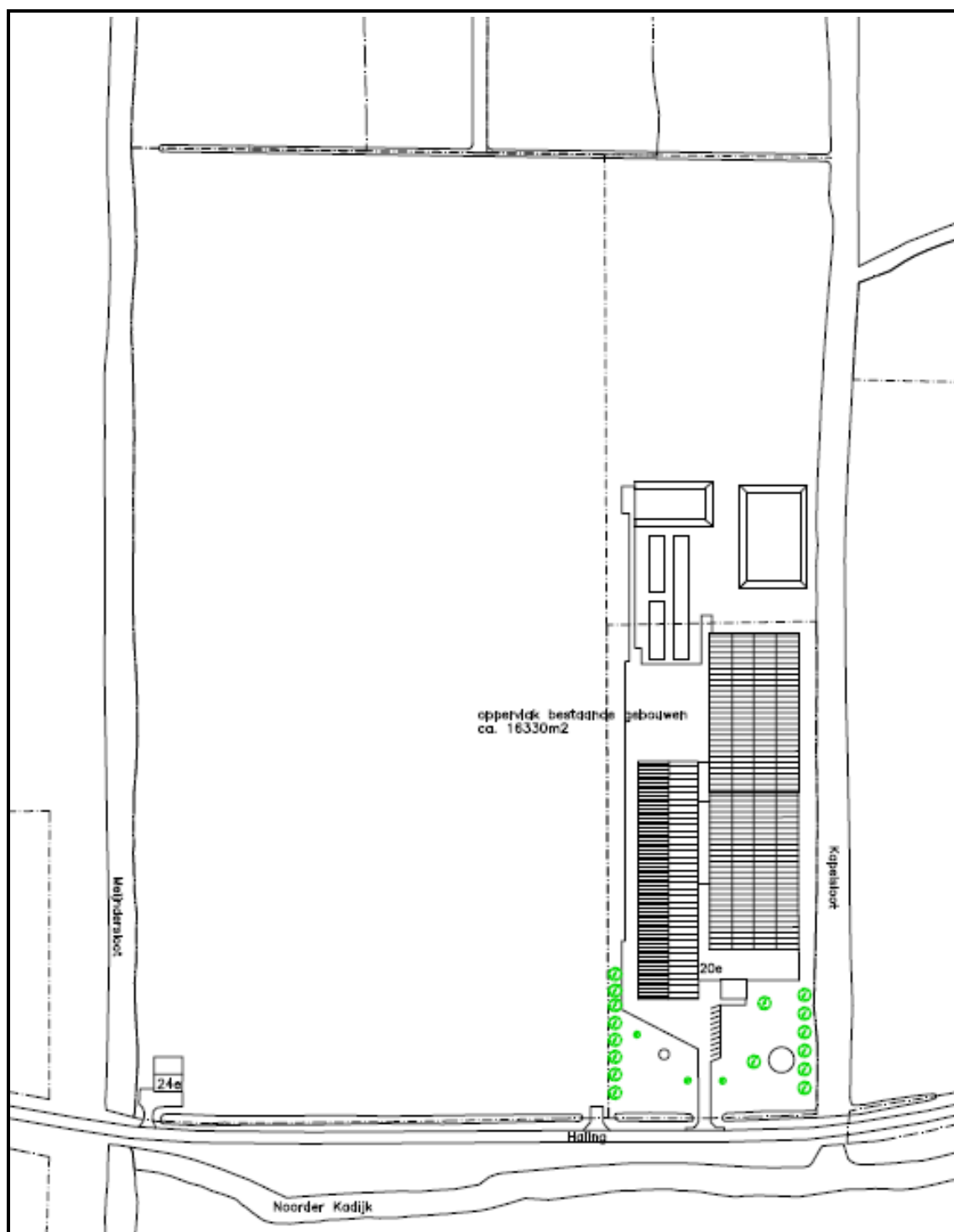
In de bestaande situatie is sprake van een oppervlak van de bebouwing van **ca. 16.330 m²**.

Het gehele perceel bevindt zich tussen de Meindersloot (westzijde) en de Kapelsloot (**afb. 1** en **2**).

De bebouwing bestaat uit kassen en schuurkassen, een verwerkingsruimte en een kantoor c.a.

Achter de bebouwing is sprake van de aan- en afvoer van de goederen, opslag en de sproei-waterberging.

Naast de Meindersloot is op het (bijbehorende) perceel Haling 24 e een dubbele schuur aanwezig met restanten van de omringende, niet-streekeigen beplanting.



afb. 2 De bestaande situatie topografisch

Voor foto's van de huidige situatie zie **Bijlage I**

Het vigerende bestemmingsplan heeft een bouwvlak, waarin de bestaande situatie sinds de laatste (vergunde) uitbreiding met kassen niet geheel meer past.

Daarnaast is een zone aangegeven, waarin middels een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders onder voorwaarden bebouwing zou kunnen komen voor nieuw-vestiging of uitbreiding van een agrarisch bedrijf (**afb. 3**).



afb. 3 Uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan.

Het vigerende bouwblok heeft een omvang van ca. **20.000 m²**; de omvang van de aangegeven 'zone' is eveneens **ca. 20.000 m²**

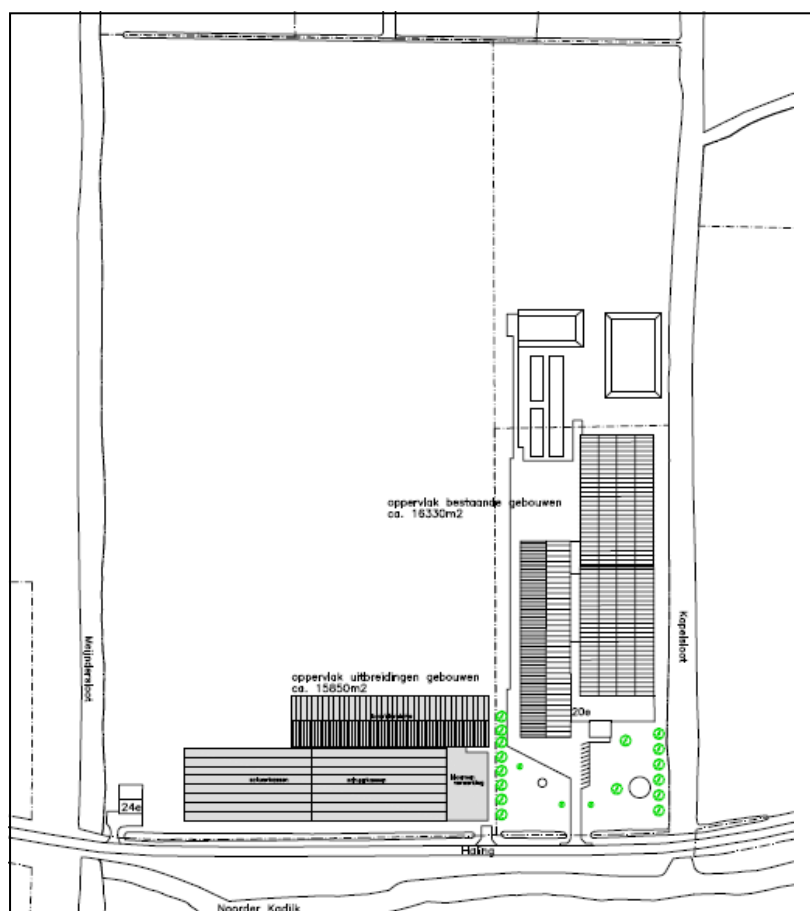
De uitbreiding

Voor het plan is een uitbreiding noodzakelijk van de bebouwing met extra schuurkassen, verwerkingsruimte en huisvesting seizoenarbeiders.

De omvang van de uitbreiding is **ca. 15.850 m²** bebouwing.

In principe zijn er 2 oplossingsrichtingen voorhanden:

- gebruik maken van de mogelijkheid in het bestemmingsplan binnen de aangegeven 'zone';
- een nieuw bouwvlak naast het bestaande bouwvlak.



(optie a.)

afb. 4 De eindfase bij gebruikmaken van de in het bestemmingsplan aangegeven 'zone'.

Het provinciale beleidskader

Het project bestaat uit de uitbreiding van agrarische bebouwing in het landelijke gebied, waarbij het van belang is dat de nieuwe bebouwing op een verantwoorde wijze wordt ingepast in het landschap. Het beleidskader wordt gevormd door de Provinciale Verordening Ruimte (PRV)

Omdat het gaat om een grondgebonden agrarisch bedrijf dat wordt uitgebreid tot boven de 2 hectare, stelt de provincie een ruimtelijke kwaliteitseis aan de genoemde ontwikkeling.

De provinciale verordening ruimte geeft aan, dat aandacht moet worden gegeven aan de mate waarin rekening wordt gehouden met:

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- de ordeningsprincipes van het landschap;
- de motivatie voor de locatiekeuze;
- de bebouwings-karakteristieken ter plaatse;
- de inpassing van de ontwikkeling in de ruimere omgeving;
- de kernkwaliteiten van het gebied.

Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap

Het projectgebied ligt in het oude Zeekleigebied. De aanwezigheid van lineaire nederzettingen is zeer kenmerkend voor de bewoningsgeschiedenis van West-Friesland.

Vanuit de linten is het landschap in cultuur gebracht. Het gebied behoort oorspronkelijk tot polder 'Het Grootslag'. De polder 'Het Grootslag' is van oorsprong een waterrijke, zogenaamde 'vaarpolder' die slechts doorkruisbaar was via vaarten en sloten. Wegen en tuinderijen waren er alleen langs de randen aan de voet van de dijk.

In de jaren '70 van de 20e eeuw heeft dit landschap door de ruilverkaveling een metamorfose ondergaan. Er zijn wegen getrokken, gronden geëgaliseerd, sloten gedempt en er zijn nieuwe agrarische bedrijven gebouwd in het hart van de polder.

Vanuit het lint heeft de agrarische bedrijvigheid zich verplaatst naar de 'verkaveling' en zich daar verder ontwikkeld tot grootschalige volle grond tuinbouw en beperkte tuinbouw onder glas.

Tot het midden van de 20e eeuw lag het projectgebied in een polder waarin weinig bebouwing aanwezig was en welke kleinschalig en grillig was. De situatie bleef tot in de jaren '70 van de vorige eeuw vrijwel ongewijzigd. In de jaren '80 ontstaat het grootschalige gebied en de structuren die nu het landschap karakteriseren.

Het nu aanwezige landschap is het gevolg van grootschalige planmatige landbouwontwikkeling eind 20e eeuw. Van oorspronkelijke historische structuren is geen sprake.

De oorspronkelijke noord-zuid gerichtheid van het landschap met een patroon van langgerekte kavels en smalle sloten is weliswaar door het nieuwe patroon van de ruilverkavelingswegen omgedraaid naar oost-west, maar een noord-zuid gericht slotenpatroon is wel behouden.

De nieuwe ruilverkavelingsblokken in het landschap zijn regelmatig van vorm en vrijwel rechtlijnig begrensd.

Het ontwikkelen van een grootschalig agrarisch bedrijf in dit gebied sluit goed aan bij de ingezette ontwikkelingsrichting.

De ordeningsprincipes van het landschap

De ontwikkeling vindt plaats in een grootschalig landbouwgebied. De nieuwbouw vindt plaats binnen de bestaande verkaveling.

De locatie Haling 20^E ligt direct ten noorden van Enkhuizen. De landschappelijke structuur van sloten loopt van oorsprong vanuit het lint door tot in het agrarisch gebied.

Nu is aan de zuidzijde van de Haling ter hoogte van de planlocatie sinds het realiseren van het woongebied Kadijken een nieuwe grens van de bebouwde kom van Enkhuizen ontstaan.

Het noord-zuid gerichte slotenpatroon is bij de ruilverkaveling behouden gebleven, zodat deze aan de noordzijde van de Haling nog goed herkenbaar is.

Het landschap wordt vooral bepaald door het karakter van de agrarische bedrijven en de openheid.

De landschappelijke kwaliteiten van het oorspronkelijke landschap zijn voor een groot deel verdwenen door de rationalisering van het landschap.



afb. 6 De planlocatie in het gebied tussen Elsenburg en Haling

Motivatatie voor de locatiekeuze

De uitbreidingsrichting is gekozen in aansluiting op het bestaande bedrijf. Aangezien de uitbreiding een aaneengesloten, maar tevens gelede massa betreft - vergelijkbaar in grootte en in functioneren van het bestaande bedrijf - is gekozen voor de uitbreidingsrichting naast de bestaande bebouwing met een verkeers- en parkeerzone daartussen. De bestaand diepte van het onbebouwde voorterrein wordt herhaald, waardoor mogelijkheden ontstaan voor een goede landschappelijke, maar tevens representatieve inrichting. Hiermee zal hier aan de Haling een aantrekkelijke beeld haalbaar zijn, waarmee tevens sprake is van een kwalitatieve overgang tussen het woongebied Kladijken en het agrarische productiegebied.

▫ *Respecteren landschappelijke waarden*

Het bestaande slotenpatroon vormt één van de belangrijkste waarden in het gebied. Voor het gebied gelden geen specifieke aanvullende landschappelijke of aardkundige waarden. Binnen het gebied tussen De Haling en Elsenburg is het halfopen karakter nog kenmerkend, maar de polder maakt voor het overige een vrij rationele indruk. De nieuwe bebouwing sluit aan op de bebouwing van een bestaand bedrijf en wordt ingepast in de bestaande verkaveling, met landinwaarts begeleiding van de lange zichtlijn en een versterking van het beeld aan de voorzijde. Aan de zijde van de weg wordt het waterrijke karakter van het gebied versterkt met een waterbergende structuur: verbreding van de sloot en de aanleg van een rietkraag. De bestaande watergangen in het gebied worden gerespecteerd. De nieuwbouw is parallel aan de bestaande bebouwing in de omgeving geprojecteerd; dit sluit goed aan op het huidige ordeningspatroon.

Bebouwingskarakteristieken

Grote kassencomplexen en moderne agrarische bedrijfsgebouwen zijn zakelijk en gericht op het voortbrengen van agrarische producten. Deze agrarische bebouwing steekt af in het open landschap; het silhouet van de strakke bebouwing is kenmerkend voor het gebied; structurerende groenelementen ontbreken in het algemeen. De bebouwing ligt verspreid en heeft weinig affiniteit met het landschap. Het aandeel van bebouwing met een niet-agrarische functie is zeer beperkt.

De bebouwingskarakteristiek in de omgeving (m.n. ter plaatse van de planlocatie aan de noordzijde van de Haling) sluit aan bij de grootschaligheid van de bedrijven. Het gaat vooral om grote bedrijfsloodsen en glastuinbouwcomplexen. Het gewenste bedrijfsgebouw is hier goed bij in te passen. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de bebouwingskarakteristiek. De bestaande samenhang wordt gerespecteerd.

De nieuwe bebouwing is in opbouw vergelijkbaar met de bestaande bebouwing: dwars op de lintstructuur en op grote afstand ten opzichte van de weg.

De grijsachtige tinten die in de huidige situatie de kleurstelling van de gebouwen bepalen worden ook voor de nieuwe situatie richtinggevend.

In het ontwerp wordt uitgegaan van een loods met een goothoogte van ca. 6 m' en een nokhoogte van ca. 10 m' en schuurkassen met een goothoogte van ca. 4 m' en een nokhoogte van ca. 7,5 m'.

Kernkwaliteiten van het gebied

Het landschap van West-Friesland is overwegend 'Oude zeeleilandschap'.

Met betrekking tot de 'ondergrond' zijn ter plaatse van de planlocatie geen kernkwaliteiten (meer) aanwezig, behoudens de overgebleven delen van de oude waterstructuur in de vorm van de brede noord-zuid lopende vaarten en sloten.

Met betrekking tot het 'landschaps DNA' worden een groot aantal lijnelementen, verkavelings- en waterstructuren genoemd en bijzondere objecten genoemd. Geen van deze kernkwaliteiten zijn op of nabij de planlocatie aan de orde.

Hetzelfde geldt voor de aanwezigheid van cultuur-historische objecten.

Tenslotte wordt de 'openheid' van het landschap genoemd. De kernkwaliteit van het landschap rond de planlocatie is het 'half open karakter'.

Het onderhavige project laat de behoudenswaardige slotenstructuur onverlet; sterker nog in samenhang met de realisering van de uitbreiding zal nutteloze bebouwing en niet-streekeigen erfbeplanting worden verwijderd op de west-flank van het perceel. Hierdoor wordt de diepte van de zichtlijn langs deze (overigens reeds brede) randsloot sterker beleefbaar.

Dit betekent tevens dat een zekere compensatie wordt geboden voor de uitbreiding van het bedrijf.

Hierbij nog maar eens aangetekend, dat met dit initiatief van uitbreiding van het bedrijf een zone vervalt, waarin middels een wijzigingsbevoegdheid bebouwing had kunnen worden gerealiseerd in de breedte langs de Haling.

Bij de ontwikkeling van glastuinbouwgebied dient waterberging plaats te vinden in de omgeving. Deze waterberging wordt deels gerealiseerd in aansluiting op de weg. Hierdoor krijgt het gebied aan de voorzijde een sterker landschappelijk karakter. Door het beeld met water en rietoevers ontstaat een landschappelijke inpassing die recht doet aan het waterrijke karakter van het oorspronkelijke landschap.

Deze beplantingsstructuur hoeft niet helemaal gesloten te zijn. Hierdoor kan het bedrijf zich goed presenteren en wordt wel een overgang naar het landschap vormgegeven.

Het inpassingsplan

Centraal staat het met een inrichtingsplan wegnemen van de negatieve aspecten van de schaalvergroting van het betreffende bedrijf ten opzichte van de kwaliteiten van het omringende landschap.

Dit wordt bereikt door:

- het versterken van de groen- en waterstructuur;
- het 'transparant' afschermen van bebouwing;
- het inbrengen van gebiedseigen 'natuurlijke' componenten;
- het compenseren ten behoeve van de 'openheid'.



afb. 7 Uitgangspunten voor het inpassingsplan

Helaas ligt de bestaande bebouwing te dicht op de oostelijke vaart, zodat hier geen ruimte is voor een groene zoom. Wel kan de bestaande reeks bomen op het voorerf en een nieuwe reeks bomen achter de achtergevel als begeleiding van de zichtlijn over de vaart fungeren.

Een groene singel is wel mogelijk aan de westzijde van het complex: een lange reeks bomen- op enige afstand van elkaar (bv. 12 m') kan leiden tot een groen scherm dat het aanzicht van het gebouw niet geheel verhuult maar wel verzacht.

Aan de voorzijde is een ruime maat aanwezig (ca. 70 m' tot aan de bermsloot), zodat er ruime mogelijkheden zijn voor een inrichting, die zowel landschappelijke aansluit op de omgeving, als voldoende representatie biedt aan het bedrijf.

In de diepterichting worden de eerder genoemde doorgetrokken bomenreeksen (elzen) gecomplementeerd met een tweetal korte reeksen.

De bermsloot wordt in breedte opgewaardeerd, waarmee niet alleen beeldkwaliteit wordt gewonnen, maar ook een deel van de noodzakelijk watercompensatie hier wordt gerealiseerd.

De kant van de verbrede sloot kan als een flauwe oever met rietbeplanting worden uitgevoerd.

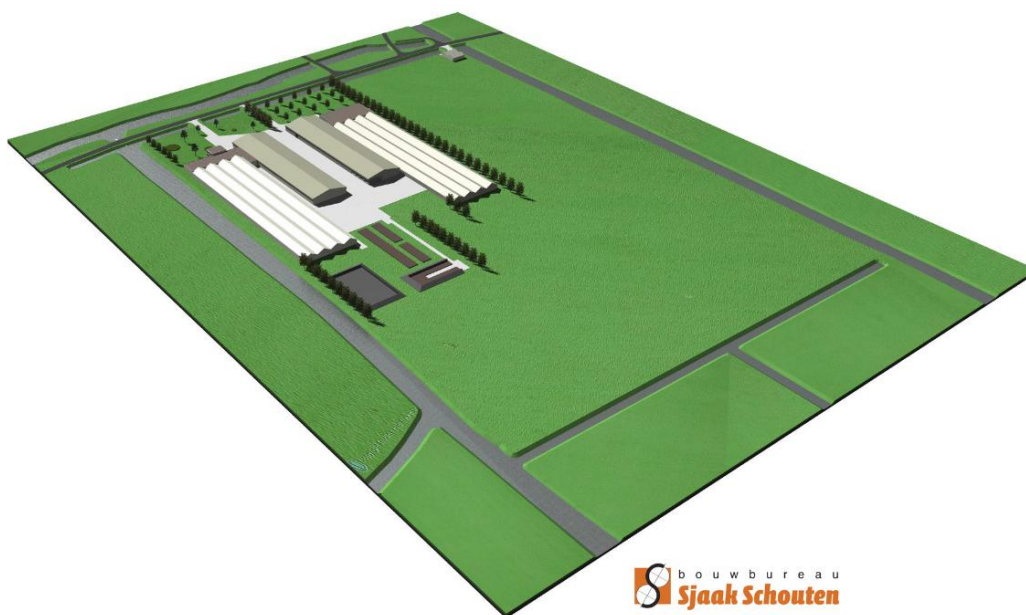
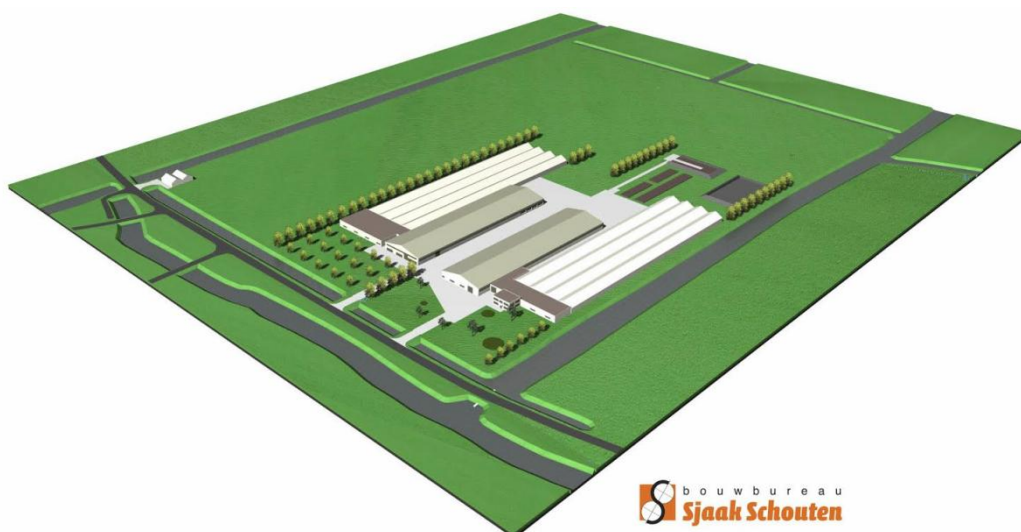
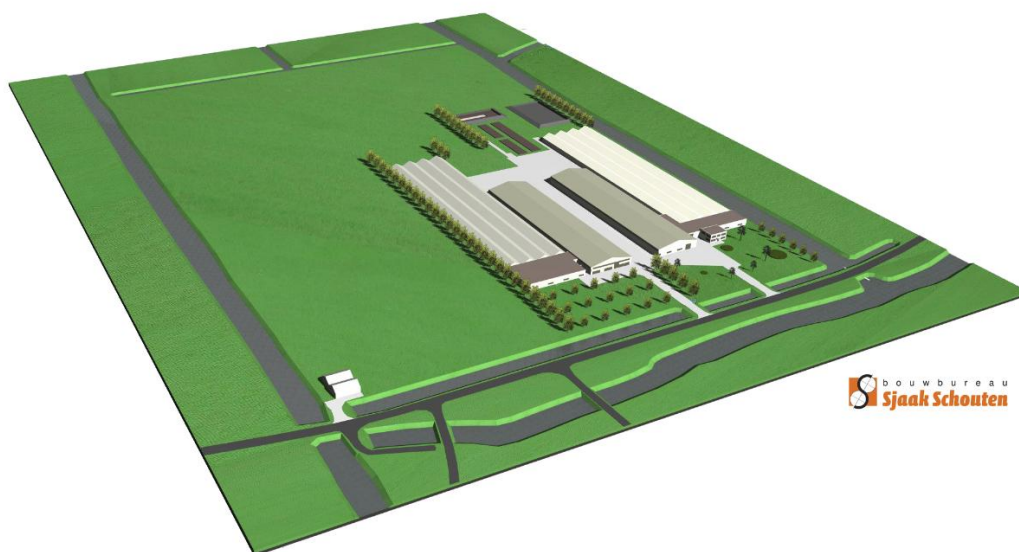
Aan de achterzijde van de bebouwing wordt het erf gebruikt voor bevoorrading en afvoer producten, alsmede de opslag van gietwater, materialen en materieel. De boomsingels zijn doorgetrokken en gecompleteerd om een transparante afscherming van deze activiteiten te bewerkstelligen.

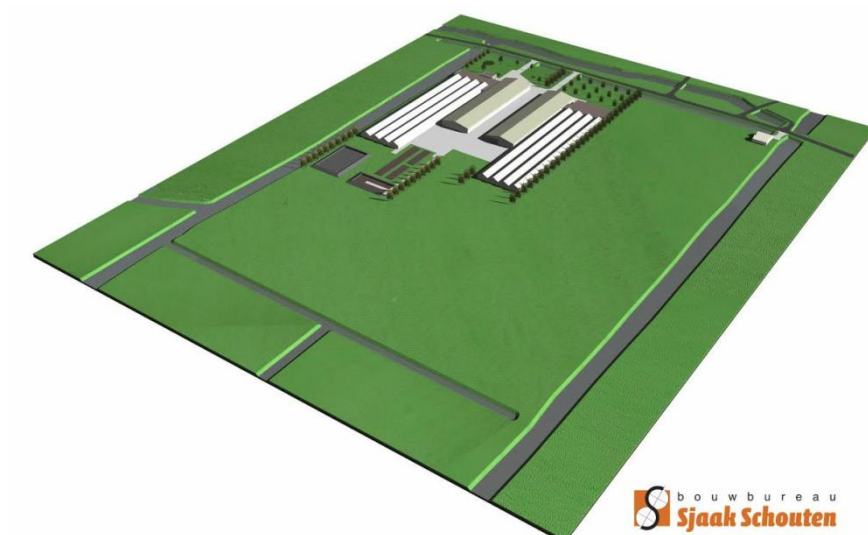
Tenslotte lijkt het aantrekkelijk om in de lengte richting parallel aan de weg enkele reeksen kleinere bomen te situeren, die in de lente aantrekkelijk bloeien, in de zomer/herfst vrucht dragen en verkleuren, terwijl in de winter deze door hun karakteristieke kroon bijdragen aan de beeldkwaliteit.

▫ *Compensatie 'openheid' / versterken zichtzone aan de westzijde*

Door het verwijderen van de verouderde bebouwing en oneigenlijk beplanting in de uiterste zuid-westhoek van het perceel, wordt – samen met het laten vervallen van de zone met de wijzigingsbevoegdheid met bouwmogelijkheid - ruimschoots compensatie geboden voor de 'verbreding' van de bebouwing door uitbreiding van het bedrijf.

Inpassingsplan vanuit verschillende standpunten beschouwd





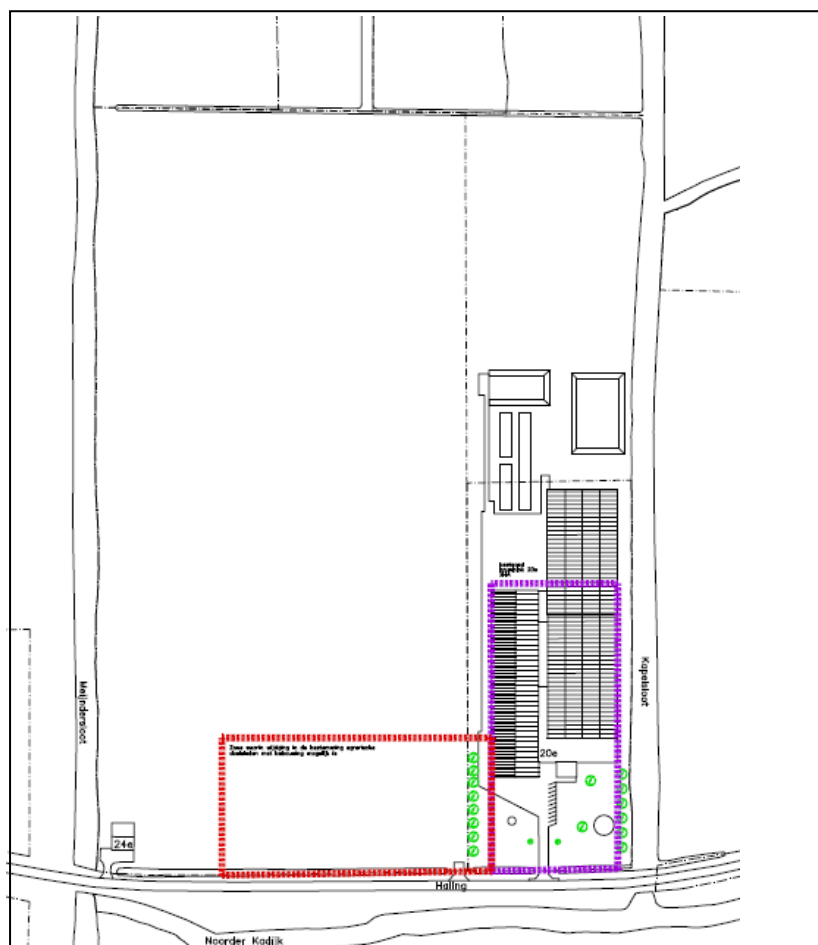
Bouwblok(ken) oud en nieuw

Zoals hiervoor reeds aangegeven, past de bestaande bebouwing niet in het bouwblok van het vigerende bestemmingsplan.

Omdat er geen voornemen bestaat / zal bestaan om bebouwing op het voterrein te realiseren, wordt voorgesteld om het bestaande bouwblok naar achteren te verschuiven tot in de voorgevellijn van de bestaande gebouwen (ca. 70,00 m').

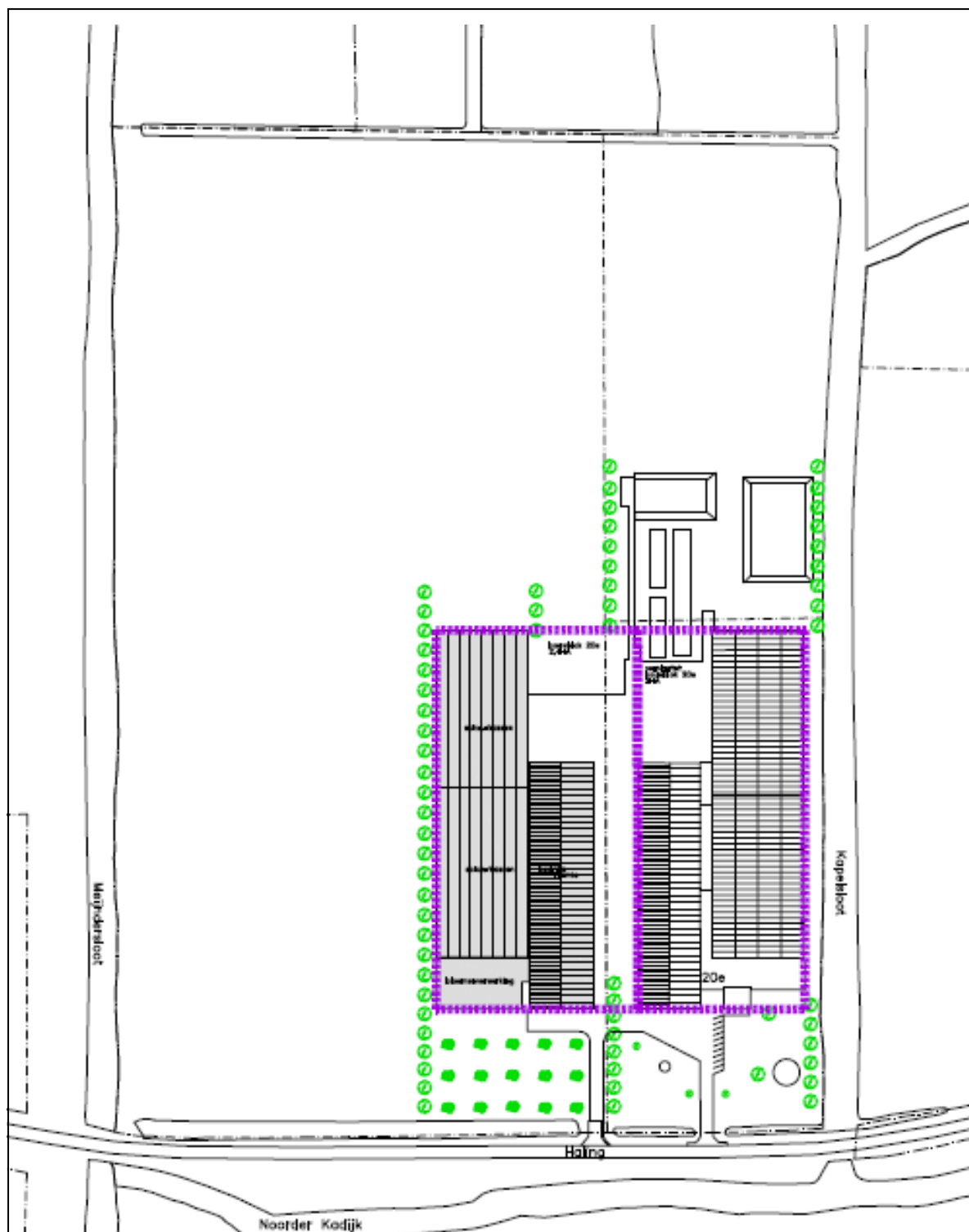
Het bouwblok is dan ca. 212 m' diep en ca. 93 m' breed (ca. 2 hectare).

Het nieuwe bouwblok is een verdubbeling daarvan.



afb. 12

Bestaande bebouwing en vigerend bouwblok en 'zone'



afb. 13 Bouwblok in het nieuwe bestemmingsplan.

Appendix



Foto's van de bestaande situatie