



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING CORNELIS KUINWEG 29

RHO ADVISEURS

APRIL 2023

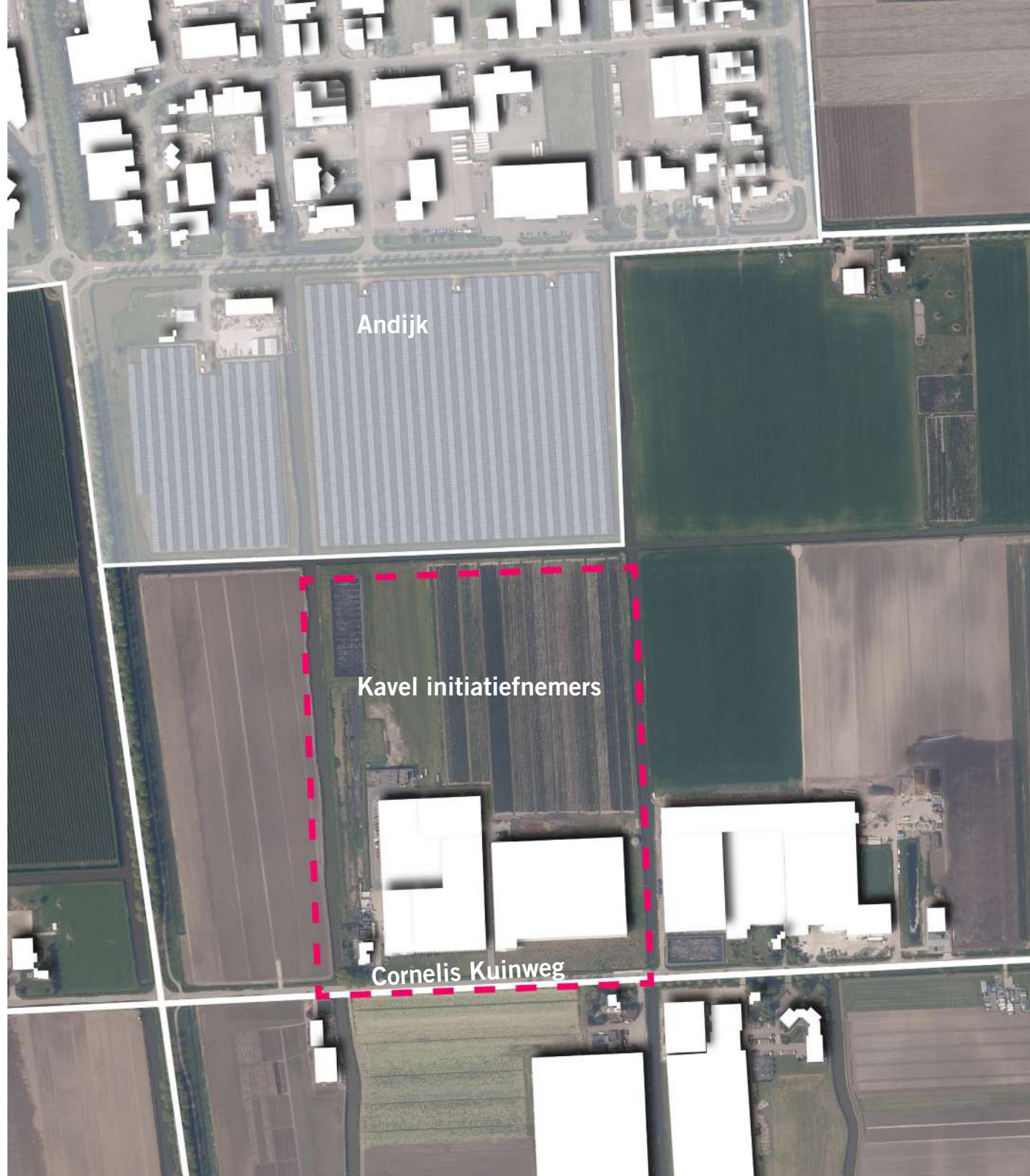
INHOUD

1. INLEIDING	3
2. BEOOGDE ONTWIKKELING	4
3. HUIDIGE SITUATIE VAN HET LANDSCHAP	6
4. HISTORISCHE ACHTERGROND	9
5. BELEIDSUITGANGSPUNTEN	11
6. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	15
7. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	17

1. INLEIDING

Initiatiefnemers van de Cornelis Kuinweg 29 hebben voornemens om uit te breiden. Hiervoor is een vergroting van het huidige bouwvlak nodig. Deze uitbreiding behelst het realiseren van een huisvestingsvoorziening voor buitenlandse werknemers en het vergroten van de oppervlakte van de (schuur)kassen. Deze voornemens zijn niet passend in het huidige bestemmingsplan. Als aanvulling hierop is een landschappelijk inpassingsplan nodig. In dit landschappelijke inpassingsplan worden randvoorwaarden meegegeven om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Het plangebied is gelegen in een agrarisch lint in de polder het Grootslag, nabij het dorp Andijk, gemeente Medemblik.



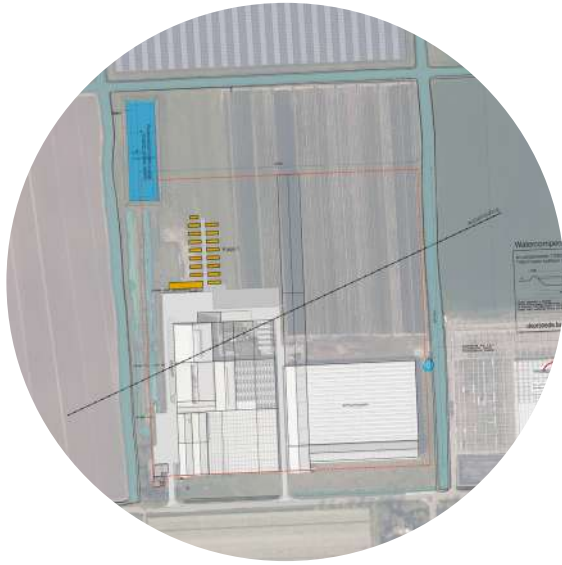
2. BEOOGDE ONTWIKKELING

De beoogde ontwikkelingen aan de Cornelis Kuinweg 29 zal gefaseerd plaatsvinden in een tijdsperiode van circa 10 jaar. De eerste fase bestaat uit het legaliseren van tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers. Deze huisvesting is al gerealiseerd, zoals te zien op de afbeelding hiernaast. Dit zal op termijn vervangen worden door een permanente huisvesting.

Het bedrijf heeft een hoog ambitieniveau en verwacht de komende jaren flink te groeien. Hiervoor worden meerdere uitbreidingen voorzien inclusief een permanent woonverblijf voor circa 60 arbeiders. Op de volgende bladzijde is de groei in vijf verschillende fases ingetekend. Hierbij is 'compact bouwen' één van de uitgangspunten geweest.



MEERJAREN PLAN 2030



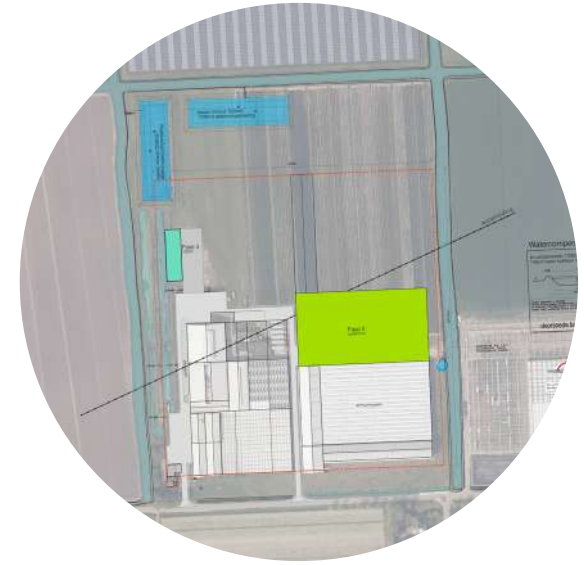
Fase 1.

Legaliseren bestaande (tijdelijke) woonunits



Fase 2.

Broeikas + bewortelingsruimte ca. 8915m² +
watercompensatie



Fase 3.

Permanent woonverblijf ca. 60 personen



Fase 4.

Vervangen schuurkassen voor bedrijfsruimten



Fase 5.

Broeikas + bewortelingsruimte ca. 14590m²

3. HUIDIGE SITUATIE VAN HET LANDSCHAP

Het huidige grootschalige landbouwlandschap van na de ruilverkaveling is opgebouwd uit een orthogonaal systeem van polderwegen. De maasgrootte ter plaatse van de locatie bedraagt vakken van circa 1,5 km in oostwest richting, tussen de doorgaande noordzuid gerichte wegen Dijkgraaf Grootweg, Veilingweg en Gerrit de Vriesweg. De maat tussen de oostwest wegen is ca. 700 m. Deze langwerpige vakken zijn vervolgens door doorgaande poldersloten verder opgedeeld in drie vakken.

Dragende structuren

De noordzuidverbindingen kennen een eenzijdige of volledige laanbeplanting en zijn hierdoor herkenbaar in dit grootschalige landschap.

De oostwestverbindingen zijn soms beplant (zoals Gedeputeerde Laanweg) maar kennen vaak ook een eenvoudig profiel zonder beplanting, met alleen een bomenrij ter hoogte van bouwvlakken. De oostwest verbindingen binnen de polder zijn de 'nieuwe linten' met daaraan de agrarische bedrijven. De bedrijfscomplexen zijn in de loop der jaren

uitgebreid en bestaan uit een woonhuis aan de weg met daarachter dichte loodsen en grote kassencomplexen. Her en der op de kavels zijn bassins geplaatst, met name in overhoeken en op randen van de bouwvlakken.

Ook de structuur van watergangen langs de slagen (noord-zuid) zijn belangrijke dragers van het gebied. Deze vormen belangrijke, heldere doorzichten tussen de bouwblokken.

Openheid en zichtlijnen

Doordat de bedrijfskavels vanaf de oostwestverbindingen als eilandjes tegen het lint zijn gelegen ontstaat er een openheid tussen de grotere eenheden.

De slotenpatronen zijn belangrijk in de opzet en de beleving van het landschap. Bij dichter bebouwde polderwegen zijn dit de lange zichtlijnen tussen de complexen. Van oudsher staat rond de bedrijfswoning vaak nog een stevige opgaande beplanting. Door de schaalvergroting van de bedrijven is dit in veel gevallen minder sterk zichtbaar of niet meer aanwezig.

Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing bestaat uit een (vaak eenvoudige) woning en bedrijfsgebouwen zoals loodsen en kassen. De bedrijfsbebouwing heeft een eenvoudige en efficiënte agrarische uitstraling. De loodsen hebben flauwe kappen. Het kleurgebruik is over het algemeen terughoudend. Qua architectuur en uitstraling heeft de woning een duidelijk andere uitstraling dan de bedrijfsgebouwen. Eventuele extra bijgebouwen hebben de uitstraling van de bedrijfsgebouwen in kleurtint en materialiseren.



OPENHEID ALS BELEVING VAN HET LANDSCHAP

3. HUIDIG BEELD PLANGEBIED



zicht op het bedrijf Boon& Breg



vanaf zuidzijde; op voorgrond de bedrijfsbebouwing, links rietkraag, bomen en struiken



vanaf noordzijde; op voorgrond tijdelijke huisvesting werknemers



links van de oprit de woning met siertuin

3. HUIDIG BEELD PLANGEBIED



zicht vanaf Cornelis Kuinweg. Voor de gevel is nog jonge bomenrij te zien



rietkraag tussen siertuin en bassin, met her en der bomen en struiken



locatie beoogde bomenrij, over de sloot zicht op achterland



doorzicht aan noordzijde, zicht vanaf fietspad Dijkgraaf Grootweg. Tussen weg en fietspad elzensingel (niet zichtbaar op foto)

4. HISTORISCHE ACHTERGROND

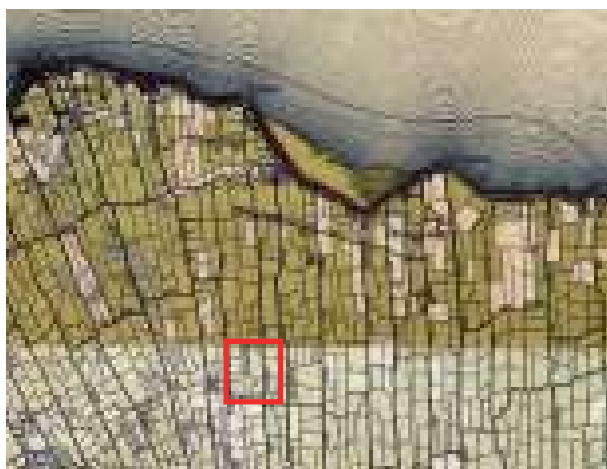
Geschiedenis van het landschap

Vanaf ca. 5.000 tot 3.000 jaar geleden was West Friesland vooral een getijdengebied met opslibbing van zand en klei uit zee, met name vanuit het voormalige 'Zeegat van Bergen'. Het gebied is daarna verveend. Door ontginning en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer. Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11e en 12e eeuw omdijkt. Aan het begin van de 13e eeuw is de dijkring gesloten. Nog altijd vormt de Westfriese Omringdijk de markante begrenzing van het oude zeekleigebied.

Na de aanleg van wegen en dijken in de 15e eeuw ontstond de polder Het Grootslag. Deze polder werd een zelfstandig waterschap met enkele afwateringssluisjes om het overtollige water adequaat af te voeren. Uiteindelijk schoot deze natuurlijke afwatering tekort en werden er twee windwatermolens gebouwd bij de Noorderdijk bij Enkhuizen. Later werd het aantal windwatermolens sterk uitgebreid tot 13. Langs de dijk ontstond bebouwing. Het dorp Andijk is ontstaan vanaf de 16de eeuw en is in de loop der tijd is verder uitgegroeid tot een lang lint langs de Omringdijk. De polder was opgebouwd uit min of meer noord-

zuid lopende watergangen met soms grillige patronen. Daartussen lagen onregelmatige verkavelingen van meestal 1 tot 4 slagen. Het vervoer in de polder ging vooral over het water.

Door de bouw van het poldergemaal aan het eind van de 19e eeuw werden de windmolens overbodig. Daarnaast veranderde ook het grondgebruik en landbouwproductie door de opkomst van de bloembollencultuur en tuinbouw, die nog steeds - naast de toename van de glastuinbouw - een van de voornaamste bestaansbronnen werd. Na 1850 werd geleidelijk overgeschakeld van veeteelt op



Circa 1910
Landschappelijke inpassing Cornelis Kuinweg



Circa 1940



Circa 1970

akkerbouw en de verbouw van zaden en bollen. Na 1900 is Andijk min of meer geleidelijk een tuinbouwdorp geworden.

In de eerste helft van de 20e eeuw werden een aantal doorgaande wegen naast de belangrijkste vaarwegen aangelegd waar meer en meer bebouwing langs ontstond zoals langs Kleine Gouw en Hoeksloot. Zo ontstond een netwerk van langgerekte lintdorpen tussen de dijk en Kleine Gouw. De polder ten zuiden van deze lijn was nog steeds minder goed ontsloten.

Eind 19de eeuw werd het stoomgemaal in

Andijk in gebruik genomen iets later gebeurt dat ook bij Broekerhaven. In 1926 wordt het gemaal bij Andijk geëlectriceerd. Beide gemalen werden na de ruilverkaveling van de jaren '70 buiten werking gesteld en vervangen door een nieuw elektrisch gemaal (1974) in Andijk.

Het Grootslag werd toen omgebouwd van vaarpolder zonder wegen tot een rijpolder en een grootschalige ruilverkaveling is ingezet om een efficiënter productielandschap te maken. Het karakter van de oorspronkelijke polder is hierdoor sterk aangetast. Door de nieuwe

infrastructuur met lange wegen haaks op de noordzuid ontsluiting ontstond een zeer rationele verkaveling met grootschalige eenheden, rechte lijnen en minder kleinere watergangen. Dit oude zeeleilandschap bestaat uit een combinatie van vooral matig open gebieden en open gebieden.



2000



2022

5. BELEIDS UITGANGSPUNTEN; LEIDRAAD LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE

Provincie Noord-Holland heeft in 2018 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Hierin zijn de ambities en ontwikkelprincipes geformuleerd waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen.

Voor het deelgebied West-Friesland Oost gaat ambitie drie specifiek in op de polder het Grootslag. Belangrijke uitgangspunten zijn:

Het vrijhouden van ruimte tussen de linten met grootschalige agrarische bebouwing en de dijkzone/kernen

- Zorg dat de (linten met) grootschalige agrarische erven ruimtelijk gescheiden blijven van de kernen en kleinschalige,

cultuurhistorische gebieden.

- Houd het zicht op en vanaf de Westfrieze Omringdijk(zone) vrij.

Het behouden / versterken van de beplantingsstructuur en het patroon van sloten en weteringen in de polder

- Voeg langs wegen met erven (voornamelijk in oost-westelijke richting) eventuele opgaande beplanting alleen op de erven toe. Voorkom hier nieuwe wegbeplanting.
- Versterk de groene aankleding van verbindingswegen zonder erven (voornamelijk in noord-zuidelijke richting) door wegbeplanting. Deze verbindingswegen vormen zo de

voornaamste beplantingsstructuren.

- Benut de benodigde waterbergingsruimte (compensatie verharding) voor verbreding van de noord-zuid sloten in het gebied (kans).

Het vrijhouden van ruimte tussen de linten

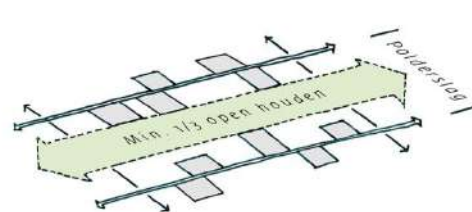
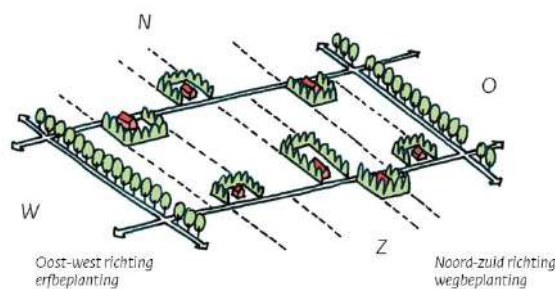
- De maximale diepte van nieuwe bebouwing is een derde van de polderslag (de ruimte tussen twee linten).

Het behouden van het zicht vanaf de linten naar de polder en vice versa

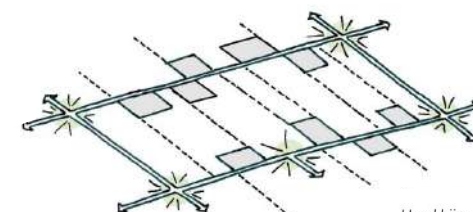
- Houd het zicht op de open polder vanaf de kruispunten. Houd de kruispunten vrij van ruimtelijke ontwikkeling.
- Houd bij voorkeur minimaal de helft van de



Voorkom dat het grootschalig agrarisch gebied vastgroeit aan de kernen en kleinschalige gebieden



De open ruimte tussen de bebouwde linten is minstens eenderde van de polderslag



lengte van het lint onbebouwd.

- Houd het doorzicht over de watergangen richting de polder achter het lint. Houd bij nieuwe bebouwing minstens driemaal de breedte van de watergang (een slootbreedte aan beide zijden van de sloot) vrij van bebouwing.

Het situeren van de representatieve voorzijde aan het lint

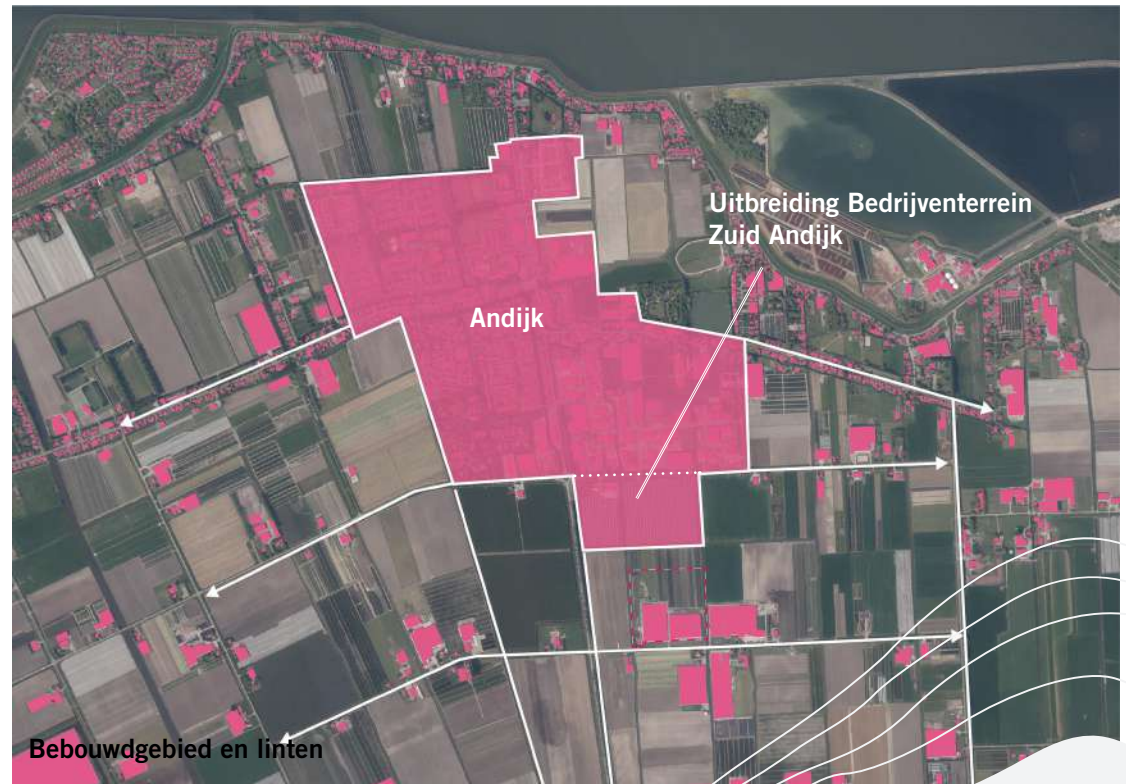
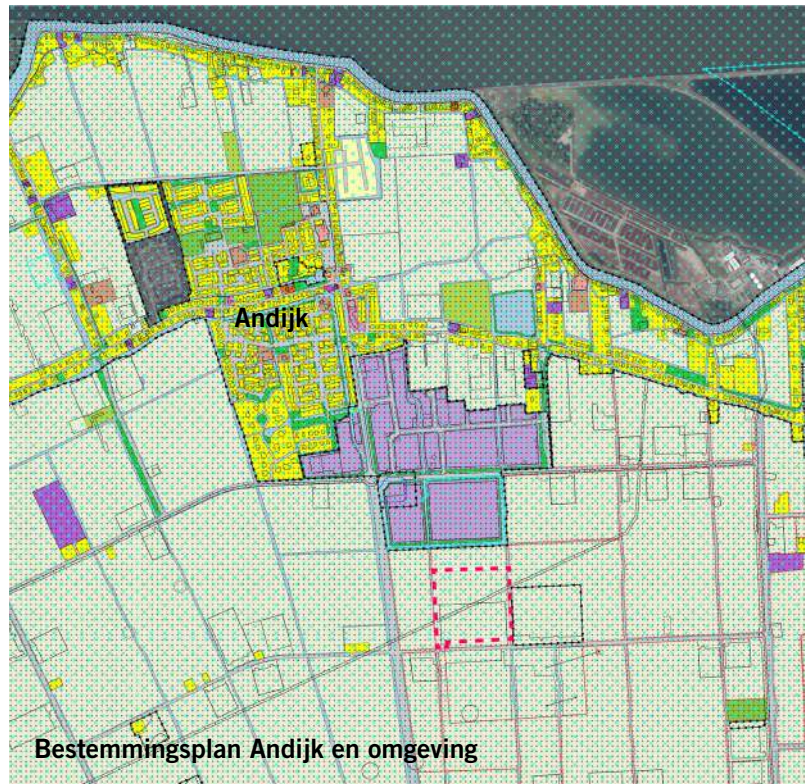
- De erven hebben een representatieve uitstraling naar de weg. Situeer aan de voorzijde van het erf de woonfunctie/

siertuin/representatieve ruimte.

- Situeer de bedrijfsbebouwing en logistiek achter op het erf.

Het kavel van de initiatiefnemer is gelegen aan het lint van de Cornelis Kuinweg. Dit lint ligt parallel aan de noordelijk gelegen lint van de Gedeputeerde Laanweg. In 2013 is het nieuwe bestemmingplan 'Bestemmingsplan Bedrijventerreinen' van gemeente Medemblik vastgesteld. Met deze vaststelling is het planologisch mogelijk gemaakt om ook aan de zuidkant van de Gedeputeerde Laanweg

bedrijfsbebouwing te realiseren en is in 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend voor het realiseren van een zonnepark op deze zelfde locatie. Hoewel ruimtelijk gezien het zonnepark onderdeel kan zijn van het agrarisch gebied is het zonnepark planologisch gezien onderdeel van het bebouwd gebied van Andijk.

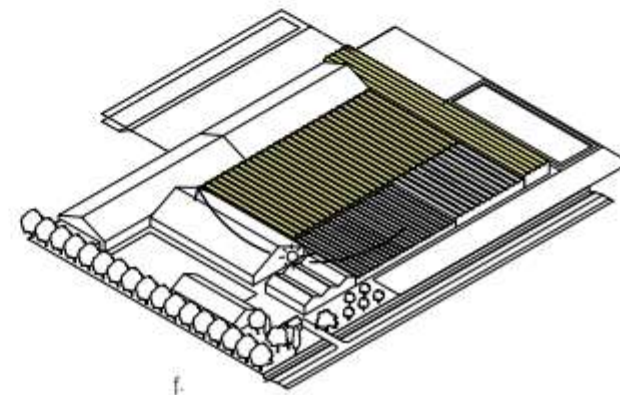
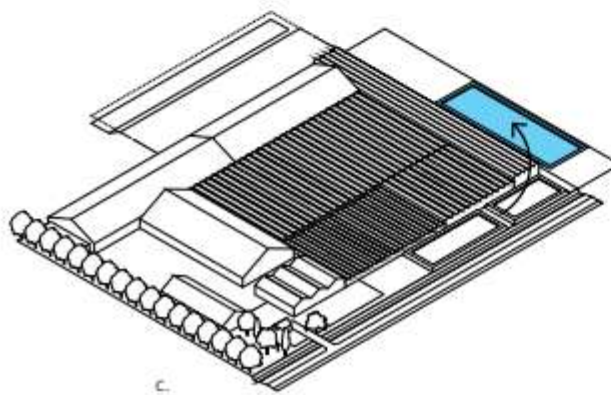
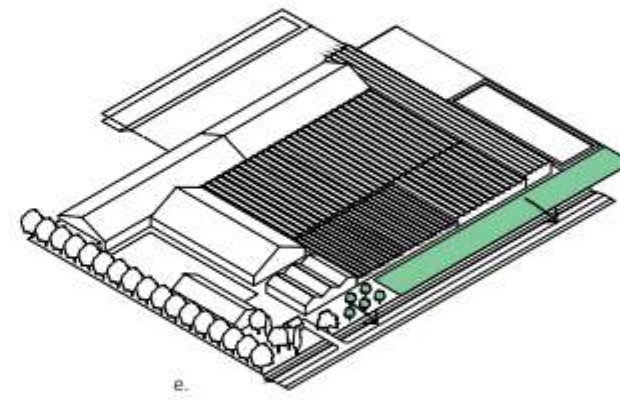
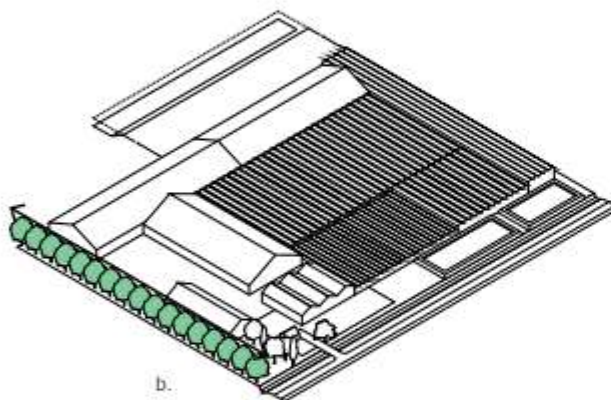
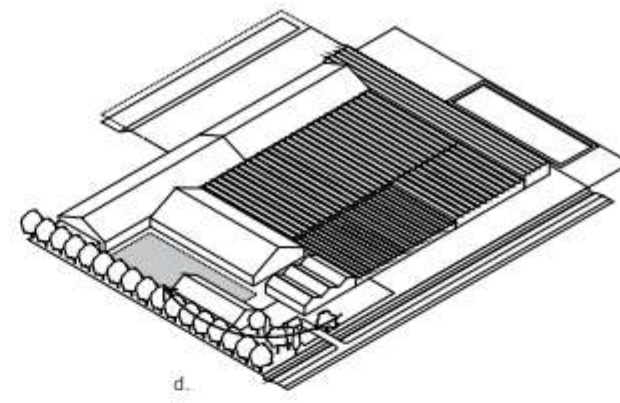
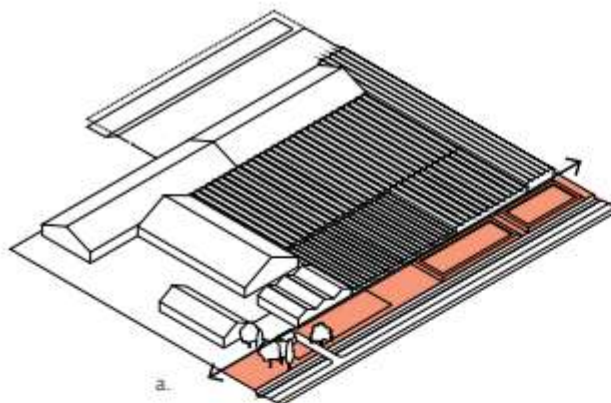


HANDREIKING RUIMTELIJKE INPASSING BOLLENBROEIERIJ HET GROOTSLAG

In 2016 is door de provincie Noord-Holland, in samenwerking met de PARK en ARO, deze handreiking opgesteld, om handvaten te bieden bij uitbreidingen van bollenbroeierijen. Een aanzienlijk deel van de bollenbroeierijen, een innovatieve agrarische sector waarin bollen worden opgekweekt tot bloemen, bevindt zich in polder Het Grootslag, tussen Medemblik, Bovenkspel en Enkhuizen. Door de schaalvergroting in de sector neemt het bebouwd oppervlak telkens toe, waardoor ook de ruimtelijke impact toeneemt.

Private richtlijnen

- a. Bouwen binnen een rooilijn die royale afstand tot de weg houdt; behouden van het open wegprofiel. Het woonhuis kan over de rooilijn heen staan;
- b. Plaatsen van een stevige groene singel aan één kant van het bedrijf; haaks op de weg, meestal in noord-zuid richting;
- c. Aanpak van de gietwaterbassins; verplaatsen naar de achterkant of zijkant en (bij voorkeur) verdiept en groen ingepast;
- d. Opschonen van het erf aan de voorzijde, waar mogelijk met verplaatsing van de logistiek en de opslag naar de achterkant van het erf;
- e. Ontwikkelen van een representatieve uitstraling naar de weg door erfinrichting;
- f. Onderzoeken van mogelijkheden voor verduurzaming, bijvoorbeeld zonnepanelen op de nieuwe bebouwing.



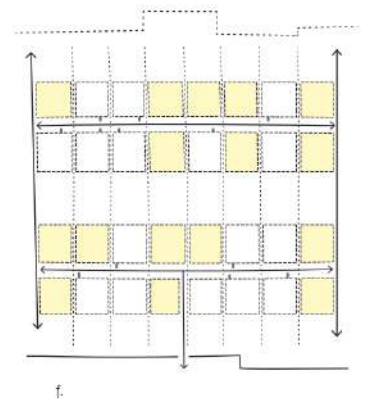
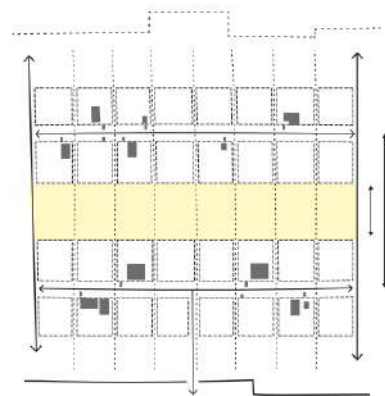
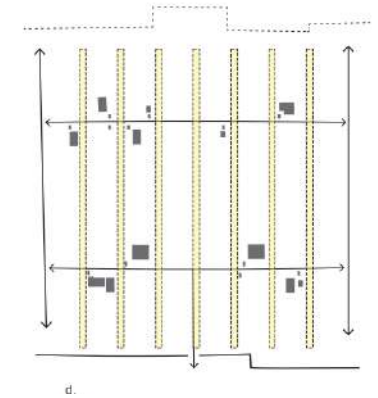
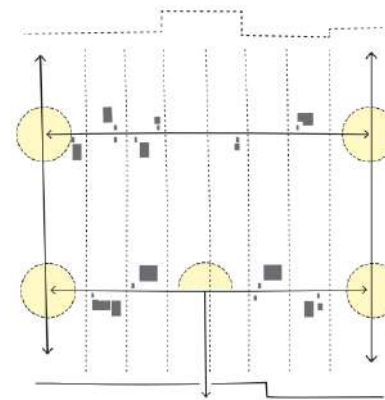
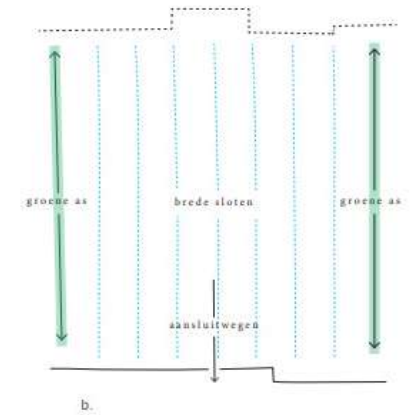
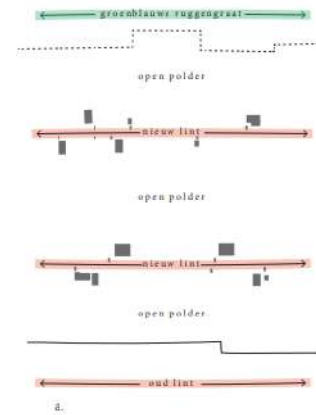
HANDREIKING RUIMTELIJKE INPASSING BOLLENBROEIERIJ HET GROOTSLAG

Richtlijnen vanuit **verscheidenheid**:

- a. Herkenbaarheid behouden in oost-west richting, waarmee bedoelt wordt de duidelijke opeenvolging en leesbaarheid van de verschillende zones van stedelijk lint, open polder, agrarisch lint, groene ruggengraat, etc.
- b. Versterken van de noord-zuid assen, dat betekent dat ervoor gezorgd moet worden dat de beplante hoofdwegen duidelijk herkenbaar blijven en de sloten zichtbaar blijven als repeterend element.

Richtlijnen vanuit **openheid**:

- c. Vrijhouden rond kruispunten, waarmee de oriëntatie in het landschap helder blijft en het zicht vanaf de weg op de polderstructuur gehandhaafd blijft;
- d. Vrijhouden rond watergangen, waarmee de bedrijven niet aan elkaar groeien en de waterstructuur zorgt voor een heldere 'cadans in de doorzichten ;
- e. Vrijhouden van ten minste 1/3 van de polderslag, waarmee het overwegend open karakter van de polder behouden blijft en de polder niet dichtslibt;
- f. Vrijhouden van ten minste 50% van het agrarisch lint met verschillende maten van openheid, waarmee het zicht op het open landschap behouden en gevarieerd blijft.



6. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Cornelis Kuinweg

De Cornelis Kuinweg is exemplarisch voor de ontwikkelingen in dit landschap. De weg zelf heeft geen laanbeplanting. Alleen ter hoogte van de erven staat beplanting langs de weg. Het slotenpatroon is nog goed herkenbaar. Het voorerf van de Cornelis Kuinweg 29 kent een groene inrichting. De loodsen en kassen liggen ten opzichte van de weg verder terug gelegen dan de bedrijfswoningen, waardoor ruimte is voor een groene rand met een reeds aangeplante bomenlaan over de lengte van het erf.

De erven aan de Cornelis Kuinweg zijn de afgelopen jaren flink gegroeid. Dat is goed te zien op onderstaande afbeelding waar in een tijdsperiode van 2007 tot 2021 de intensivering van de erven goed te zien zijn.

Om deze intensivering en de herkenbaarheid van het landschap en bijbehorende structuren verder goed te begeleiden worden de volgende ruimtelijke uitgangspunten opgesteld voor de Cornelis Kuinweg 29:

Landschap; openheid en verscheidenheid

- Behoud voldoende mate van doorzicht tussen de noord-zuid georiënteerde wegen. Houd de bebouwing daarom voldoende van de rand. Bouw zo compact mogelijk en zorg dat afzonderlijke bedrijven als losse bouwelementen herkenbaar blijven.
- Houd tenminste 50% van de lengte van de Cornelis Kuinweg vrij.
- Houd het slotenpatroon zichtbaar in het landschap, ook als deze tussen de bedrijven (kassen of loodsen) ligt. Om deze lijn landschappelijk meer kwaliteit mee te geven kunnen (deels) natuurvriendelijke



oevers met een flauwer talud worden ingezet, wanneer hier ruimte voor is.

- Zorg dat de (linten met) grootschalige agrarische erven ruimtelijk gescheiden blijven van de kernen en kleinschalige, cultuurhistorische gebieden.
- Houd het doorzicht over de watergangen richting de polder achter het lint.
- Houd het zicht op de open polder vanaf de kruispunten. Houd de kruispunten vrij van ruimtelijke ontwikkeling.
- Zicht in oostwest richting over terrein aan achterzijde zoveel mogelijk openhouden.

Erfinrichting/ beplanting

- Toepassen inheemse beplanting, passend op kleigrond.
- Plaatsen van een groene singel aan één kant van het bedrijf (oostzijde); haaks op de weg, in noord-zuid richting;
- Gietwaterbassins op achterzijde bouwvlak. Deze zijn groen ingepast met gras op talud.
- Behoud van de representatieve uitstraling naar de weg door groene, sobere

erfinrichting aan voorzijde.

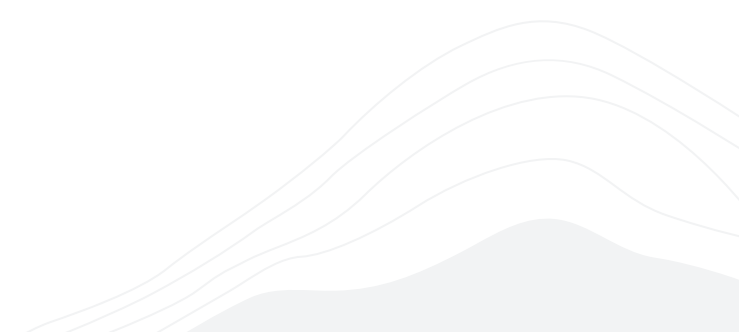
- Terrein aan achterzijde benutten voor (lage) natuurontwikkeling.
- Zo mogelijk behoud van de natuurlijke speelbassins met riet aan westzijde.

Bebouwing

- Bouw zo compact mogelijk, om aan de achterzijde voldoende ruimte open te kunnen houden.
- Bouwen binnen een rooilijn die royale afstand tot de weg houdt; behouden van het open wegprofiel. Het woonhuis kan over de rooilijn heen staan;
- Bedrijfswoning en tuin verbijzonderen binnen bouwblok. Houd woonhuis los van de bedrijfsbebouwing.
- Situeer de bedrijfsbebouwing en logistiek achter op het erf.
- Eenvoudige agrarische vormgeving bedrijfsbebouwing met een flauwe kap.
- Terughoudend en enigszins bedekte kleurgebruik op de bedrijfsbebouwing: zandkleurig, crème of groen (geen

signaalkleuren of wit).

- Huisvesting voor buitenlandse werknemers op voldoende afstand tot de zijdelingse erfgrens.
- Extra gebouwen, bijvoorbeeld slaapplekken voor buitenlandse werknemers, zijn qua kleurgebruik en uitstraling familie van de bedrijfsgebouwen. Het is expliciet niet de bedoeling dat de accommodaties voor de werknemers de uitstraling hebben van een tweede woonhuis op het erf.



7 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De landschappelijke inpassing van het bedrijf aan de Cornelis Kuinweg 29 sluit aan op de ruimtelijke uitgangspunten, zoals benoemd in hoofdstuk 6. Het geheel heeft een representatieve uitstraling. De voorzijde heeft een groene inrichting met een nog jonge bomenrij voor de bedrijfsgebouwen (foto 3). De huidige uitstraling van het voorterrein wordt versterkt door de aanplant van enkele bomen op het voorterrein. Aan de linkerzijde van het bedrijf staat het woonhuis met een moderne siertuin prominenter op de voorgrond. De siertuin is rijker gevuld dan het voorterrein met meerdere grote bomen, aangevuld met grote plantgroepen en terrassen.

In 2018 is de huidige inrichting van het voorterrein gerealiseerd, na de verplaatsing van het waterbassin naar de achterzijde van het perceel. Dit waterbassin is daarbij geheel landschappelijk ingepast met een wal met een hoogte van circa 1,5 meter. Doordat het talud van het bassin volledig met gras is begroeid past deze goed in het landschap. Zie foto's 1 en 2. De voorzijde van het bedrijf is hierdoor helemaal vrij gekomen van bedrijfsactiviteiten.

Aan de westzijde van het erf zijn spoelbassins gelegen. Deze bassins hebben een natuurlijke uitstraling met de in noord-zuidrichting gelegen rietkraag langs het gehele bassin, met her en der bomen en struiken.

De focus voor de inpassing bij de uitbreiding van het bedrijf wordt vooral op de achterliggende ruimte tussen het zonnepark en de schuurkas gelegd. Hier komt een nieuw waterbassin. Ook deze krijgt een hoogte van 1.5m en een grastalud. Verder is hier ruimte voor (lage) natuurontwikkeling in de vorm van bloemrijk grasland. Het behoud van openheid voor deze zone is en blijft het uitgangspunt.

De sloten langs de kavelgrenzen kunnen ingezet worden voor deels natuurvriendelijke oevers met een flauw talud.

De landschappelijke inpassing wordt afgerond met de aanplant van een groene singel in de noord-zuid richting, aan de oostzijde van het bedrijf. Hier komt een bomenrij tussen de schuurkassen en de sloot, waarbij is gekozen voor een niet al te hoge, inheemse boomsoort: els (Alnus Glutinosa). Over de sloot blijft er zicht op het achterland.

Een en ander is overzichtelijk weergegeven op de plankaart op blz. 18.



Foto 1.



Foto 2.

bron: cyclomedia



Foto 3.

bron: cyclomedia



Ruimte voor natuurvriendelijke oever

Nieuw waterbassin

Huidig waterbassin

Open ruimte met bloemrijkgrasland

Nieuwe bomen (Alnus glutinosa)

Parkeren aan de achterzijde (uit het zicht)

Bestaande rietkraag met her en der struiken en bomen

Groen voorterrein, met bestaande en nieuwe bomen

Representatieve voortuin met grote bomen





**LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
CORNELIS KUINWEG 29**

RHO ADVISEURS
