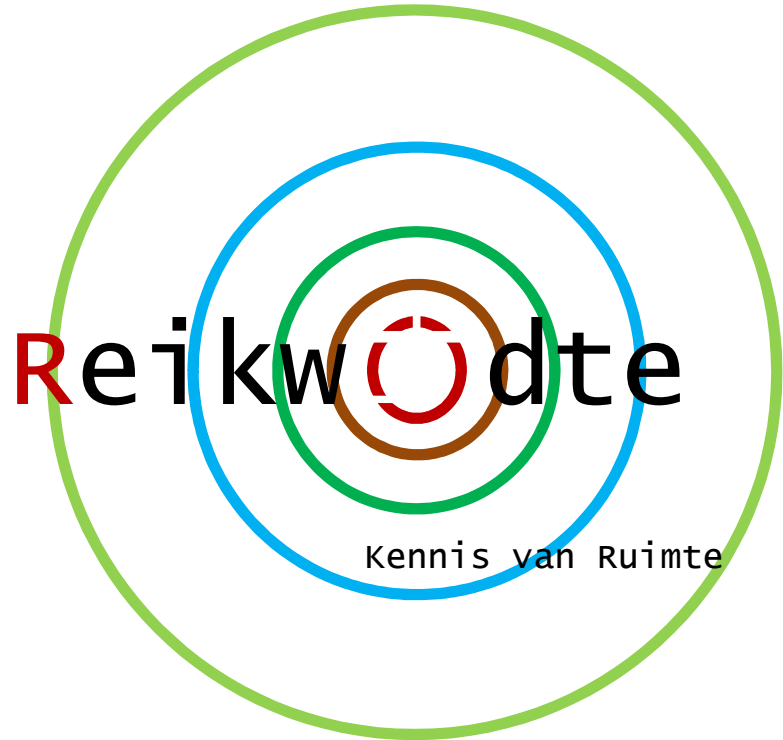


Westerstraat 18

te

Sijbekarspel

Advies landschappelijk inpassing
d.d. 20 november 2017

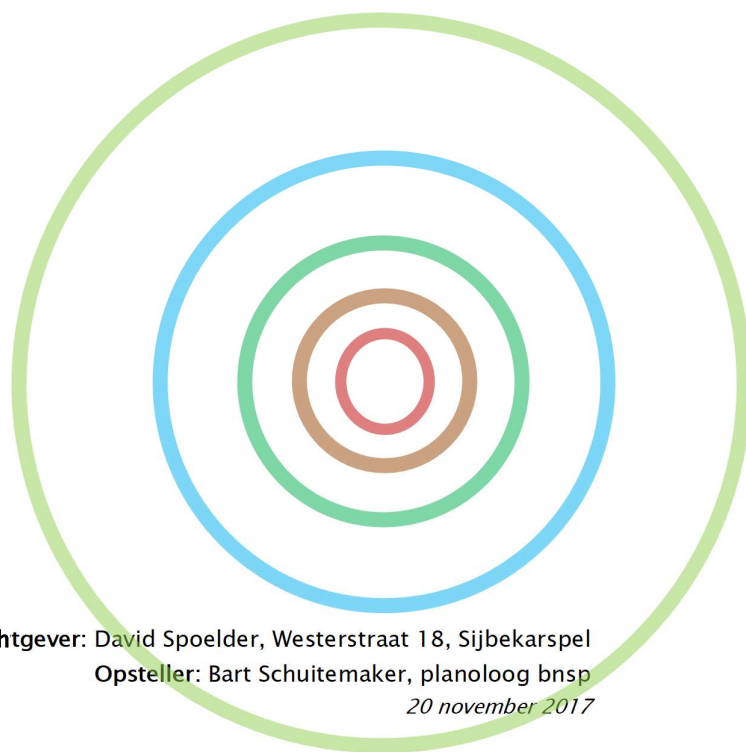


Reikw  **dte**

Kennis van Ruimte

Advies landschappelijke inpassing "Allure Boomverzorging B.V."

Westerstraat 18 te Sijbekarspel



Opdrachtgever: David Spoelder, Westerstraat 18, Sijbekarspel

Opsteller: Bart Schuitemaker, planoloog bnsb

20 november 2017

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

1. Context	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Achtergrond en uitbreidingswensen	5
1.3 Plangebied	8
1.4 Landschapstype	9
Orderingsprincipes in het landschap	12
Bebouwingskarakteristiek	12
Inpassing in de ruimere omgeving	13
1.5 kwaliteiten en knelpunten	15
2. Ruimtelijk relevant beleid	16
2.1 Inleiding	16
2.2 Gemeentelijk beleid	16
2.3 Provinciaal beleid	18
3. Oplossingen en uitgangspunten	20
3.1 Uitwerking	20
3.2 Uitgangspunten	22

Bijlagen

1. Welstandscriteria
2. Criteria voor boom- en plantkeuze

1. Context

1.1 Aanleiding

Allure Boomverzorging is gevestigd aan de Westerstraat 18 te Sijbekarspel binnen de bebouwde kom van de gemeente Medemblik. Deze bedrijfslocatie is gesitueerd in het plangebied van Dorpskernen I van de gemeente Medemblik met een agrarische bestemming. Het verzoek omvat een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in 'Bedrijf' die aansluit op de werkzaamheden van Allure Boomverzorging. De gemeente wil hier aan meewerken, maar stelt onder andere als voorwaarde dat er een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Dit advies gaat hierop in.

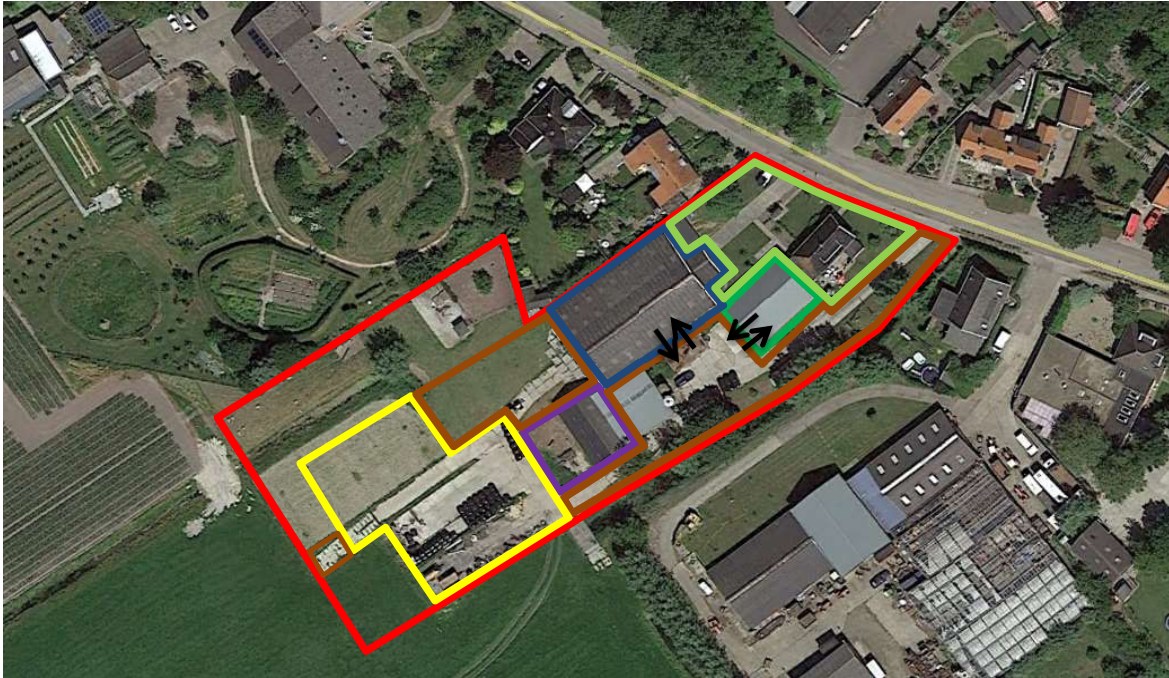
Allure Boomverzorging is gevestigd aan de Westerstraat 18. Westerstraat 18 is formeel een agrarische bedrijfswoning (bewoond door de familie D. Spoelder) en vormt met het bedrijf visueel een eenheid. Dit advies heeft betrekking op perceel Westerstraat 18 te Sijbekarspel (waarbij de omgeving uiteraard is meegewogen/betrokken).

1.2 Achtergrond en uitbreidingswensen

In 2006 is Allure Boomverzorging gestart met het boomverzorging's,-en bomenrooibedrijf. David Spoelder is de ondernemer achter dit bedrijf.

Allure Boomverzorging is een bedrijf dat veel waarde hecht aan vakmanschap en kennis van zaken. Ze hebben diverse keurmerken. Een team van gecertificeerde boomverzorgers (ETW) neemt de uitvoering ter hand. Allure Boomverzorging werkt ambulante, daar waar de boom in kwestie staat wordt gewerkt en verwerkt. Grote partijen hout en houtsnippers gaan rechtstreeks van de klus naar de verwerker, met name wordt dit geleverd als brandstof voor de groene Eneco energiecentrale. Kleinere partijen hout en houtsnippers worden opgeslagen op de Westerstraat 18 en in de bunker opgeslagen.

In december 2015 heeft de initiatiefnemer de locatie aan de Westerstraat 18 te Sijbekarspel aangekocht. Een prachtige locatie met opstallen op ca. 7.500 m². Op een recente geplaatste hal na verkeerden alle opstallen in achterstallige staat van onderhoud. Het behouden van de huidige functie (agrarisch met (rond)vee) was in deze huidige staat niet meer mogelijk. De staat van de opstallen bij koop, welke bijna tot verval behoren, is een slecht aanzicht op de huidige lintbebouwing aan de Westerstraat.



- Woonhuis & privé
- Kantoor, kantine & werkplaats
- Stalling machines
- Paardenstal
- Opslag van stamhout en snippers & laden en lossen
- Verkeer- & manoeuvreerruimte
- Erfgrens

Allure Boomverzorging is momenteel op deze locatie in functie. Daarbij hebben zij het woonhuis opgekapd en een grote opruimactie gehad ten aanzien van de schuren. De grootste renovatieronde is in afwachting van een vergunning tot nadere orde uitgesteld. Dit hangt samen met het verzoek tot bestemmingswijziging om zodoende de bedrijfsactiviteiten volledig te kunnen voortzetten op deze locatie.

Naast de inrichting van kantoor en –opslaghal ten behoeve van de bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend heeft het bedrijf ruimte nodig om zijn spullen na werktijd te stallen. Veelal omvat dit specialistisch gereedschap. Deze (vaak dure) machines kunnen dienen op voorkeur van de verzekering na werktijd op een afgesloten c.q. bewaakt terrein te worden geplaatst. Daarnaast heeft Allure ruimte nodig voor buitenopslag van vrijkomende materialen zoals stamhout, takken en houtsnippers (lees: grondstoffen). (Opslag hiervan vindt plaats op de bestaande verharding waar het voormalige veehouderijbedrijf kuilgras e/o vaste mest o.g. had liggen). Het bedrijf moet snel kunnen inspelen op wensen van klanten. Dat betekent ook dat gewerkt dient te worden met een breed scala aan apparatuur/opzetstukken. De slijtgevoelige delen van het (hand-) gereedschap worden door het personeel in de eigen werkplaats onderhouden/vervangen.

Met betrekking tot het voorterrein direct naast de woning bestaat de wens om de herkenbaarheid en de representativiteit van het bedrijf te verbeteren.

1.3 Plangebied



1.4 Landschapstype

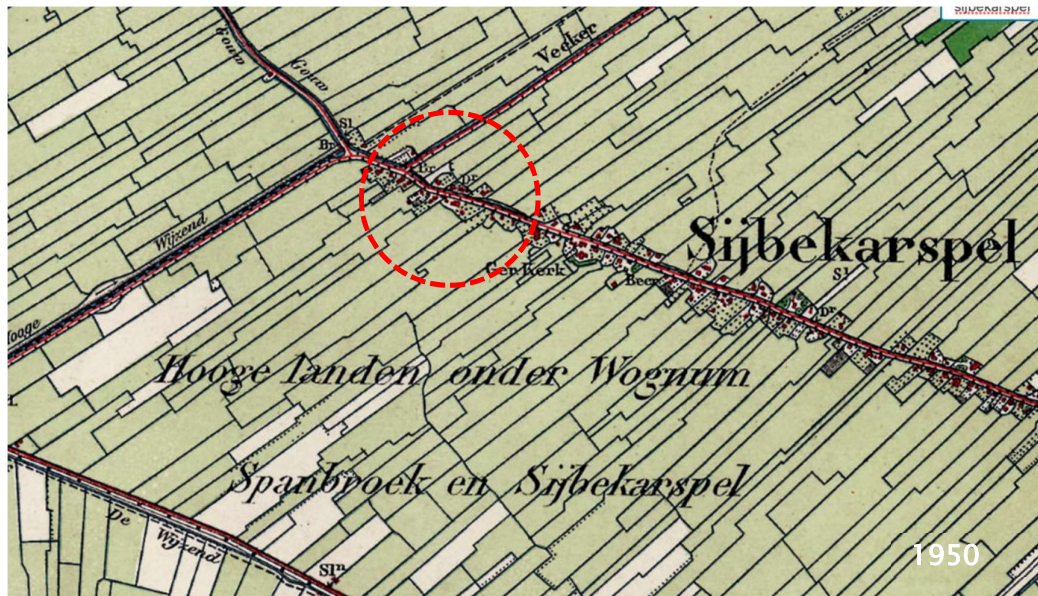
In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Oude Zeekleilandschap'. De oorsprong van dit landschapstype ligt ver voor onze jaartelling, toen Noord-Holland Noord een gedeeltelijk door een strandwallenzone afgesloten waddegebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de 6e of 7e eeuw werd het gebied permanent bewoond. Om te kunnen leven werd het veen vanaf de hogere plekken in het landschap ontgonnen. Dit leidde echter tot inklinking, terwijl de zeespiegel steeg. Om droge voeten te houden, werden terpen of werven opgeworpen en dijken en kades aangelegd. Vanwege de toenemende wateroverlast werden in de 12e en 13e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de 13e eeuw worden de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbonden en ontstaat omstreeks 1300 de Westfriese Omringdijk.

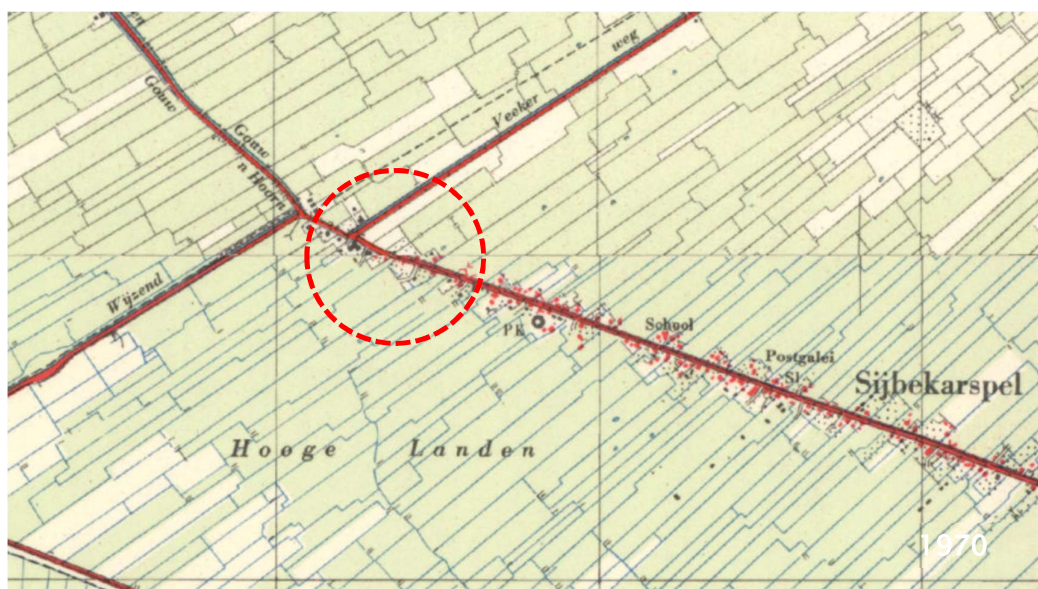
Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is nu door ontginning dan wel erosie verdwenen, waardoor uiteindelijk het Oude Zeekleilandschap is ontstaan. De herkenbare langgerekte structuur van de strokenverkaveling en de lintdorpen, ontstaan als gevolg van de veenontginning, zijn kenmerkend voor dit landschapstype.



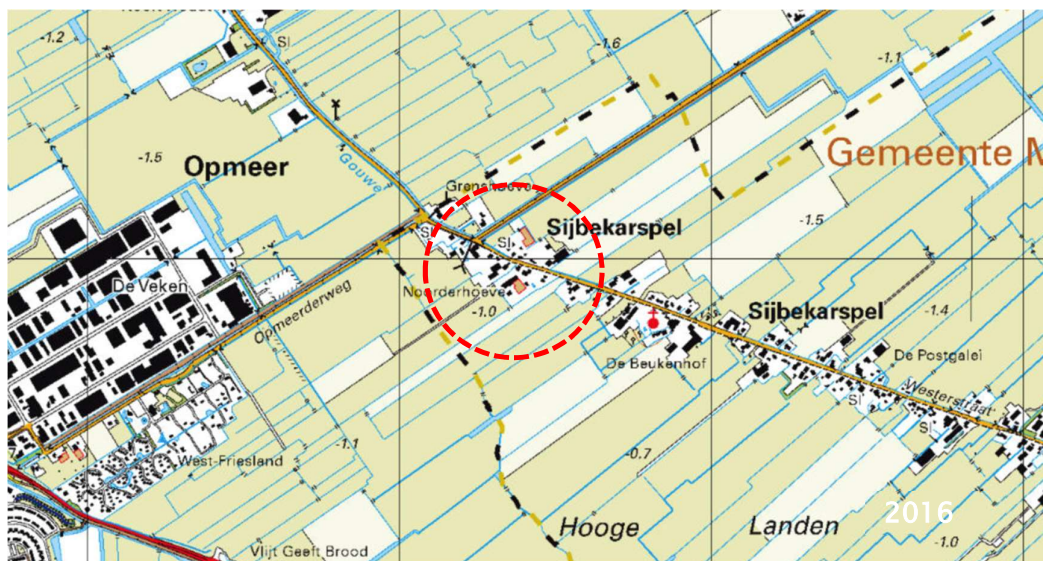
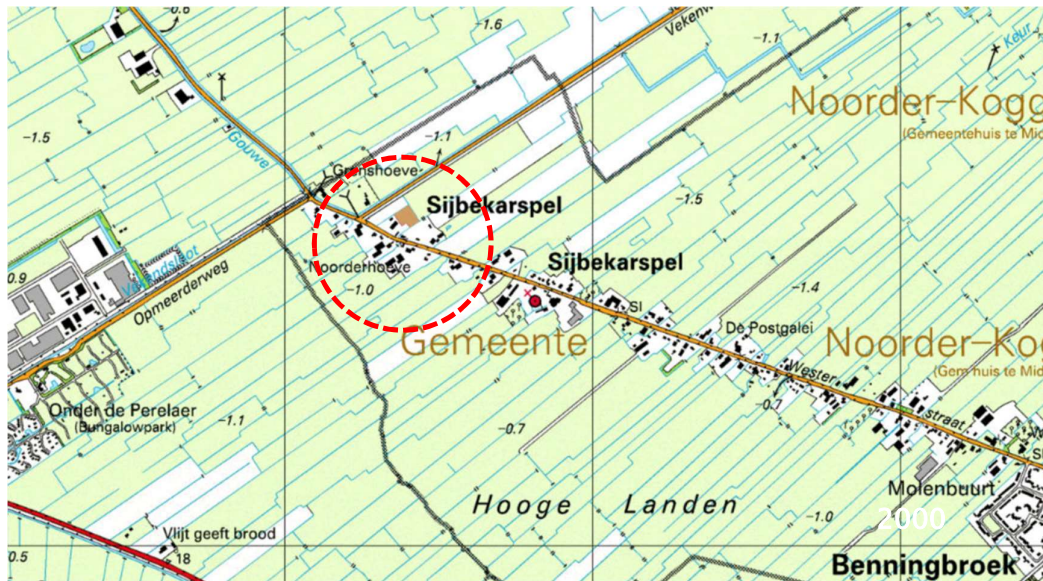
Het plangebied kan rond 1855 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting langs de weg en op de (boeren)erven langs de doorgaand lint. Het plangebied is dan reeds bebouwd, heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks dan wel onder een hoek op de Westerstraat. De ligging van de Westerstraat volgt de ligging van een oude kreekrug. De weg heeft daardoor een kronkelig verloop, in een verder zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Tussen de kaarten van 1855 en 1950 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



De kaart van 1950 geeft de situatie voor de (bescheiden) ruilverkaveling weer. Door de ruilverkaveling omstreeks 1970 zijn kavels samengevoegd door middel van demping van merendeels de aanwezige korte dwars slootjes. Aan de dragers van het landschap is door de eeuwen heen op deze plek bijna niets veranderd.



In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. In het eerste decennia van de 21^{ste} eeuw is modern herverkaveld. Hierbij zijn op de agrarische percelen met name langssloten gedempt. Verder zie je dat met name hele occupatieblokken in het landschap in de vorm van een recreatiepark en industriegebied nu ineens dominant in het landschap aanwezig zijn. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar.



Orderingsprincipes in het landschap

Het achter de linten gelegen 'achterland' binnen de gemeente Medemblik kent in hoofdlijnen een tweedeling. Een groot deel van de gemeente wordt gekenmerkt door cultuurhistorische linten met een daarmee samenhangende en nog goed herkenbare verkavelingsstructuur en openheid. De verkavelingsstructuur is relatief kleinschalig met een duidelijke opstrek in een vaste hoek op de linten. Het gebied rondom Sijbekarspel hangt op het scheidsvlak tussen de veel voorkomende tweedeling. Door ruilverkavelingen in de jaren '60-'70 en in de '00 is hier een meer grootschalig verkavelingsstructuur ontstaan. Met name de nabijheid van forse industriële bouwblokken, met nieuwe wegen en vaarten bevindt dit gebied zich landschappelijk op een scheidsvlak.

Het plangebied heeft kenmerken van beide gebieden. Enerzijds hoort het plangebied door de ligging aan de Westerstraat tot de cultuurhistorische linten. Anderzijds hoort het gebied tot de ruilverkavelingen door de toegenomen schaal in de kavels en de aanleg van een grootschalig industrieterrein (De Veken I, II en III).



Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het gebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling van het landschap. De bebouwing en erven in de cultuurhistorische linten zijn kleinschalig en kennen een sterke samenhang met de wegen en de verkavelingsstructuur. Zowel historische bebouwing komt voor in de linten als meer recentere bebouwing. De dichtheid in de linten varieert en de erven hebben veelal een groen karakter. Opvallend zijn de relatief veel voorkomende stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen in deze lint.

De bebouwing achter de eerste linie van opstallen aan de lint is sterker geënt op de achterliggende ruilverkaveling. De opstallen zijn massaler, meer op functiegericht vormgeven en veelal van golfplaten opgetrokken (de utilitaire agrarische golfplaten units). Veelal zijn deze achterliggende schuren anders in hun ruimtelijke oriëntatie. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is hierbij veelal niet duidelijk, de achtererven zijn veelal niet in samenhang met de verkaveling en er is hierbij in de meeste gevallen geen goede balans tussen groen en rood. De grotere schuren staan meestal ver van de weg, dicht op elkaar, zonder enige ruimtelijk logisch nokgeleiding versus de verkavelingsrichting en doorgaans neemt de grote van de kapoverspanning toe naar mate de hal verder van de weg aaneengeschakeld wordt gebouwd.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente Medemblik heeft zijn landschapsbeleid geregeld vanuit het bestemmingsplan en zijn structuurvisie (pag. 2.2.). Deze documenten omvatten een richtinggevend kader ten aanzien van het inpassen van functies in bestaande linten met veelal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Uitgangspunt is dat vestiging van andere lichte bedrijvigheid dan veehouderij dient te worden gestimuleerd, mede omdat dergelijke kernen zelf geen industrieterrein kennen. Hiermee hoopt de gemeente een verdere verrommeling van zijn cultuurhistorische linten te voorkomen. Van belang hierbij is dat de bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf of veehouder kan worden ingezet om de samenhang tussen de cultuurhistorische linten, de openheid van de opstreckende verkaveling behouden en versterkt worden. Binnen de ruilverkavelde gebieden (ook daar waar raakvlak ligt tussen de achter de lint gelegen bedrijfsopstallen en de grootschalige verkaveling) moeten geleidelijk getransformeerd worden, waarbij ingezet wordt op het realiseren van een goede inpassing van de bebouwing in het landschap en het toevoegen van nieuwe kwaliteiten aan het landschap. Het plangebied behoort tot de cultuurhistorische linten en kent als visie 'inspelen op een mogelijk toekomstig multifunctioneel gebruik'.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

In de 2^e linie bebouwing direct achter de historische bebouwing van de lint is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting. De grootte van de percelen en de erven neemt toe, waardoor het risico bestaat dat de verkavelings- en bebouwingsstructuur aangetast wordt. Ook neemt de schaal van de bebouwing toe, die veelal niet landschappelijk ingepast wordt. Doordat de bebouwing en het groen niet met elkaar in balans zijn, ontstaat door de grootte en de variatie in de bebouwing een onrustig landschappelijk beeld. In de voorliggende vestigingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen. Er wordt aansluiting gezocht bij de visie om bebouwing weer meer in balans te brengen met groen.



Weergave demarcatie tussen terreinverharding en achterland door de jaren heen

1.5 kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten van het plangebied en omgeving zijn bepaald op basis van de structuurvisie 2012-2022, en een veldbezoek.

Kwaliteiten op structuur- en detailniveau:

- De ligging aan een cultuurhistorische lint;
- Het opstreckende verkavelingspatroon;
- De bebouwing (karakteristieke woning) en de juiste groene aanzet van het erf direct aan de lint;
- De juiste geleding van de opstallen jegens de verkavelingsrichting;
- De aanwezigheid van de originele waterloop ten oosten van het perceel;
- Het plangebied is vanuit westelijke richting nauwelijks zichtbaar, door de bestaande groene erven aan de Westerstraat, door de hoek van aanzet van de verkavelingsrichting, het zicht ontnemen;
- Het plangebied is op grotere afstand vanuit zuidelijke richting nauwelijks zichtbaar door de grote afstandsmaat tot aan de als laan ingeklede provinciale weg (A.C. de Graafweg).

Knelpunten op structuur- en detailniveau:

- Het bedrijf heeft als melkveehouderij twee opritten op het perceel. Het voorerf is hierdoor behoorlijk versteend;
- Ten behoeve van het eerder op deze locatie gevoerde boerenbedrijf zijn er diverse verhardingen direct grenzend aan het open achter land op het erf aanwezig (kuilgrasbunker, mestplaat, stelconplaten weilandentree, paardrijbak etc.). Geen van allen is landschappelijk van inkleding voorzien.

2. Ruimtelijk relevant beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op ruimtelijk relevant provinciaal en gemeentelijk beleid. De hieruit voorkomende uitgangspunten zijn verwerkt in de uitwerking in hoofdstuk 3.

2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie sterke kust en sterk achterland

Gemeente Medemblik heeft op 28 februari 2013 de structuurvisie 2012-2022 'Sterke kust en sterk achterland' vastgesteld. De structuurvisie beidt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Medemblik. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en tevens voor de afweging van initiatieven uit de markt.

Het tot nu toe gevoerde ruimtelijke beleid vormt het startpunt voor de visie. De structuurvisie versmelt het beleid van de drie voormalige gemeenten tot één beleid. De structuurvisie is de basis voor het beleid en de projecten die worden ontwikkeld, hierbij worden bekende en onbekende projecten en initiatieven aan deze visie getoetst. Op basis van ontstaansgeschiedenis, de huidige situatie en de kwaliteiten en knelpunten van de occupatie en landschap is de structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente opgesteld.

Een van de speerpunten is de instandhouding/herbestemming van vrijkomende agrarische panden. De visie stelt dat een gevolg van de schaalvergroting is dat bestaande bedrijfsgebouwen leeg komen te staan. En hierop aansluitend tevens dat er een verbreding van functies in het landelijke gebied kan plaatsvinden, waardoor agrarisch gebied als aantrekkelijk landschap blijft functioneren.

Welstandsnota Medemblik

In de welstandsnota van de gemeente Medemblik (herziening vastgesteld 30 januari 2014) valt het plangebied onder *Gebied 7 'Landelijke linten'*. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1)

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Dorpskernen I van de gemeente Medemblik is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2016. Het perceel van Allure Boomverzorging is bestemd als “agrarisch” met als specifieke functieaanduiding ‘agrarisch grondgebonden bedrijf’. Het hebben van een agrarische bedrijfswoning is toegestaan. Een boomverzorgingsbedrijf valt onder de categorie gelijkend aan een Hovenier, welke binnen de milieucategorie-indeling van de VNG wordt ingedeeld onder het hoofdstuk ‘Agrarisch ondersteunend’.

Om op deze locatie tot vestiging over te kunnen gaan zal de Agrarische bestemming dienen plaats te maken voor een (lichte) bedrijfsbestemming. Middels een planologisch procedure zal het nu gewenste gebruik worden vastgesteld. Het blijft hierbij bij de reeds aanwezige opstallen. Er vindt geen uitbreiding van opstallen plaats. De aanwezige buitenopslagplaats zal in de nieuwe functie in gebruik worden genomen ten behoeve van het boomverzorgingsbedrijf.

Voor bedrijfsfuncties vormt het uitgangspunt binnen het bestemmingsplan dat onderlinge uitwisselbaarheid van functies mogelijk gemaakt wordt. Het bestemmingsplan stelt verder dat op deze manier kan worden ingespeeld op een mogelijk toekomstig multifunctioneel gebruik van betreffende panden. Zowel in de dorpskernen als aan de linten is bedrijvigheid aanwezig. Dit betreft losse percelen tussen de woningen. Er is geen geconcentreerd bedrijventerrein in het gebied aanwezig. Aan de linten is er op een aantal plaatsen wat grotere bedrijfsbebouwing aanwezig, terwijl het in de kernen tot kleine oppervlakken beperkt blijft. Het betreft voornamelijk bedrijven in een lichte milieucategorie (1 of 2). Op enkele locaties komt zwaardere bedrijvigheid voor (tot maximaal milieucategorie 3.2)

Middels vestiging van een boomverzorgingsbedrijf op bovengenoemde wijze wordt geen afbreuk gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van de woning. Sterker nog: door een omzetting van bedrijfsvoering van veehouderij naar ambulante boomverzorging ontstaat aan de voorzijde van het erf, direct naast de woning, de mogelijkheid om het erf groener in te richten. Hierdoor zal de karakteristieke woning beter tot zijn recht komen.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Sinds maart 2017 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. In deze stukken wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) en Landelijk Gebied (LG). Voor het plangebied is het bestaand bebouwd gebied beperkt tot de fysiek aanwezige bebouwing en de bebouwing die op grond van een geldend bestemmingsplan is toegelaten. Alles wat buiten het bestaande bouwvlak valt, is aan te merken als Landelijk Gebied.

Voor het Landelijk gebied is bepaald dat plannen aantoonbaar dienen te voldoen aan eisen van ruimtelijke kwaliteit, afgestemd op de benoemde (kern)kwaliteiten in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het 'Oude Zeekleilandschap'. Voor de voorliggende planvorming dient rekeningen gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf (voormalig getijdengebied).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA – Historische structuurlijnen

- Langgerekte lintdorpen in het open Westfriesse landschap.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Landschaps-DNA – Openheid

- Kleinschalige zeekleipolders. Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland. Kreekruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeeklei en terpen.
- Mate van openheid: landschap met een half-open Karakter.

3. Oplossingen en uitgangspunten

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijk inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Er is op basis van eerdere besprekingen een conceptschets opgesteld. Deze schets is in het navolgende verder uitgewerkt.

3.1 Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). De landschappelijke inpassing bestaat uit:

- Het behouden en versterken van het onderscheid in een woon- en een bedrijfserf;
- De inzet van bestaande bedrijfsopstallen (intern metamorfose)
- Het herstellen van de disbalans tussen rood en groen ten opzichte van de bedrijfsopstallen (de 2^e lijns bebouwing achter de lint), middels realiseren van groene randen aan de oost-en zuidzijde van het perceel.

Het plangebied, gesitueerd aan de Westerstraat 18 te Sijbekarspel, is een cultuurhistorisch waardevol gemengd dorpslint. Voor een goede aansluiting van het perceel in het lint, is het gewenst dat een woning en een groen voorerf/tuin (samen woonerf of korrel) het beeld bepalen vanaf de Westerstraat. De woning Westerstraat 18 is ruimtelijk bepalend voor het aanzicht van het bedrijf. Behoud van de woning en het bijbehorende erf is dan ook uitgangspunt.

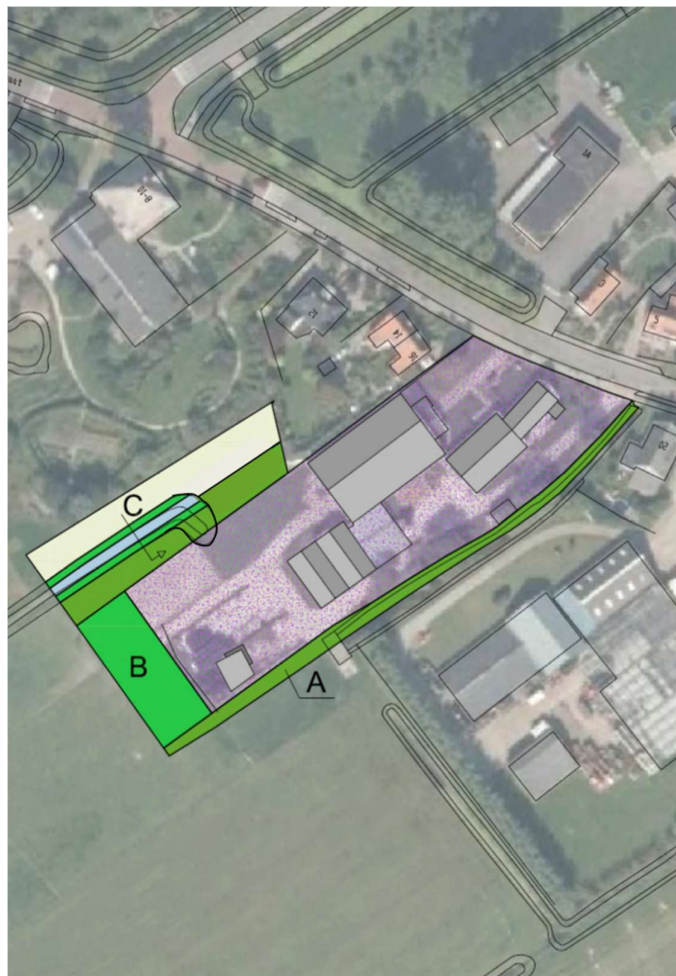
De initiatiefnemers willen het voorterrein opnieuw inrichten. Om de inpassing te versterken is het gewenst om de inrichting van de ruimte voor de bedrijfsbebouwing meer het karakter van een voorerf/tuin te geven. Om dit mogelijk te maken moet de verharding worden beperkt. Dit kan bereikt worden door één inrit naar de stal in dimensie (met name optisch) te verkleinen en de mogelijkheid van parkeren voor personeel en fietsenstalling vanaf de andere inrit naast de bedrijfsbebouwing achter de woning te situeren. Dit deel van het erf dient zijn bedrijfsmatige uitstraling te verliezen. In plaats hiervan dient dit deel van het erf terug te keren naar het kleinschalige en non-massale niveau van een tuin bij een woonhuis. Het voorerf kan dan opnieuw ingericht worden, waarbij een nieuwe balans tussen de sfeer van een tuin en de uitdrukking van het bedrijf gevonden moet worden. Reclameuitingen moeten daarbij ondergeschikt blijven in het beeld. Het is gewenst om minimaal één solitaire boom aan te planten (bij voorkeur een rode beuk).

De bestaande bedrijfsgebouwen blijven in tact. Een binnen de geleding van de verkaveling storende zij aanbouw (nabij de nieuwe entree van de hal) zal worden geamoveerd. De in lijn met de verkaveling staande hoofdvorm geeft rust in het beeld. De hoofdentree van de hoofdvorm wordt in de naar de weg gekeerde gevel afgesloten. In plaats hiervan komt er in de zijgevel een nieuwe ingang van deze voormalige veestal. Dit voorkomt verrommeling pal aan de visueel kwetsbare lint.

Achter de opstallen/bedrijfsbebouwing, welke naar achteren gericht zijn, is ruimte voor opslag van stamhout, snippers, (tijdelijke) stalling van materieel en laad- en losactiviteiten.

Het bedrijfserf (de bedrijfsbebouwing en verhard achterterrein) wordt voor zover nog niet van toepassing ingepast met opgaande beplanting. De inpassing bestaat uit het maken van groene randen aan de oost/zuid zijde en de zuid/west zijde

De noord/west zijde is nauwelijks zichtbaar doordat dit gelegen is pal tegen hoog opgaande beplanting van het aangrenzende (maatschappelijke) perceel, waardoor ingrepen niet nodig worden geacht. Het is hierbij wel gewenst dat de inrichting van het buurperceel wordt behouden.



De landschappelijk inpassing kent verschillende zones, deze worden op onderstaande afbeelding nader toegelicht. Ten zuidoosten van het bedrijfserf wordt de aanwezige rijbomen verder gecontinueerd het landschap in (A). Uitgangspunt hierbij is dat deze wel de groene aankleding verzorgen, maar de aanwezige zichtlijnen vanaf de weg het landschap in niet verder blokkeren (solitaire bomen).

Langs de zuidwestzijde is sprake van een brede zone met gebiedseigen boomgroepen/boschages. Deze zone dient als afscherming en sluit tevens aan bij de inrichting van het naastgelegen (maatschappelijke) buurperceel.

De zone aan de noordwestzijde van het achterterrein dient ter afscherming van het opslagterrein. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de reeds op het buurperceel aanwezige afscherming in de vorm van een begroeid dijklichaampje. Eventueel kan in deze zone ook worden voorzien in evt. benodigde waterberging. De zone wordt gevuld als beplantingssingel (bomenrij (es, iep, linde o.g.) in combinatie met onderbeplanting (struiken en heesters). Breedte conform tekening. Plantkeuze op basis van gebiedseigenheid en de basis bodemgeschiktheid als genoemd in de Nationale Lijst Boom- en struiksoorten volgens de Landschapselementenregeling (LER) (zie voor complete lijst Bijlage 2).

Aansluitend op de zone(s) voor landschappelijke inpassing wordt de opslag van houtsnippers en stammen ingepast. De opslag van natuurlijke boomhout draagt op deze wijze bij aan de landschappelijke inpassing. Op deze wijze wordt voorkomen dat overige onderdelen op het achterterrein (geparkeerde machinerie e.d.) binnen het landschap als storend element kunnen worden ervaren.

3.2 Uitgangspunten

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen. De uitgangspunten zijn afgestemd op de uitgangspunten en aanbevelingen uit de structuurvisie, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de Welstandnota Medemblik, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- Alleen reeds aanwezige opstallen mogen worden benut.
- Behoud van een oriëntatie van gebouwen welke de hoofdlijnen uit de verkaveling volgt.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

- In de welstandsnota Medemblik (herziening vastgesteld 30 januari 2014) valt het plangebied onder 'Gebied 7'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Het erf kent een onderscheid in een woon- en bedrijfserf.
- Het voorterrein wordt opnieuw ingericht, waarbij verharding (optisch) ondergeschikt is binnen het beeld. Maximaal 1 bedrijfsinrit. Een open en groene tuininrichting is uitgangspunt. De aanplant van minimaal 1 solitaire boom (rode beuk) is uitgangspunt. Reclame uitingen zijn ondergeschikt in het beeld;
- Aan de achterzijde wordt het achterterrein ingepast met dichte beplanting. Bomen (es, iep, linde o.g.), in combinatie met onderbeplanting (struiken en heesters, zoals meidoorn, sleedoorn, hazelaar, kardinaalsoor en wilg).
- In de strook langs het pad naar achter komen solitaire bomen. Deze zone wordt ingevuld met een beplantingssingel (bomenrij (es, iep, linde o.g.) met onderlinge plantafstand van 8 tot 12 meter, in combinatie met gras.
- De opgestapelde stammen en houtsnippers sluiten aan op (een) zone(s) voor landschappelijke inpassing en dragen op deze wijze bij aan de landschappelijke inpassing.
- Het sortiment van beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgesteld te zijn op de ondergrond. Passende bomen zijn iepen en essen.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het eventueel creëren van waterberging, aansluiten bij bestaande kenmerkende waterpatronen, of nieuwe waterlopen in de richting van de opstrek realiseren.
- Ook door het eventueel aanleggen van een verlaagde oever die als overloopgebied kan functioneren kan hierbij worden voorzien in waterberging.

Algemeen

- Voor de aanvraag omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door renovatie en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf. Onder verrommeling wordt verstaan een onduidelijke erforganisatie waarbij hiërarchie op het erf ontbreekt en/of het ontbreken van een zichtbaar onderscheid tussen erf en omgeving.

Bijlage 1

welstandscriteria

De criteria van Gebied 7 uit de (herziening 30 januari 2014) vastgestelde Welstandsnota Medemblik zijn van toepassing op het voorliggende verzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op

- gebiedsbeschrijving;
- beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen;
- de ambitie voor welstand;
- de welstandscriteria.



Landelijke linten

Gebied 7

Gebiedsbeschrijving

Langs de tweezijdig bebouwde linten staan eenvoudige huizen, agrarische bedrijven en stolpboerderijen. Veel boerderijen hebben geen agrarische functie meer. Enkele stolpboerderijen kennen een grote historische waarde en staan op de monumentenlijst.

De overwegend vrijstaande gebouwen zijn wisselend gesitueerd, variërend tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten. De rooilijn kent een verspringend verloop. Schuren en andere bijgebouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw geplaatst. Ze staan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Woningen zijn individueel en afwisselend. Ze staan soms met de lange en soms met de korte gevel naar de weg. Kenmerkend zijn de eenvoudige rechthoekige plattegronden. De gebouwen hebben een onderlaag van één soms twee lagen en zijn voorzien van een zadeldak dan wel mansarde kap. De stenen gevel heeft veelal een verdiept liggende entree en staande ramen. Dakkapellen komen overwegend bij kleine woningen voor en hebben in het algemeen een bescheiden omvang ten opzichte van het hoofdvolume. Het houtwerk van daklijsten en goten is vaak eenvoudig en verzorgd, soms rijk versierd. Doorzichten beperken zich tot smalle paadjes langs de huizen.

Doordat voortuinen een laag hek of helemaal geen hek hebben is er een geleidelijke overgang van private naar publieke ruimtes.

Waardebepaling en ontwikkeling

De gesloten lintbebouwing vormt een waardevol geheel met het open landschap.

De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met smalle weg en vaak een sloot is kenmerkend voor het gebied.

Het beleid voor het gebied is gericht op versterking van de cultuurhistorische waarde. Het behoud van de kleinschaligheid en de zorgvuldige architectuur staan voorop bij het beoordelen van plannen.

Gezien de steeds verder voortschrijdende schaalvergroting van het agrarisch bedrijf zullen er zowel aanvragen komen voor de uitbreiding van bestaande gebouwen als voor de plaatsing van nieuwe. De dynamiek voor de overige gebouwen zal zich beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast moeten worden in het bestaande beeld.

Bijzonder welstandsgebied

De landelijke linten zijn bijzonder welstandsgebied, waarin met name wordt beoordeeld op de samenhang tussen landschap en bebouwing.

Landelijke linten

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen richten op de belangrijkste weg
- gebouwen passen in het verkavelingspatroon en bij de landschappelijke lijnen
- gebouwen staan vrij met behoud van doorzichten op het landschap
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bijgebouwen liggen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw
- groene erfafscheidingen zoals hagen verdienen de voorkeur boven gebouwde

Bouwmassa

- gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een eenvoudige gevormde onderbouw van één laag met zadeldak, mansardekap of piramidedak
- gevels geleiden in de maat en schaal van het lint
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- geen aan- of uitbouwen aan aan- of uitbouwen
- zijgevels hebben vensters
- voorkom schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot rijk
- er is ontwerpaandacht voor alle details
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn fijn gedetailleerd
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- gevelopeningen zijn staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in rood-bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen (geen witte steen toepassen)
- donkere of oranje-rode (terracotta) keramische pannen zijn uitgangspunt voor hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen (glanzend glazuur niet toepassen)
- houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw of grijsen, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit danwel lichtgroen of lichtgeel

Reclame

- eventuele naamsvermelding aanbrengen tegen de gevel van het bedrijfsgebouw, ondergeschikt aan het gebouw (niet bovendaks) en bij voorkeur uitvoeren in losse letters

Gebied 7



Verwantschap met huidige patroon, kleur- en materiaalgebruik nastreven



Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw



Bescheiden, landelijk, passend bij omliggende woningen



Weg, sloot met brug, tuin en voorgevel bepalen het profiel van het lint

Bijlage 2

Criteria voor boom- en plantkeuze

De criteria genoemd binnen de lijst boom- en struiksoorten volgens de Landschapelementenregeling is van toepassing op het voorliggende verzoek. De betreffende boom- en plantkeuzecriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

- gebiedseigenheid van soorten;
- passendheid type beplanting bij geldend bodemtype;
- erf- of open veld geschiktheid van bomen;
- bijen o.g. foerageerambitie

Lijst boom- en struiksoorten volgens de landschapselementenregeling

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Maat bomen	Soorten gebruiken als:							Landschapstypen							kenmerken			bijen								
			solitaire boom	laanboom/ bomenrij	haag (geschoren)	haag (wild)	Singel	Leiboom	knotboom	Hakhout	alleen (als sierbeplanting) op erf	Kustlandschap	Zandgebied (voedselrijk/nat)	Zandgebied (voedselarm/droog)	Kleilandschap	Aandijkgenlandschap	Droogmakerijen	Kleipolderlandschap	Veenpolderlandschap	Wierdenlandschap	Stuwvallelandschap	Schaduwverdragend	zeewindverdragend	snelgroeiend	Groenblijvend	nectar	pollen	
Bomen																												
Beuk	Fagus sylvatica	1	x	x	x						x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x							
Eik, winter	Quercus petraea	1	x	x							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x					h.dauw		
Eik, zomer	Quercus robur	1	x	x							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x					h.dauw		
Es, gewone	Fraxinus excelsior	1	x	x							x	x	x	x	x	x	x	e	x	x	x							
Grove den	Pinus sylvestris	1	x	x							x	x	x											x	x			
Iep, fladder	Ulmus laevis	1	x	x							x			x	x	x	x	x	x	x			x	x				
Iep, gladde	Ulmus minor	1	x	x							x			x	x	x	x	x	x	x			x	x				
Iep, hollandse	Ulmus hybride	1	x	x							x			x	x	x	x	x	x	x			x	x				
Iep, ruwe	Ulmus glabra	1	x	x							x			x	x	x	x	x	x	x			x	x				
Linde, grootbladige	Tilia platyphyllos	1	x	x							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	x		5	5	
Linde, hollandse	Tilia x vulgare	1	x	x							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	x		5	5	
Linde, kleinbladig	Tilia cordata	1	x	x							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	x		5	5	
Okkermoot	Juglans regia	1	x	x							x			x	x	x	x	x	x	x								
Paarde kastanje	Aesculus hippocastanum	1	x	x							x															5	5	
Populier, grauwe abeel	Populus canescens	1	x	x							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	x				
Populier, ratel	Populus tremula	1	x	x							x	x	x	x	x	x	x	e	x	x			x	x				
Populier, zwarte	Populus nigra	1	x	x							x			x	x	x	x	x	x	x			x					
Walnoot, zwart	Juglans nigra	1	x	x							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x								
Wilg, schiet	Salix alba	1	x	x							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	x		5	5	
Berk, ruwe	Betula Pendula	2										x	x	x	x	x	x	x	x	x								
Berk, zachte	Betula pubescens	2	x	x								x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	x				
Els, zwarte	Alnus glutinosa	2	x	x	x						x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	x		0	1	
Haagbeuk	Carpinus betulus	2									x	x	x	x	x	x	x	x	x	x								
Veldesdoorn	Acer campestre	2									x	x	x	x	x	x	x	x	x	x						5	5	
Zoete kers	Prunus avium	2	x	x							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	x		5	5	
Hoogstamfruitbomen	Pit- en steenvruchten	3									x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	x		3	3	
Hulst	Ilex aquifolium	3			x	x					x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	x		5	5	
Jeneverbes	Juniperus communis	3									x			x														
Krent	Amelanchier lamarckii	3									x	x	x	x	x	x	x	x	x	x						2	2	
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	3		nij							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x						0	3	
Meidoorn, eenstijlige *	Crataegus monogyna	3			x	x					x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x			1	1	
Meidoorn, koraal *	Crataegus rosiformis	3			x	x					x	x	x	x	x	x	x	x	x	x						1	1	
Meidoorn, kruising *	Crataegus x media	3			x	x					x	x	x	x	x	x	x	x	x	x						1	1	
Meidoorn, tweestijlige	Crataegus laevigata	3			x	x					x	x	x	x	x	x	x	x	x	x						1	1	
Mispel	Mespilus germanica	3									x															3	3	
Sporkehout/ vuilboom	Rhamnus frangula	3									x															3	3	
Wilg, amandel	Salix triandra	3									x															5	5	
Wilg, bittere	Salix purpurea	3									x															5	5	
Wilg, bos	Salix caprea	3									x															5	5	
Wilg, geoorde	Salix aurita	3									x															5	5	
Wilg, grauwe	Salix cinerea	3									x															5	5	
Wilg, kat	Salix viminalis	3									x															5	5	
Wilg, kraak	Salix fragilis	3									x															5	5	

Bomen van de eerste grootte: >15m

Bomen van de 2e grootte: 10-15m

Bomen van de 3e grootte: <10m

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Maat bomen	Soorten gebruiken als:									Landschapstypen									kenmerken				bijen		
			Solitaire boom	laanboom/ bomenrij	haag (geschooren)	haag (wild)	Singel	Leiboom	knotboom	Hakhout	alleen (als sierbeplanting) op erf	Kustlandschap	Zandgebied (voedselrijk/nat)	Zandgebied (voedselarm/droog)	Keilemlandschap	Aandijkingerlandschap	Droogmakerijen	Kleipolderlandschap	Veenpolderlandschap	Rivierenlandschap	Stuwvallelandschap	Schaduwvretdragend	zeewindvretdragend	snelgroeiend	Groenblijvend	nectar	pollen
Struiken																											
Bes, aal	Ribes rubrum				x	x			s		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x					5	5
Bes, kruis	Ribes uva-crispi				x	x			s		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x					5	5
Bes, zwarte	Ribes nigrum				x	x					x	x		x	x	x	x	x	x	x	x					5	5
Boeren jasmijn	Philadelphus species									x																2	2
Bosrank	Clematis vitalba					x				x		x	x			x		x			x					0	2
Brem	Cytisus scoparius				x	x					x	x	x							x		x				0	5
Bruidsbloem	Deutzia species										x															4	4
Chinees klokje	Forsythia x intermedia									x																	
Duindoorn	Hippophae rhamnoides				x						x	x									x					3	3
Framboos	Rubus idaeus				x	x			s			x	x			x	x	x	x	x						5	5
Gelderse roos	Viburnum opulus				x	x						x	x				x	x	x	x						1	1
Gele komoelje	Cornus mas				x	x					x	x								x	x					4	4
Hazelaar	Corylus avellana				x	x					x	x		x	x	x	x	x	x	x						0	1
Hortensia	Hydrangea macrophylla									x																1	1
Kamperfoelie, rode	Lonicera xylosteum						x																			1	1
Kamperfoelie, wilde	Lonicera periclymenum						x				x	x		x	x	x	x	x	x		x					5	5
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus											x	x				x	x	x	x		x	x				
Liguster, wilde	Ligustrum vulgare				x	x	x				x	x				e	e	e	e		x	x	x	x		4	4
Palmboompe	Buxus sempervirens				x						x																
Rode komoelje	Cornus sanguinea				x	x						x	x				x	x	x	x		x				1	1
Rode ribes	Ribes sanguinea										x															3	3
Roos, duin	Rosa pimpinellifolia				x	x																				5	5
Roos, egelantier	Rosa rubiginosa											x	x													5	5
Roos, honds	Rosa canina				x	x						x	x			x	x	x	x	x						5	5
Roos, rimpel	Rosa rugosa				x	x																				5	5
Sering	Syringa cultivars										x																
Sleedoom	Prunus spinosa				x	x						x	x			x	x	x	x	x						3	3
Sneeuwbal, wollige	Viburnum lantana				x						x															3	3
Taxus	Taxus baccata	x		x																	x	x				0	3
Vlier	Sambucus nigra						x									x	x	x	x	x						0	1
Vogelkers	Prunus padus					x					x	x				x	x	x	x	x		x				3	3
Wilg, kruip	Salix repens						x				x															5	5
Wilg, laurier	Salix pentandra						x																			5	5
Zuurbes	Berberis vulgaris						x				x															5	5

e = alleen op erf

o = overstaander

s = struikbegroeiing

meidoorn* = in sommige gebieden verboden i.v.m. bacterievuur

De rubriek 'alleen op erf' geeft aan dat de beplanting die daaronder staat aangegeven niet als landschappelijke beplanting mag worden aangeplant.

Bij de rubriek bijen is een onderverdeling gemaakt in nectar en pollen, in een classificatie van 1 t.m. 5, waarbij 5 de hoogste waarde aangeeft. Als er niets staat, is het geen bijenplant.