

Bijlage 1

BEELDKWALTEITPLAN

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING BLOEMBOLLENBEDRIJF
CORNELIS KUINWEG 33 ANDIJK

60 m

uitbreiding

structuur met watergangen
in lange richting sloegen

nieuw lint met
bebouwing
aan weersijden

groene drager
met laan-karakter



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

COLOFON

PROJECT

Landschappelijke inpassing
Bloembollenbedrijf Fa. J.C.J Ruiter Wever
Cornelis Kuinweg 33 Andijk

RHO ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Druifstreek 72-c
8911 LH Leeuwarden
t: 058-2562525
w: www.rho.nl
Projectleiding: Chris Tasma

DATUM

22 mei 2018



INHOUD

1. INLEIDING

2. ANALYSE

3. BEELDKWALITEITKADER EN INPASSINGSPLAN

1. INLEIDING

BESTAANDE SITUATIE

Aan de Cornelis Kuinweg 33 in Andijk is sinds 1989 het bloembollenbedrijf van de familie Ruiter-Wever gevestigd. Het bedrijf wordt sinds 2012 door de derde generatie gerund.

De planlocatie is gelegen in het agrarische productiegebied ten zuiden van de bebouwde kom van Andijk. Het agrarisch perceel heeft een omvang van circa 18 hectare, waarbinnen de bedrijfsgebouwen een totaal oppervlak van ongeveer 15.000 m² hebben.

De vestiging aan de Cornelis Kuinweg vormt de hart van het bedrijf en had in 2017 een teeltomvang van 90 hectare. Naast de genoemde bedrijfsgebouwen zijn op het perceel een bedrijfswoning en enkele waterbassins aanwezig.

KERN VAN HET INITATIEF

Het bloembollenbedrijf heeft het voornemen om uit te breiden achter en naast de bestaande bedrijfsgebouwen. De raad van de gemeente Medemblik heeft op 1 februari 2018 ingestemd met de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak naar in totaal 5,6 hectare. Op grond van artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening moet het plan worden beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit en wordt het plan ter advisering voorgelegd aan de ARO commissie van de provincie.

Uit het plan moet blijken dat gezorgd is voor een goede inpassing van de voorgenomen bedrijfsuitbreiding in het landschap.

Voor de bestaande vestiging is een bouwvlak van circa 2,1 hectare in het bestemmingsplan opgenomen. De gevraagde uitbreiding vergt een extra oppervlak van 3,5 hectare. Als het plan gerealiseerd is betekent dit dat er een totaal bouwvlak van 5,6 hectare aanwezig zal zijn.

BEELDKWALITEIT LANDBOUWCLUSTERS

In de structuurvisie 2040 van de provincie Noord-Holland is speciale aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit. Het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' voor nieuwe structurele ontwikkelingen wordt daarin verplicht gesteld. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo: "behoud door ontwikkeling", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op 'regionale identiteit' en 'ruimtelijke kwaliteit'.

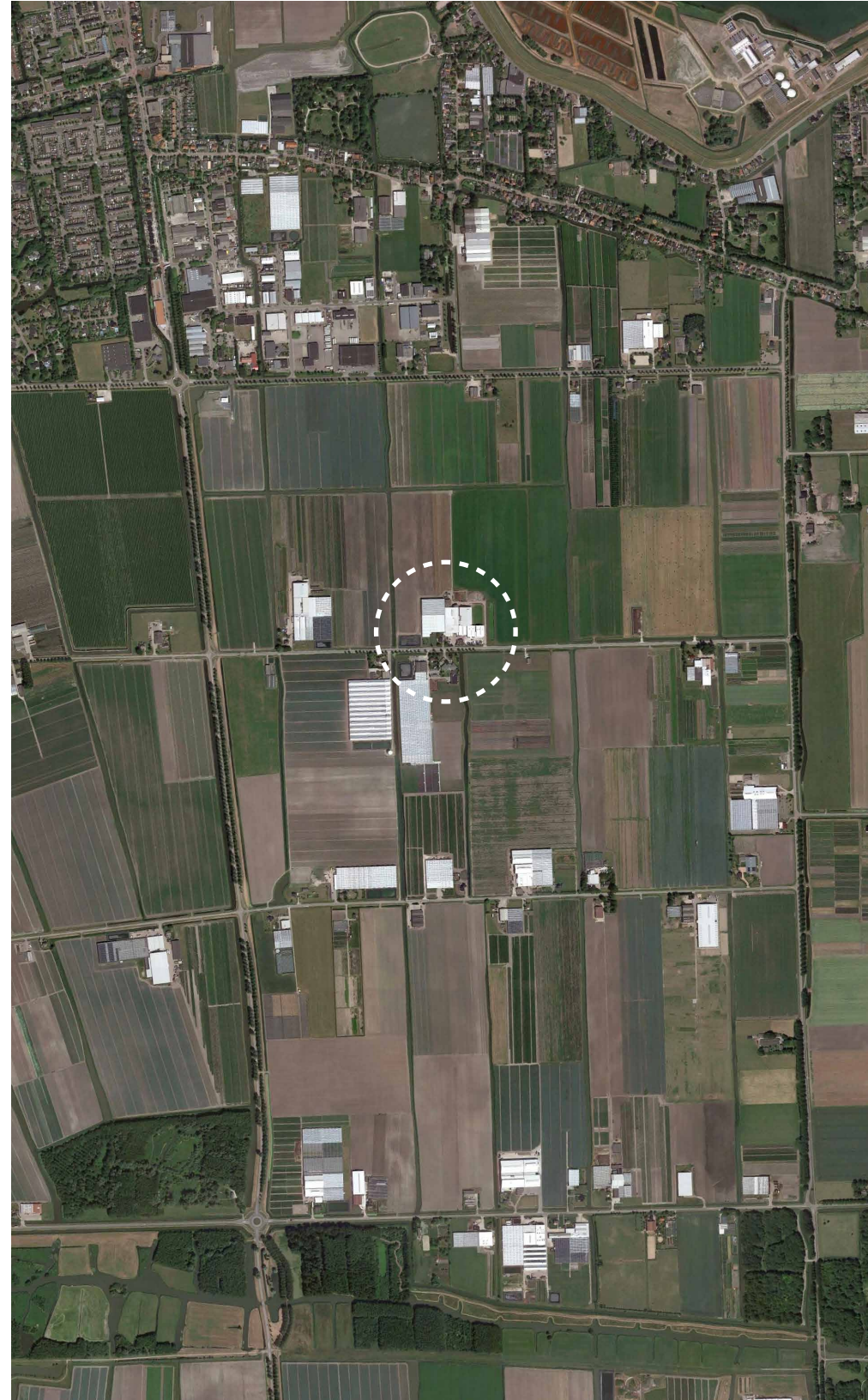
In gevallen waarbij sprake is van uitbreiding van een bestaand bedrijf, dient een beknopte beschouwing inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande (beeld)kwaliteit.

Hierbij zijn de volgende vijf elementen van belang:

- Aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis;

- Aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap en de omgeving;
- aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving;
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

De Cornelis Kuinweg 33 ligt in het gebied dat is aangewezen als “landbouwclusters” ten behoeve van de concentratie van bedrijven die zich bezighouden met ‘zaadveredeling’. Dit impliceert het ontstaan van grootschalige vestigingen. Dit wordt eveneens beschreven in de gemeentelijke structuurvisie, waarin onder meer wordt gesteld dat het landelijke gebied van Medemblik primair gericht is op agrarische productie en dat schaalvergroting van agrarische bedrijven een van de speerpunten is in het ruimtelijke beleid. Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad de Structuurschets Westfriesland vastgesteld. In de structuurschets is de polder Het Grootslag aangewezen als experimenteergebied. In dit gebied biedt de regio ruimte voor initiatieven van grootschalige agrarische bedrijven, vooral bollenbroeierijen, om te experimenteren en te innoveren.



De handreiking 'Ruimtelijke inpassing Bollenbroeierij het Groot-slag', dat speciaal voor dit gebied is opgesteld sluit hierbij aan.

In deze handreiking wordt een aantal richtlijnen meegegeven voor inpassing van de nieuwe bedrijfsbebouwing. Deze richtlijnen hebben betrekking op het private domein (op het erf zoals rooilijnen, tuinen, opslag, waterreservoirs en duurzame energie) en het publieke domein (de impact en plaatsing in de omgeving zoals openheid, (orientatië op) dragende structuren, verscheidenheid ontwikkelruimte en dergelijke).

Private richtlijnen

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

- Onderzoeken van mogelijkheden voor verduurzaming, bijvoorbeeld zonnepanelen op de nieuwe bebouwing.

Publieke richtlijnen vanuit verscheidenheid

- 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, enzovoorts;
- 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.

Publieke richtlijnen vanuit openheid

Vrijhouden rond kruispunten, waarmee de oriëntatie in het landschap helder blijft en het zicht vanaf de weg op de polderstructuur gehandhaafd blijft;

- Vrijhouden rond watergangen, waarmee de bedrijven niet aan elkaar groeien en de waterstructuur zorgt voor een heldere 'cadans in de doorzichten ;
- Vrijhouden van ten minste 1/3 van de polderslag, waarmee het overwegend open karakter van de polder behouden blijft en de polder niet dichtslibt;

- 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.
- Deze richtlijnen voor verscheidenheid en openheid hebben geen of beperkte investering nodig maar zijn zeer bepalend voor het laadvermogen van de polder. Als de ontwikkelingen op de erven zich aan deze regels houden, blijft het open karakter van de polder overeind.

De richtlijnen voor de dragende structuren zijn

- Ontwikkelen van de noord-zuid wegen als recreatief aantrekkelijke routes, door het laankarakter te versterken of routes toe te voegen;
 - h. Behouden van de open ruimte in de agrarische linten tussen de bebouwing aan weerszijden van de weg., Daarmee wordt meteen ook ruimte vrijgehouden om een eventuele aanpassing van het wegennet mogelijk te maken;
 - Gebruik maken van watercompensatie-opgave (nodig vanwege de uitbreiding van het bebouwingsoppervlak) om het landschap te versterken. Dit kan:
1. door de watergang langs de bedrijfskavel te verbreden, waarmee het verspringende karakter van de watergangen van het landschap weer terug gebracht wordt;

2. door enkele gehele watergangen in de lengte te verbreden, waardoor de noord-zuid richting verder versterkt wordt;
3. door de watercompensatie geheel te bundelen endarmee de groenblauwe ruggengraat verder uit te breiden en te versterken voor recreatieve- (varen!) en natuurdoeleinden.

Bij de landschappelijke inpassing zijn de richtlijnen ter harte genomen om de bestaande structuren te behouden en kwaliteit aan het lint te voegen bij de ontwikkeling van het bedrijf.

De Pilot Erfqualiteit biedt aandachtspunten hoe het bestaande erf geanalyseerd kan worden en kwaliteiten van het erf meegenomen kunnen worden in het nieuwe erf. De grootschalige bedrijven in de Polder Grootslag hebben relatief kleine erven. De bebouwing is compact opgezet en tegen elkaar gebouwd, waarbij het voorerf vooral dienst doet als ontvangst- en manoeuvreerruimte. Dit is ook het geval bij dit bedrijf aan de Cornelis Kuinweg. Toch zijn er goede kansen om extra kwaliteit toe te voegen door:

- een duidelijke benadering van voor- en achtererf, waarbij het voorerf langs de Cornelis Kuinweg een sterke representatieve uitstraling krijgt in combinatie met de tuin bij de losstaande woning;

- Een robuuste inpassing in schaal met het erf, waarbij een deuielijk verschil wordt gemaakt tussen de voorzijde (representatie en zicht) en de zijkant (inpassing)
- Inzet van streekeigen beplanting, materialen en kleurgebruik;
- Ontwikkeling met trots: laat het bedrijf zien, maar wel met kwaliteit van gebouwen én beplanting!



Huidige situatie



Beoogde situatie

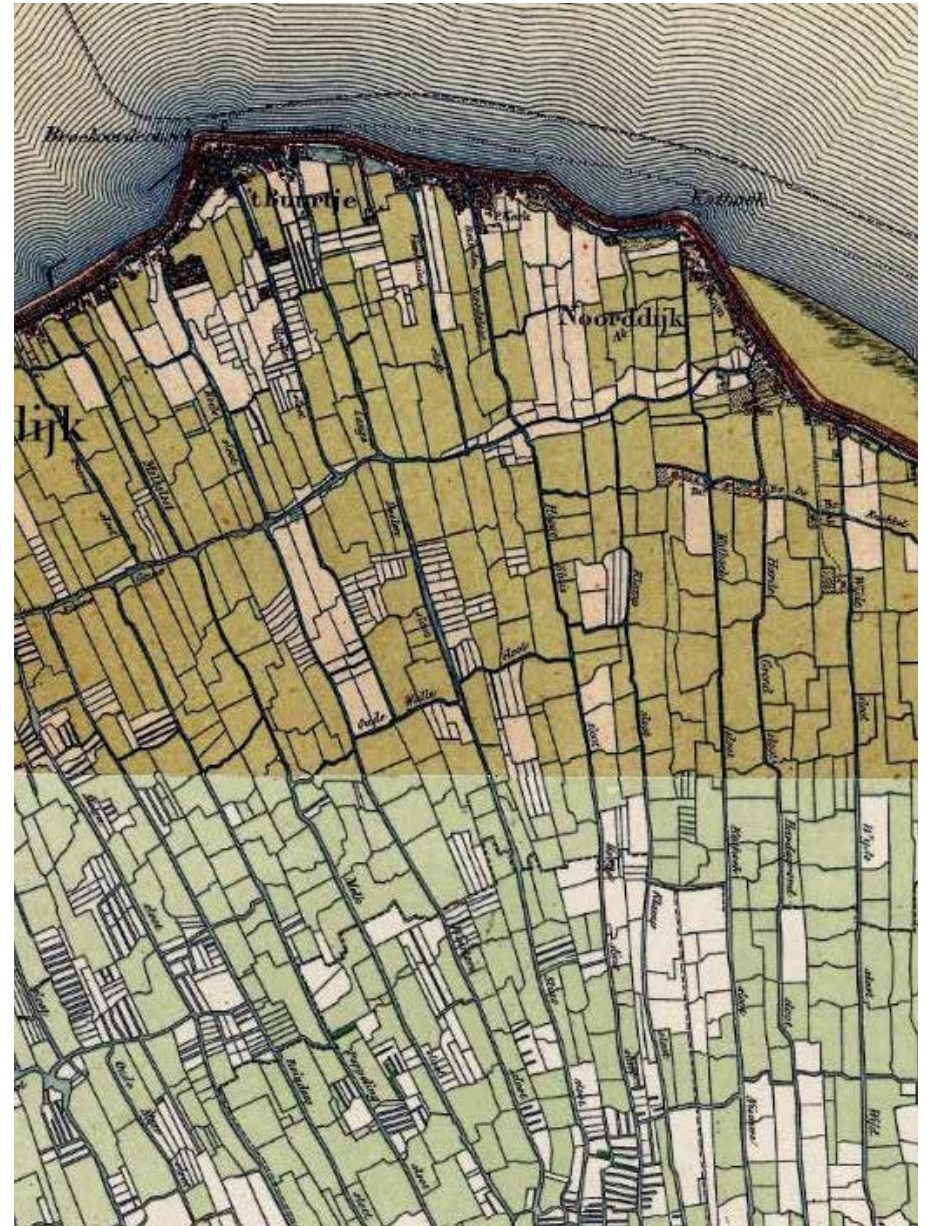
2. ANALYSE

ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS

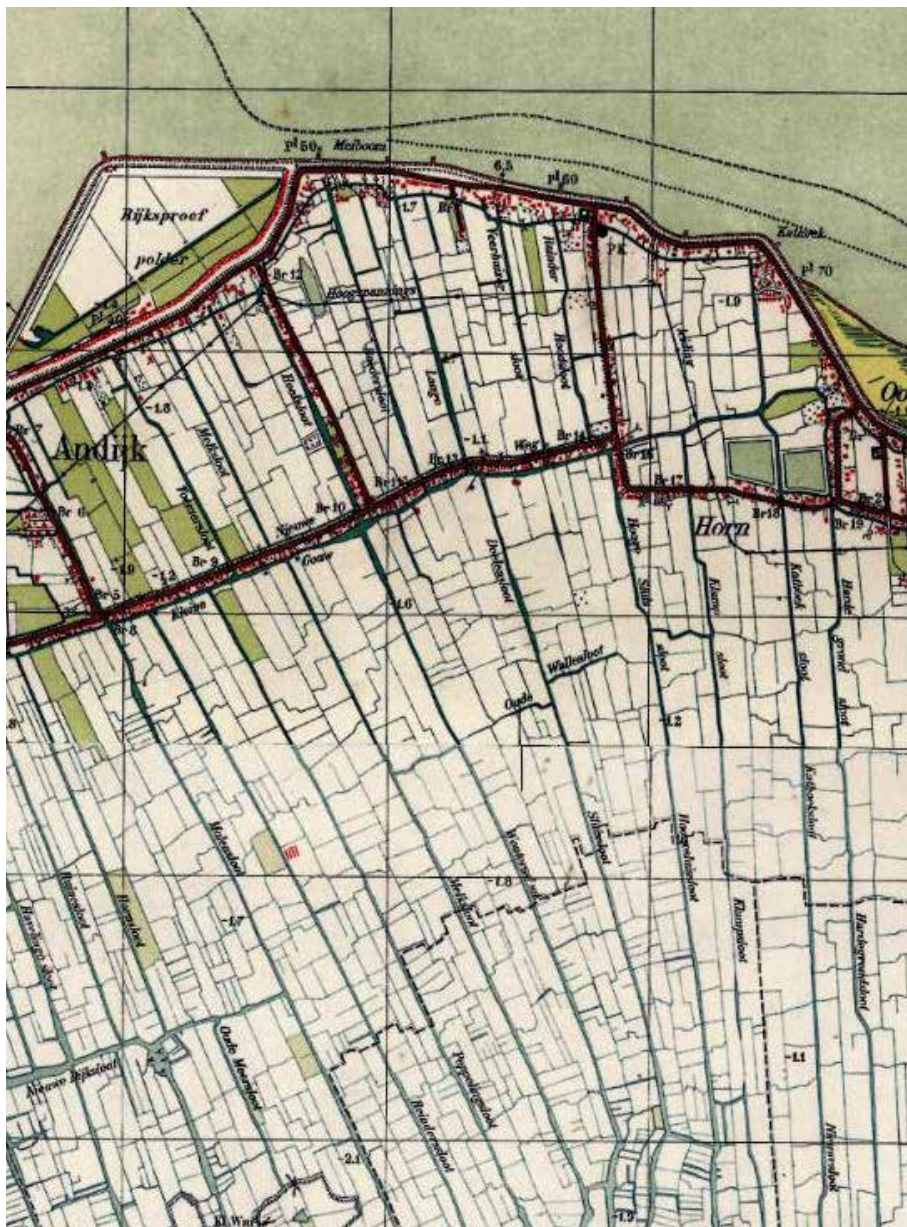
Vanaf ca. 5000 tot 3000 jaar geleden was West Friesland vooral een getijdengebied met opslibbing van zand en klei uit zee, met name vanuit het voormalige 'Zeegat van Bergen'. Het gebied is daarna verveend. Door ontginning en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer. Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11e en 12e eeuw omringd. Aan het begin van de 13e eeuw is de dijkkring gesloten. Nog altijd vormt de Westfriesse 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 afwateringssluissjes 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 uitgegroeidegroeid tot een lang lint langs de Omringdijk. De polder was opgebouwd uit min of meer noord-zuid lopende watergangen met soms grillige patronen.

CA. 1850



CA. 1950



CA. 1985





ZICHT OVER CORNELIS KUINWEG

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 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 geëlectrificeerd. 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 zeekleilandschap bestaat uit een combinatie van vooral matig open gebieden en open gebieden. Het is dan ook een half-open landschap.

ORDENINGSPRINCIPES 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 noordzuidwegen van Dijkgraag Grootweg en Veilingweg en Gerrit de Vriesweg. De maat tussen de oostwest wegen is ca. 700 m. Deze langwerpige vakken zijn opgedeeld in drie vakken door doorgaande poldersloten.

In de Handreiking Ruimtelijke Inpassing Bollenbroeierij het Grootslag van de Provincie Noord-Holland staan publieke richtlijnen beschreven die voortbouwen op het Noord-Hollandse landschap; behoud openheid, verscheidenheid en dragende structuren. Deze strategie heeft als doel dat erf-uitbreidingen iets toevoegen aan het karakter van de polder.

DRAGENDE STRUCTUREN

De noordzuidverbindingen kennen een eenzijdige of volledige laanbeplanting en zijn hierdoor herkenkenbaar in dit grootschalige landschap. De oostwestverbindingen zijn soms beplant (zoals Gedeputeerde Laanweg) maar kennen vaak ook een een-

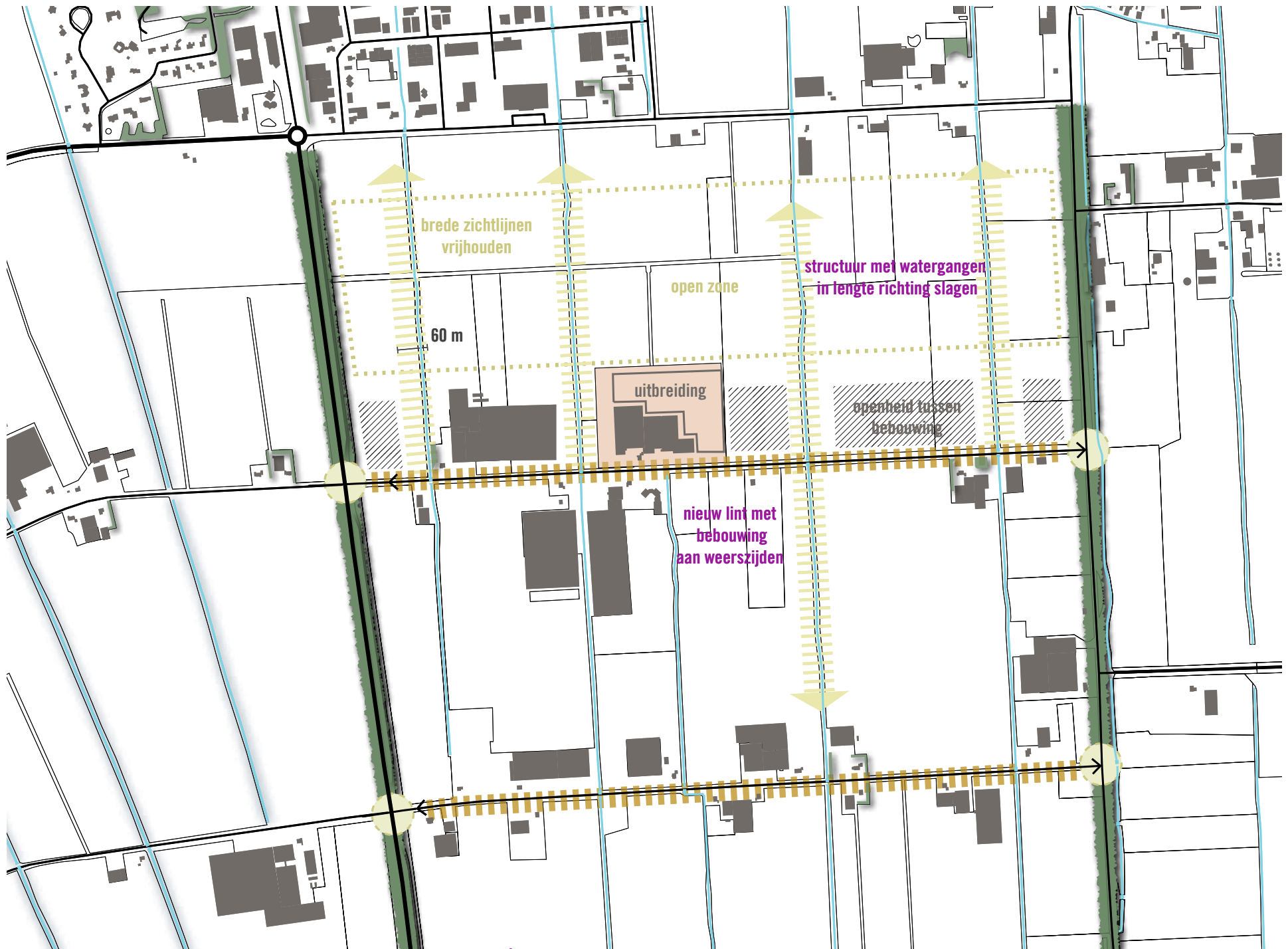
voudig profiel zonder beplanting, met alleen een bomenrij ter hoogte van bouwvlakken.

De oostwest verbindingen binnen de polder zijn de ‘nieuwe linten’ met daaraan de agrarische bedrijven(gebouwen).

De bedrijfscomplexen zijn in de loop der jaren veelal 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 randen van de bouwvlakken. Ook de structuur van watergangen langs de slagen (noord-zuid) zijn belangrijke dragers van het gebied en belangrijke heldere doorzichten tussen de bouwblokken.

OPENHEID EN ZICHTLIJNEN

Doordat de bedrijfskavels vanaf de oostwestverbindingen het landschap in steken is er vooral zicht en leegte over het middendeel van de grotere eenheden. In de andere richting zijn de slotenpatronen 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.



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. De bedrijven zijn in de loop der jaren steeds grootschaliger geworden om aan de eisen van de tijd te voldoen en efficiënt te kunnen produceren. Het slotenpatroon is nog goed herkenbaar.

De woning met tuin staat aan de weg en daarachter staan de bedrijfsgebouwen. De voorruimte is veelal verhard of wordt gebruikt voor waterberging (in bassins).

Recent zijn er bedrijven aan de Cornelis Kuinweg uitgebreid en dit proces gaat door.

Voor de herkenbaarheid van het landschap en de structuur zijn bij nieuwe ontwikkeling en uitbreiding enkele aspecten op de schaal van de polder van belang.

- Behoud voldoende mate van doorzicht tussen de noord-zuid georiënteerde wegen. Hou de bebouwing daarom voldoende aan de rand. Bouw daarom zo compact mogelijk en zorg dat afzonderlijke bedrijven als losse bouwsteden herkenbaar blijven. Houd 13 van de polderslag vrij én tenminste 50% van de lengte van de Cornelis Kuinweg.
- 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.
- Bedrijfswoning en tuin verbijzonderen binnen bouwblok, bijvoorbeeld door steviger beplanting of siertuin. Houd woonhuis los van de bedrijfsbebouwing.

BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK

De bebouwing bestaat uit een (vaak eenvoudige) woning en bedrijfsgebouwen zoals loodsen en kassen. Nieuwere woningen zijn nog al eens opzichtiger qua massa, architectuur en materiaalgebruik.

De bedrijfsbebouwing heeft een eenvoudige en efficiënte agrarische uitstraling. De loodsen hebben met flauwe kappen. Kleurgebruik is over het algemeen terughoudend.

Voor de herkenbaarheid de bebouwing en aansluiting bij de bestaande karakteristiek zijn de volgende aspecten van belang:

- Eenvoudige agrarische vormgeving bedrijfsbebouwing met een flauwe kap.
- Terughoudend en enigszins bedekte kleurgebruik op de bedrijfsbebouwing: zandkleurig, crème of groen (geen signaalkleuren of wit).

VORMGEVING KAVEL EN RANDEN

De vormgeving van kavelranden verschilt. Veel bedrijfsbebouwing staat 'koud' in het landschap zonder opgaande beplanting of andere landschappelijke inpassing.

De meeste aandacht wordt besteed aan de inpassing langs de wegzijde door het gebruik van laag groen of bomenrijen.

Voor een passende vormgeving binnen het grootschalige productielandschap zijn de volgende aspecten van belang:

- Schoon voorerf: logistiek en opslag buiten zicht (achterkant of zelfs intern) en representatieve uitstraling naar de Cornelis Kuinweg.

- Samenhangende landschappelijke inpassing rond het bouwvlak.
- Inpassing in de richting van het landschap door bijvoorbeeld een stevige groene singel aan één kant, haaks op de weg.
- Gietwaterbassins zo veel mogelijk aan de zijkant;
- Respecteer doorzichten over het landschap.
- Inzet van streekeigen soorten.

3. BEELDKWALITEITSKADER EN INPASSINGSPLAN

BEBOUWING

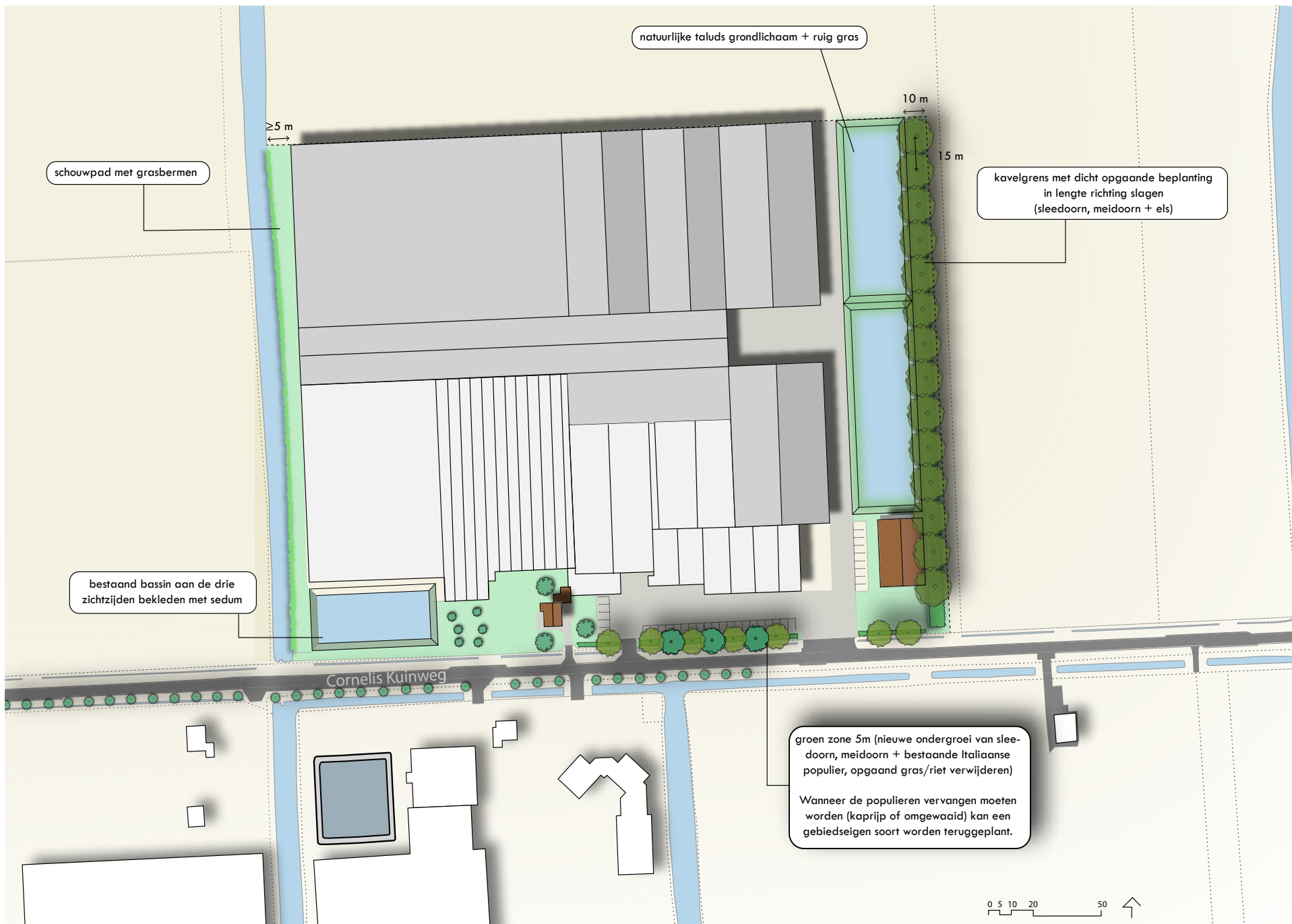
- De bebouwing wordt zeer compact geclusterd. Op deze manier is er een zo beperkt mogelijk oppervlak nodig voor de gewenste uitbreiding.
- De nieuwe bedrijfsbebouwing krijgt een eenvoudige hoofdvorm met flauwe kappen. Meerdere volumes maken een samengesteld bouwblok.
- Het nieuwe onderkomen voor werknemers wordt voor op de kavel geplaatst en duidelijk vormgegeven als woongebouw met een passende materialisering afwijkend van de bedrijfsbebouwing, Denk hierbij aan baksteen, hout en glas, een kap en een tuin.
- Indeling bouwblok: woning en tuin aan de weg, nieuwe schuren en kassen erachter. Tussen het grote blok en de bassins met daarvóór het nieuwe werknemersonderkomen is een zichtlijn via de entree naar achteren richting het landschap.
- Zowel de nieuwe als de bestaande gebouwen krijgen een gedekte kleurstelling (creme, zandkleurig of groen). De bestaande felle gele accenten vervallen om meer rust in het beeld te creëren.

TERREIN

- De nieuwe gebouwen bieden de ruimte om alle opslag van kisten en stalling van grote voertuigen intern op te lossen en verrommeling van het beeld voorkomen.
- De nieuwe bassins aan de oostzijde worden zo natuurlijk mogelijk vormgegeven met aarden wallen met een ruigere grasvegetatie.
- De voorzijde van het terrein aan de Cornelis Kuinweg krijgt een meer eenduidige groene en natuurlijke inrichting.
 - Het bestaande bassin kan niet op een adequate wijze worden verplaatst en krijgt een natuurlijker uiterlijk door de taluds aan de drie zichtzijden te bekleden met sedum.
 - De bestaande tuin van de woning behoudt een groene inrichting, in aansluiting hierop wordt een zone van 5 m vanaf de bovenkant van het talud van de sloot langs de Cornelis Kuinweg opnieuw vormgegeven. De Italiaanse polulieren blijven staan en worden aangevuld met een gebiedseigen soort in deze rand. Het hoge gras/riet wordt verwijderd en er wordt in drie of vier rijen een ondergroei ingeplant van meidoorn en sleedoorn. Op deze manier wordt het beeld op de bebouwing én de geparkeerde aan de voorzijde auto's verzacht.

RANDEN

- De zichtlijn over de brede watergang aan de westzijde van het bouwblok wordt behouden door een afstand van 5 m uit het talud te houden voor bebouwing. Deze zone van 5 m wordt niet beplant om zo het zicht tussen de gebouwen zo open mogelijke houden. Zo blijft een venster van 20 m breed overeind (10 m water met aan weerszijden ca. 5 m onbebouwde zone).
- Het bouwblok wordt aan de oostzijde stevig landschappelijk ingepast. Er wordt aan deze zijde wat extra maat genomen (10m) om een rij elzen (plantafstand ca. 15 m) te planten in de richting van de opstreckende verkaveling in het landschap. Deze breedte van 10 m biedt ook ruimte om een stevige ondergroei van meidoorn en sleedoorn aan te planten. Deze ondergroei maakt een samenhangende inpassing met de groene zone met meidoorn en sleedoorn langs de Cornelis Kuinweg.



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De uitbreiding van het bedrijf aan de Cornelis Kuinweg 33 wordt zorgvuldig in het landschap ingepast. De bebouwing wordt optimaal geclusterd om het oppervlak te minimaliseren. De woongebouwen zijn duidelijk als los elementen herkenbaar en staan in een groene zone langs de weg.

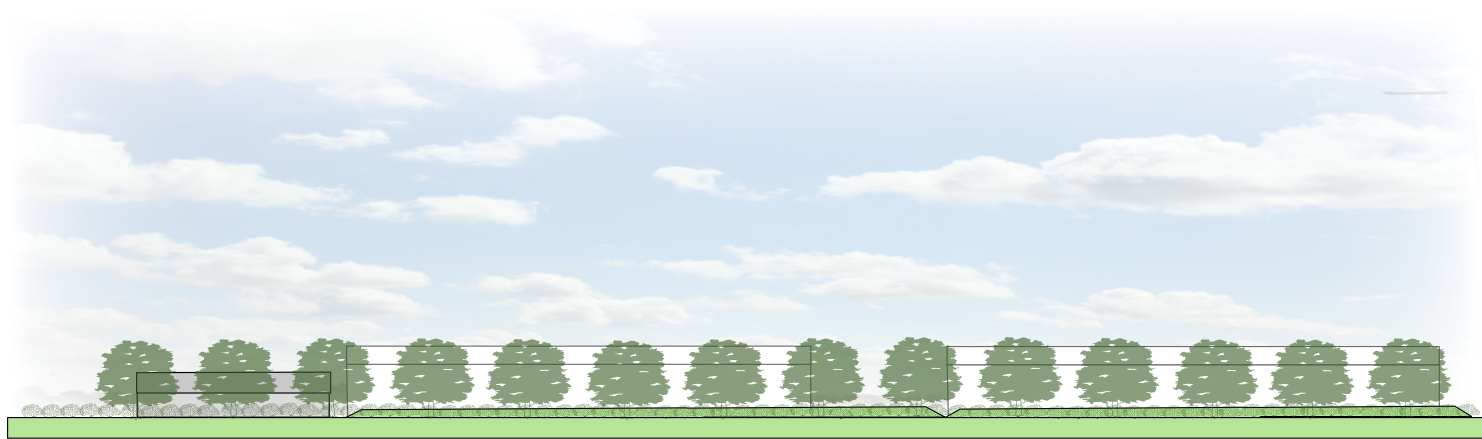
De gietbassins worden ingezet aan de zijkant en voorzien van een stevige opgaande beplanting haaks op de weg waardoor de landschapsrichting wordt benadrukt en de bebouwing vanaf deze zijde wordt afgeschermd, zonder het totaal te verstoppen.

De voorzijde van het terrein wordt opgeschoond en vergroend met streekeigen soorten, waarbij op termijn de Italiaanse populieren kunnen worden vervangen door een gebiedseigen soort.

Hierdoor ontstaat een samenhangend representatief beeld langs de Cornelis Kuinweg.



Doorsnede/aanblik voorzijde



Doorsnede/aanblik oostzijde



Zicht over de Cornelis Kuinweg in westelijke richting

Huidige situatie



Massa nieuwe situatie



Zicht over de Cornelis Kuinweg in westelijke richting

Massa huidige situatie



Massa nieuwe situatie



Zicht vanaf de Gedeputeerde Laanweg in zuidelijke richting

Massa huidige situatie



Massa nieuwe situatie



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE