

Landschappelijke inpassing uitbreiding
Alliance Bloembollen



BügelHajema
Plek voor ideeën

Landschappelijke inpassing uitbreiding Alliance Bloembollen

Inhoud

Landschappelijke inpassing
uitbreiding Alliance Bloembollen
Groteweg 20 't Zand

18 juli 2016
Projectnummer 218.28.00.01.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Plangebied (Fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Ruimtelijk relevant beleid	9
2.1	Leidraad Landschap en Cultuur-historie	9
2.2	Veelkleurig Landschap	9
2.3	Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen	10
3	Landschap	11
3.1	Aandijkingenlandschap	11
3.2	Plangebied	13
4	Landschappelijke inpassing	15
4.1	Uitwerking	15
4.2	Conclusie	18

Bijlage

Inleiding



Alliance Bloembollen, gevestigd aan de Groteweg 20 in 't Zand, teelt bloembollen op circa 100 hectare gronden en wil graag verder uitbreiden. Op 22 juni jongst leden heeft op locatie een overleg/werksessie plaatsgevonden over de mogelijkheden voor uitbreiding en de landschappelijke inpassing ervan. Bij dit overleg waren de initiatiefnemer, stedenbouwkundig van de gemeente Schagen en adviseurs van BügelHajema betrokken. Door de opzet van het overleg konden de wensen van de initiatiefnemer gekoppeld worden aan het (ruimtelijk) relevante beleid en de landschappelijke inpassing. Het overleg heeft geleid tot voorliggend plan en onderbouwing.

Nut en noodzaak

Om verruiming van het bouwvlak te bereiken dient ook het aspect 'nut en noodzaak' te worden aangetoond. Vanuit het perspectief van de onderneming zijn er erg duidelijke redenen voor deze ontwikkeling. Dat gaat om:

- noodzaak van extra opslagruimte (zowel vanwege het feit dat de vereisten zijn aangescherpt om fust onderdak op te slaan als ook omdat er meer opslagcapaciteit nodig is),
- betere productbeheersing (de teelt is gevoelig voor ziekte en temperatuurwisselingen),
- kwaliteitsverbetering ruimtelijke en functionele situatie bedrijfserf,
- koppeling bedrijfsvoering op één perceel, inperken van afhankelijkheid van derden (huur opslagcapaciteit) en het verminderen van verkeersbewegingen. Dit laatste aspect heeft ook een meer algemeen belang omdat minder vervoersbewegingen ook minder risico's van ongelukken met zich mee brengt.

Verder geldt dat vanuit de branche-organisatie steun bestaat omdat deze ontwikkeling bijdraagt tot een verbetering van het product (minder kans op ziektes) en daarmee extra betekenis heeft voor de (internationale) handel.

Ten slotte speelt dat het een logische uitbreiding is van een bestaande agrarische functie. Het is niet denkbaar dat hiervoor een andere locatie als betere plek kan worden aangewezen.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een inleiding en hoofdstuk 2 haalt de relevante beleidskaders aan met het oog op ruimtelijke kwaliteitsaspecten. Het derde hoofdstuk geeft een analyse van het landschap. Hoofdstuk 4 geeft de landschappelijke inpassing weer, afgestemd op het relevante beleid en de kwaliteiten en kenmerken van het landschap.

Ruimtelijk relevant beleid



2.1

Leidraad Landschap en Cultuur- historie

De provincie Noord-Holland wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is af te lezen dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. De planvorming moet aantoonbaar rekening houden met de volgende relevante kernkwaliteiten:

- Zijpepolder met een hoofdstructuur van evenwijdig aan het oude land lopende land en waterwegen met haaks daarop verbindingen tussen oud land en jonge duinen. De Grote Sloot vormt de belangrijkste lijn;
- de structuur van de Zijpepolder bestaat uit vijf parallelle ontwikkelingslijnen (noord-zuid). Deze lijnen hebben over de hele lengte dezelfde verschijningsvorm. Elke lijn is anders door zijn fysieke basis en de ontwikkelingen die daarlangs zijn gegroeid. Haaks op de vijf lengtelijnen liggen vier dwarswegen. Deze wegen zijn vrij van bebouwing;
- stolpboerderijen langs de wegen en vaarten zijn kenmerkende elementen;
- grootschalige zeekleipolders;
- open en vlak, bouwland;
- zeer open.

2.2

Veelkleurig Landschap

De voormalige gemeente Zijpe heeft op 8 december 2009 het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap' vastgesteld. Het plan dient als informatie- en inspiratiebron, toetsingskader, naslagwerk en afwegingskader en bevordert integratie van natuur-, milieu-, ruimtelijke ordenings- en waterplannen. In Veelkleurig Landschap is een visie opgesteld en zijn er keuzes gemaakt op gebiedsniveau. Daarnaast zijn er streefbeelden op het niveau van thema's. De streefbeelden zijn een wenkend perspectief. Niet alles is (direct) haalbaar en lang niet alles valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Het plangebied behoort tot deelgebied 3 - Polder Z. Polder Z ligt tussen de Zijperzeedijk en het Noordhollandsch Kanaal. De polder bestaat uit zandgronden en is bestemd als bollenconcentratiegebied. De belangrijkste en beeldbepalende groenstructuur in de polder wordt gevormd door de dijken en de erfbeplanting. Belangrijk voor behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit is een goede (erf)beplanting om boerderijen en groensingels om bedrijventerreinen. Dit verdient daarom grote aandacht.

Daarnaast zijn de thema's 'Bollenschuren' en 'Erfbeplanting' aan de orde. De volgende uitgangspunten zijn relevant voor de planvorming:

- voor nieuwbouw en functieverandering altijd een landschappelijk inpassingsplan eisen met erfbeplanting. Het is maatwerk of volledige erfbeplanting, alleen verzachtende maatregelen of geen maatregelen nodig zijn. Dit is onder andere afhankelijk van de bestaande situatie. Het college beslist hierover;
- behoud van bestaande erfbeplanting. Bij verbouw en nieuwbouw is wederom erfbeplanting geëist, herstel en aanleg van erfbeplanting.

2.3

Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente Schagen heeft de 'Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen' opgesteld. Deze gids wijst de weg bij de aanpak van ruimtelijke ontwikkelingen. Samenwerking en maatwerk kernbegrippen in de Reisgids. Voorliggende maatwerkoplossing is in een nauwe samenwerking tussen de gemeente en de initiatiefnemer tot stand gekomen.

3.1

Aandijkingenlandschap

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'.

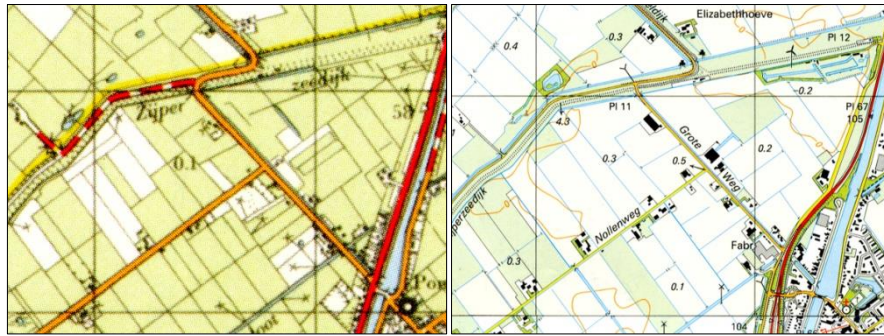
Ontstaansgeschiedenis

Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden door de mens zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Het plangebied is gesitueerd in de Zijpe Polder. De Zijpe- en Hazepolder (1597) is de oudste aandijking en ligt als een schil tegen het oude land.



Topografische kaarten 1858-'59 (links) en 1910 (rechts)

De Zijpepolder kan rond 1858-'59 worden omschreven als zeer open met een herkenbare opstreckende verkavelingsstructuur haaks op ontginningsassen (Groote Sloot). De omgeving van het plangebied is enigszins afwijkend en kent een meer onregelmatige verkaveling door de ligging in een hoek. Tevens valt op dat in het plangebied een weg heeft gelegen (naar een molen). Op de kaart van 1910 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar. In de jaren '60 van de vorige eeuw beginnen langzamerhand veranderingen zichtbaar te worden. De (kruis)dorpen beginnen te groeien en ook langs de wegen in de polder vindt verdichting plaats. De grootste veranderingen vinden echter in de periode na de jaren '60 plaats. Een aantal dorpen is flink gegroeid en de schaal van de agrarische bedrijven (waaronder voorliggend plangebied) en percelen neemt sterk toe.



Topografische kaarten 1961 (links) en 2004 (rechts)

Orderingsprincipes in het landschap

De Zijpe Polder is als geheel ingericht, grootschalig, geometrisch en bestaat voor bijna de helft uit zeer open gebied ('leeg' landschap). In de lengterichting van de polder zijn afwateringskanalen gegraven en wegen aangelegd. Loodrecht hierop kwamen wegen die het 'oude' West-Friesland verbonden met het duingebied in het westen. Op de kruispunten van deze wegen en kanalen liggen de vaartdorpen.

De Zijpe Polder wordt aan de westkant begrensd door de duinen en aan alle andere zijden visueel begrensd door dijken. Aan de noord- en oostzijde door de Zijperdijk, Slikkerdijk en Westfriesse Omringdijk en aan de zuidzijde door de Oude Schoorlse Zeedijk. De dijken en hoofdwatgangen vormen een robuuste hoofdstructuur.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in de polder is divers. De dorpen zijn vrijwel allemaal ontstaan als vaart-/kruisdorp. In het buitengebied is sprake van lintbebouwing en meer vrij liggende bebouwing. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor. Opvallend zijn de relatief veel voorkomende stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen in het buitengebied. De oudere bebouwing heeft vaak een zeer groen (voor)erf met forse bomen.

Het plangebied betreft een solitair erf op de hoek van de Nollenweg en de Groteweg. De woning en de oudste schuren zijn gebouwd in de jaren '70 van de vorige eeuw. Het erf kent alleen beplanting rond de woning.

Inpassing in de ruimere omgeving

De mate van openheid, de nabijheid van de Zijperdijk, de ligging op de hoek van de Nollenweg en de Groteweg, de (deels) groene erven zijn kenmerkend voor het landschappelijke beeld van de omgeving van het plangebied.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

In het buitengebied is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting in de agrarische sector. De voorliggende ontwikkeling is hiervan een goed voorbeeld. Voorkomen moet worden dat de genoemde kenmerken van de omgeving in negatieve zin aangetast worden.

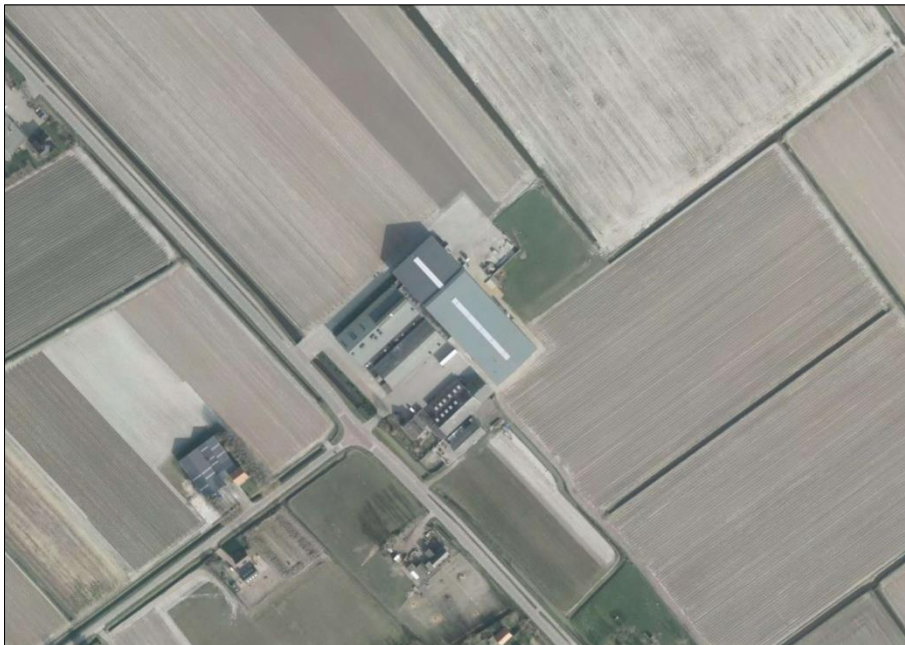
3.2

Plangebied

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een vrijstaande bedrijfs-woning met aangebouwde schuren, een kleine garage, een vrijstaande trafo en een forse complex van aaneen gebouwde loodsen. Het erf met loods ten zuid-oosten van woning lijkt tot het plangebied te behoren, maar kent een andere eigenaar.

Opvallend aan het plangebied is de opdeling in een ouder deel met meer kleinschalige bebouwing (waaronder de woning) en een nieuwer deel met meer grootschalige bebouwing. Het plangebied kent hierdoor ruimtelijk een tweedeling in de bebouwing. Het bedrijf kent daarnaast een opdeling in een relatief klein woonerf/voor erf en een relatief groot verhard werkerf.

De bebouwing kent opgaande beplanting aan de straatzijde en rondom de woning (deze vormen samen het relatief kleine representatieve voor erf). Vanuit het open landschap gezien is de bebouwing niet ingepast met beplanting. Wel kent de bebouwing een grote mate van eenheid in het kleur- en materiaalgebruik en de hoofdvorm. Er is sprake van harde, maar overwegend rustige overgangen naar het landschap. Alleen aan de achterzijde is sprake van enige verstorende elementen (zoals materieel opslag, e.d).



Plangebied

Landschappelijke inpassing



4.1

Uitwerking

De initiatiefnemer wil graag een nieuwe schuur realiseren die in formaat en uitstraling gelijk(waardig) is aan de meest recente gebouwde schuur. De nieuwe schuur zal gezien de interne logistiek van het bedrijf aan moeten sluiten op de bestaande bebouwing (d.w.z. met een tussenruimte van circa 5 meter in verband met. de brandveiligheid).

Het ruimtelijke beleid van de gemeente is in principe gericht op een stevige groene inpassing van nieuwe (en bestaande) bollenschuren. De toepassing van opgaand groen naast en achter de loodsen is echter voor de initiatiefnemer zeer ongewenst (met name vanwege het verlies aan bollengrond). Het beleid van de gemeente biedt ruimte voor alternatieve oplossingen, mits sprake is van een goede landschappelijk inpassing. Met voorliggend plan, dat in overleg met de gemeente is voorbereid, wordt hieraan invulling gegeven door:

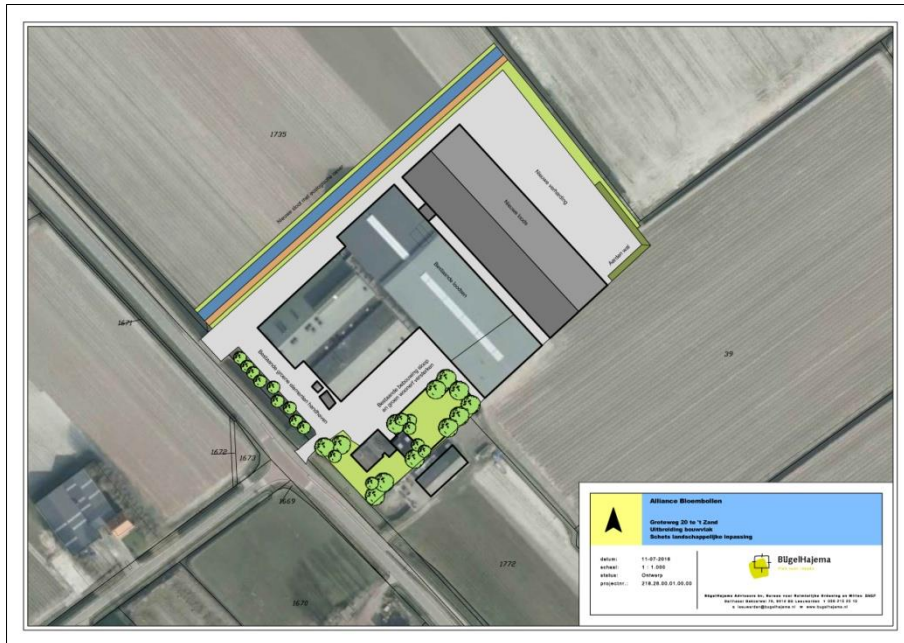
- een compacte en eenduidige hoofdopzet van de bebouwing te realiseren;
- het onderscheid in en de balans tussen het representatieve voorerf en het meer verhard werkerf te versterken. De oudste bedrijfsbebouwing wordt hiertoe gesloopt, waardoor het woonerf kan worden vergroot en ruimte voor opgaand groen ontstaat;
- de bestaande ongecompliceerde en rustige overgangen aan de noordwest, noordoost- en zuidwestzijde te behouden en te versterken;
- de verkavelingsstructuur te versterken/herstellen door de aanleg van een nieuwe sloot. Daarmee wordt tevens voorzien in ruimte voor waterberging die nodig is vanwege de toename van het verharde oppervlak.

Het plan bestaat uit:

- nieuwbouw van een loods die in zijdelingse gevellijnen, hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik en geleding van de gevels aansluit bij de bestaande, meest recent gerealiseerde loods. De loods wordt op maximaal 5 meter afstand van de bestaande loods gebouwd;



- ongecompliceerde en rustige overgangen naar het landschap aan de noordwest, noordoost- en zuidwestzijde doordat opslag van fust en stalling van materieel plaatsvindt in de gebouwen;
- realiseren van verharding achter de nieuwe loods. Noodzakelijke buitenopslag wordt geconcentreerd in de meest oostelijk hoek van het perceel en wordt ingepast met een aarden wal;
- de bestaande opgaande beplanting gehandhaafd;
- de oudste loodsen worden gesloopt en het voorerf wordt vergroot en groen ingericht met stevige opgaande beplanting in de vorm van bomen, struiken, heesters en hagen. De beplanting omvat minimaal 10 bomen van de eerste orde. Het sortimentbeplanting is passend bij de omgeving en ondergrond;
- aan westzijde van het perceel wordt een nieuwe sloot met ecologische oever aangelegd. Het verkavelingspatroon wordt hiermee versterkt. De minimale waterbreedte is 5 meter.



Uitwerking (zie ook bijlage 1)

Bepanting voorerf

Onderstaande soorten zijn ontleend aan het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap'. Inheemse bomen die kunnen uitgroeien tot waardevolle bomen zijn gemarkeerd (●). Passende boomsoorten (1^e orde) zijn:

- Beuk(●) (*Fagus Sylfatica*);
- Eik, zomer(●) (*Quercus Robur*);
- Es, gewone(●) (*Fraxinus excelsior*);
- Iep, fladder(●) (*Ulmus laevis*);
- Iep, gladde(●) (*Ulmus minor*);
- Iep, Hollandse(●) (*Ulmus × hollandica*);
- Iep, ruwe(●) (*Ulmus glabra*);
- Linde, grootbladige(●) (*Tilia platyphyllos*);
- Linde, Hollandse(●) (*Tilia × vulgaris*);
- Linde, kleinbladige(●) (*Tilia cordata*);
- Okkernoot(●) (*Juglans regia*);
- Walnoot, zwart(●) (*Juglans nigra*).

Passende haagsoorten:

- Beuk (*Fagus Sylfatica*) - haag;
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*) - haag.

Passende struiksoorten:

- Bosrank (*Clematis vitalba*);
- Framboos (*Rubus idaeus*);
- Gele Kornoelje(●) (*Cornus mas* - 2 - 6 meter);
- Kornoelje, rode;
- Hazelaar (*Corylus avellana*);
- Kamperfoelie, wilde (*Lonicera periclymenum*);

- Kardinaalsmuts (*Euonymus*);
- Krent (*Amelanchier*);
- Liguster, wilde (*Ligustrum vulgare*);
- Meidoorn, eenstijlig (*Crataegus monogyna*);
- Veldesdoorn^(*) (*Acer campestre*);
- Sleedoorn^(*) (*Prunus spinosa*);
- Vogelkers (*Prunus padus*).

4.2

Conclusie

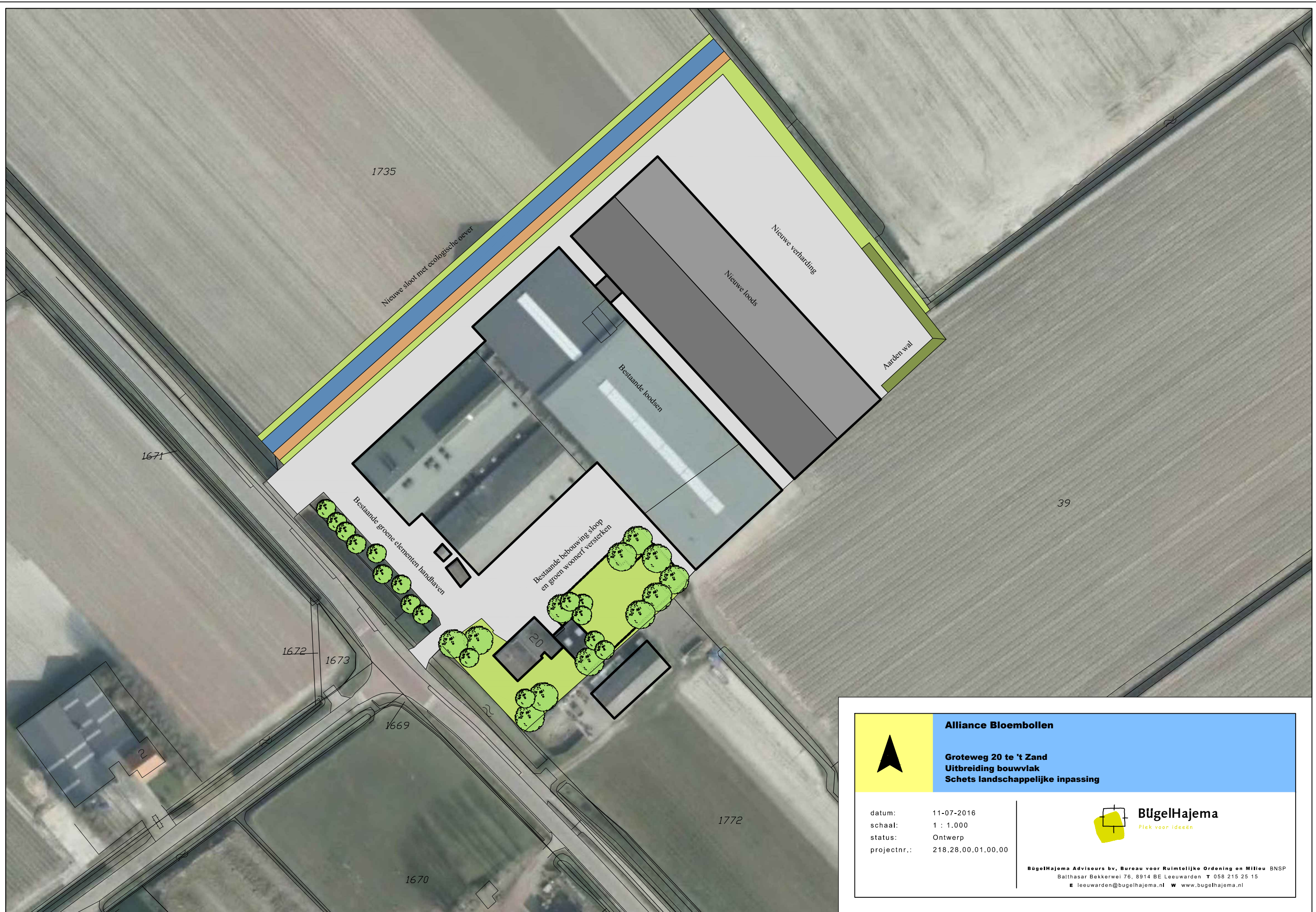
Met voorliggend plan worden de in de omgeving van het plangebied relevante kernkwaliteiten van het aandijkingenlandschap gerespecteerd. Het plan houdt daarnaast rekening met de openheid van het plangebied, ligging op de hoek

van wegen en ligging nabij de Zijperdijk door:

- de compacte hoofdpzetz;
- het versterken van de balans tussen groene elementen en bebouwing (met als belangrijk onderdeel sloop van bestaande bebouwing);
- de zorgvuldige vormgeving van de nieuwe bebouwing aansluitend op de bestaande bebouwing;
- de ongecompliceerde, rustige overgangen aan de landschapszijden.

B i j l a g e

1. Schetsplan



Alliance Bloembollen

Groteweg 20 te 't Zand
Uitbreiding bouwvlak
Schets landschappelijke inpassing

datum: 11-07-2016
schaal: 1 : 1.000
status: Ontwerp
projectnr.: 218.28.00.01.00.00



BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
E leeuwarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Colofon

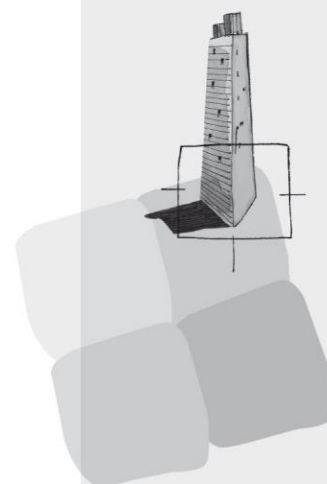
Opdrachtgever
Alliance Bloembollen BV

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Johan Kruiger
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
218.28.00.01.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort