

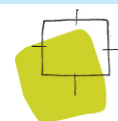
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

UITBREIDING AGRARISCH ERF BY BROERSEN

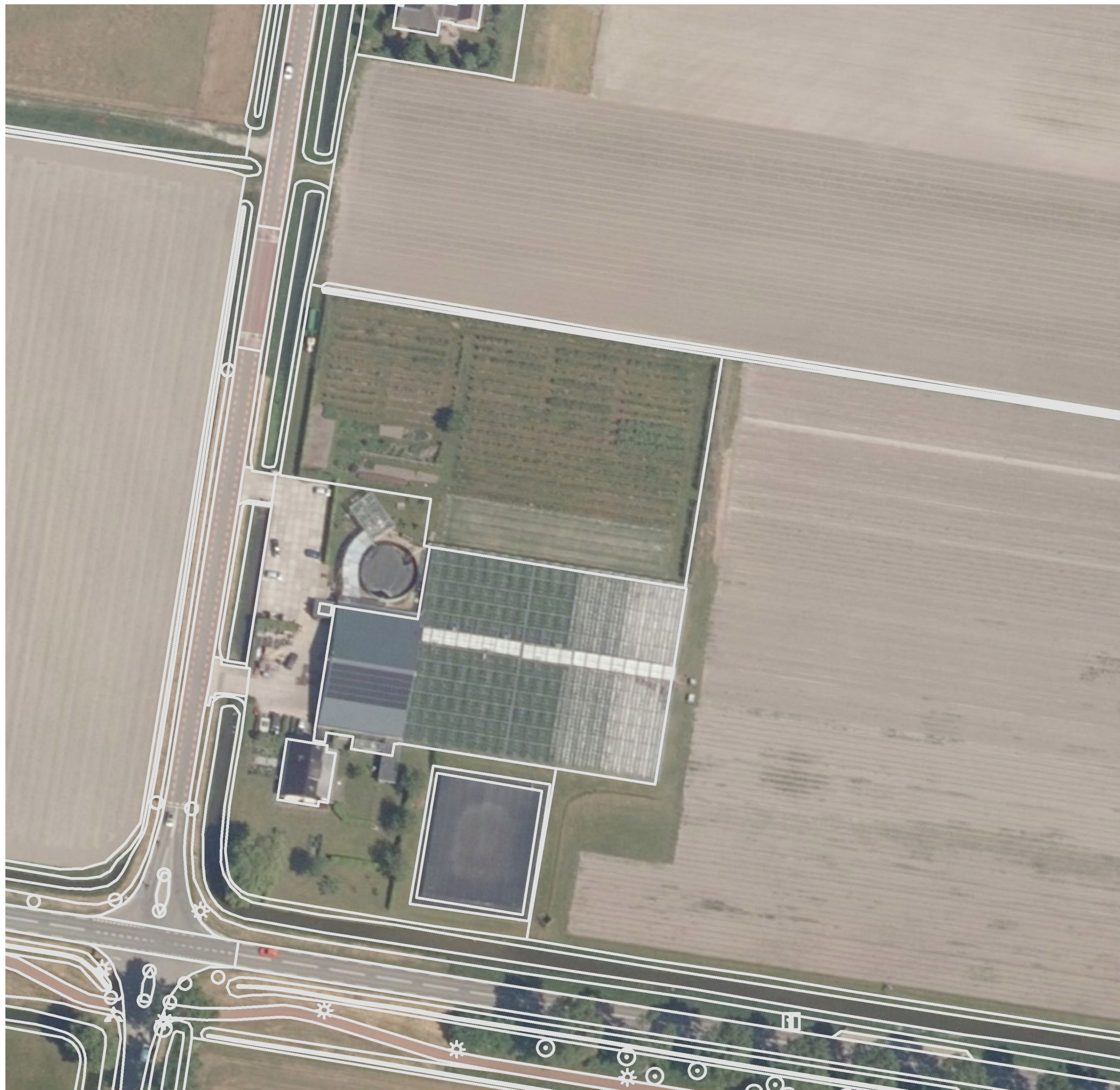
DERGMEERWEG 30 WARMENHUIZEN



218.78.50.00.00
16 JUNI 2021



BügelHajema
Plek voor ideeën



LUCHTFOTO SCHAAL 1:1.000
(Bron: www.arcgisonline.nl)

INLEIDING

Aanleiding

By Broersen (gesitueerd op de hoek van de Dergmeerweg en de Warmenhuizerweg, zie afbeelding hiernaast) heeft diverse plannen om te komen tot een toekomstbestendig bedrijf. Het bedrijf ziet een duidelijke stip op de horizon voor zich. Ze gaan voor de 'Smaakvolste beleving in de polder!'. In het kort de 'De stip' by Broersen.

- Missie: Boer en burger samenbrengen!
- Visie: Toeristen en de lokale samenleving proeven en beleven de polder by Broersen.
- Strategie: Met behulp van regionale samenwerking onderling versterkende concepten ontwikkelen, waardoor beleving en educatie over smaakvolle producten uit de polder op een toekomstbestendige manier wordt overgebracht.

Leeswijzer

Om de plannen mogelijk te maken moet het bedrijf uitbreiden, zowel in erfoppervlak als in bouwvolume. Voorliggend document schets een beeld van een de landschappelijk inpassing van deze gewenste uitbreiding.

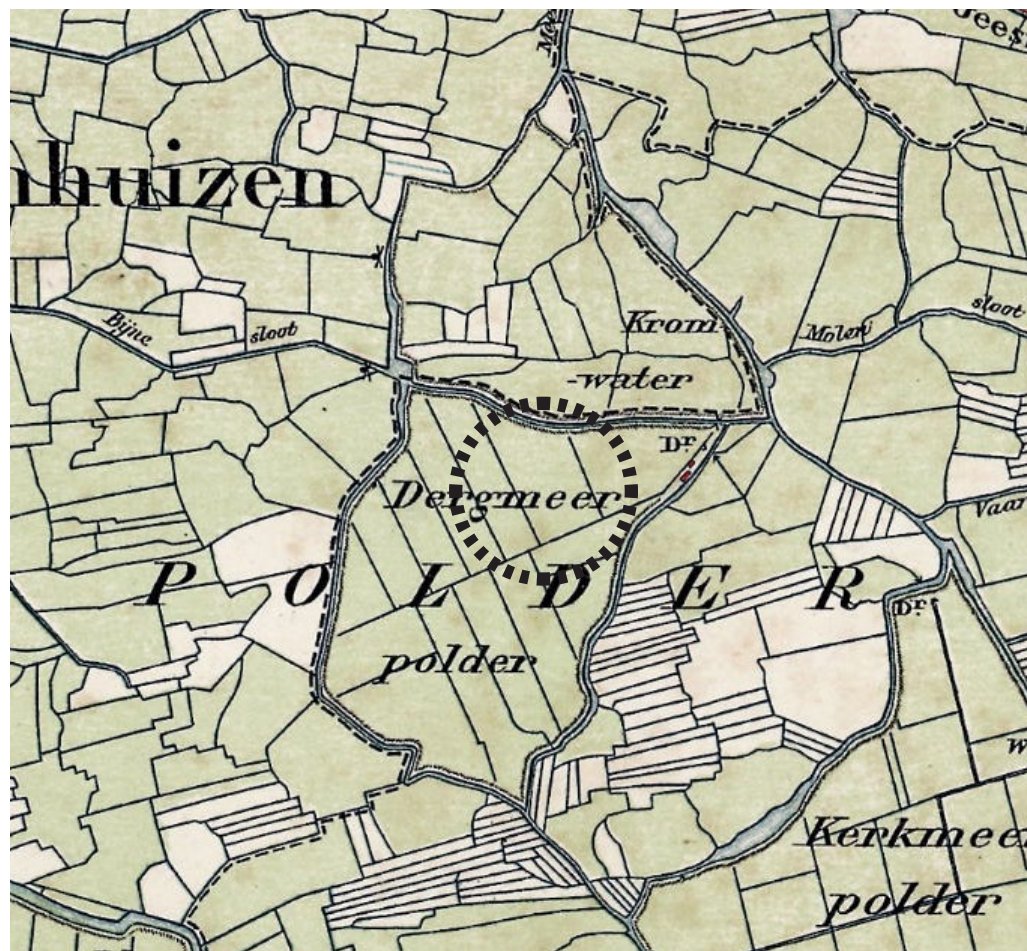
Als eerste wordt gekeken naar de ontstaansgeschiedenis van het gebied en is een beknopt ruimtelijk analyse uitgewerkt. Vervolgens wordt kort ingegaan op het ruimtelijk relevante beleid. Op basis van genoemd onderzoek is het landschappelijke inrichtingsplan ontworpen.



TOPOGRAFISCHE KAART 1815
(Bron: www.topotijdreis.nl)



TOPOGRAFISCHE KAART 1850
(Bron: www.topotijdreis.nl)



TOPOGRAFISCHE KAART 1900
(Bron: www.topotijdreis.nl)

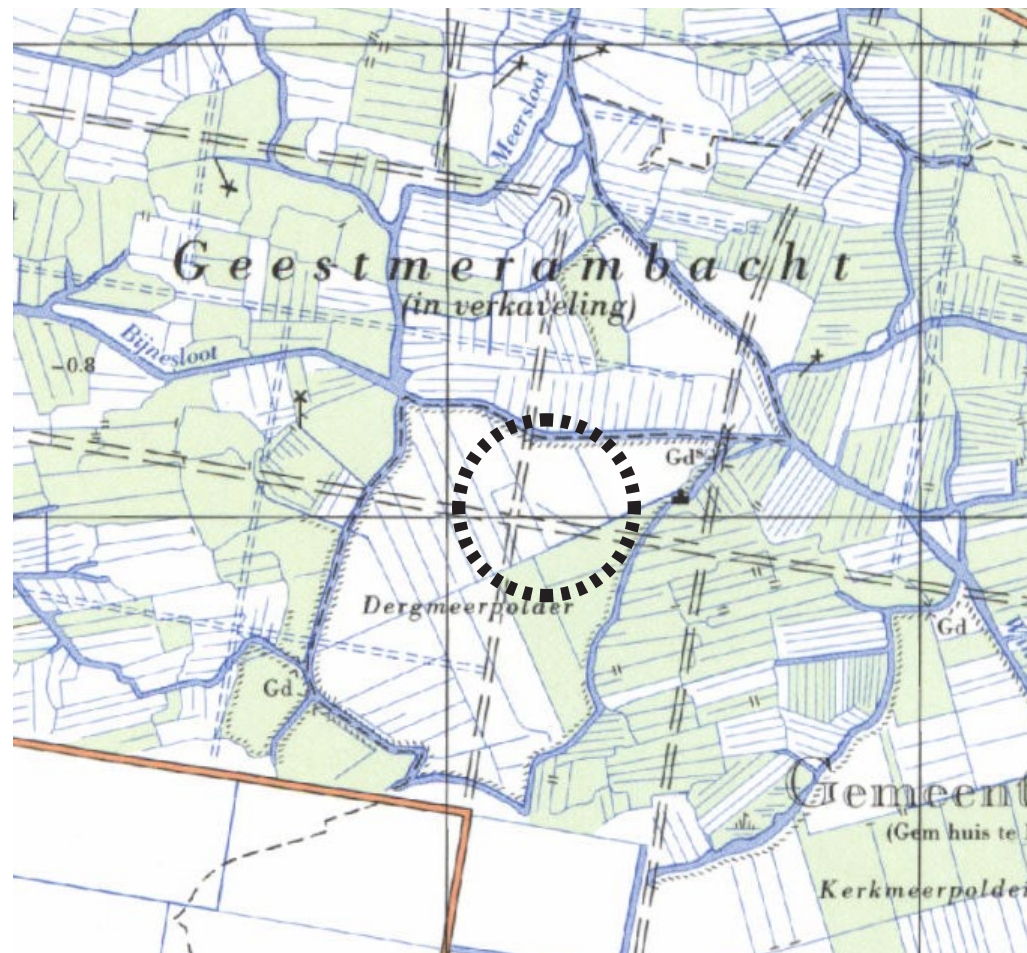


TOPOGRAFISCHE KAART 1950
(Bron: www.topotijdreis.nl)

ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Wat valt op?

- De kaart van 1815 duidt heel goed historie van de plek, waarbij meren heel prominent in het landschap aanwezig waren.
- De kaarten van 1850, 1900 en 1950 tonen een heel constant beeld. Het ruimtelijk beeld verandert nauwelijks in 100 jaar.
- Er is een contrast zichtbaar tussen de meer planmatige verkaveling van de droogmakerijen (voormalige meren) en de mozaïekachtige verkaveling van het landelijk gebied.
- In het gebied zijn geen wegen aanwezig; het land is alleen toegankelijk over water.
- In het gebied is een oost-westhoofdrichting herkenbaar in de waterlopen en deels ook in het grillige verloop van de kavelsloten.



TOPOGRAFISCHE KAART 1980
(Bron: www.topotijdreis.nl)



TOPOGRAFISCHE KAART 1990
(Bron: www.topotijdreis.nl)



TOPOGRAFISCHE KAART 2000
(Bron: www.topotijdreis.nl)

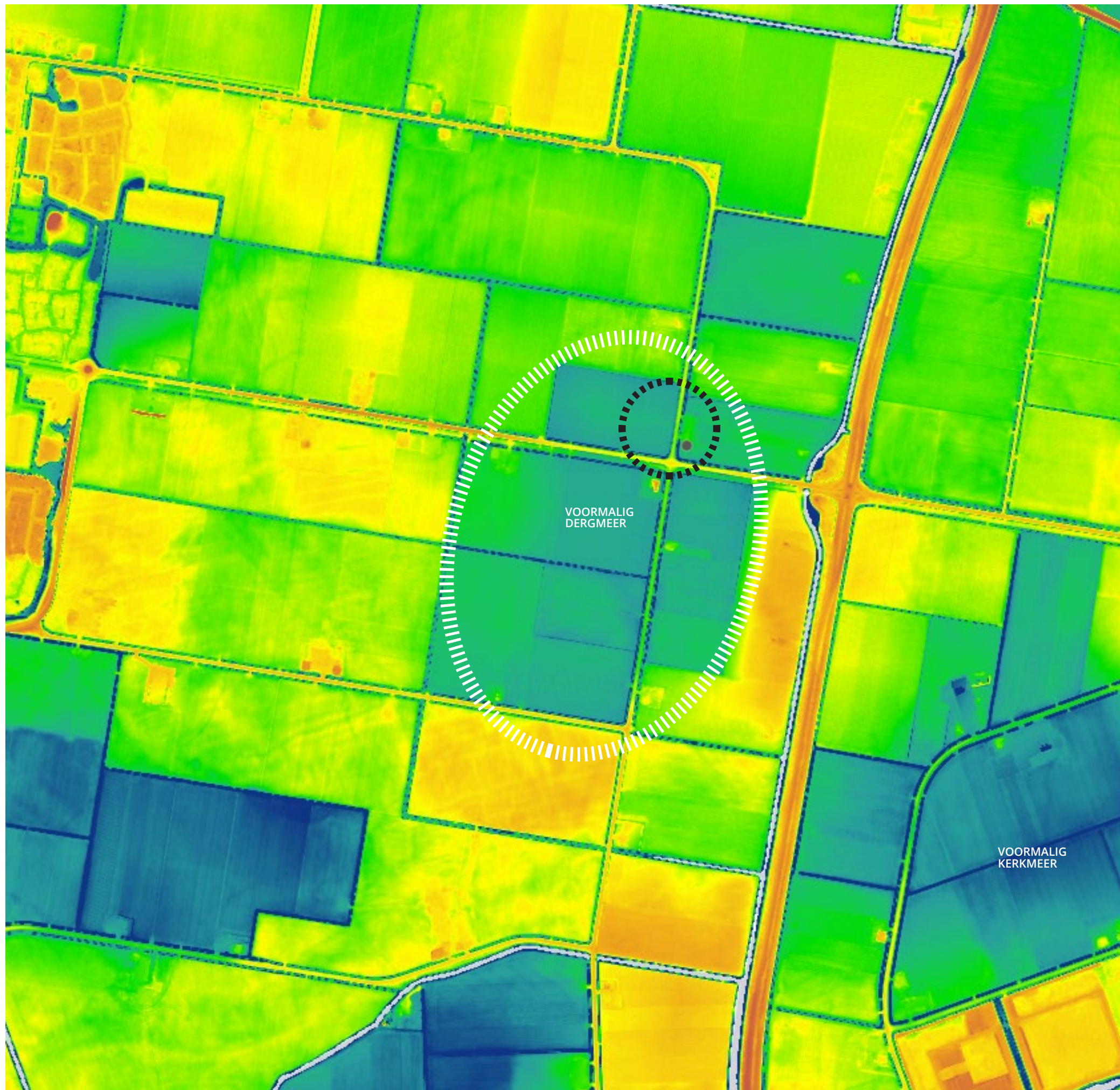


TOPOGRAFISCHE KAART 2019
(Bron: www.topotijdreis.nl)

ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Wat valt op?

- Op de kaart van 1980 is de structuur van de ruilverkaveling geprojecteerd op de oorspronkelijke structuur. Ook is een aanzet voor de ruilverkaveling zichtbaar. Te zien is dan min of meer de hoofdrichting van het landschap wordt gevolgd.
- De kaarten van 1990, 2000 en 2019 laten het eindresultaat zien van de ruilverkaveling. Op deze beelden kan ook de schaalvergroting in de agrarische bebouwing worden gevolgd.
- De kaart van 2019 laat de inpassing van windmolens langs de N245 zien.



HOOGTEKAART MAAVELD
(Bron: <https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer>)

HOOGTELIKKING

Wat valt op?

- Op de hoogtekaart is de ligging van de voormalige meren nog herkenbaar; deze liggen net iets lager dan de omgeving. Het Dergmeer dat ooit op de plek van het erf van Broersen lag is nog herkenbaar.
- De N245, Schagerweg, snijdt als een hoger liggende lijn door het landschap.
- De windmolens ten zuiden van de Warmenhuizerweg staan op een lichte verhoging.



LUCHTFOTO SCHAAL 1:5.000
(Bron: www.arcgisonline.nl)

LANDSCHAPSTYPE

Oude zeekleilandschap

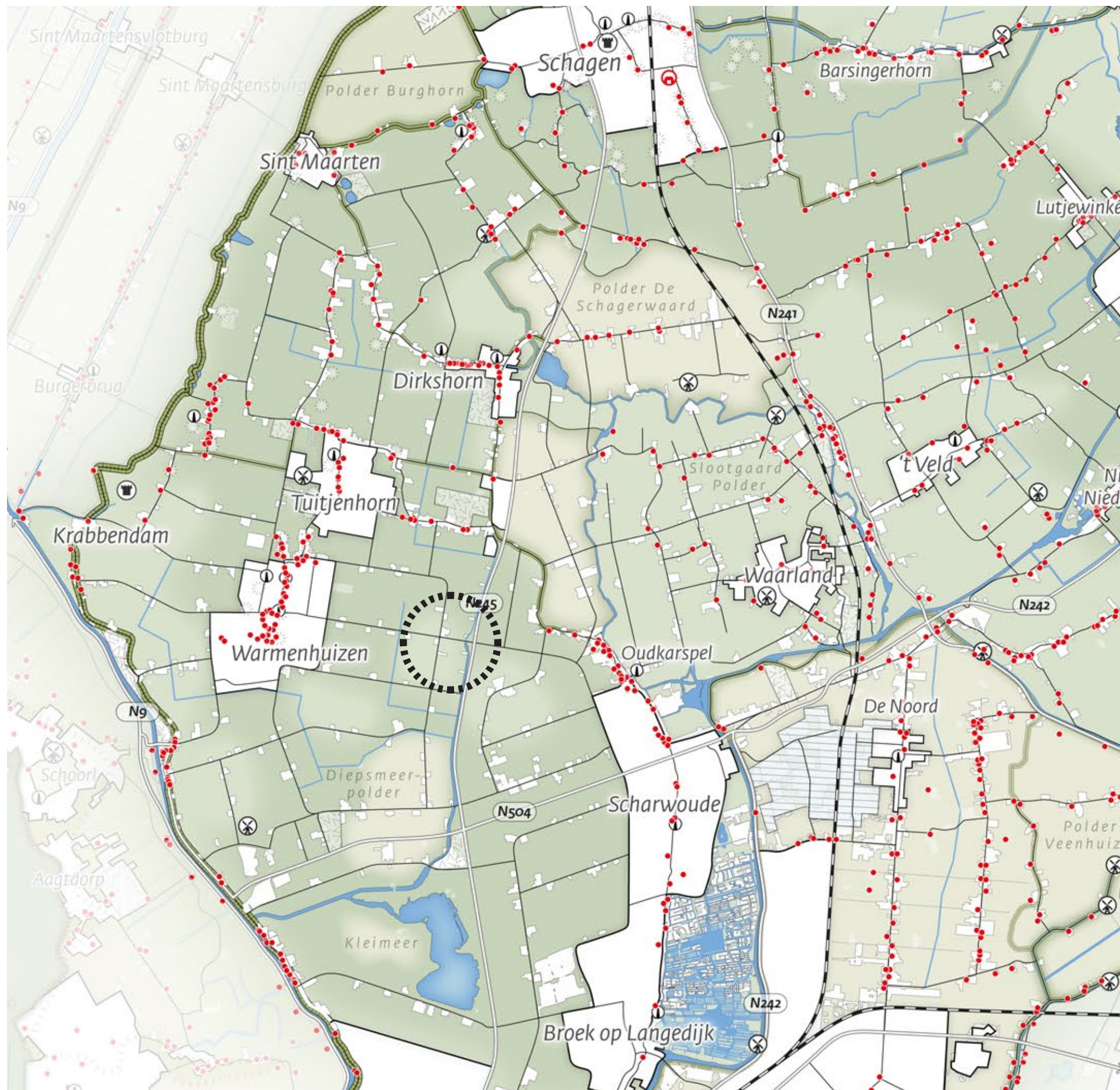
Het plangebied ligt in het oude zeekleilandschap. Het gebied heeft lange tijd onder invloed gestaan van de zee. Voor de ontstaansgeschiedenis van dit landschap is het brede, maar ondiepe zeegat van Zijpe belangrijk geweest. Dit zeegat ontwikkelde zich vanaf de 10^e eeuw. Via dit zeegat van Zijpe is door de zee een laag zware klei afgezet op de restanten van het veen dat hier in de loop van de eeuwen werd gevormd. Warmenhuizen ligt dan ook in een oud zeeklei-landschap.

In het Geestmerambacht werden al in de 8^e of 9^e eeuw veenontginningen gestart. Vanuit bestaande veenrivieren werden in het veen parallelle sloten voor ontwatering gegraven. Daarna komt het gebied via de Graven van Holland in bezit van de Heren van Egmond, die het door de tijd wisselend tot circa 1600 grotendeels in bezit hielden. In de latere Middeleeuwen nam de bevolking in het gebied duidelijk toe en ging men zich meer structureel beschermen tegen de invloed van het water. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk.

Het plangebied en omgeving was het vroeger een moerassig en onherbergzaam gebied met daarin diverse meren. Dit gebied is over honderden jaren is veranderd in een gecultiveerde omgeving. Tussen Warmenhuizen en Scharwoude/Broek op Langedijk ontstond een fijnmazig verkaveld, laag en waterrijk gebied met daarin droogmakerijen. De ontsluiting ging via waterwegen. Grootschalige ruilverkavelingen en schaalvergroting in het midden van de 20^e eeuw, onderdeel van een groot landinrichtingsproces, hebben dit langzaam gegroeide landschap in relatief korte tijd veranderd in een grootschalig, rationeel en rechtlijnig in gericht productielandschap. Dit is ook het beeld dat in het plangebied en de omgeving overheerst.

Wat valt op?

- De wegbeplanting langs de oost-westelijke wegen geleed de ruimte in langwerpige kamers. De rechtlijnige structuur van de ruilverkaveling is dominant. Dit betekent dat de uitbreiding van het erf afgestemd moet worden op deze rechtlijnige opzet. Een rechthoekig erf is dan ook uitgangspunt.
- De beplanting van de N245 maakt dat het plangebied vanuit oostelijke richting op grote schaal niet zichtbaar is. Dit betekent dat vanuit oostelijke richting gezien minder maatregelen ten behoeve van de landschappelijk inpassing van de uitbreiding noodzakelijk zijn.
- Het plangebied heeft aan de oostzijde door de aanwezige wegbeplanting langs de Warmenhuizerweg en de beplantingszone langs de N245 een half besloten karakter. Deze situatie maakt het mogelijk om aan de oostzijde relatief veel te verdichten, zonder dat dit impact heeft op de grootschalige openheid van het gebied.
- De erven zijn in meer of mindere mate beplant. Op erven die sterk zijn uitgebreid is de bebouwing dominant in het beeld. Met de uitbreiding van het erf moet worden voorkomen dat bebouwing sterk het beeld gaat bepalen. Een goede balans tussen opgaand groen en bebouwing is voor een landschappelijk beeld gewenst.
- Het erf van By Broersen heeft door de ligging aan de Dergmeerweg en de Warmenhuizerweg twee voorkanten. Dit betekent dat extra aandacht voor de inrichting van het erf van deze zijden is gewenst.



OVERZICHTSKAART ENSEMBLE WEST-FRIESLAND WEST
(Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland)

LEIDRAAD LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE

West-Friesland West

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landschappelijk ensemble West-Friesland West. Vanuit de provinciale Leidraad Cultuurhistorie wordt aandacht gevraagd om aan te sluiten op de kernwaarden van het landschappelijk ensemble. Deze kernwaarden zijn te verdelen onder drie categorieën: de landschappelijke karakteristieken, de openheid en ruimtebeleving, en de ruimtelijke dragers. Hieronder worden deze vanuit dit landschapstype toegelicht en vervolgens de algemene ambities en ontwikkelprincipes beschreven.

De landschappelijke karakteristiek

Het zeekleigebied heeft door de ontstaansgeschiedenis de karakteristieken van een veenontginningsgebied. Dit is in de omgeving van het plangebied vooral herkenbaar aan de lange veenlinten. Slechts plaatselijk komt een opstreckende verkaveling (haaks op de linten) voor.

De voormalige getijdegeulen zijn herkenbaar als relatief hooggelegen kreekruigen. Langs de linten is stap voor stap ontwikkeld: vaak is per perceel bebouwing en beplanting toegevoegd. Het gebied is een mozaïek-landschap met zeekleigronden en kleinere droogmakerijen, waarin zowel historische structuren overeind zijn gebleven, maar waar ook ingrijpend vernieuwd is ten tijde van het landinrichtingsproces. De ingrijpende ruilverkaveling heeft geleid tot een droger en grootschaliger landschap met linten, verspreid liggende bebouwing en slechts hier en daar beplanting.

De openheid en ruimtebeleving

In dit ensemble bevinden zich zowel matig open gebieden als meer open gebieden. Vaak is er zicht vanaf het lint op het landschap. Bij de grootschaliger blokverkaveling in het middendeel is de openheid vaak aan meerdere zijden begrensd door de bebouwingslinten. Wegen over (voormalige) dijken begrenzen doorgaans de open ruimten in de polder.

De ruimtelijke dragers

In het Westfriesse landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijk-wegen de belangrijkste lokale structuurlijnen. De lint(dorp)en met de vele stolpen zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking. De linten zijn vaak gebaseerd op de kreekruigen, op oude dijken en op de strandwallen.

Geleidelijke verdichting vindt plaats met een mix aan functies van een verschillende omvang. Soms is het moeilijk de grens tussen kern (bebouwde kom) en landelijk lint vast te stellen. Geleidelijke verdichting van de linten in het landschap leidt tot het verder verdwijnen van doorzichten en open gebieden.

Het groene beeld van de linten wordt bepaald door erfbeplanting en tuinen. Langs de linten staan (reeksen) stolpboerderijen soms met een waterloop (voorsloot) ertussen. De deels beplante (provinciale) wegen liggen relatief los in het landschap en vormen op enkele plekken dragers voor grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.



LUCHTFOTO SCHAAL 1:10.000
(Bron: www.arcgisonline.nl)

Ambities en Ontwikkelprijncipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en;
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

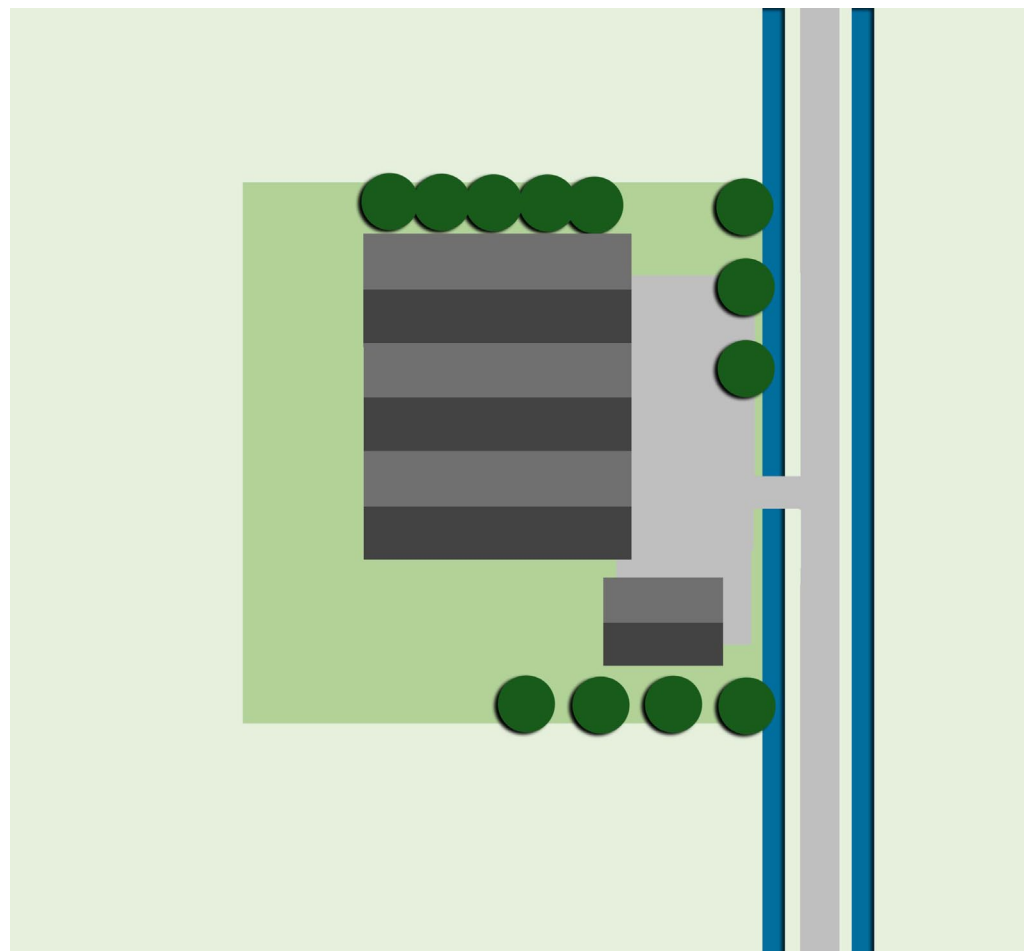
Onderstaande ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Het Westfriesche landschap is aantrekkelijk en gevarieerd. Het zit vol met bijzondere cultuurhistorische elementen en structuren.

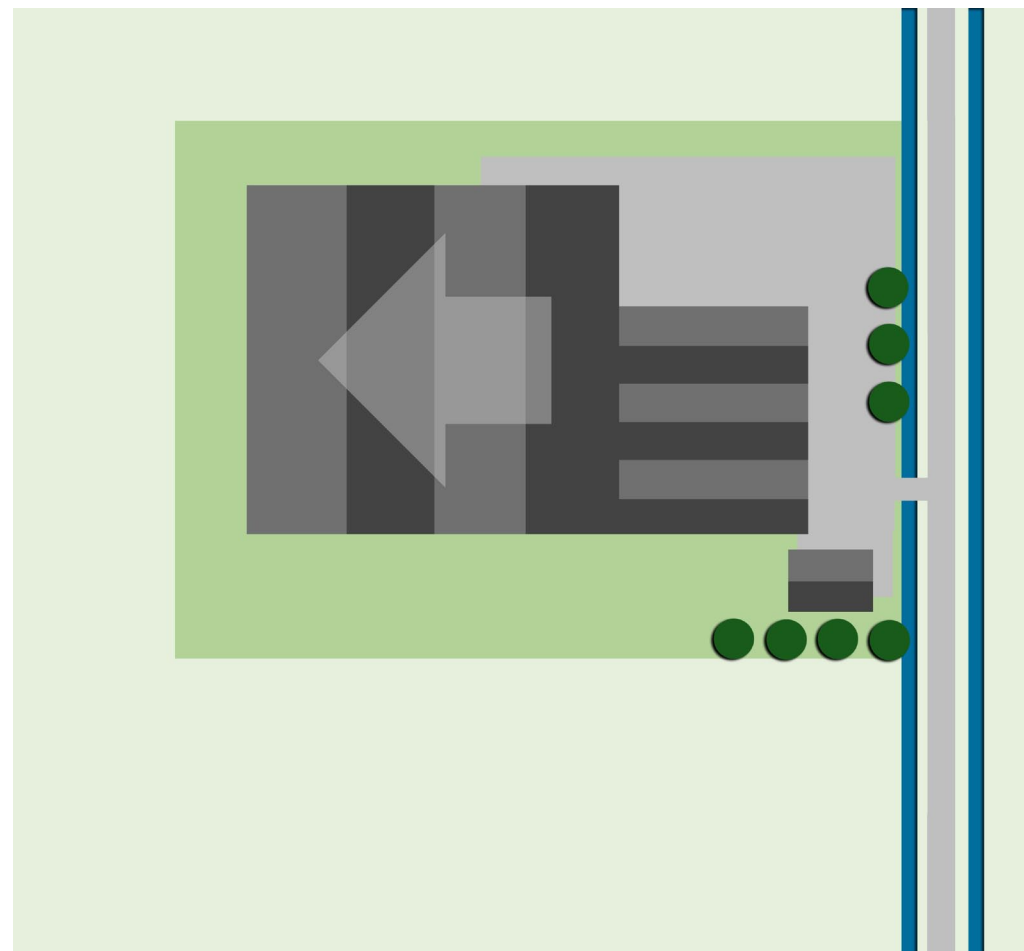
- Het landschap met herkenbare historische structuren is vertrekpunt. Het gaat om de langgerekte linten, smalle wegen, stolpenreeksen, erven, terpen, dijken en kreekruggen (reliëfverschillen), waterstructuren en de karakteristieke dorpen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast en voegen zich in het bestaande landschap, zowel in de linten als in het landelijk gebied.
- Wees kritisch in keuzes welke functies op welke locaties in te passen in de linten. Houd rekening met de maat en schaal van de huidige bebouwing in de linten, met de fijnmazigheid en kwetsbaarheid van het landschap en de cultuurhistorische waarden. Onderzoek of er alternatieve locaties voor grootschalige of verkeersaantrekkende functies zijn, bij voorbeeld op bedrijfsterreinen. Aan de agrarische linten moet de functie gerelateerd zijn aan het agrarische gebruik van het landschap.
- Behoud de openheid tussen de linten. Verdichte (dorps) linten hebben een begin en een einde en kunnen niet oneindig worden uitgebreid. Situeer beplanting vooral op de erven of in de dorpslinten.
- Zorg voor een hechte (zicht)relatie tussen dorp(slint) en landschap, behoud doorzichten vanaf het lint naar het landschap.

Relatie met de planvorming

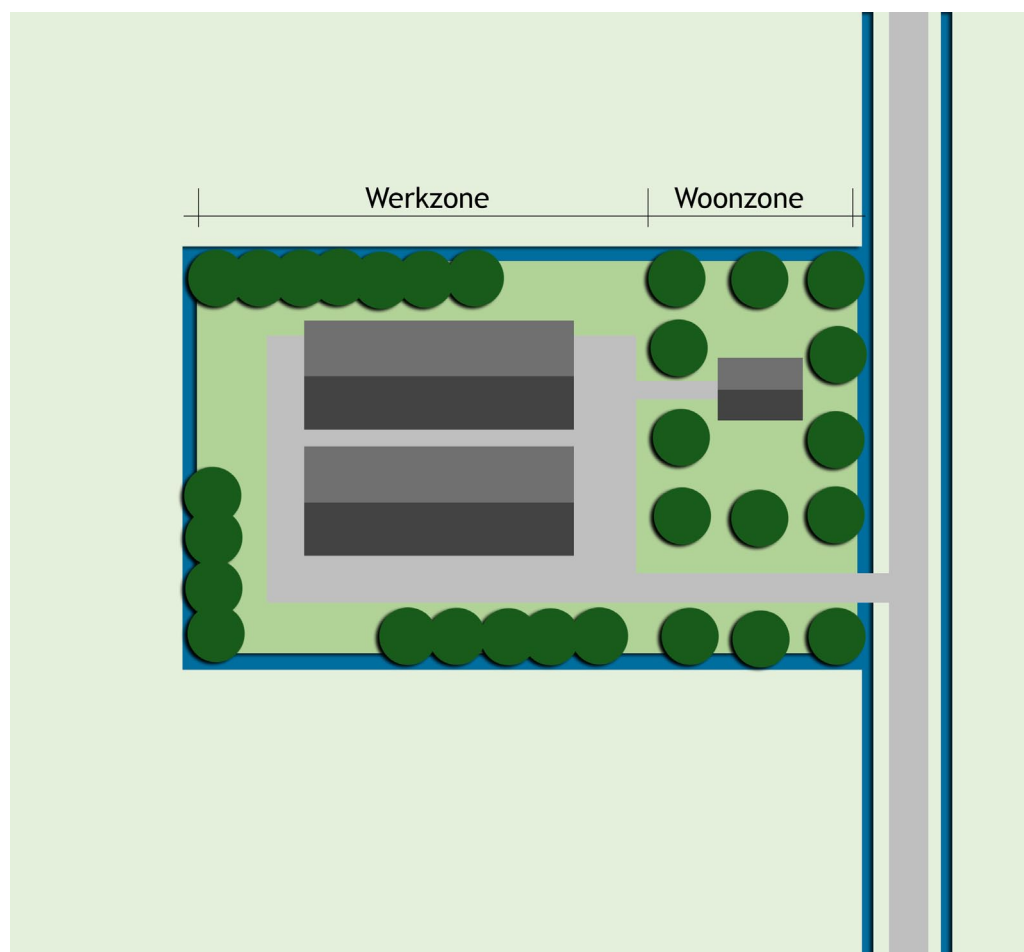
Bij de uitbreiding van het erf van By Broersen moet goed rekening gehouden worden met de structuur van de ruilverkaveling en de open linten die daarbij horen. Daarbij is het van belang dat de invulling van het erf bijdraagt aan het versterken van de landschappelijke structuur en het landschappelijk beeld en afbreuk wordt voorkomen. In het plan wordt hieraan invulling gegeven door een hoofdropzet die past bij de rechtlijnige landschappelijke structuur. Met de inpassing van de bestaande greppel/sloot wordt de oost-west richting in het plangebied geaccentueerd en wordt aangesloten op de verkavelingsstructuur. Door de inzet van (strategisch) opgaand groen wordt de bebouwing goed ingepast en wordt tevens bijgedragen aan een groen landschappelijk beeld. De pluktuin met windhaag dragen bij aan het groene beeld en passen in het groen beeld van de directe omgeving. Door de beperkte hoogte van de beplanting doen de windhaag en pluktuin geen afbreuk aan het halfopen landschap ter plaatse.



ERF TYPE 2
(Bron: Beeldkwaliteitsplan Landelijke gebied Harenkarspel)



UITBREIDINGSRICHTING ERF TYPE 2
(Bron: Beeldkwaliteitsplan Landelijke gebied Harenkarspel)



PRINCIPE VISIE OP UITBREIDING ERVEN
(Bron: Beeldkwaliteitsplan Landelijke gebied Harenkarspel)

BKP LANDELIJK GEBIED HARENKARSPER 16 JANUARI 2012

Visie landschappelijke inpassing

In de voormalige gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkge-deelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de (open) omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk verstorende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevige opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaande groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

SCHETS LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Beschrijving

Het plan houdt rekening met de kwaliteiten van de landschappelijke omgeving en houdt rekening met de principes die geschetst zijn in het Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Harenkarspel. Het erf heeft een rechthoekige opzet, is zo compact mogelijk vormgegeven en kent een opdeling en een voor- en een achtererf. Het erf is landschappelijk ingepast met (strategisch) opgaand groen. Met deze elementen voegt het plan zicht op een natuurlijke wijze in het rechtlijnige landschap.

Het erf heeft twee voorzijden, de Dergmeerweg en de Warmenhuizerweg. Aan beide zijden bepalen groene elementen het aanzicht. De hoek van het perceel bestaat uit de bestaande groene voortuin bij de woning. De forse bomen en het gras geven de hoek een groen aanzicht. Aan de Warmenhuizerweg wordt het nieuwe waterbassin geclusterd met het bestaande waterbassin. Het geheel wordt ingepast met een groen grastalud. De zuidoostelijke hoek van het perceel wordt ingericht met gras en forse boomgroepen. De boomgroepen markeren de hoek van het erf en dragen bij aan de inpassing van de nieuwe kassen.

Aan de Dergmeerweg worden de noodzakelijke parkeerplaatsen en de bebouwing ingepast met een haag en een bomenrij. Aan de noordzijde is op een grasveld ruimte voor parkeren op piekmomenten gereserveerd. De parkeerplaatsen en de pluktuin worden binnen een windhaag (bestaande uit inheems haag- en struiksoorten) gesitueerd, waardoor deze niet opvallen in het beeld en het erf tevens een groen aanzicht krijgt.

De inrichting van de pluktuin wordt nader uitgewerkt en de plaats van de druivenkas en theehuis zijn indicatief. De bestaande greppel/sloot wordt ingepast in de pluktuin, waardoor de oost-west richting in het plangebied wordt geaccentueerd en wordt aangesloten op de verkavelingsstructuur. De vijervorm wordt nader uitgewerkt, maar wordt afgestemd op het lineaire karakter van de greppel, waardoor deze zich goed voegt in de verkavelingsstructuur.

De nieuwe kassen worden achter de bestaande kassen gesitueerd. Functioneel is dit een logische plek. Bovendien geeft deze situering veel mogelijkheden voor de landschappelijk inpassing. De windhaag, de bomenrij langs de Dergmeerweg, de groen ingepaste waterbassins en de groene hoeken langs de Warmenhuizerweg geven een stevig groen tegenwicht voor de forse bebouwing. Aan de oostzijde is geen groen voorzien. Door de stevige beplanting langs de N245 is de bebouwing op grote schaal nauwelijks zichtbaar. Mogelijk worden de nieuwe gevels benut voor reclame-uitingen om By Broersen te markeren vanaf de Warmenhuizerweg.



COLOFON

Landschappelijke inpassing
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden
Adviseurs voor leefomgeving
en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
058 215 25 15

info@bugelhajema.nl
www.bugelhajema.nl