

Advies Ervenconsulent

Busch en Dam 6 Uitgeest

november 2020



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKwaliteit



Maud Aarts
Saline Verhoeven
Jan-Richard Kikkert

Landschap Noord-Holland MOOI Noord-Holland

© Landschap Noord-Holland
Postbus 222
1850 AE Heiloo
088-0064400
www.landschapnoordholland.nl

Adviseurs omgevingskwaliteit
Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
072-5204459
www.mooinoord-holland.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Opgave
- 1.2 Aanpak
- 1.3 Beschrijving planologisch kader
- 1.4 Geldend beleid en ruimtelijke kaders

2. Analyse

- 2.1 Wensen en wetmatigheden vanuit het melkveebedrijf
- 2.2 Landschap en Cultuurhistorie

3. Adviezen Ervenconsulent

- 3.1 Bindende adviezen
- 3.2 Niet-bindende adviezen



Klein Veldhuis gezien vanuit het wandelpad dat over het bedrijf loopt.

1. Inleiding

Op welke manier kunnen veranderingen op het erf plaatsvinden én de landschappelijke kwaliteiten van erven behouden blijven of zelfs versterkt worden? Hierover geeft de ervenconsulent advies. De ervenconsulent adviseert op de betreffende locatie zowel aan de initiatiefnemer als aan de gemeente en heeft een onafhankelijke positie. Het advies van de ervenconsulent geeft aan hoe de plannen van de initiatiefnemer uitgevoerd kunnen worden. Het uitgangspunt daarbij is behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit en overeenstemming met het beleid van de gemeente.

De ervenconsulent is een dienst van Landschap Noord-Holland (LNH) en MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit (MNH)). Het advies is een programma van eisen op hoofdlijnen dat geldt als kader voor de nieuwbouw of veranderingen op het erf. Het is niet bedoeld als uitgewerkt ontwerp of inrichtingsplan.

1.1 Opgave

Busch en Dam 6 is een agrarisch erf in het buitengebied van Uitgeest, beter bekend als Klein Veldhuis. Gerland en Beau Glijnis vormen de vijfde generatie van de familie Glijnis die hier boert. Ze hebben een groot melkveebedrijf met 270 ha. grasland en 475 melkkoeien, 250 stuks jongvee, verdeeld over twee locaties, te weten Busch en Dam 6 en Noorderweg 2 te Assendelft. Om het bedrijf mens-, dier-, arbeids- en milieuvriendelijk én toekomstbestendig te maken willen ze de twee locaties samenbrengen op Klein Veldhuis. Zij groeien dan door naar 600 melkkoeien. Daarvoor is een nieuwe melkruimte én een nieuwe melkkoeienstal nodig die voldoen aan de Maatlat Duurzame Veehouderij, met een lagere milieubelasting en extra maatregelen voor diergezondheid. De twee bedrijven tezamen op één locatie zullen minder stikstof uitstoten dan nu.

De locatie is dubbel historisch door de ligging in het stroomgebied van het Oer-IJ én de invloedssfeer van de latere Stelling van Amsterdam. Wat eerst de noordwestelijke dijk van de Cromme IJde van het Oer-IJ was werd eind 19e eeuw als inundatiekade onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Deze historische ligging tussen Fort aan de Ham en Fort bij Veldhuis maakt dat zowel de provincie en de gemeente vragen om het best denkbare ruimtelijk ontwerp, gebaseerd op een ruimtelijke analyse van het héle erf.

1.2 Aanpak

De basis van elk ervenconsulent advies wordt gelegd tijdens een gezamenlijk locatiebezoek. De ruimtelijke ervaring op het boerenerv van binnenuit en van dichtbij biedt de gemeente en de adviseurs grote meerwaarde. De coronamaatregelen hebben ertoe geleid dat we op 21 oktober 2020 de gemeente met een I-pad hebben rondgeleid over het erf. Vervolgens heeft het team een aantal verbeterpunten opgesteld en in een Teams meeting gepresenteerd, waarbij iedereen van achter zijn eigen keukentafel deelnam op 26 oktober 2020:

Gerland Glijnis, veehouder
Arjan van Schaik, adviseur

Gemeente Uitgeest
Nico Bootsma, beleidsmedewerker team plannen en projecten, Ruimtelijke Ontwikkeling
Pieter Korstanje, beleidsmedewerker team natuur en landschap, Ruimtelijke Ontwikkeling

Team Ervenconsulent
Saline Verhoeven, ervenconsulent en landschapsarchitect, Landschap Noord-Holland
Jan-Richard Kikkert, architect, MOOI Noord-Holland
Maud Aarts, ervenconsulent en stedenbouwkundige, MOOI Noord-Holland

De gezamenlijke uitgangspunten die hier besproken zijn vormen de contouren van dit advies.



Rondleiding op de locatie met op de achtergrond de voerschuur.

1.3 Beschrijving planologische situatie

De huidige bestemming is Agrarisch met waarden - open weidegebied. Het verzoek is ingediend om het bestaande bouwvlak van 1,5 ha een andere vorm te geven. Daardoor zal de nieuwe stal achter de reeks bestaande stallen gebouwd kunnen worden, in plaats van ernaast. Hiertoe heeft de fam. Glijnis een principeverzoek ingediend, dat door de gemeente als kansrijk is beoordeeld. Om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken vraagt B&W de initiatiefnemer o.a. een schriftelijk advies van een deskundige om aan te tonen dat bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden niet worden aangetast.

1.4 Geldend beleid en ruimtelijke kaders

1. Gemeente Uitgeest heeft voor dit gebied in het Bestemmingsplan Buitengebied 2014 een consoliderend beleid vastgesteld; de karakteristieke openheid van de ruimte dient behouden te blijven en waar mogelijk vergroot [...]. Bouwactiviteiten kunnen slechts beperkt worden toegestaan en alleen indien deze niet schadelijk zijn voor de bestaande cultuurhistorische waarden. De dijk is een belangrijk structurerend element in dit gebied. In de reactie van de gemeente op het principeverzoek spreekt de zorg over het doorzicht naar het open landschap vanuit de erftoegang.
2. Het perceel Busch en Dam 6 is aangemerkt als Weidevogelleefgebied. Er mag bij de ontwikkeling netto geen verstoring van weidevogelleefgebied plaatsvinden.
3. De Stelling van Amsterdam is in 1996 aangewezen als UNESCO wereld-erfgoed. Eén van de kenmerken van het werelderfgoed is de kwaliteit van het, grotendeels nog intacte cultuurlandschap. Kenmerkend hierbinnen is de samenhang tussen open inundatievelden, forten en dijken, zoals ook beschreven in:
4. Leidraad Landschap & Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland; stelling van Amsterdam / Nieuwe Hollandse Waterlinie 2018. Ook in diezelfde Leidraad opgenomen is de provinciale structuur IJ dijken / Oer-IJ 2018
5. In de Omgevingsverordening NH2020 die 23 oktober 2020 werd vastgesteld is het gebied aangemerkt als Bijzonder Provinciaal Landschap, artikel 6.41.
6. Welstandsnota Uitgeest 2011: Er geldt een bijzonder welstandsniveau voor Busch en Dam, waarbij de nadruk ligt op het behoud van de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
7. Inspiratiedocument: Ervenstudie gemeente Uitgeest, Landschap Noord Holland, 2012
8. Het streefbeeld uit Ontwerp Omgevingsvisie Uitgeest 2030 (juni 2019) :
 - De landbouwsector in Uitgeest faciliteren en begeleiden (door overheid) naar schaalvergroting en bedrijfsverbreding, in evenwicht met natuurwaarden, recreatie en cultuurhistorie in het gebied.
 - Behouden en versterken van cultureel erfgoed als drager van de identiteit van het buitengebied. Oer-IJ en Stelling van Amsterdam beschermen en recreatief benutten.
 - Behouden en versterken samenhang tussen natuurwaarden in het gebied, als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.
 - Versterken belevingswaarde van het landschap (openheid, rust, ruimte, natuurbeleving) door recreatief netwerk.

Het **open landschap** is vanuit meerdere geldende beleidskaders beschermd. Het totaal aan volumes en verharding dat in de loop der jaren door diverse uitbreidingen is ontstaan, is fors. De nieuwe stal is in de plannen bedacht achter de bestaande bebouwing. Door opnieuw een forse uitbreiding ontstaat een totaal volume die een aantasting is van het open landschap. Wij adviseren om ook flinke landschappelijke ingrepen te realiseren om de ervaring van het volume in relatie tot de openheid en de geschiedenis van het landschap te verbeteren en van het totaal een toekomstbestendig en kwalitatief hoogwaardig geheel te maken.

2. Analyse

Er zijn twee verhalen te vertellen op dit erf. Enerzijds de organisatie van een zeer modern en toekomstbestendig melkveebedrijf. Anderzijds de landschappelijke kwaliteiten van de plek met een heel bijzondere cultuurhistorie.

2.1 De ontwikkeling van het melkveebedrijf

Het bedrijf is niet een familiebedrijf, maar een maatschap met 7 mensen. De anderen wonen niet op het erf, maar in de buurt. Ieder van deze agrariërs heeft melkdiensten en een modern bestaan. Er is geen melkrobot nodig, ze willen de dieren zelf twee keer per dag fysiek monitoren. Natuurlijke ventilatie in de stallen bepaalt de hoogte, maar ook de afstand tussen de stallen.

De nieuwe melk-carroussel moet centraal in het bedrijf liggen. Met een carroussel kan er veel efficiënter gemolken worden door deze 7 mensen. Deze specifieke functie mag een andere uitstraling hebben dan de stallen.



Een voorbeeld van een melkcarroussel met daglicht.



drie assen



oorspronkelijke entree en huidige sier- en werk-zijde

Het erf is bedrijfsmatig gestructureerd via 3 assen:

1. Voer. Aan de zuidzijde van het erf wordt het gras ingekuuld voor de winter in voersleuven en hier bevindt zich ook de loods voor opslag van krachtvoer. De voerzijde heeft een eigen erf-toegang. Aan de andere zijde van deze toegang woont de oom van Gerland, een van de 7 melkveehouders.
2. Melk. Aan de noordzijde van de stolp is ook een erftoegang. Aan deze as bevindt zich de melkput, het woonhuis en hier vindt ook de afvoer van de mannelijke kalven plaats. Al dit verkeer kan beter niet mengen met de voergang. De route van de melker is zo schoon mogelijk en langs de 'zorgkamer'; daar waar uitgeselecteerde koeien staan die extra aandacht nodig hebben. Sowieso is zoveel mogelijk van het menselijk werk zó gesitueerd dat er zicht is op deze 'zorgkamer' (hier is een ander woord voor, ik heb t Geland gevraagd)
3. Weidegang. Tussen de Melk-as en de Voer-as in bevindt zich de weidegang. Deze as loopt vanuit het midden van de veestallen naar achter, naar buiten.

Het erf was vroeger heel anders georganiseerd. De ruimtelijke organisatie van de stolp, met een sierzijde en werkzijde, liep parallel aan de dijk en de weg. Oorspronkelijk lag de toegang tot het erf aan de westzijde van de stolp en de stolp had twee 'staartjes' aan de oostzijde. Met de ontwikkeling van het melkveebedrijf en de nieuwe stolp is een deel van de inundatiekade verdwenen, evenals de sloten, en is de toegangsdam verplaatst naar de oostzijde van de stolp (de melk-as). Er is een geheel nieuwe structuur ontstaan met door diverse uitbreidingen een enorm oppervlak aan stallen en aan twee zijde toegangen.



2.2 Landschap en Cultuurhistorie

We willen als samenleving het landschap en onze geschiedenis beleefbaar maken vanuit de openbare ruimte en waardevolle elementen beschermen tegen onomkeerbare transformaties. Op deze locatie gaat het dan specifiek over het behoud en de beleving van de subtiele hoogteverschillen van de kreekkruggen van het Oer-IJ en de doorgaande liniedijken en de openheid van de voormalige schootsvelden, (onbebouwde) verboden kringen en inundatievelden van de Stelling van Amsterdam.

Een belangrijke constatering op de locatie is dat de liniedijk ter plekke een zeer kronkelig verloop heeft door dijkdoorbraken en dijkverleggingen uit het verleden. Hierdoor is de ervaring van het erf vanaf de oeroude dijk bijzonder. Evengoed is een onbelemmerd zicht op het open landschap een van de kernwaarden. Het schootsveld moet zoveel mogelijk leeg blijven van bebouwing en 'massieve' landschappelijke elementen. Het inundatieveld waar mogelijk zichtbaar maken met natte natuur of plas-dras.



Zicht op het erf vanaf de kronkelende liniedijk en het boerenlandpad

3. Adviezen

In het advies maakt de ervenconsulent onderscheid tussen bindende adviezen die gelden als randvoorwaarden voor uitvoering van de bouwplannen of wijziging van de bestemming en de niet-bindende adviezen; de aanvullende maatregelen die de eigenaar kan nemen. In het advies wordt de positie van de nieuwe stal en melk-carroussel niet ter discussie gesteld. De fysieke, bedrijfsmatige aspecten zijn immers overtuigend. Uitgaande van de nieuwe uitbreiding streven de adviezen enerzijds naar een heldere eenheid te maken van het erf. Anderzijds is gezocht naar het verbeteren van de beleving vanuit de openbare ruimte. Er moet sprake zijn van een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

3.1 Bindende adviezen

Er moet opnieuw een ruimtelijke hiërarchie met een sierzijde en een werkzijde ontstaan, waarbij de sierzijde duidelijk het pronkstuk van het erf is. De pronkzijde is nu de entree en de oostgevel van de stolp met daarvoor de boomgaard. Om deze zijde weer te laten schitteren moeten de verstorende elementen opgeruimd worden. De lage bebouwing is deels historisch, het enige overgebleven relict van vóór 1990. Deze verhindert echter zowel het zicht op de stolp en de sier-zijde vanaf de dijk vanuit het kruiswagazijn en het boerenlandpad door het weiland van Klein Veldhuis als het zicht vanuit de entree, langs de sierzijde het landschap in.

1. De zicht-belemmerende bebouwing ten oosten van de stolp moet teruggebracht worden tot een veel kleiner volume, dat ingepakt kan worden in de boomgaard en die ruimte laat voor zicht op het landschap vanuit de toegang tot het erf.
2. Het totaalbeeld van de pronkgevel moet worden ontworpen. Hierbij spelen ritme van de massa's en daken een rol, maar ook de uitstraling van de melk-carroussel. De melk-carroussel kan een bijzonder element zijn, opener en met de stallen als decor.



Architectonische referenties voor een bijzondere uitstraling voor de melk-carroussel.



De stallen achter de melk-carroussel vormen een zo rustig mogelijk decor.

Aan de werkzijde zijn twee ingrepen noodzakelijk om de ruimtelijke, landschappelijke ervaring te verbeteren:

3. De inundatiekade is een waardevol historisch en landschappelijk element dat belangrijk is in de recreatieve routes in de regio. Momenteel is deze dijk 'vastgekoekt' aan de voersleuven. Ze moet weer als doorgaand historisch element afleesbaar worden door een sloot of greppel terug te brengen en een strookje gras aan de erf-zijde van de dijk. Ook de begroeiing moet worden hersteld naar een continue lijn van knotwilgen. Om ruimte te creëren is een herverdeling van de voersleuven noodzakelijk. Het totaalvolume voor voer moet namelijk gelijk blijven voor een goede bedrijfsvoering.



4. De westzijde van het erf moet, vanuit de verte gezien, worden ingepakt in groen om de impact van het bedrijf op het landschap te verzachten. Een plas-dras is niet wenselijk voor de gezondheid van de koeien en te hoge bomen niet wenselijk vanwege kraaien die ook op het voer afkomen én vanwege het weidevogelgebied. Voorgesteld wordt de voer-as van het bedrijf aan de westzijde in te planten met opgaande inheemse struiken tot 3-5 meter hoog passend bij het landschapstype, ten minste tot en met de krachtvoerschuur. Deze struweelhaag (enkel of dubbel geplant met een breedte van 4 m) bestaat bij voorkeur uit een gemengd assortiment* (6 soorten is voldoende). Wellicht wordt deze toegangsroute voor de reorganisatie van de voersleuven verlegd. Houdt hierbij rekening dat het zicht rijdende over deze route zelf open blijft.

De nadere uitwerking van deze toegangs-route hangt samen met de herverdeling van de voersleuven. Ons advies is hier een landschapsonwerper bij te betrekken. Ook voor het gevelbeeld aan de oost-zijde en de boomgaard is het aan te raden naast een bouwtechnisch adviseur ook een ontwerper in te schakelen.



De westzijde van het erf heeft een rommelig karakter.



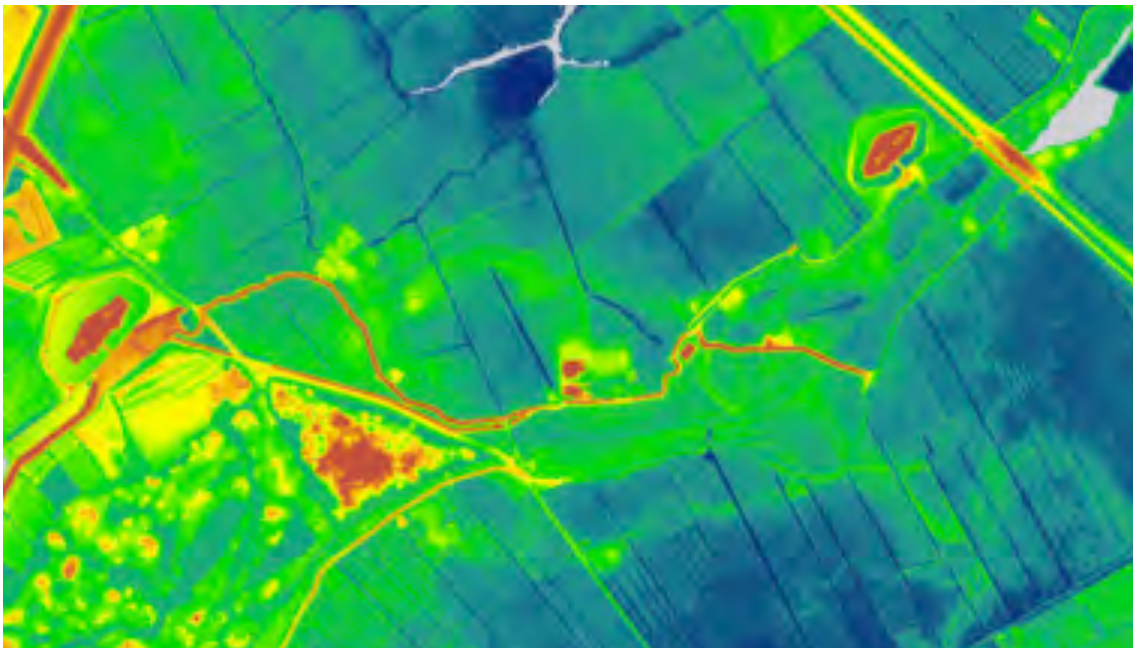
Een voorbeeld van een groen ingepakt erf.

* Bij het landschap passende soorten zijn: *Viburnum opulus* (Gelderse roos), *Sambucus nigra* (Vlier; wekert, bij voorkeur niet meer dan 1 exemplaar), *Alnus glutinosa* (Els), *Amelanchier lamarckii* (Krent), *Rhamnus frangula* (Vuilboom; heel goed voor biodiversiteit), *Ilex aquifolium* (Hulst; wintergroen), *Crataegus monogyna* (Meidoorn), *Sorbus aucuparia* (Lijsterbes), *Salix aurita*/*Salix cinerea* (Geoorde wilg/Grauwe wilg)

3.2 Niet bindende adviezen

De lange-afstands wandelaar heeft zich met GPS een weg gebaand over het kavel van Glijnis. Inmiddels is het pad geconsolideerd, zie blz 9. Ze volgt voor een groot deel de sloot langs de kreekrug, nauwelijks zichtbaar in het landschap.

5. De suggestie is om de kreekrug (in groen herkenbaar in de hoogtekkaart) middels natuurlijke oevers in de sloot te flankeren of door het uitrasteren en een ander maaibeleid. Dit komt zowel de wandelaar als de biodiversiteit ten goede.



Op de hoogtekkaart zie je de kreekruigen van het oer IJ, voor de wandelaar nauwelijks te ervaren.



Een gedifferentieerd maaibeleid en natuurlijke oevers kunnen het oude Oer-IJ weer zichtbaar maken.



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKwaliteit

