

B i j l a g e 3 :

B e e l d k w a l i t e i t s p l a n n e n

u i t b r e i d i n g s v e r z o e k e n

1. Burg. Zijpweg 12a te Venhuizen
2. Burg. Zijpweg 17 te Venhuizen
3. Burg. Zijpweg 21 te Venhuizen
4. De Hout 6 te Hem
5. Dorpsweg 123 te Schellinkhout
6. Dorpsweg 151 te Schellinkhout
7. Elbaweg 22 te Hem
8. Elbaweg 41 te Venhuizen
9. Hemmerbuurt 2 te Hem
10. Hornweg 19b te Hem
11. Koggeweg 3 te Venhuizen
12. Provincialeweg 1a te Venhuizen
13. Westerbuurt 17/27 te Venhuizen



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsverzoek
Burgemeester J. Zijpweg 12a te Venhuizen

20 februari 2013

Wijzigingsverzoek Burgemeester J. Zijpweg 12a te Venhuizen

Inhoud

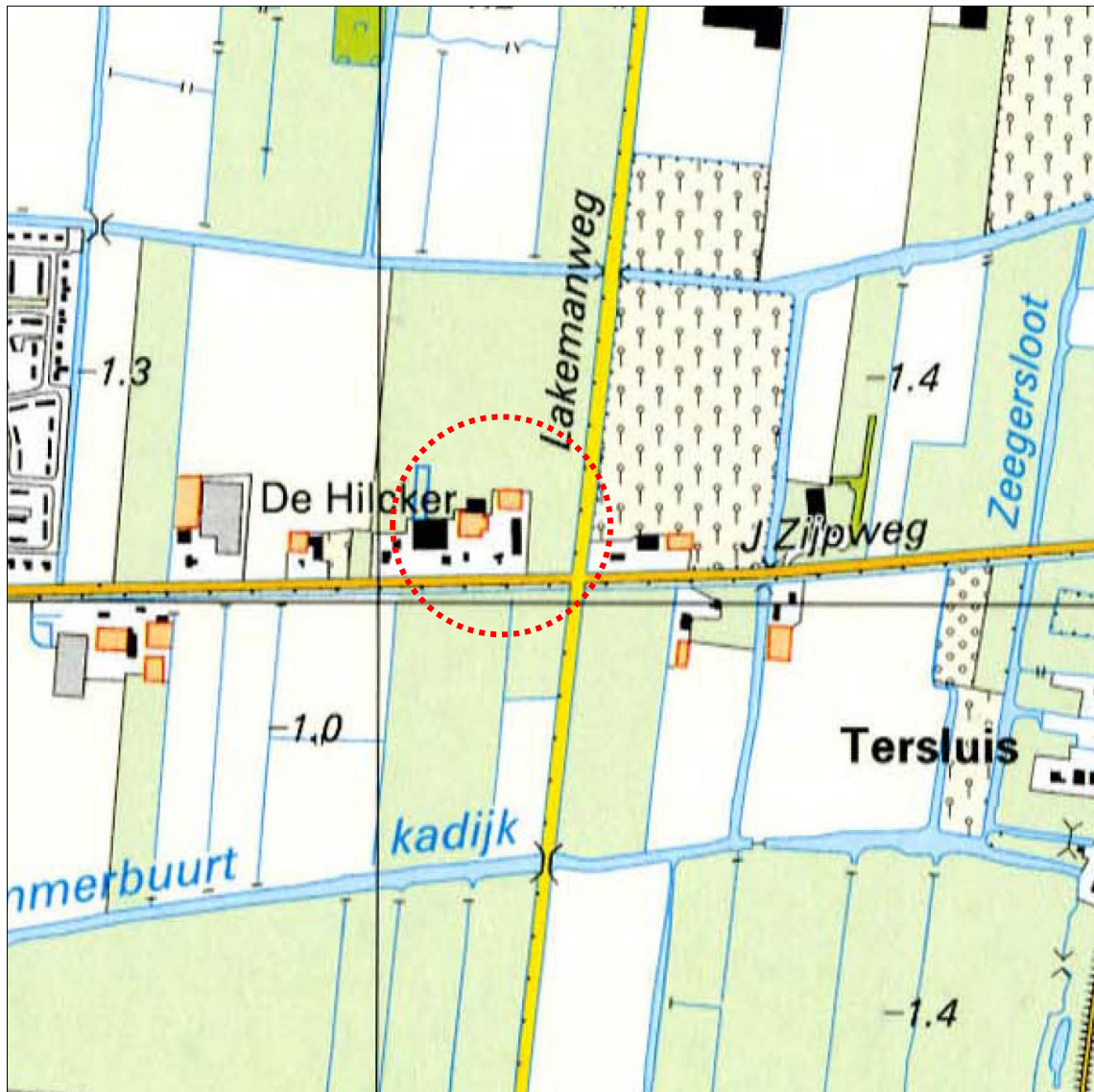
Wijzigingsverzoek Burgemeester J. Zijp-
weg 12a te Venhuizen
Initiatiefnemer Firma G. Zwart
Bestemmingsplan Drechterland Zuid

20 februari 2013
Projectnummer 076.00.00.42.06.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Plangebied (fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergronden en uitbreidingswensen	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Landschapstype	7
1.5	Kwaliteiten en knelpunten	9
2	Ruimtelijk relevant beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.3	Provinciaal beleid	12
3	Oplossingen en uitgangspunten	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Constateringen werksessie	15
3.3	Uitwerking	15
3.4	Uitgangspunten uitwerking	17

Bijlage

1.1

Aanleiding

In de gemeente Drechterland is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Drechterland Zuid een wijzigingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een vergroting of een wijziging is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor dit wijzigingsverzoek is Firma G. Zwart Bloembollen B.V. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Burgemeester J. Zijpweg 12a te Venhuizen. Op 5 september 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de familie Zwart, initiatiefnemers;
- de heer Jesper Keijzer, beleidsadviseur gemeente Drechterland;
- de heer Barend van der Veen, procesleider, BügelHajema Adviseurs;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

Het bedrijf is gevestigd aan de Burgemeester J. Zijpweg 12a en teelt bollen op ongeveer 10 hectare grond in de omgeving van Venhuizen. In 1991 is het bedrijf gesplitst. Het bedrijf op Burgemeester 12b is inmiddels door de familie van de initiatiefnemers verkocht. Tot 2001 was op het bedrijf sprake van een broeierij. In de huidige situatie is het bedrijf volledig gericht op teelt.

Het bedrijf wil graag uitbreiden om de twee zoons in het bedrijf te kunnen betrekken. De twee zoons zijn de beoogde bedrijfsopvolgers. De plannen zijn nog niet concreet uitgedacht; de initiatiefnemers moeten nog een keuze maken tussen sloop en volledige nieuwbouw of behoud van een deel van de bestaande bebouwing in combinatie met nieuwbouw.

De initiatiefnemers willen de teelt uitbreiden tot in ieder geval 20 - 40 hectare. Dit leidt minimaal tot een verdubbeling van de productie en maximaal tot een verviervoudiging van de productie (en bebouwing).

De uitbreiding van het bouwvlak moet de gewenste productieverhoging mogelijk maken. Ook denken de initiatiefnemers eraan om weer een broeierij te starten en willen ze mogelijkheden voor het koelen van producten van derden onderzoeken. Daarnaast willen de initiatiefnemers een goede stalling bouwen voor het materieel en opslag. In de huidige situatie is zowel in de kas, buiten als elders sprake van stalling en opslag. Dit is voor de initiatiefnemers een ongewenste situatie. Ook willen de initiatiefnemers graag een inrit op de Lakemanweg.

1.3

Plangebied

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning, een complex van vier achter elkaar gebouwde schuren met daarachter een vrijstaande kas. De schuren en de kas hebben een gezamenlijk oppervlak van ongeveer 1400 m². In de schuren worden bollen opgeslagen en verwerkt. De kas dient als opslag voor materieel.



Plangebied (luchtfoto en GBKN gemeente Drechterland)

Het plangebied is gesitueerd in de noordwestelijke hoek van het kruispunt van de Burgemeester J. Zijppweg en de Lakemanweg. Het perceel grenst met de zuidzijde aan de Burgemeester J. Zijppweg en aan deze zijde bestaat een vrij zicht op het landschap. Aan de westzijde grenst het perceel direct aan de bestaande bebouwing van Burgemeester J. Zijppweg 12b. Het perceel grenst aan de noordzijde aan het open landschap en aan de oostzijde van het perceel is sprake van een doorzicht op het open landschap.

1.4

Landschapstype

Structuurvisie Landschap

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 waddengebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de zesde of zevende 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 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. In de dertiende 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 gebied waarop het bestemmingsplan Drechterland-Zuid betrekking heeft, kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en de (boeren)erven langs de Westfriese Omringdijk. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten). De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriese Omringdijk en de oude kreekruigen. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd.



Topografische kaarten 1855-'58 (links) en 1895-1907 (rechts)

Door de ruilverkaveling zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd. De kaart van 1961-'62 geeft de situatie voor de ruilverkavelingen weer. De dichtheid in de bebouwing neemt langzaam toe. In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar.



Topografische kaarten 1961-'62 (links) en 2004 (rechts)

Orderingsprincipes in het landschap

Het buitengebied in de gemeente Drechterland 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 haaks op de linten. Het gebied rondom Venhuizen vormt hierop een uitzondering. Door ruilverkavelingen in de jaren '60 is hier een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij vaarten, nieuwe wegen met stevige laanbeplanting en forse bebouwing het ruimtelijk beeld bepalen. Dit gebied kent een grote mate van openheid en de oorspronkelijke hoofdrichting is nog herkenbaar.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in 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 als meer recente bebouwing komt voor in de linten. 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 het ruilverkavelde gebied rondom Venhuizen is het bebouwingsbeeld sterk afwijkend. De nieuwe linten aan de ruilverkavelingswegen zijn sterk aanwezig in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen en rood. De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied (zie paragraaf 2.2). De samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstreekende verkaveling moeten behouden en versterkt worden. De ruilverkavelde gebieden 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 landschap.

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 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 het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

1.5

Kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten zijn bepaald op basis van de Structuurvisie Landschap Drechterland en het veldbezoek. Kwaliteiten op structuur- en detailniveau zijn:

- de richting van de verkavelingsstructuur;
- de wegbeplanting langs de ruilverkavelingsweg (Burgemeester J. Zijpweg);
- de onbebouwde Lakemanweg en het open zicht langs deze weg;
- de openheid tussen de linten;
- aan drie zijden zicht op het open landschap;
- het deels groene voorerf.

Knelpunten op structuurniveau zijn:

- de sterke aanwezigheid van de linten aan de ruilverkavelingswegen in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen (landschappelijke inpassing) en rood (bebouwing). De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Ruimtelijk relevant beleid



2.1

Inleiding

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

2.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap

De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de structuurvisie voor het landschap opgesteld. Daarbij spelen ook de beleidsintenties die in de toekomstvisie van de gemeente zijn vastgelegd. Voor het plangebied geldt de strategie 'geleidelijk transformeren' met de daarbij behorende hoofduitgangspunten. Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting is voor het deelgebied. Daarnaast zijn de uitgangspunten en aanbevelingen voor de volgende specifieke ontwikkelingen van toepassingen voor het voorliggende wijzigingsverzoek:

- uitgangspunten voor waterberging;
- uitgangspunten voor uitbreiding bij een agrarisch bedrijf.

Welstandsnota Drechterland

In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen' (zie het hierna volgende kaartfragment). De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

2.3

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordeningen Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) 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 rekening gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Langgerekte lintdorpen in het open Westfriese landschap.
- Daliegaten, wielen, drinkputten, meerwallen en hoogstamboomgaarden.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen.
- Verspreide molens met hun molenbiotopen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Kleinschalige zeeleipolders. Halfopen landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland. Kreekruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeelei en terpen.
- Mate van openheid: landschap met een halfopen karakter.

Dorps-DNA weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpsstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorp-landschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dicht op elkaar.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint.

Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfrieze Omringdijk. Op basis van de visie zijn uitwerkingen in deelgebieden opgesteld.

De gemeente Drechterland grenst aan het dijktracé Markermeerdijk (Zuiderdijk). Het beeldkwaliteitsplan maakt een onderscheid in een kwaliteitszone en een panoramazone. Aan beide zijden van de dijk is in dit deelgebied een kwaliteitszone voorgesteld van 200 meter. Bijzonder aan dit deelgebied zijn de bebouwingslinten. Doordat deze linten haaks op de dijk liggen vormen zij gesloten ruimtes binnen het open landschap. De provincie Noord-Holland wil dit karakter behouden en wil het landschap tussen de linten nabij de dijk zoveel mogelijk vrij te houden van grootschalige ontwikkelingen. Deze gebieden zijn daarom onderdeel van de panoramazone.

Uitgangspunten voor het plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de panoramazone. Ten oosten van het plangebied is sprake van een forse boomgaard. De invloed van ontwikkelingen in het plangebied op de openheid van de panoramazone is hierdoor gering.



Kaartbeeld panoramazone (lichtgroen)

O p l o s s i n g e n e n u i t g a n g s p u n t e n

3

3.1

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constatering uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2

Constateringen werksessie

De initiatiefnemers wensen een inrit aan de Lakemanweg om een rondrijdmogelijkheid op het erf te realiseren. Tijdens de werksessie is onderzocht of een inrit op de Lakemanweg wenselijk en mogelijk is. Ruimtelijk gezien kan de rondrijdmogelijkheid ook opgelost worden door een tweede inrit op de Burgemeester J. Zijpweg te realiseren. Dit heeft ruimtelijk gezien de voorkeur, omdat aan de Lakemanweg in de directe omgeving geen inritten voorkomen. Een tweede inrit aan de Lakeman weg is echter wel denkbaar mits voldoende afstand tot het kruispunt aangehouden worden. In verband met de verkeersveiligheid is een extra inrit nabij het kruispunt van de Burgemeester J. Zijpweg en de Lakemanweg namelijk niet wenselijk.

3.3

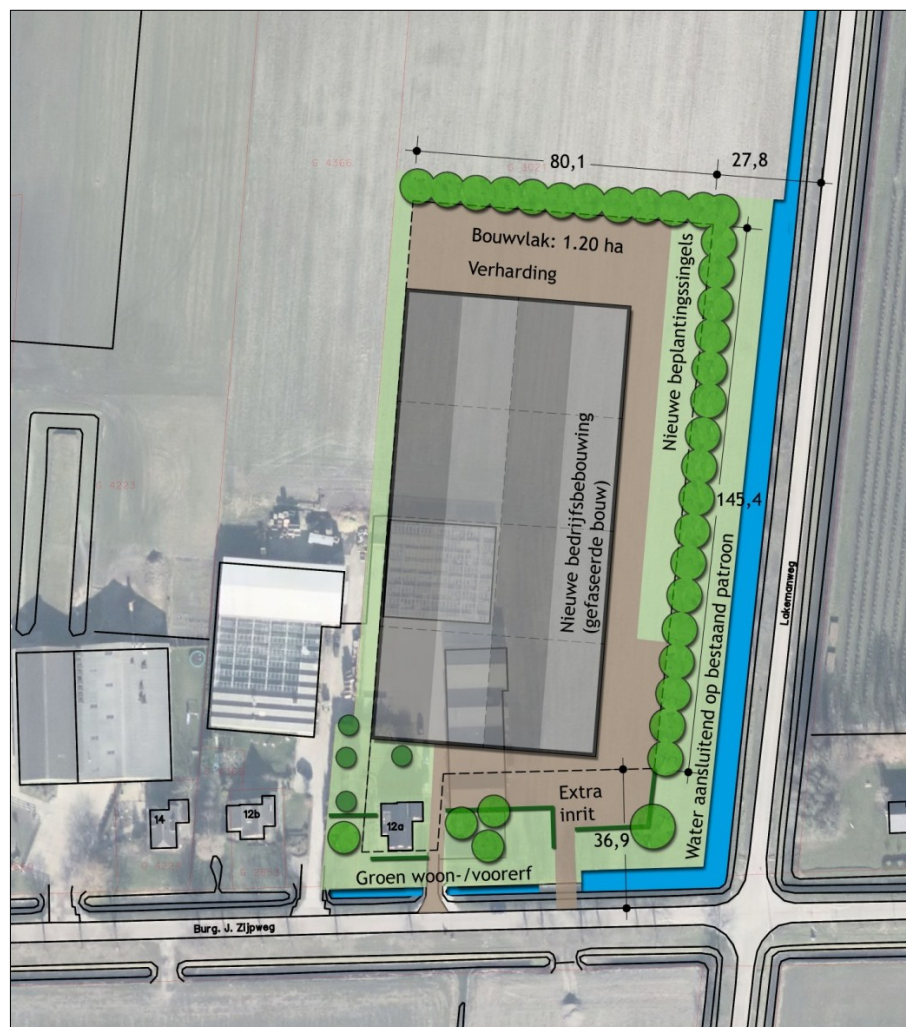
Uitwerking

De initiatiefnemers hebben nog geen concreet uitwerkt voorstel voor de uitbreiding van het bedrijf. Er is echter wel sprake van een concrete en reële uitbreidingswens (binnen de plantermijn). Het is voor de initiatiefnemers duidelijk dat het bedrijf zal (moeten) groeien. Het keukentafelgesprek had daarom de inzet om de kaders te bepalen voor de uitbreidingsmogelijkheden. De kaders moesten, gezien de status van de planvorming, gericht zijn op het mogelijk maken van een flexibele invulling van het plangebied.

Voor het voorliggende plangebied moet de landschappelijke inpassing gericht zijn op het realiseren van een goede, open en groene hoeksituatie. Voorkomen dient te worden dat aan de Lakemanweg het contact met de achterliggende omgeving verloren gaat en dat er een harde bebouwingsrand ontstaat. Om de-

ze reden is een groene rand/zone om het bedrijf aan de zuid- en oostzijde uitgangspunt. Deze zone is ingevuld met een open en groen erf aan de zuidzijde en een open zone met een beplantingssingel aan de oostzijde. Eventuele watercompensatie zal ook in deze zone plaatsvinden door de bestaande sloot langs de Lakemanweg te verbreden en daarmee de landschappelijke richting sterker te benadrukken.

Het bouwblok wordt op ongeveer 29 meter uit de as van de Lakemanweg (afgestemd op het bouwvlak ten oosten van de Lakemanweg) een 39 meter uit de as van de Burgemeester J. Zijpweg geprojecteerd (de bedrijfswoning uitgezonderd). Hierdoor wordt het doorzicht vanaf de Burgemeester J. Zijpweg op het open landschap in noordelijke richting zoveel mogelijk gehandhaafd. In de maatvoering is gezocht naar een balans tussen de gewenste uitbreidingsmogelijkheden en de mogelijkheden van beheer.



Uitwerking - schaal 1:2000

De diepte van het bouwblok wordt afgestemd op de voorkomende grotere bedrijven in de omgeving. Het diepste bouwblok is momenteel 180 meter gemeten vanuit de as van de weg. Voor het voorliggende voorstel wordt deze diepte realistisch en passend in de omgeving geacht. Vanwege de diepte van het perceel en de gewenste flexibiliteit in de planvorming, wordt een beplantingssingel aan de noordzijde noodzakelijk geacht.

Voor de inrichting van het perceel is het van belang om een helder onderscheid tussen een groen woonerf en een daarachter liggend bedrijfserf te maken. In de huidige situatie ligt de bedrijfswoning dicht achter de woning. Dit heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de Burgemeester J. Zijpweg. In de nieuwe situatie wordt de nieuwe bedrijfsbebouwing daarom verder achter de woning gesitueerd. Ten aanzien van de bedrijfsbebouwing is het tevens van belang dat de bebouwingrichting afgestemd wordt op de hoofdrichting van het landschap, om daarmee rust in het ruimtelijke beeld te creëren.

De inrichtingsschets schetst een mogelijk bebouwingsbeeld en een mogelijke inrichting. De schets gaat uit van een gefaseerde bouw in blokken van 30 x 30 meter. Er is uitgegaan van sloop van de bestaande kas en een start achter de bestaande schuren, waarna vervolgens in noord- en zuidrichting uitgebreid kan worden. In de schets is daarnaast uitgegaan van het maken van een tweede inrit aan de Burgemeester J. Zijpweg om een goede rondrijd-/keermogelijkheid voor vrachtauto's op het voorterrein mogelijk te maken.

3.4

Uitgangspunten uitwerking

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

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- De nieuwe bedrijfsbebouwing vormt een compacte bouwmassa. De voorgevel van de nieuwe bebouwing ligt achter de achtergevel van de bestaande woning en ligt gelijk aan de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing ten westen van het plangebied.
- Alle bedrijfsgebouwen hebben dezelfde hoofdvorm. De bebouwing is eenvoudig en rechthoekig van vorm en is voorzien van een zadeldak. De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de verkavelingsrichting.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Het onderscheid in een woon-/voor erf en bedrijfserf handhaven en versterken. Het voor erf heeft een open en groen karakter. Bestaande bomen op het voor erf handhaven. Het hele voor erf als eenheid inrichten met lage hagen, bomen en gras. Breng nieuwe forse bomen (zoals een rode beuk) en boomgroepen aan op het voor erf.
- Breng conform de uitwerking een beplantingssingel (bomen, in combinatie met struiken en heesters) aan op de noordelijke begrenzing van het bedrijfserf. De bomen hebben een minimale hoogte van 10 meter (volgroeid). De maximale plantafstand tussen de bomen is 8 meter. De minimale breedte van de beplantingssingel is 10 meter.
- Richt de zone tussen oostelijke begrenzing van het bedrijfserf en de Lakemanweg in met een beplantingssingel (bomen, in combinatie met struiken en heesters) of bomenrij, een gras-/ruigtestrook en een verbrede waterloop met ecologische oever. De bomen hebben een minimale hoogte van 10 meter (volgroeid). De maximale plantafstand tussen de bomen is 8 meter. De minimale breedte van de beplantingssingel is 10 meter.
- Verharding voor de bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk beperken, waarbij de nieuwe verharding in ieder geval achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning is gesitueerd. Grote vlakken verhardingen zijn zoveel mogelijk achter de bedrijfsbebouwing gesitueerd.
- Aan de Burgemeester J. Zijpweg of de Lakemanweg mag een tweede inrit gerealiseerd worden, mits noodzakelijk voor een goede verkeersafwikkeling. De situering van de inrit mag de verkeersveiligheid (kruispunt) niet beperken.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende boomsoorten zijn iepen en essen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, de bestaande noord-zuidlopende waterloop verbreden.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek (zie bijlage 1). Aanvullend op de welstandscriteria uit de welstandsnota gelden de volgende criteria:

- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is eenvoudig en rechthoekig van vorm.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- De landschappelijke inpassing mag gefaseerd tot stand komen en dient afgestemd worden op de fasering van de bouwplannen. Over de termijnen waarbinnen het totale beplantingsplan moet zijn uitgevoerd moeten nadere afspraken worden gemaakt.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw 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.

B i j l a g e

W e l s t a n d s c r i t e r i a

De criteria van 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen' uit de op 28 april 2012 vastgestelde 'Welstandsnota Drechterland' zijn van toepassing op het voorliggende uitbreidingsverzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

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

Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen

Gebiedsbeschrijving

In de ruilverkavelingen is het oorspronkelijke kleipolderlandschap slechts nog in beperkte mate herkenbaar. Na de ruilverkaveling is in het gebied een nieuwe hoofdstructuur van wegen, wegbeplanting en vaarten ontstaan. De oorspronkelijke hoofdrichting van het landschap is, ondanks dat de oorspronkelijke smalle, diepe kavels zijn samengevoegd tot bredere kavels, nog wel herkenbaar. Het bebouwingspatroon in dit gebied wijkt echter behoorlijk af van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld in de oude linten.

De kavels hebben een grotere breedte en hebben vrijwel alle een richting loodrecht op de ontsluitingsweg. De bebouwing is in de meeste gevallen aan weerszijden van de ontsluitingsweg gesitueerd en is op de deze weg gericht. De nieuwe linten zijn nog zeer open en plaatselijk halfopen, zonder echt aangesloten te worden. (Bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen bevinden zich op grote, maar wisselende afstanden van de weg. De (forse) bedrijfswoningen bevinden zich meer op de voorgrond en presenteren zich vaak met siertuinen op de weg. De, in veel gevallen forse bedrijfsbebouwing, is vaak dicht achter het woonhuis gesitueerd en ligt relatief bebouwing 'kaal' in het landschap.

Er is sprake van een verscheidenheid in bouwvormen. In omvang, richting en materialisering domineren utilitair vormgegeven agrarische bijgebouwen en kassencomplexen. De voorterreinen zijn overwegend functioneel ingericht met veel verharding en maken veelal een rommelige indruk. De materialisering van de bedrijfsbebouwing is sober/utilitair. Soms is sprake van bruin(rood) metselwerk, maar meestal is metalen gevelbeplating en golf- of staalplaten als dakafwerking toegepast.

De kassencomplexen zijn clusters van rechthoekige glasconstructies met flauwe glaskappen met meestal aan de ontsluitingszijde een verwerkingsruimte in metselwerk, al dan gecombineerd met plaatmateriaal of glas. In negatieve zin vallen de aan de wegzijde gesitueerde waterbassins en verharde voorterreinen op.

De bedrijfswoningen zijn van een traditioneel type. De oudere woningen zijn veelal sober uitgevoerd in een donkere kleurstelling, terwijl de meer recent gerealiseerde woningen zich onderscheiden door een meer rijke vormgeving en een lichte kleurstelling. Alle woningen zijn 1 bouwlaag met een kap. De materialisering van de woningen bestaat uit baksteen voor de gevels en dakpannen voor de daken. Het kleurgebruik is divers.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Het gebied ontleent zijn waarde aan de structuur met agrarische complexen aan de ontsluitingswegen met ruime profielen, gecombineerd met de bijbehorende open, gecultiveerde productiepercelen, de eenvoudige verschijningsvorm van woon- en bedrijfsbebouwing en met gedekte kleurstellingen.

Ontwikkelingen in het gebied zullen bestaan uit aan-, uit- en verbouw van woningen en verbouw, (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (voor zover de bebouwingsvlakken dit toelaten).

Het beleid is gericht op het optimaal functioneren als agro-industrieel gebied. In de 'Structuurvisie landschap' geldt voor dit gebied het ambitieniveau 'geleidelijk transformeren'. Het beleid is gericht op het versterken van de bestaande kwaliteiten en het verbeteren van de inpassing van bestaande en nieuwe bebouwing.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en geleidelijk transformeren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- De bebouwing is gesitueerd in of achter de bestaande rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Bijgebouwen/bedrijfsgebouwen bij voorkeur achter de woning. Bij meerdere bijgebouwen streven naar clustering.

Massa

- De hoofdvorm van de woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst.
- De nokrichting is haaks op of evenwijdig aan de straat. Streven naar één nokrichting op een erf, waarbij de nok bij voorkeur de richting van de verkaveling volgt.
- De gerichtheid van bouwmasa van de bedrijfsbebouwing is neutraal of in overeenstemming met de kavelrichting (zie afbeelding).
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmasa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes, schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleiding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw.

Detaillering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een traditionele of modern-traditionele architectuur.
- De detaillering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur van de woning.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.



Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



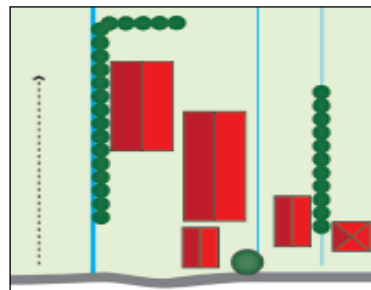
Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



Eén nokrichting op het erf; een nokrichting evenwijdig aan de verkaveling heeft echter de voorkeur.



Ongewenste gerichtheid van de bouwmasa (haaks op verkavelingsrichting).



Bijgeplaatste schuur (linksboven) in lengterichting verkaveling.



Woning met gemetselde gevels en dakpannen als dakbedekking.



Gedekt, donker kleurgebruik en landschappelijke inpassing.



Opgaande beplanting en groene terreininrichting.



Opslag te overheersend in het ruimtelijk beeld.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het hoofdmateriaal voor gevels van woningen is metselwerk en voor de daken dakpannen. Andere materiaaltoepassingen zijn ondergeschikt.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegelende hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend en harmonieus kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergistingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:

- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Colofon

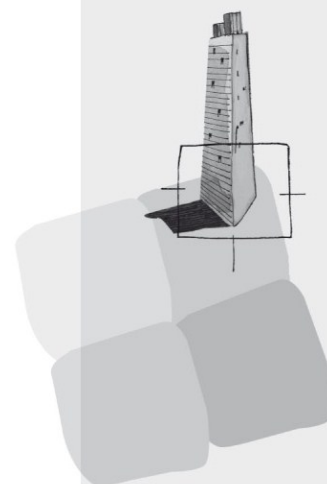
Opdrachtgever
Gemeente Drechterland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
076.00.00.42.06.00



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



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsverzoek
Burgemeester J. Zijpweg 17 te Venhuizen

22 januari 2013

Wijzigingsverzoek Burgemeester J. Zijpweg 17 te Venhuizen

Inhoud

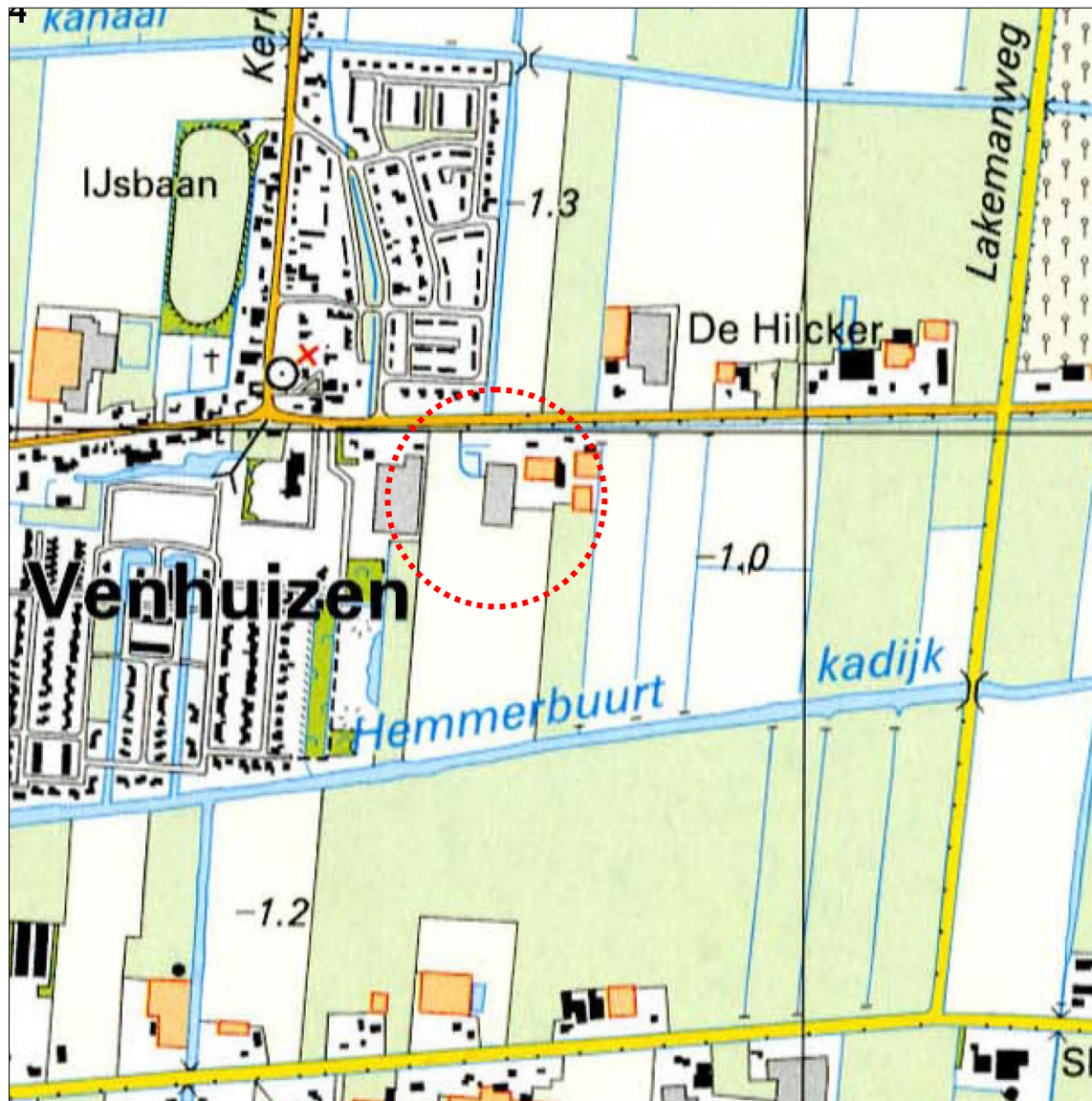
Wijzigingsverzoek Burgemeester
J. Zijpweg 17 te Venhuizen
Initiatiefnemer C. F. Koopman
Bloembollen
Bestemmingsplan Drechterland Zuid

22 januari 2013
Projectnummer 076.00.00.42.06.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Plangebied (fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergronden en uitbreidingswensen	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Landschapstype	7
1.5	Kwaliteiten en knelpunten	9
2	Ruimtelijk relevant beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.3	Provinciaal beleid	12
3	Oplossingen en uitgangspunten	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Constateringen werksessie	15
3.3	Uitwerking	15
3.4	Uitgangspunten uitwerking	17

Bijlage

1.1

Aanleiding

In de gemeente Drechterland is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Drechterland Zuid een wijzigingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een vergroting of een wijziging is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor dit wijzigingsverzoek is C.F. Koopman Bloembollen. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Burgemeester J. Zijpweg 17 te Venhuizen. Op 9 oktober 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer C.F. Koopman, initiatiefnemer;
- de heer Jesper Keijzer, beleidsadviseur gemeente Drechterland;
- de heer Barend van der Veen, procesleider, BügelHajema Adviseurs;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

Het bedrijf heeft zich ongeveer 3 jaren geleden gevestigd aan de Burgemeester J. Zijpweg 17. Het bedrijf teelt en verhandelt bloembollen en is daarbij met name gericht op tulpen. Het bedrijf teelt op 30 hectare grond in de Flevo-polder en heeft daarnaast een bescheiden eigendom aangrenzend aan het plangebied.

Het bedrijf wil graag groeien, enerzijds vanwege de steeds krappere wordende marges op het product, anderzijds om de bestaande activiteiten te verbreden met het broeien van bollen. De initiatiefnemer wil graag een schuurkas en een kas van 3000m² bouwen. De beoogde schuurkas is ongeveer even groot als de bestaande loods. Daarnaast wil de initiatiefnemer graag voorzien in huisvesting voor tijdelijke werknemers; deze is in de huidige situatie niet legaal.

1.3

Plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning op een groen woonerf en een grote loods. Voor de loods is sprake van verhard voorterrein. Ten westen van de schuur is sprake van een groen erf. Het perceel heeft twee inritten op de Burgemeester J. Zijpweg en op het erf bestaat een rondrijdmogelijkheid voor vrachtauto's. Achter de loods is sprake van een verhard terrein en spoelsloten.

De omgeving wordt gekenmerkt door een redelijke mate van openheid in zuidelijke richting. Opvallend is de brede noord-zuidlopende waterloop. De groene parkachtige dorpsrand van Venhuizen vormt een duidelijke grens van het open gebied.

Ten noorden van het plangebied is sprake van woningen op groen erven. Deze woningen zijn met de achterzijde naar de weg gekeerd. Het plangebied grenst aan de west- en oostzijde aan een bedrijfsp perceel.



Plangebied (luchtfoto en GBKN gemeente Drechterland)

1.4

Landschapstype

Ontstaansgeschiedenis

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 waddengebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de zesde of zevende 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 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de dertiende eeuw worden de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbonden en ontstaat omstreeks 1300 de Westfriese Omringdijk.

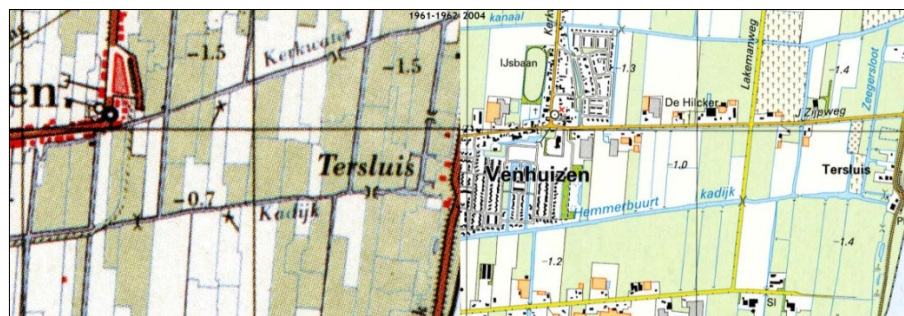
Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is nu door ontginning dan wel erosie verdwenen, waardoor uiteindelijk het Oude Zeekleilandschap is ontstaan. De herkenbare langgerekte structuur van de strokenverkaveling en de lintdorpen, ontstaan als gevolg van de veenontginning, zijn kenmerkend voor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

Het gebied waarop het bestemmingsplan Drechterland Zuid betrekking heeft, kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en de (boeren)erven langs de Westfriese Omringdijk. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten). De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriese Omringdijk en de oude kreekruggen. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op de kaart van 1895-1907 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



Topografische kaarten 1855-'58 (links) en 1895-1907 (rechts)

Door de ruilverkaveling zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd. De kaart van 1961-'62 geeft de situatie voor de ruilverkavelingen weer. De dichtheid in de bebouwing neemt langzaam toe. In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar.



Topografische kaarten 1961-'62 (links) en 2004 (rechts)

Orderingsprincipes in het landschap

Het buitengebied in de gemeente Drechterland 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 haaks op de linten. Het gebied rondom Venhuizen vormt hierop een uitzondering. Door ruilverkavelingen in de jaren '60 is hier een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij vaarten, nieuwe wegen met stevige laanbeplanting en forse bebouwing het ruimtelijk beeld bepalen. Dit gebied kent een grote mate van openheid en de oorspronkelijke hoofdrichting is nog herkenbaar.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in 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 als meer recente bebouwing komt voor in de linten. 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 het ruilverkavelde gebied rondom Venhuizen is het bebouwingsbeeld sterk afwijkend. De nieuwe linten aan de ruilverkavelingswegen zijn sterk aanwezig in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen en rood. De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied (zie paragraaf 2.2). De samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstreekende verkaveling moeten behouden en versterkt worden. De ruilverkavelde gebieden 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 landschap.

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 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 het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

1.5

Kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten zijn bepaald op basis van de Structuurvisie Landschap Drechterland en het veldbezoek. Kwaliteiten op structuur- en detailniveau zijn:

- de richting van de verkavelingsstructuur;
- de wegbeplanting langs de ruilverkavelingsweg (Burgemeester J. Zijpweg);
- de openheid tussen de linten;
- zicht op het open landschap vanaf het achtererf;
- de brede waterloop op het achtererf;
- het groene voorerf van het plangebied.

Knelpunten op structuur- en detailniveau zijn:

- de sterke aanwezigheid van de linten aan de ruilverkavelingswegen in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen (landschappelijke inpassing) en rood (bebouwing). De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

R u i m t e l i j k r e l e v a n t b e l e i d



2.1

Inleiding

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

2.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap

De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de structuurvisie voor het landschap opgesteld. Daarbij spelen ook de beleidsintenties die in de toekomstvisie van de gemeente zijn vastgelegd. Voor het plangebied geldt de strategie ‘geleidelijk transformeren’ met de daarbij behorende hoofduitgangspunten. Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting is voor het deelgebied. Daarnaast zijn de uitgangspunten en aanbevelingen voor de volgende specifieke ontwikkelingen van toepassingen voor het voorliggende wijzigingsverzoek:

- uitgangspunten voor waterberging;
- uitgangspunten voor uitbreiding bij een agrarisch bedrijf.

Welstandsnota Drechterland

In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder ‘Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen’ (zie het hierna volgende kaartfragment). De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

2.3

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) 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 in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Langgerekte lintdorpen in het open Westfriesse landschap.
- Daliegaten, wielen, drinkputten, meerwallen en hoogstamboomgaarden.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen.
- Verspreide molens met hun molenbiotopen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Kleinschalige zeeleipolders. Halfopen landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland. Kreekruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeelei en terpen.
- Mate van openheid: landschap met een halfopen Karakter.

Dorps-DNA weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpsstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorp-landschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dicht op elkaar.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint.

Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfrieze Omringdijk. Op basis van de visie zijn uitwerkingen in deelgebieden opgesteld.

De gemeente Drechterland grenst aan het dijktracé Markermeerdijk (Zuiderdijk). Het beeldkwaliteitsplan maakt een onderscheid in een kwaliteitszone en een panoramazone. Aan beide zijden van de dijk is in dit deelgebied een kwaliteitszone voorgesteld van 200 meter. Bijzonder aan dit deelgebied zijn de bebouwingslinten. Doordat deze linten haaks op de dijk liggen vormen zij gesloten ruimtes binnen het open landschap. De provincie Noord-Holland wil dit karakter behouden en wil het landschap tussen de linten nabij de dijk zoveel mogelijk vrij te houden van grootschalige ontwikkelingen. Deze gebieden zijn daarom onderdeel van de panoramazone.

Uitgangspunten voor het plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de panoramazone. Doordat het plangebied dicht bij de dorpsrand van Venhuizen ligt en bovendien tussen twee bedrijven is gesitueerd, is de invloed van de ontwikkeling op de panoramazone zeer klein.



Kaartbeeld panoramazone (lichtgroen)

O p l o s s i n g e n e n u i t g a n g s p u n t e n

3

3.1

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constatering uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat de initiatiefnemer ook de spoelfaciliteiten overdekt wil uitvoeren. Tevens is gebleken dat beleidsmatig niet meer dan 2000 m² (i.p.v. de door de initiatiefnemer gewenste 3000 m²) kas (in de zin van teeltondersteunend) glas mogelijk is. In het bestemmingsplan Buitengebied 2004 bestaat een onderscheid in glastuinbouw versus teeltondersteunend glas. Dit onderscheid is overgenomen in het bestemmingsplan Drechterland Zuid. Voor teeltondersteunend glas geldt een maximum van 2000 m².

3.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie de hierna volgende schets). In de uitwerking is gestreefd naar een compact en rechthoekig erf waarbij een duidelijk onderscheid gemaakt wordt in een woon- en een bedrijfserf. Het erf wordt op strategische plekken voorzien van opgaand groen, waardoor de vorm van het erf in het landschap herkenbaar wordt en de bebouwing wordt verzacht.

De bedrijfsbebouwing wordt zo compact mogelijk op het erf gesitueerd om de invloed op het landschap zo veel mogelijk te beperken. Er is voor gekozen om de bebouwing in westelijke en zuidelijke richting uit te breiden. De open ruimte tussen het plangebied en het naastgelegen perceel aan de Burgemeester J. Zijpweg 21 komt hierdoor te vervallen, waardoor een reeks van aaneengesloten bedrijven ontstaat.

Er is voor gekozen om geen kunstmatig doorzicht te behouden (behoudens de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen), omdat de open ruimte al veel kleiner wordt doordat het naastgelegen bedrijf ook fors zal uitbreiden. De ruimte tussen de twee bedrijven is ook geen structureel doorzicht en kan (me- de vanuit de gemeentelijke visie) komen te vervallen.

De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt naast en in het verlengde van de bestaan- de bebouwing gesitueerd. De huidige voorgevelrooilijn van de bestaande be- drijfsbebouwing vormt ook de voorgevelrooilijn voor de nieuwe bebouwing. De bedrijfsbebouwing blijft hierdoor op een ruime afstand van de weg. Hierdoor is ruimte om de bedrijfsbebouwing vanaf de weg gezien in te passen met een groen voorerf dat in karakter aansluit bij het erf rondom de woning.



Uitwerking - schaal 1:2000

Het bedrijf wordt aan de zuidzijde landschappelijke ingepast door een beplantingssingel aan te brengen. Aan de westzijde wordt de bestaande, net aangeplante rij bomen gehandhaafd en verlengd. Forse ingrepen voor landschappelijke inpassing zijn aan deze zijde niet nodig, omdat de bebouwing aan deze zijde slechts in beperkte mate zichtbaar is. Ook aan de oostzijde worden zware ingrepen voor landschappelijk inpassing niet nodig geacht. De bestaande bedrijfsbebouwing ten oosten van het perceel ontnemt een groot deel van de nieuwe bebouwing aan het zicht. Aan deze zijde wordt ingezet op verlenging van de waterloop en het realiseren van een rietoever aan de bedrijfszijde.

3.4

Uitgangspunten uitwerking

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

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- Nieuwe bedrijfsbebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing. Een compacte bouwmassa dient te worden nagestreefd. De nieuwe bebouwing kent dezelfde voorgevelrooilijn als de bestaande bebouwing.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing (m.u.v. teeltondersteunend glas) is afgestemd op de bestaande bedrijfsbebouwing.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing (gelijk aan de verkavelingsrichting).

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Het onderscheid in een woon-/voor erf en bedrijfserf handhaven en versterken. Bestaande opgaande bomen op het voor erf handhaven. Het hele voor erf als eenheid inrichten met hagen, bomen en gras.
- Breng conform de uitwerking een beplantingssingel (bomen, in combinatie met struiken en heesters) aan op de zuidelijke begrenzing van het bedrijfserf. De bomen hebben een minimale hoogte van 10 meter (volgroeid). De maximale plantafstand tussen de bomen is 8 meter. De minimale breedte van de beplantingssingel is 15 meter.
- Handhaaf de bestaande rij bomen aan de westzijde van het erf en verleng deze over de hele lengte van het nieuwe bedrijfserf.
- Nieuwe verharding is gesitueerd achter (het verlengde van) de voorgevel van de nieuwe bedrijfsbebouwing.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende boomsoorten zijn iepen en essen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, de bestaande waterloop verlengen in noordelijke richting. De waterloop aan de bedrijfszijde voorzien van een ecologische oever (flauw talud met riet).

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

In de welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plan-gebied onder 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek (zie bijlage 1). Aanvullend op de welstandscriteria uit de welstandsnota gelden de volgende criteria:

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van de grootste bestaande schuur. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is eenvoudig en rechthoekig van vorm, conform bestaand.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw 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.

B i j l a g e

W e l s t a n d s c r i t e r i a

De criteria van 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen' uit de op 28 april 2012 vastgestelde 'Welstandsnota Drechterland' zijn van toepassing op het voorliggende uitbreidingsverzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

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

Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen

Gebiedsbeschrijving

In de ruilverkavelingen is het oorspronkelijke kleipolderlandschap slechts nog in beperkte mate herkenbaar. Na de ruilverkaveling is in het gebied een nieuwe hoofdstructuur van wegen, wegbeplanting en vaarten ontstaan. De oorspronkelijke hoofdrichting van het landschap is, ondanks dat de oorspronkelijke smalle, diepe kavels zijn samengevoegd tot bredere kavels, nog wel herkenbaar. Het bebouwingspatroon in dit gebied wijkt echter behoorlijk af van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld in de oude linten.

De kavels hebben een grotere breedte en hebben vrijwel alle een richting loodrecht op de ontsluitingsweg. De bebouwing is in de meeste gevallen aan weerszijden van de ontsluitingsweg gesitueerd en is op de deze weg gericht. De nieuwe linten zijn nog zeer open en plaatselijk halfopen, zonder echt aangesloten te worden. (Bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen bevinden zich op grote, maar wisselende afstanden van de weg. De (forse) bedrijfswoningen bevinden zich meer op de voorgrond en presenteren zich vaak met siertuinen op de weg. De, in veel gevallen forse bedrijfsbebouwing, is vaak dicht achter het woonhuis gesitueerd en ligt relatief bebouwing 'kaal' in het landschap.

Er is sprake van een verscheidenheid in bouwvormen. In omvang, richting en materialisering domineren utilitair vormgegeven agrarische bijgebouwen en kassencomplexen. De voorterreinen zijn overwegend functioneel ingericht met veel verharding en maken veelal een rommelige indruk. De materialisering van de bedrijfsbebouwing is sober/utilitair. Soms is sprake van bruin(rood) metselwerk, maar meestal is metalen gevelbeplating en golf- of staalplaten als dakafwerking toegepast.

De kassencomplexen zijn clusters van rechthoekige glasconstructies met flauwe glaskappen met meestal aan de ontsluitingszijde een verwerkingsruimte in metselwerk, al dan gecombineerd met plaatmateriaal of glas. In negatieve zin vallen de aan de wegzijde gesitueerde waterbassins en verharde voorterreinen op.

De bedrijfswoningen zijn van een traditioneel type. De oudere woningen zijn veelal sober uitgevoerd in een donkere kleurstelling, terwijl de meer recent gerealiseerde woningen zich onderscheiden door een meer rijke vormgeving en een lichte kleurstelling. Alle woningen zijn 1 bouwlaag met een kap. De materialisering van de woningen bestaat uit baksteen voor de gevels en dakpannen voor de daken. Het kleurgebruik is divers.

Beleid, waardebepaling en ontwikkelingen

Het gebied ontleent zijn waarde aan de structuur met agrarische complexen aan de ontsluitingswegen met ruime profielen, gecombineerd met de bijbehorende open, gecultiveerde productiepercelen, de eenvoudige verschijningsvorm van woon- en bedrijfsbebouwing en met gedekte kleurstellingen.

Ontwikkelingen in het gebied zullen bestaan uit aan-, uit- en verbouw van woningen en verbouw, (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (voor zover de bebouwingsvlakken dit toelaten).

Het beleid is gericht op het optimaal functioneren als agro-industrieel gebied. In de 'Structuurvisie landschap' geldt voor dit gebied het ambitieniveau 'geleidelijk transformeren'. Het beleid is gericht op het versterken van de bestaande kwaliteiten en het verbeteren van de inpassing van bestaande en nieuwe bebouwing.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en geleidelijk transformeren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- De bebouwing is gesitueerd in of achter de bestaande rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Bijgebouwen/bedrijfsgebouwen bij voorkeur achter de woning. Bij meerdere bijgebouwen streven naar clustering.

Massa

- De hoofdvorm van de woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst.
- De nokrichting is haaks op of evenwijdig aan de straat. Streven naar één nokrichting op een erf, waarbij de nok bij voorkeur de richting van de verkaveling volgt.
- De gerichtheid van bouwmasa van de bedrijfsbebouwing is neutraal of in overeenstemming met de kavelrichting (zie afbeelding).
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmasa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw.

Detaillering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een traditionele of modern-traditionele architectuur.
- De detaillering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur van de woning.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.



Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



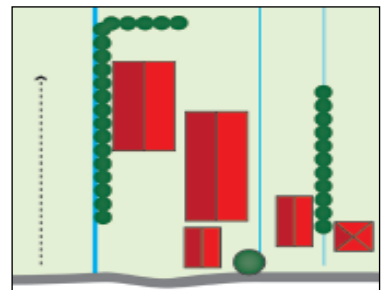
Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



Eén nokrichting op het erf; een nokrichting evenwijdig aan de verkaveling heeft echter de voorkeur.



Ongewenste gerichtheid van de bouwmasa (haaks op verkavelingsrichting).



Bijgeplaatste schuur (linksboven) in lengterichting verkaveling.



Woning met gemetselde gevels en dakpannen als dakbedekking.



Gedekt, donker kleurgebruik en landschappelijke inpassing.



Opgaande beplanting en groene terreininrichting.



Opslag te overheersend in het ruimtelijk beeld.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het hoofdmateriaal voor gevels van woningen is metselwerk en voor de daken dakpannen. Andere materiaaltoepassingen zijn ondergeschikt.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegelen-de hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend en harmonieus kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen in overleg met de gemeente en de welstandsc commissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergistingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:

- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Colofon

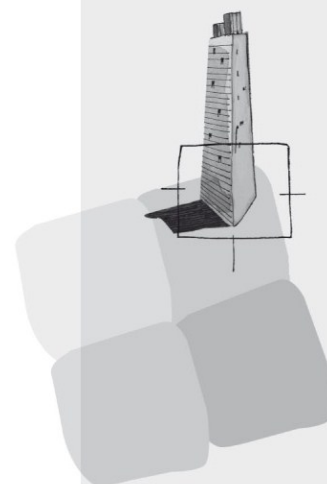
Opdrachtgever
Gemeente Drechterland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
076.00.00.42.06.00



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



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsverzoek
Burgemeester J. Zijpweg 21 te Venhuizen

22 januari 2013

Wijzigingsverzoek Burgemeester J. Zijpweg 21 te Venhuizen

Inhoud

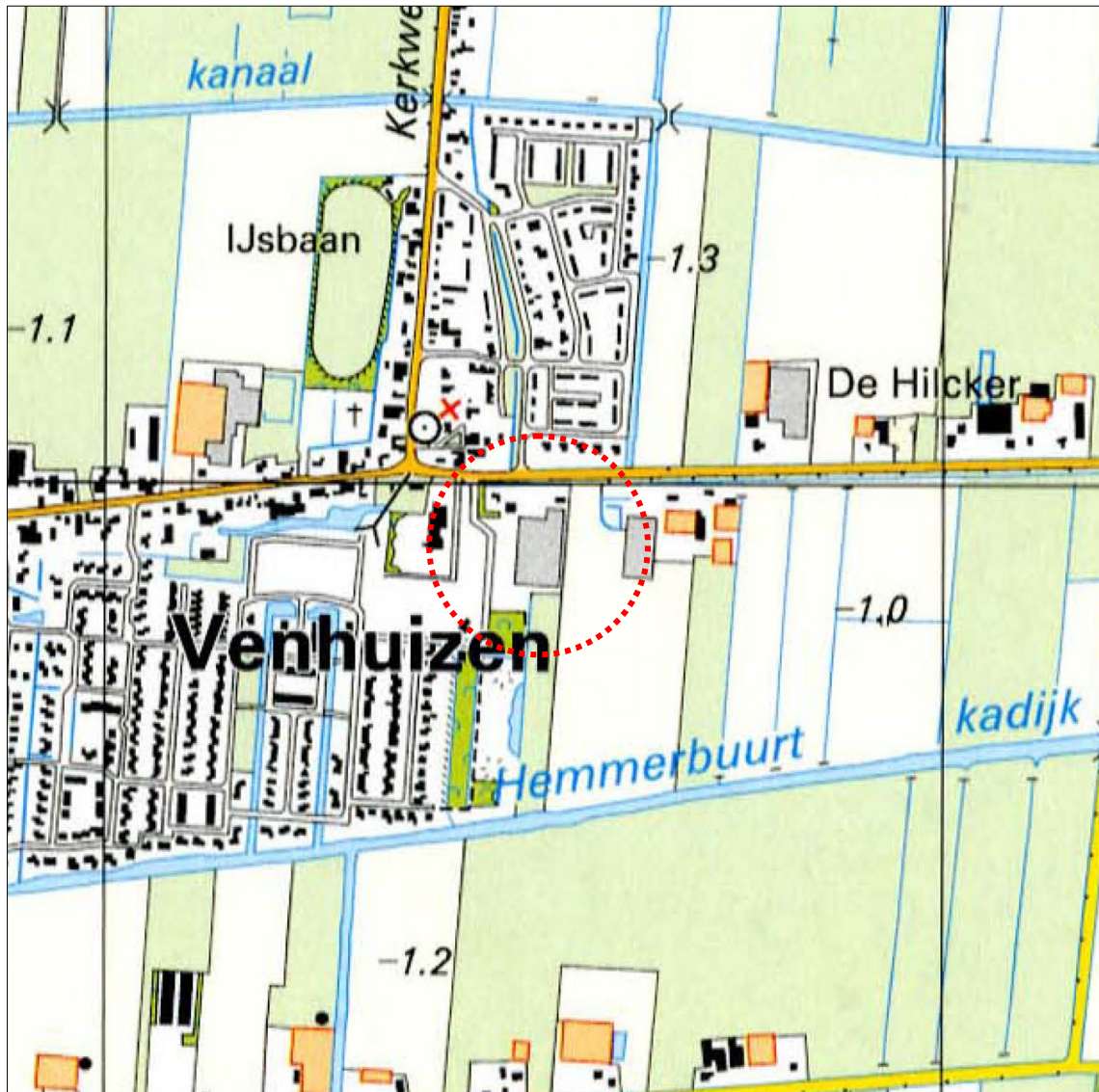
Wijzigingsverzoek Burgemeester
J. Zijpweg 21 te Venhuizen
Initiatiefnemer Firma Bot-Reus
Bloembollen B.V.
Bestemmingsplan Drechterland Zuid

22 januari 2013
Projectnummer 076.00.00.42.06.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Plangebied (fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergronden en uitbreidingswensen	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Landschapstype	6
1.5	Kwaliteiten en knelpunten	9
2	Ruimtelijk relevant beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.3	Provinciaal beleid	12
3	Oplossingen en uitgangspunten	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Constateringen werksessie	15
3.3	Uitwerking	15
3.4	Uitgangspunten uitwerking	18

Bijlage

1.1

Aanleiding

In de gemeente Drechterland is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Drechterland Zuid een wijzigingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een vergroting of een wijziging is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor dit wijzigingsverzoek is Firma Bot-Reus Bloembollen B.V. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Burgemeester J. Zijpweg 21 te Venhuizen. Op 5 september 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de familie Bot, initiatiefnemers;
- de heer Dol (Agrifocus), adviseur initiatiefnemers;
- de heer Jesper Keijzer, beleidsadviseur gemeente Drechterland;
- de heer Barend van der Veen, procesleider, BügelHajema Adviseurs;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

De Firma Bot-Reus teelt en broeit tulpen. Tevens vindt opslag van tulpen plaatst. Het bedrijf teelt 40 hectare tulpen in de Noordoostpolder. In het verleden was sprake van twee bedrijfslocaties. Naast de huidige locatie, de Burgemeester J. Zijpweg 21, vonden ook werkzaamheden aan de Kerkweg plaats. Het bedrijf is nu volledig aan de Burgemeester J. Zijpweg 21 gevestigd.

Het bedrijf wil graag uitbreiden om de zoons in het bedrijf te kunnen betrekken en wil graag moderniseren en tegelijkertijd een heldere functionele scheiding in de bedrijfsvoering aanbrengen. Het voorstel van de initiatiefnemers is om het bedrijf uit te breiden met een schuurkas van 57,6 x 160 meter en een waterbassin van ongeveer 27 x 55 meter. De uitbreiding betreft een vergroting van de kwekerij en broeierij.

Het college heeft reeds een positieve principe-uitspraak gedaan ten aanzien van de uitbreiding van dit bouwvlak.

1.3

Plangebied

Het bedrijf is gevestigd aan de Burgemeester J. Zijpweg 21. Het perceel is bebouwd met een bedrijfswoning en een complex van schuren en schuurkassen. De schuren en kassen hebben een gezamenlijk oppervlak van ongeveer een halve hectare.

Het plangebied betreft een smal en diep perceel. Aan de westzijde grenst het perceel aan een parkzone die overwegend beplant is met stevige opgaande beplanting. Deze groene zone vormt de overgang tussen de bestaande woonwijk, het open landschap en het bedrijfsperceel. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een agrarisch perceel, aan de noordzijde aan de weg en aan de zuidzijde aan open landschap. De woningen aan de noordzijde van de Burgemeester J. Zijpweg grenzen met de achterzijde aan de weg.



Plangebied (luchtfoto en GBKN gemeente Drechterland)

1.4

Landschapstype

Ontstaansgeschiedenis

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 waddengebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de zesde of zevende 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 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het land-

schap waren. In de dertiende 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 gebied waarop het bestemmingsplan Drechterland Zuid betrekking heeft, kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en de (boeren)erven langs de Westfriese Omringdijk. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten). De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriese Omringdijk en de oude kreekruggen. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op de kaart van 1895-1907 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



Topografische kaarten 1855-'58 (links) en 1895-1907 (rechts)



Topografische kaarten 1961-'62 (links) en 2004 (rechts)

Door de ruilverkaveling zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd. De kaart van 1961-'62 geeft de situatie voor de ruilverkavelingen weer. De dichtheid in de bebouwing neemt langzaam toe. In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. 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 buitengebied in de gemeente Drechterland 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 haaks op de linten. Het gebied rondom Venhuizen vormt hierop een uitzondering. Door ruilverkavelingen in de jaren '60 is hier een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij vaarten, nieuwe wegen met stevige laanbeplanting en forse bebouwing het ruimtelijk beeld bepalen. Dit gebied kent een grote mate van openheid en de oorspronkelijke hoofdrichting is nog herkenbaar.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in 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 als meer recente bebouwing komt voor in de linten. 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 het ruilverkavelde gebied rondom Venhuizen is het bebouwingsbeeld sterk afwijkend. De nieuwe linten aan de ruilverkavelingswegen zijn sterk aanwezig in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen en rood. De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied (zie paragraaf 2.2). De samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstreckende verkaveling moeten behouden en versterkt worden. De ruilverkavelde gebieden 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 landschap.

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 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 het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

1.5

Kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten zijn bepaald op basis van de Structuurvisie Landschap Drechterland en het veldbezoek. Kwaliteiten op structuur- en detailniveau zijn:

- de richting van de verkavelingsstructuur;
- de wegbeplanting langs de ruilverkavelingsweg (Burgemeester J. Zijpweg);
- de openheid tussen de linten;
- zicht op het open landschap vanaf het achtererf;
- de parkzone ten westen van plangebied;
- de brede waterloop ten zuiden van het plangebied;
- het deels groene voorerf van het perceel.

Knelpunten op structuur- en detailniveau zijn:

- de sterke aanwezigheid van de linten aan de ruilverkavelingswegen in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen (landschappelijke inpassing) en rood (bebouwing). De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Ruimtelijk relevant beleid



2.1

Inleiding

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

2.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap

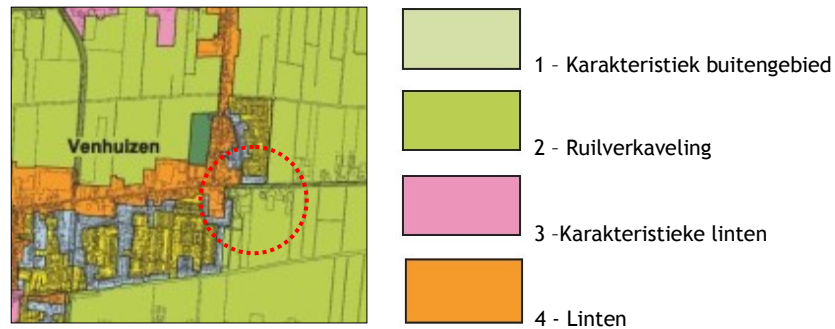
De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de structuurvisie voor het landschap opgesteld. Daarbij spelen ook de beleidsintenties die in de toekomstvisie van de gemeente zijn vastgelegd. Voor het plangebied geldt de strategie 'geleidelijk transformeren' met de daarbij behorende hoofduitgangspunten. Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting is voor het deelgebied. Daarnaast zijn de uitgangspunten en aanbevelingen voor de volgende specifieke ontwikkelingen van toepassingen voor het voorliggende wijzigingsverzoek:

- uitgangspunten voor waterberging;
- uitgangspunten voor uitbreiding bij een agrarisch bedrijf.

Welstandsnota Drechterland

In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen' (zie het hierna volgende kaartfragment). De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

2.3

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordeningen Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) 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 in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Langgerekte lintdorpen in het open Westfries landschap.
- Daliegaten, wielen, drinkputten, meerwallen en hoogstamboomgaarden.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen.
- Verspreide molens met hun molenbiotopen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Kleinschalige zeekleipolders. Halfopen 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 halfopen Karakter.

Dorps-DNA weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpsstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorp-landschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dicht op elkaar.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint.

Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfrieze Omringdijk. Op basis van de visie zijn uitwerkingen in deelgebieden opgesteld.

Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfrieze Omringdijk. Op basis van de visie zijn uitwerkingen in deelgebieden opgesteld.

De gemeente Drechterland grenst aan het dijktracé Markermeerdijk (Zuiderdijk). Het beeldkwaliteitsplan maakt een onderscheid in een kwaliteitszone en een panoramazone. Aan beide zijden van de dijk is in dit deelgebied een kwaliteitszone voorgesteld van 200 meter. Bijzonder aan dit deelgebied zijn de bebouwingslinten. Doordat deze linten haaks op de dijk liggen vormen zij besloten ruimtes binnen het open landschap. De provincie Noord-Holland wil dit

karakter behouden en wil het landschap tussen de linten nabij de dijk zoveel mogelijk vrij te houden van grootschalige ontwikkelingen. Deze gebieden zijn daarom onderdeel van de panoramazone.

Uitgangspunten voor het plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de panoramazone. Doordat de voorliggende ontwikkeling tegen de dorpsrand is gesitueerd, is er op de schaal van het landschap nauwelijks effect op de openheid tussen de linten. Er vindt geen aantasting van de panoramazone plaats.



Kaartbeeld panoramazone (lichtgroen)

O p l o s s i n g e n e n u i t g a n g s p u n t e n

3

3.1

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constatering uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2

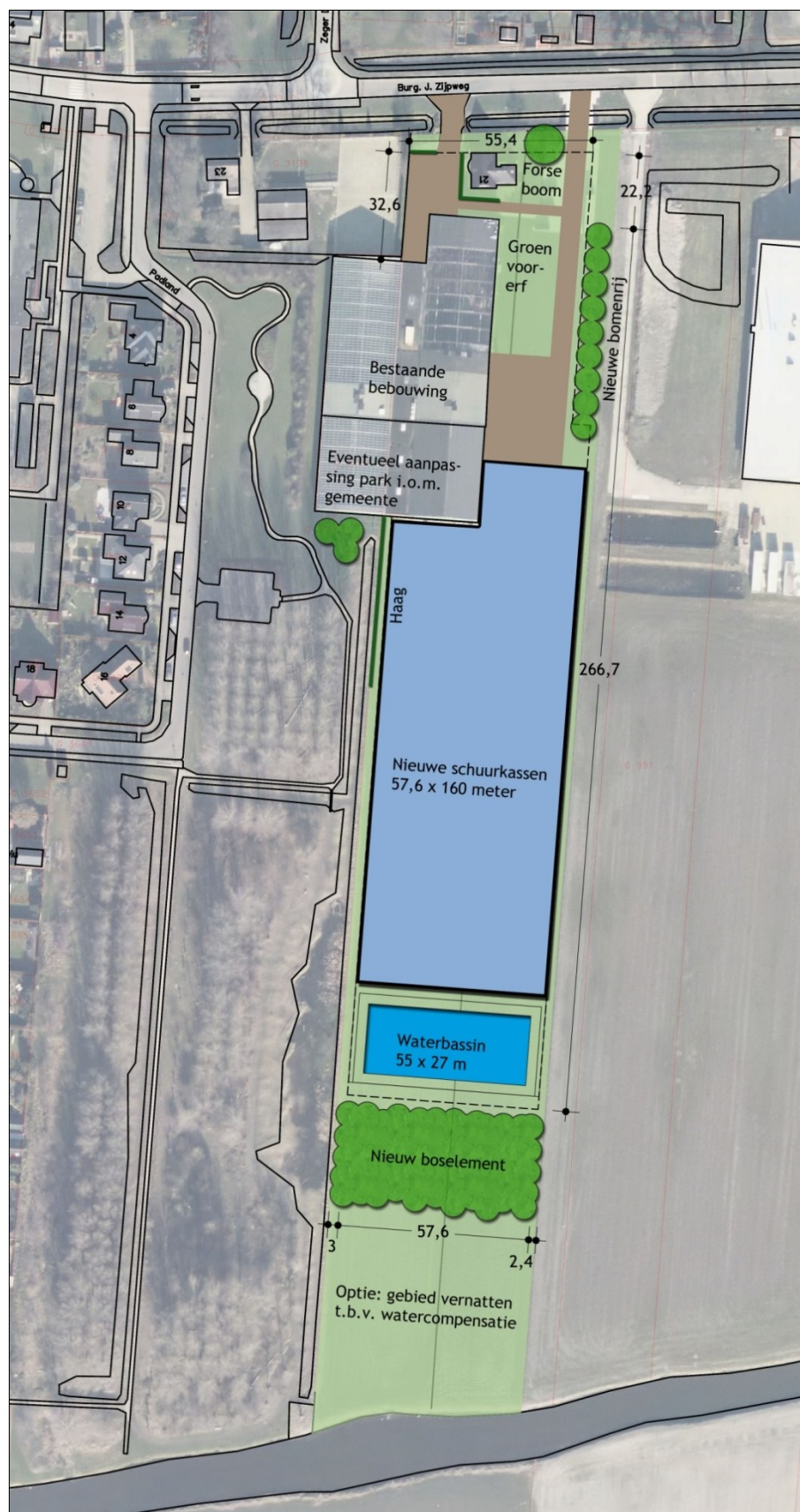
Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat de initiatiefnemers open staan voor aanpassing van de planvorming aan de parkzijde. De wens is uitgesproken om mogelijk nadelige effecten van de komst van nieuwe bebouwing weg te nemen door extra aanplant en extra zorg voor de gevelvormgeving (ten laste van het bedrijf). De belangen van de naastgelegen woningen worden hierdoor zoveel mogelijk tegemoet gekomen. Gedacht wordt om in overleg met de omwonenden het gevelbeeld aan de westzijde vorm te geven.

3.3

Uitwerking

Voor een goede bedrijfsvoering is het voor de initiatiefnemers wenselijk om de breedte van het smalle perceel optimaal te benutten. De gewenste schuurkassen hebben een beukmaat van 6,4 meter, waardoor slechts 2,4 tot 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen resteert in een optimale situatie. In het voorliggende voorstel wordt deze maatvoering overgenomen. Versmalling van de bebouwing is niet alleen functioneel zeer ongewenst voor de initiatiefnemer, maar heeft ruimtelijk ook weinig meerwaarde. De maatvoering is te klein om te spreken van doorzicht naar het open landschap en ook voor een waterpartij of een boomsingel is de ruimte zeer beperkt. Om deze redenen is er voor gekozen om de landschappelijke inpassing te concentreren aan de voor- en achterzijde van het perceel en de bebouwing als het ware in te klemmen tussen groene elementen.



Uitwerking - schaal 1:2000

076.00.00.42.06.00 - Wijzigingsverzoek Burgemeester J. Zijweg 21 te Venhuizen
22 januari 2013

Het eerste uitgangspunt is dat op het erf een onderscheid gemaakt wordt tussen een woon- en een bedrijfserf. Het woonerf wordt zo groen mogelijk ingericht door de verharding te beperken en enkele solitaire bomen en een bomenrij langs de erfgrans aan te planten. Het woon-/voor erf is zo groot mogelijk gemaakt door de nieuwe verharding en de nieuwe bebouwing duidelijk achter de voorgevel van de bestaande bedrijfsbebouwing te situeren.

De noodzakelijke verharding voor het parkeren van auto's, laden en lossen, etc. is gesitueerd achter de voorgevel van de bestaande bedrijfsbebouwing en is daarmee gesitueerd op het bedrijfserf. De toegevoegde bedrijfsactiviteiten worden hierdoor op een forse afstand van de weg gesitueerd. De nieuwe bebouwing wordt vervolgens weer achter de verharde zone gesitueerd. Door de terug liggende situering van de bebouwing ontstaat er geen forse bebouwingwand aan de Burgemeester J. Zijpweg.

Het bedrijfserf wordt aan de achterzijde ingepast met een boselement met een minimale diepte van 25 meter. Hiermee word aangesloten bij de parkzone ten oosten van het plangebied. De noodzakelijke waterberging zou mogelijk in het plan gerealiseerd worden door deze in aansluiting van de bestaande noord-zuid gesitueerde sloot te realiseren (afhankelijk van de situering van het peilvak). Eventueel kan ook de sloot aan de Burgemeester J. Zijpweg verbreed worden om een bijdrage te leveren in de watercompensatie.

Aan de westzijde bestaat een aandachtspunt. Het gaat hier om een meer stedenbouwkundig aspect. Vanuit de bestaande woonwijk is er in de huidige situatie over een afstand van 30 meter sprake van een bescheiden doorzicht op het open landschap. Met het voorliggende initiatief komt dit doorzicht te vervallen. Deze mogelijkheid bestond ook reeds in het 'oude bestemmingsplan'. Geadviseerd wordt om in de vormgeving van de bebouwing aandacht te besteden aan de gevel ter plaatse van dit doorzicht (een representatieve uitstraling van dit geveldeel is gewenst) en tevens een lage haag voor de bebouwing toe te passen op deze plek. In overleg met de omwonenden zou het eindbeeld kunnen worden bepaald om daarmee een door de omgeving gedragen plan te ontwikkelen. Wellicht is het daarnaast mogelijk om in overleg met de gemeente in het parkje enkele bomen te planten om het aanzicht te verzachten.

Het bouwvlak krijgt een forse diepte en is groter dan de 200 meter die in het bestemmingsplan in algemene zin als maximum geldt voor de diepte van een bouwvlak. In de voorliggende situatie is echter sprake van specifieke omstandigheden die enerzijds een grotere diepte noodzakelijk maken en anderzijds een grotere diepte mogelijk maken. De aspecten die een grotere diepte noodzakelijk maken zijn de zeer smalle breedte van het perceel in combinatie met het noodzakelijke programma om een toekomstbestendig bedrijf te realiseren. Het aspect dat een grotere diepte mogelijk maakt is de dorpsrand. De dorpsrand is een forse verdichting in het landschap. Doordat het plan direct aansluit op deze reeds bestaande forse verdichting, is de invloed op het landschap klein.

3.4

Uitgangspunten uitwerking

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

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- Nieuwe bedrijfsbebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing. Een compacte bouwmassa dient te worden nagestreefd. De nieuwe bebouwing ligt achter het verlengende van de voorgevel van bestaande bedrijfsbebouwing.
- De hoofdvorm en nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing (m.u.v. kas-sen) is afgestemd op de bestaande bedrijfsbebouwing.
- Het waterbassin wordt achter de bedrijfsbebouwing gesitueerd.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Het onderscheid in een woon-/voor- en bedrijfserf handhaven en versterken. Het voor- en bedrijfserf heeft een open en groen karakter. Bestaande bomen op het voor- en bedrijfserf handhaven. Het hele voor- en bedrijfserf als eenheid inrichten met lage hagen, bomen en gras. Breng minimaal één nieuwe forse boom (rode beuk) of een boomgroep aan op het voor- en bedrijfserf.
- Breng conform de uitwerking een bomenrij aan evenwijdig tegen de oostelijke perceelgrens. De bomenrij begint in het verlengde van de voorgevel van de bestaande bedrijfsbebouwing en eindigt voor de voorgevel van de nieuwe bebouwing. De bomen hebben een minimale hoogte van 10 meter (volgroeid). De maximale plantafstand tussen de bomen is 8 meter.
- Breng conform de uitwerking een nieuw bosclement aan (bomen, in combinatie met struiken en heesters) achter de nieuwe bedrijfsbebouwing en het waterbassin. De bomen hebben een minimale hoogte van 10 meter (volgroeid). De maximale plantafstand tussen de bomen is 8 meter. Het bosclement wordt over de hele breedte van het perceel aangebracht en heeft een minimale diepte van 25 meter.
- Nieuwe verharding is gesitueerd achter (het verlengde van) de voorgevel van de bestaande bedrijfsbebouwing.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende boomsoorten zijn iepen en essen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, bij voorkeur de bestaand noord-zuid lopende waterloop verbreden en voorzien van een ecologische oever (flauw talud met riet). Indien dit niet mogelijk is, is het ook mogelijk om het gebied achter het boselement te vernatten en te laten verruigen met riet en wilgen om te voorzien in de noodzakelijke waterberging. Hierdoor ontstaat een zekere eenheid tussen de oplossing voor waterberging en het boselement.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

In de welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2, De ruilverkavelingen'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek (zie bijlage 1). Aanvullend op de welstandscriteria uit de welstandsnota gelden de volgende criteria:

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van de grootste bestaande schuur. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is eenvoudig en rechthoekig van vorm, conform bestaand.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw 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.

B i j l a g e

W e l s t a n d s c r i t e r i a

De criteria van 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen' uit de op 28 april 2012 vastgestelde 'Welstandsnota Drechterland' zijn van toepassing op het voorliggende uitbreidingsverzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

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

Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen

Gebiedsbeschrijving

In de ruilverkavelingen is het oorspronkelijke kleipolderlandschap slechts nog in beperkte mate herkenbaar. Na de ruilverkaveling is in het gebied een nieuwe hoofdstructuur van wegen, wegbeplanting en vaarten ontstaan. De oorspronkelijke hoofdrichting van het landschap is, ondanks dat de oorspronkelijke smalle, diepe kavels zijn samengevoegd tot bredere kavels, nog wel herkenbaar. Het bebouwingspatroon in dit gebied wijkt echter behoorlijk af van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld in de oude linten.

De kavels hebben een grotere breedte en hebben vrijwel alle een richting loodrecht op de ontsluitingsweg. De bebouwing is in de meeste gevallen aan weerszijden van de ontsluitingsweg gesitueerd en is op de deze weg gericht. De nieuwe linten zijn nog zeer open en plaatselijk halfopen, zonder echt aangesloten te worden. (Bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen bevinden zich op grote, maar wisselende afstanden van de weg. De (forse) bedrijfswoningen bevinden zich meer op de voorgrond en presenteren zich vaak met siertuinen op de weg. De, in veel gevallen forse bedrijfsbebouwing, is vaak dicht achter het woonhuis gesitueerd en ligt relatief bebouwing 'kaal' in het landschap.

Er is sprake van een verscheidenheid in bouwvormen. In omvang, richting en materialisering domineren utilitair vormgegeven agrarische bijgebouwen en kassencomplexen. De voorterreinen zijn overwegend functioneel ingericht met veel verharding en maken veelal een rommelige indruk. De materialisering van de bedrijfsbebouwing is sober/utilitair. Soms is sprake van bruin(rood) metselwerk, maar meestal is metalen gevelbeplating en golf- of staalplaten als dakafwerking toegepast.

De kassencomplexen zijn clusters van rechthoekige glasconstructies met flauwe glaskappen met meestal aan de ontsluitingszijde een verwerkingsruimte in metselwerk, al dan gecombineerd met plaatmateriaal of glas. In negatieve zin vallen de aan de wegzijde gesitueerde waterbassins en verharde voorterreinen op.

De bedrijfswoningen zijn van een traditioneel type. De oudere woningen zijn veelal sober uitgevoerd in een donkere kleurstelling, terwijl de meer recent gerealiseerde woningen zich onderscheiden door een meer rijke vormgeving en een lichte kleurstelling. Alle woningen zijn 1 bouwlaag met een kap. De materialisering van de woningen bestaat uit baksteen voor de gevels en dakpannen voor de daken. Het kleurgebruik is divers.

Beleid, waardebepaling en ontwikkelingen

Het gebied ontleent zijn waarde aan de structuur met agrarische complexen aan de ontsluitingswegen met ruime profielen, gecombineerd met de bijbehorende open, gecultiveerde productiepercelen, de eenvoudige verschijningsvorm van woon- en bedrijfsbebouwing en met gedekte kleurstellingen.

Ontwikkelingen in het gebied zullen bestaan uit aan-, uit- en verbouw van woningen en verbouw, (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (voor zover de bebouwingsvlakken dit toelaten).

Het beleid is gericht op het optimaal functioneren als agro-industrieel gebied. In de 'Structuurvisie landschap' geldt voor dit gebied het ambitieniveau 'geleidelijk transformeren'. Het beleid is gericht op het versterken van de bestaande kwaliteiten en het verbeteren van de inpassing van bestaande en nieuwe bebouwing.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en geleidelijk transformeren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- De bebouwing is gesitueerd in of achter de bestaande rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Bijgebouwen/bedrijfsgebouwen bij voorkeur achter de woning. Bij meerdere bijgebouwen streven naar clustering.

Massa

- De hoofdvorm van de woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst.
- De nokrichting is haaks op of evenwijdig aan de straat. Streven naar één nokrichting op een erf, waarbij de nok bij voorkeur de richting van de verkaveling volgt.
- De gerichtheid van bouwmasa van de bedrijfsbebouwing is neutraal of in overeenstemming met de kavelrichting (zie afbeelding).
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmasa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes, schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw.

Detaillering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een traditionele of modern-traditionele architectuur.
- De detaillering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur van de woning.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.



Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



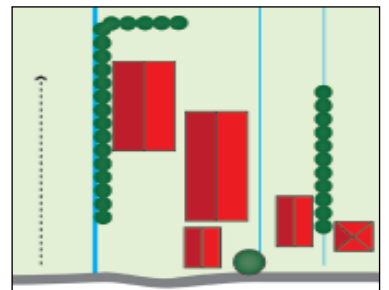
Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



Eén nokrichting op het erf; een nokrichting evenwijdig aan de verkaveling heeft echter de voorkeur.



Ongewenste gerichtheid van de bouwmasa (haaks op verkavelingsrichting).



Bijgeplaatste schuur (linksboven) in lengterichting verkaveling.



Woning met gemetselde gevels en dakpannen als dakbedekking.



Gedekt, donker kleurgebruik en landschappelijke inpassing.



Opgaande beplanting en groene terreininrichting.



Opslag te overheersend in het ruimtelijk beeld.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het hoofdmateriaal voor gevels van woningen is metselwerk en voor de daken dakpannen. Andere materiaaltoepassingen zijn ongeschikt.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegelen-de hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend en harmonieus kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergistingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:

- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of rietoevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Colofon

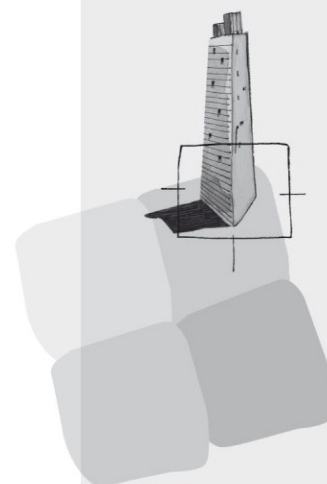
Opdrachtgever
Gemeente Drechterland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
076.00.00.42.06.00



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



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsverzoek
De Hout 6 te Hem

11 februari 2013

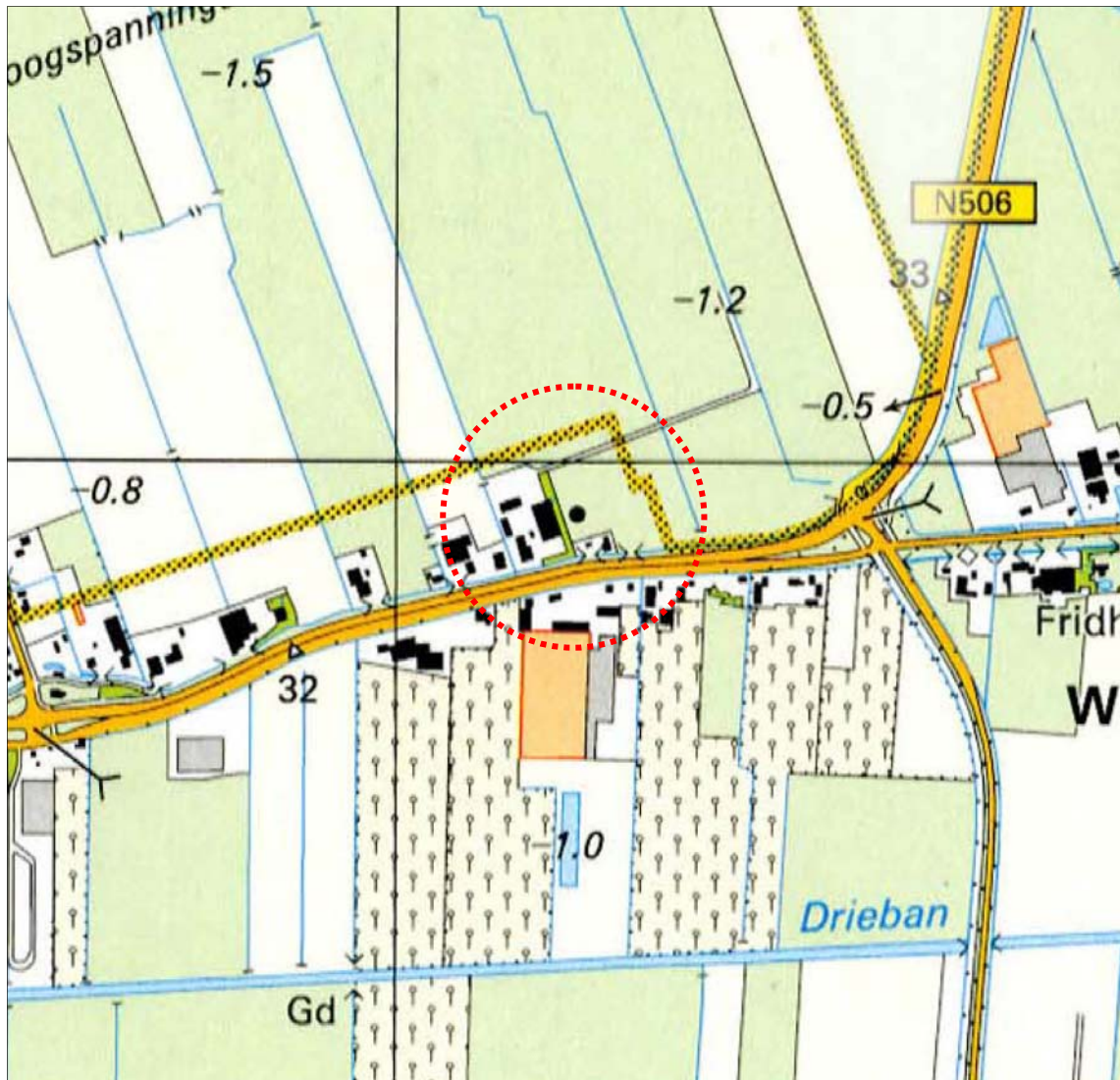
**Wijzigingsverzoek
De Hout 6 te Hem**

Inhoud

Wijzigingsverzoek De Hout 6 te Hem
Initiatiefnemers familie Sluis
Bestemmingsplan Drechterland Zuid

11 februari 2013
Projectnummer 076.00.00.42.06

Overzichtskaart



Plangebied (fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergronden en uitbreidingswensen	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Landschapstype	6
1.5	Kwaliteiten en knelpunten	9
2	Ruimtelijk relevant beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.3	Provinciaal beleid	12
3	Oplossingen en uitgangspunten	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Constateringen werksessie	15
3.3	Uitwerking	15
3.4	Uitgangspunten	17

Bijlage

1.1**Aanleiding**

In de gemeente Drechterland is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Drechterland Zuid een verzoek in te dienen voor aanpassing van het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een aanpassing is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemers voor dit wijzigingsverzoek is de familie Sluis. Het verzoek heeft betrekking op het perceel De Hout 6 te Hem. Op 12 september 2012 heeft op het een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de familie Sluis, initiatiefnemers;
- de heer Harm Medema, projectleider gemeente Drechterland;
- de heer Barend van der Veen, procesleider werksessie, BügelHajema Adviseurs;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema Adviseurs.

1.2**Achtergronden en uitbreidingswensen**

De familie Sluis heeft een melkveehouderij. Om het bedrijf toekomstbestendig te maken is vergroting van het bedrijf noodzakelijk. De initiatiefnemers hebben een verdubbeling van het bedrijf voor ogen en willen daarom een nieuwe stal bouwen die in oppervlak gelijk is aan de bestaande grote stal. Tevens zijn nieuwe sleufsilo's nodig om te voorzien in voldoende voeropslag. De nieuw te bouwen stal moet vanwege de bedrijfsvoering ten oosten van de bestaande stal gebouwd worden. Om de nieuwbouw mogelijk te maken moet de bestaande ronde silo verwijderd worden en moet het bouwblok in oostelijke richting worden vergroot.

Een reden die meeweegt om de stal ten oosten van de bestaande stal te situeren is de wens om een compact erf te realiseren en te voorkomen dat er gronden verloren gaan. Het nieuwe tracé van de Westfrisaweg doorsnijdt namelijk het huidige eigendom van de familie, waardoor de gronden van de initiatiefnemers direct rondom het bedrijfserf fors afnemen.

De woning De Hout 2 behoorde eerst bij het bedrijf, en wordt nu als platte-landswoning betiteld. Hierdoor zijn er geen beperkingen meer voor een oostelijk uitbreiding van het bouwvlak.

1.3

Plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning (stolpboerderij), een grote stal van ongeveer 30 x 74 meter en twee kleinere stallen ten westen van de bestaande grote stal. Ten noorden van de stallen is een aantal sleufsilo's gesitueerd. Ten oosten van de grote stal is sprake van een ronde silo met een diameter van 20 meter.



Plangebied (luchtfoto en GBKN gemeente Drechterland)

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 wadden-gebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de 6^e of 7^e 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 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de 13^e eeuw worden de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbonden en ontstaat omstreeks 1300 de Westfriese Omringdijk.

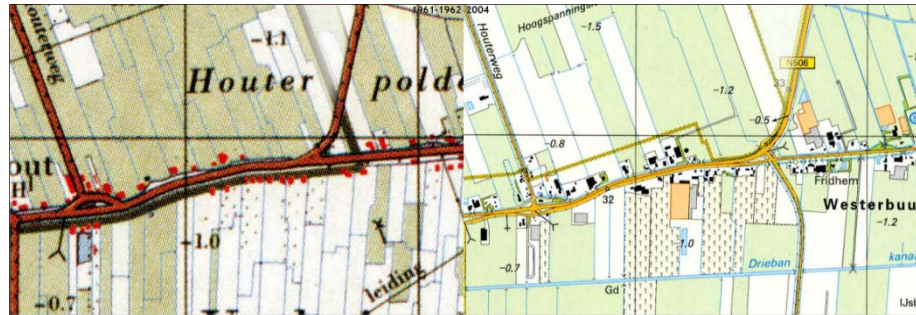
Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is nu door ontginning dan wel erosie verdwenen, waardoor uiteindelijk het Oude Zeekleilandschap is ontstaan. De herkenbare langgerekte structuur van de strokenverkaveling en de lintdorpen, ontstaan als gevolg van de veenontginning, zijn kenmerkend voor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

Het gebied waarop het bestemmingsplan Drechterland Zuid betrekking heeft, kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en de (boeren)erven langs de Westfriese Omringdijk. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten). De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriese Omringdijk en de oude kreekruggen. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op de kaart van 1895-1907 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



Topografische kaarten 1855-'58 (links) en 1895-1907 (rechts)

Door de ruilverkaveling zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd. De kaart van 1961-'62 geeft de situatie voor de ruilverkavelingen weer. De dichtheid in de bebouwing neemt langzaam toe. In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar.



Topografische kaarten 1961-'62 (links) en 2004 (rechts)

Orderingsprincipes in het landschap

Het buitengebied in de gemeente Drechterland 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 haaks op de linten. Het gebied rondom Venhuizen vormt hierop een uitzondering. Door ruilverkavelingen in de jaren '60 is hier een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij vaarten, nieuwe wegen met stevige laanbeplanting en forse bebouwing het ruimtelijk beeld bepalen. Dit gebied kent een grote mate van openheid en de oorspronkelijke hoofdrichting is nog herkenbaar.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in 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 als meer recente bebouwing komt voor in de linten. 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 het ruilverkavelde gebied rondom Venhuizen is het bebouwingsbeeld sterk afwijkend. De nieuwe linten aan de ruilverkavelingswegen zijn sterk aanwezig in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen en rood. De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied (zie paragraaf 2.2). De samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstreckende verkaveling moeten behouden en versterkt worden. De ruilverkavelde gebieden 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 landschap.

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 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 het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

1.5

Kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten van het plangebied en omgeving zijn bepaald op basis van de Structuurvisie Landschap Drechterland en het veldbezoek.

Kwaliteiten op structuur- en detailniveau zijn:

- de ligging aan De Hout (cultuurhistorisch lint), met waardevolle bebouwing en een groene karakter;
- structurele doorzichten in het lint;
- het opstreckende verkavelingspatroon en daarmee samenhangend het patroon van sloten en vaarten;
- de bestaande stolpboerderij en het groene voorerf van het plangebied;
- het (ruime) zicht op het open landschap vanaf het achtererf.

Knelpunten op structuur- en detailniveau zijn:

- het achtererf is niet landschappelijk ingepast;
- de verkeersdrukte op De Hout.

R u i m t e l i j k r e l e v a n t b e l e i d



2 . 1

Inleiding

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

2 . 2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap

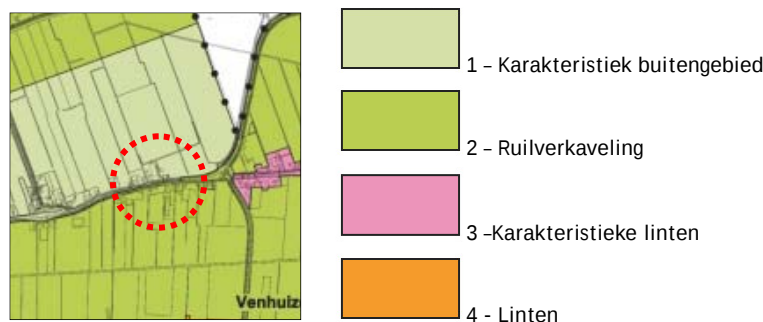
De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de visie voor het landschap opgesteld. Voor het plangebied geldt de strategie 'behouden en versterken' met de daarbij behorende hoofduitgangspunten. Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting is voor het deelgebied. Daarnaast zijn de uitgangspunten en aanbevelingen voor de volgende specifieke ontwikkelingen van toepassingen voor het voorliggende wijzigingsverzoek:

- uitgangspunten voor waterberging;
- uitgangspunten voor uitbreiding bij een agrarisch bedrijf;
- aanbevelingen voor voersilo's bij een agrarisch bedrijf;
- aanbevelingen voor mestsilo's of mestvergistingsinstallatie bij een agrarisch bedrijf;
- aanbevelingen voor sleufsilo's, mestplaten en mestbassins bij een agrarisch bedrijf.

Welstandsnota Drechterland

In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 1 - Karakteristiek buitengebied'. (zie onderstaand kaartfragment). De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

2.3

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. In deze stukken wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) 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 in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Langgerekte lintdorpen in het open Westfriesse landschap.
- Daliegaten, wielen, drinkputten, meerwallen en hoogstamboomgaarden.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Kleinschalige zeeleipolders. Halfopen landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland. Kreekruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeelei en terpen.
- Mate van openheid: landschap met een halfopen Karakter.

Dorps-DNA weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpsstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorpslandschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint.

Oplossingen en uitgangspunten

3

3.1

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constatering uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2

Constateringen werksessie

De initiatiefnemers willen het bedrijf graag in oostelijke richting uitbreiden. Tijdens de werksessie is gebleken dat de bestaande woning aan De Hout 2 planologisch gezien een belemmering vormt voor de uitbreiding van het bedrijf in oostelijke richting. De werksessie heeft dan ook in het teken gestaan van het zoeken naar alternatieve uitbreidingsmogelijkheden. Dit heeft echter geen werkbaar oplossingen voor de initiatiefnemers opgeleverd.

Voor de initiatiefnemers is het noodzakelijk dat de nieuw te bouwen stal in maatvoering en situering exact aansluit op de bestaande oostgevel van de bestaande stal. Voor een efficiënte bedrijfsvoering (verkeersstromen) is dit noodzakelijk. De genoemde situering betekent echter dat de afstand tussen de woning (woonbestemming) en de stal te klein wordt (i.v.m. milieucontour). Nieuwe wetgeving met betrekking tot de 'plattelandswoning' biedt nu echter mogelijkheden. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de woning De Hout voldoet aan de criteria voor een zogenaamde 'plattelandswoning'. Deze woning wordt dan ook als zodanig aangeduid, waardoor de door de initiatiefnemer gewenste uitbreiding toch mogelijk wordt.

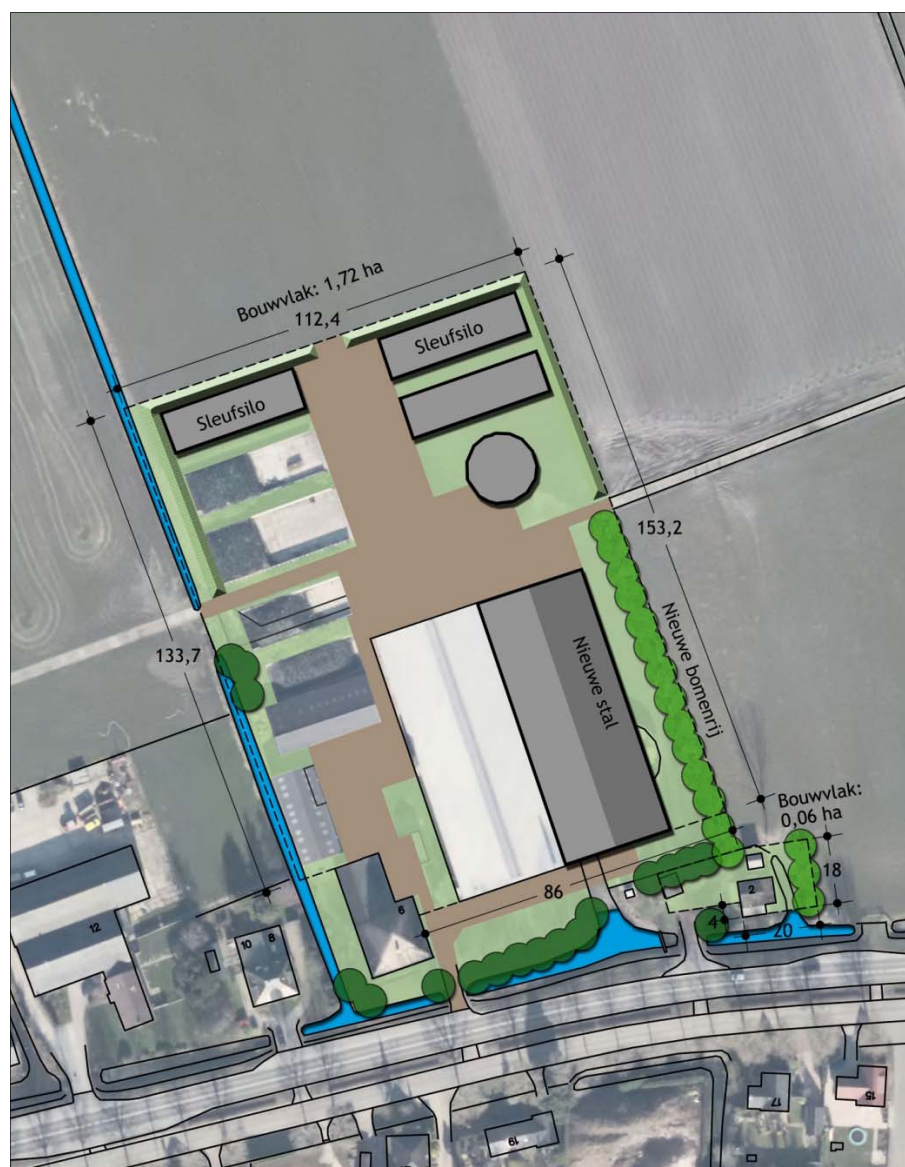
3.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de uitwerking is het bestaande onderscheid in een woonerf en bedrijfserf gehandhaafd.

De bestaande stolpboerderij en de bestaande bomen bepalen in grote mate het aanzicht vanaf de straat. Het erf van de woning De Hout 2 wordt vergroot en tevens groen ingericht, waardoor de stallen vanaf de weg slechts beperkt zichtbaar zijn. De nieuw te bouwen stal vormt hierdoor ook geen aantasting van het cultuurhistorische karakter van De Hout.

Het bedrijfserf wordt uitgebreid in oostelijke en noordelijke richting. Het bedrijfserf kent een zonering in een zone met bebouwing en een zone met verharding en silo's daarachter. De bedrijfsbebouwing wordt geclusterd en zo compact mogelijk op het erf gesitueerd, aansluitend op de bestaande bebouwing.



Uitwerking - schaal 1:2000

Het bedrijfserf wordt bebouwd met een grote nieuwe stal/loods die aansluit op de bestaande grote stal. De bestaande ronde silo wordt verwijderd en wordt, indien deze wordt hergebruikt, midden achter de nieuwe stal gesitueerd. De bestaande sleufsilos worden gehandhaafd en de nieuwe sleufsilos worden in situering afgestemd op het bestaande plaatsingspatroon van de bestaande silos.

Het bedrijfserf aan de oostzijde van het erf is ter plaatse van de stal ingepast met een bomenrij. De noordzijde van het bedrijfserf wordt over de hele breedte van het bedrijfserf ingepast met een groen talud/aarden wal. Dit talud/deze wal benadrukt tevens de rechthoekige vorm van het erf.

In het plan wordt in beperkte mate water gedempt. De waterberging wordt vormgegeven door een bestaande sloot te verbreden.

3.4

Uitgangspunten

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

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- Het bedrijfserf kent een zonering in een zone met bebouwing en een zone met verharding en silos daarachter. De bedrijfsbebouwing wordt geclusterd en zo compact mogelijk op het erf gesitueerd, aansluitend op de bestaande bebouwing.
- De bebouwingsrichting is gelijk aan de landschappelijke hoofdrichting.
- De nieuwe bedrijfsbebouwing heeft een kap.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande grote stal.
- Nieuwe sleufsilos achter de bedrijfsbebouwing situeren. De sleufsilos clusteren conform het reeds bestaande patroon.
- De ronde silo (indien van toepassing) midden achter de nieuwe stal situeren.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

- In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 1 - Karakteristiek buitengebied'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Bestaande (waardevolle) opgaande beplanting op het voorerf handhaven. Het voorerf wordt zo groen mogelijk vormgegeven. De verharding wordt tot een functioneel minimum beperkt.
- Het erf van de woning De Hout 2 wordt vergroot en groen ingericht. Bestaande (waardevolle) opgaande beplanting handhaven. De oostelijke grens van dit vergrote erf wordt ingevuld met een bomenrij. Onderlinge plantafstand 8 meter. Passende soorten zijn essen en iepen.
- Nieuwe bedrijfsbebouwing wordt ingepast met bomenrijen. Breng daarom conform de uitwerking een bomenrij aan op de oostelijke erfgrens. De lengte van de bomenrij is minimaal gelijk aan de lengte van de nieuwe stal. Onderlinge plantafstand 8 meter. Passende soorten zijn essen en iepen.
- Verharding en lage bebouwingselementen (sleufsilo's e.d.) zijn op het achtererf achter de grote stallen gesitueerd en worden ingepast met een groen (gras) talud of aarden wal met een minimale hoogte van 1,2 meter en een maximale hoogte van 1,8 meter hoogte. Het talud/de wal heeft overal de zelfde hoogte en benadrukt de rechthoekige vorm van het erf.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, aansluiten bij bestaande kenmerkende waterpatronen.
- Door het aanleggen van een verlaagde oever die als overloopgebied kan functioneren, kan mede worden voorzien in waterberging.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw 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.

B i j l a g e

Welstandscriteria

De criteria van 'Gebiedstype 1 – Karakteristiek buitengebied' uit de op 28 april 2012 vastgestelde 'Welstandsnota Drechterland' zijn van toepassing op het voorliggende verzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

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

Gebiedstype 1 - Karakteristiek buitengebied

Gebiedsbeschrijving

Het karakteristieke buitengebied ligt in het kleipolderlandschap. Dit landschapstype kenmerkt West-Friesland. In dit gebied is het oorspronkelijke kleipolderlandschap nog goed herkenbaar. De ruilverkavelingen in de jaren '60 en '70 hebben in beperkte mate invloed gehad op het verkavelingspatroon, waardoor de schaalvergroting in dit gebied beperkt is gebleven. Het gebied wordt hierdoor nog steeds gekenmerkt door een relatief kleinschalig verkavelingspatroon met smalle, diepe kavels haaks op de langgerekte wegen.

De bebouwing in dit gebied bestaat uit open lintbebouwing, vrij in het open landschap liggende bebouwing en aan de Westfriese Omringdijk gesitueerde woningen. De bebouwing kenmerkt zich door een grote verscheidenheid. Er is sprake van (bedrijfs-)woningen, stolpen en agrarische complexen met bedrijfsgebouwen. Kenmerkend is dat de bedrijfswoningen georiënteerd zijn op en/of gelegen zijn aan de ontsluitingsweg met de bedrijfsobjecten overwegend daarachter. De bebouwingsrichting is haaks of nagenoeg haaks op de ontsluitingsweg. Bij veel complexen is sprake van erfbeplanting.

De bedrijfswoningen zijn veelal vrijstaand en kunnen overwegend getypeerd worden als traditioneel/landelijk met beperkte gemeenschappelijke en/of bijzondere stijlkenmerken. De meeste woningen hebben één bouwlaag met een kap. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. De hoofdmaterialen zijn overwegend bruin of rood metselwerk voor de gevels (met incidenteel houten topgevels) en rode of grijze/zwarte pannen voor de daken.

De agrarische bedrijfsgebouwen hebben in principe een eenvoudige hoofdvorm en overwegend een flauwe kap. De hoofdrichting van de gebouwen is overwegend evenwijdig aan de kavelrichting. Bedrijfsgebouwen zijn zowel achter elkaar als naast elkaar gesitueerd. De hoofdmaterialen zijn metselwerk en/of beplating voor de gevels en golfplaten, staalplaten of mastiek voor de daken.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Het gebied is landschappelijk waardevol en zeer kwetsbaar. In de 'Structuurvisie landschap' geldt voor dit gebied het ambitieniveau 'behouden en versterken'. Het beleid is gericht op het handhaven en versterken van de bestaande kwaliteiten. De kwaliteiten in dit gebied zijn de Westfriese Omringdijk, de linten met de daarmee samenhangende, nog goed herkenbare verkavelingsstructuur en openheid en de eenvoudige verschijningsvorm van woon- en bedrijfsbebouwing in gedekte kleurstellingen. Sterk afwijkende bouwvormen en de toepassing van lichte kleurstellingen en glanzende materialen moet in dit gebied voorkomen worden.

Ontwikkelingen in het gebied zullen bestaan uit aan-, uit- en verbouw van woningen en verbouw, (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (voor zover de bebouwingsvlakken dit toelaten). Nieuwe burgerwoningen zullen in het gebied niet snel worden toegestaan.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar mogelijk versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- Behoud bebouwingspatroon. De bebouwing is gesitueerd in de bestaande (vaste of wisselende) rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat en/of de Westfriese Omringdijk. Op hoeklocaties heeft bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Aan- en uitbouwen liggen achter de voorgevelrooilijn van de woning.
- Bijgebouwen/bedrijfsgebouwen bij voorkeur achter de woning. Bij meerdere bijgebouwen streven naar clustering.

Massa

- De hoofdvorm van de woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst.
- De nokrichting is haaks of evenwijdig aan de weg. Alle bebouwing op één erf heeft overwegend dezelfde nokrichting.
- De typologie van de hoofdvorm is gebiedseigen en traditioneel of landschappelijk.
- Bij (ver)nieuwbouw de bouwvorm, bouwmasa en nokrichting afstemmen op de belendende percelen en de landschappelijke context.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmasa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- De gerichtheid van bouwmasa van de bedrijfsbebouwing is in overeenstemming met de kavelrichting (zie afbeelding).
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw. Bijgebouwen hebben bij voorkeur een kap afgestemd op de kap van het hoofdgebouw.

Detailering

- Woningen/gebouwen hebben een individuele uitstraling. De architectuur is gebiedseigen en traditioneel of landschappelijk.
- De detailering van de gevels van een woning is zeer zorgvuldig en ondersteunt de architectuur, geleding en hoofdvorm van de woning.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detailering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detailering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.



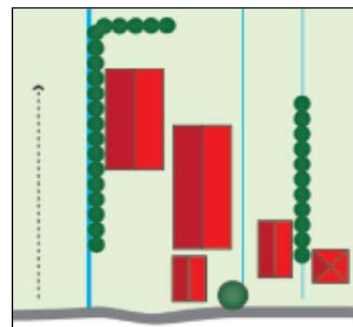
Twee nokrichtingen op het erf; de voorkeur heeft één nokrichting.



Handhaven bestaande rooilijnen (ook bij de Westfriese Omringdijk).



Gebiedseigen en traditionele hoofdvorm voor de bebouwing; traditioneel kleur- en materiaalgebruik.



Bijgeplaatste schuur (linksboven) in lengterichting verkaveling.



Ongewenst licht/glanzend kleur- en materiaalgebruik.



Voorbeeld gedekt kleurgebruik voor bedrijfsbebouwing.



Traditioneel en gedekt kleurgebruik.



Onvoldoende landschappelijke inpassing bedrijfsbebouwing.



Opslag te bepalend in het ruimtelijk beeld.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is passend bij de typologie van de hoofdvorm; gebiedseigen, traditionele kleuren domineren het beeld.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegellende hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend, harmonieus en op het landschap afgestemd kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergistingsinstallaties en reclame gelden de 'Objectgerichte criteria' zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de erfinrichting gelden de volgende aanvullende aanbevelingen:

- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Colofon

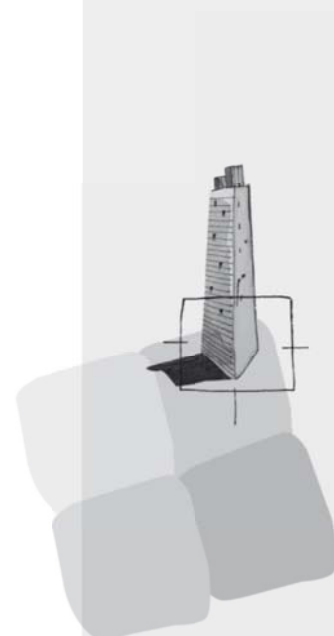
Opdrachtgever
Gemeente Drechterland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
076.00.00.42.06



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



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsverzoek
Dorpsweg 123 te Schellinkhout

19 november 2012

Wijzigingsverzoek Dorpsweg 123 te Schellinkhout

Inhoud

Wijzigingsverzoek Dorpsweg 123 te
Schellinkhout
Initiatiefnemers Maatschap Vis

19 november 2012
Projectnummer 076.00.00.42.06.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Plangebied (fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergronden en uitbreidingswensen	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Landschapstype	6
1.5	Kwaliteiten en knelpunten	9
2	Ruimtelijk relevant beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.3	Provinciaal beleid	12
3	Oplossingen en uitgangspunten	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Constateringen werksessie	15
3.3	Uitwerking	15
3.4	Uitgangspunten	16

Bijlage

1.1

Aanleiding

In de gemeente Drechterland is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Drechterland-Zuid een verzoek in te dienen voor aanpassing van het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een aanpassing is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemers voor dit verzoek is de familie Vis. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Dorpsweg 123 te Schellinkhout. Op 27 juni 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de familie Vis, initiatiefnemers;
- de heer Albert Soeting, adviseur initiatiefnemers;
- de heer Jesper Keijzer, beleidsadviseur gemeente Drechterland;
- de heer Harm Medema, projectleider bestemmingsplan Drechterland-Zuid, gemeente Drechterland;
- de heer Barend van der Veen, procesleider werksessie BügelHajema Adviseurs;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

Het bestaande bedrijf is gesitueerd aan de Dorpsweg 123 in Schellinkhout. Het bedrijf is een echt familiebedrijf, waarbij ouders en zoon een maatschap vormen. Het bedrijf is bovendien in het verleden overgenomen van de (groot)ouders.

De initiatiefnemers hebben ongeveer 16 hectare land in eigendom en pachten daarnaast nog ongeveer 15 hectare grond. Er is sprake van een gemengd bedrijf met twee functies. De eerste functie is het houden en melken van ongeveer 30 koeien.

De tweede functie is het houden/stallen van ongeveer 40 paarden in combinatie met het geven van paardrijdlessen. De twee functies lopen in de huidige situatie zowel ruimtelijk als functioneel door elkaar.

De koeien staan in een stal uit 1977 die niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. De familie Vis wil het bestaande bedrijf graag uitbreiden met een koeienstal van ongeveer 20x46 meter. De goothoogte van deze schuur is 3 tot 3,5 meter, de nokhoogte 7 meter. De stal biedt ruimte aan 50 tot 80 koeien en wordt voorzien van een mestkelder.

In combinatie met de bouw van de schuur willen de initiatiefnemers het terrein direct achter de stolpboerderij opschonen door de mestsilos en de kleinere opstallen te verwijderen. De bestaande koeienstal wordt aangepast voor het houden van paarden.

1.3

Plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een woning (stolp) met aangebouwde schuur, twee grotere stallen/loodsen, een rijhal, enkele kleinere bijgebouwen (onder andere een kapberg) en een mestopslag. Achter op het erf is sprake van een sleufsilos en opslag van goederen. Op het perceel Dorpsweg 123a zijn tevens paarden ondergebracht van het bedrijf. Tevens is op dit perceel een paardrijbak ingericht ten behoeve van het bedrijf.



Plangebied (luchtfoto en GBKN gemeente Drechterland)

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-Hol-

land Noord een gedeeltelijk door een strandwallenzone afgesloten waddengebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de 6^e of 7^e 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 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de 13^e 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 gebied waarop het bestemmingsplan Drechterland-Zuid betrekking heeft, kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en de (boeren)erven langs de Westfriese Omringdijk. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten). De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriese Omringdijk en de oude kreekruigen. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op de kaart van 1895-1907 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



Topografische kaarten 1855-'58 (links) en 1895-1907 (rechts)

Door de ruilverkaveling zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd. De kaart van 1961-'62 geeft de situatie voor de ruilverkavelingen weer. De dichtheid in de bebouwing neemt langzaam toe. In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar.



Topografische kaarten 1961-'62 (links) en 2004 (rechts)

Orderingsprincipes in het landschap

Het buitengebied in de gemeente Drechterland 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 haaks op de linten. Het gebied rondom Venhuizen vormt hierop een uitzondering. Door ruilverkavelingen in de jaren '60 is hier een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij vaarten, nieuwe wegen met stevige laanbeplanting en forse bebouwing het ruimtelijk beeld bepalen. Dit gebied kent een grote mate van openheid en de oorspronkelijke hoofdrichting is nog herkenbaar.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in 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 als meer recente bebouwing komt voor in de linten. 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 het ruilverkavelde gebied rondom Venhuizen is het bebouwingsbeeld sterk afwijkend. De nieuwe linten aan de ruilverkavelingswegen zijn sterk aanwezig in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen en rood. De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied (zie paragraaf 2.2). De samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstreekende verkaveling moeten behouden en versterkt worden. De ruilverkavelde gebieden 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 landschap.

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 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 het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

1.5

Kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten van het plangebied en omgeving zijn bepaald op basis van de Structuurvisie Landschap Drechterland en het veldbezoek.

Kwaliteiten op structuur- en detailniveau zijn:

- de ligging aan de Dorpsweg met het kronkelige verloop, de waardevolle bebouwing en het groene karakter (cultuurhistorisch lint);
- structurele doorzichten in het lint;
- de nabijheid van de Zuiderdijk (ligging plangebied in kwaliteitszone Westfriese Omringdijk);
- de nabijheid van het Markermeer;
- het opstreekende verkavelingspatroon en daarmee samenhangend het patroon van sloten en vaarten;
- de openheid tussen de cultuurhistorische bebouwingslinten;
- het groene voorerf van het plangebied;
- de stolp op het voorerf van het plangebied;
- het (ruime) zicht op het open landschap vanaf het achtererf.

Knelpunten op structuur- en detailniveau zijn:

- het erf is rommelig ingericht. De twee functies op het erf lopen zowel ruimtelijke als functioneel door elkaar;
- de inpassing van de bedrijfsgebouwen (ontbreken van beplanting, buitenopslag op het achtererf).

R u i m t e l i j k r e l e v a n t b e l e i d



2.1

Inleiding

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

2.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap

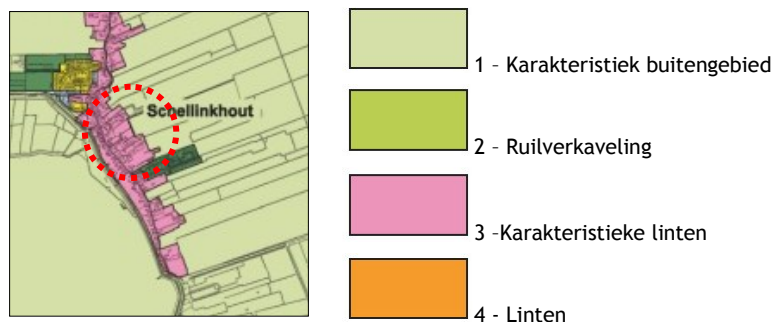
De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de visie voor het landschap opgesteld. Voor het plangebied geldt de strategie ‘behouden en versterken’ met de daarbij behorende hoofduitgangspunten. Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting is voor het deelgebied. Daarnaast zijn de uitgangspunten en aanbevelingen voor de volgende specifieke ontwikkelingen van toepassingen voor het voorliggende wijzigingsverzoek:

- uitgangspunten voor waterberging;
- uitgangspunten voor uitbreiding bij een agrarisch bedrijf;
- aanbevelingen voor voersilo's bij een agrarisch bedrijf;
- aanbevelingen voor mestsilo's of mestvergistingsinstallatie bij een agrarisch bedrijf;
- aanbevelingen voor sleufsilo's, mestplaten en mestbassins bij een agrarisch bedrijf.

Welstandsnota Drechterland

In de welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3, Karakteristieke linten'. (zie onderstaand kaartfragment). De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

2.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. In deze stukken wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) 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 in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Westfrieze Omringdijk (provinciaal monument) als het geheel van het dijklichaam, de wielen, de buitendijkse landen, het oude tracé van de dijk en een brede open zone aan weerszijden van de dijk.
- Langgerekte lintdorpen in het open Westfrieze landschap.
- Daliegaten, wielen, drinkputten, meerwallen en hoogstamboomgaarden.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen.
- Verspreide molens met hun molenbiotopen.

Landschaps-DNA - Openheid

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

Dorps-DNA weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorplandschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dichter op elkaar.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint.

Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfrieze Omringdijk. Op basis van de visie zijn uitwerking in deelgebieden opgesteld. De gemeente Drechterland grenst aan het deelgebied Markermeerdijk (Zuiderdijk).

Karakteristieken Markermeerdijk

De inrichting van het dijklichaam bestaat uit gras met keien aan de buitendijkse zijden. Op de kruin ligt een dijkweg waarvandaan er open zicht op het water en het open binnenland is. Aan de voet van de dijk komen natte natuurgebieden en boerenerven voor. In het Markermeer liggen buitendijkse voorlandjes die bestaan uit natte graslanden met een agrarische functie.

De dijk is van grote afstand herkenbaar door de openheid rondom de dijk. Buitendijks door het Markermeer en binnendijks door het open landschap. De lintdorpen liggen haaks op de dijk en vormen besloten plekken in het open landschap.

Zonering Markermeerdijk

Aan beide zijden van de dijk wordt een kwaliteitszone voorgesteld van 200 meter. Bijzonder aan dit traject zijn de bebouwingslinten. Doordat deze linten haaks op de dijk liggen vormen zijn besloten ruimtes binnen het open landschap. Om dit karakter te behouden, is het van belang om het landschap tussen de linten nabij de dijk zoveel mogelijk vrij te houden van grootschalige ontwikkelingen.

O p l o s s i n g e n e n u i t g a n g s p u n t e n

3

3.1

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constatering uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat een deel van de bedrijfsvoering op het perceel Dorpsweg 123a plaatsvindt, waaronder de stalling van paarden en een paardrijdbak. De onderkomens van deze paarden zullen in de toekomst verplaatst worden naar de koeienstallen.

3.3

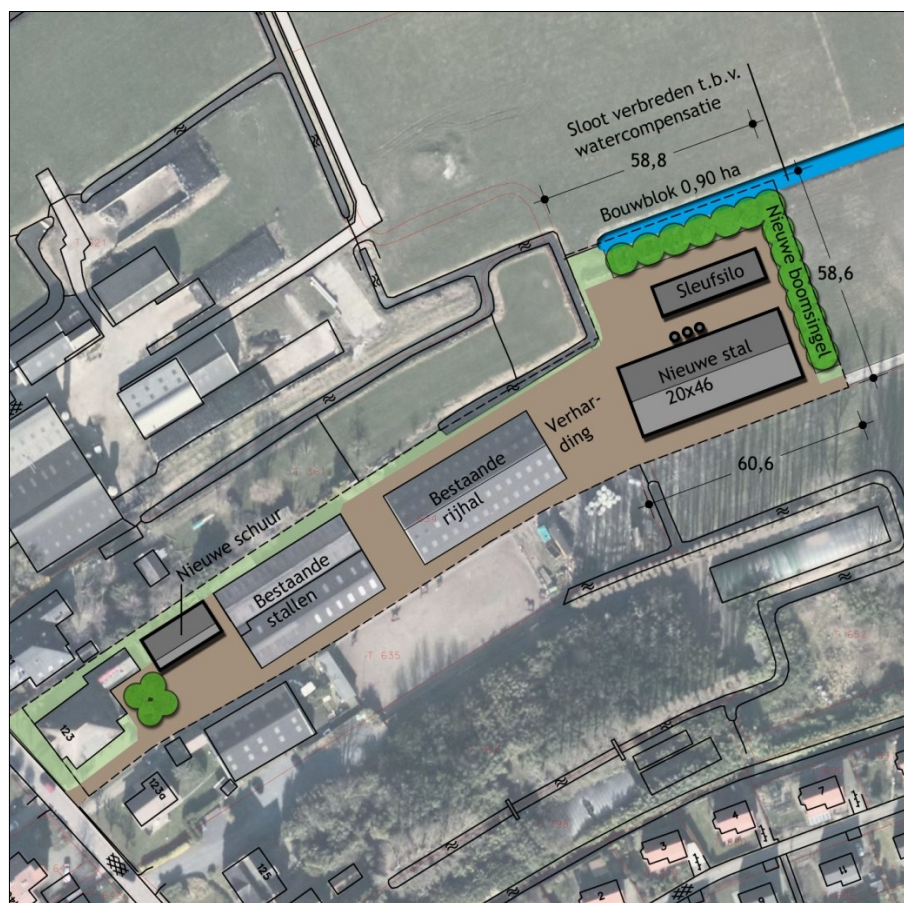
Uitwerking

Het plangebied wordt gekenmerkt door een smalle en diepe verkaveling. Aan de achterzijde van het erf is sprake van een hoekverdraaiing in de richting van de verkaveling.

Het voorstel is om een duidelijk onderscheid te maken in een woonerf/voor erf en een daar achter liggend bedrijfserf. Op het bedrijfserf wordt een tweedeling aangebracht, waarbij de twee functies van het gemengde bedrijf zowel ruimtelijk als functioneel gescheiden zijn. Het bestaande deel van het bedrijfserf wordt ingericht voor de paarden. Om de koeienhouderij goed te kunnen inpassen is een uitbreiding van het bestaande erf noodzakelijk. De uitbreiding staat volledig ten dienste van het koeienbedrijf.

De nieuwe koeienstal wordt achter op het bedrijfserf gesitueerd. De sleuf- en voersilo's worden naast de nieuwe stal gesitueerd. Het vergrote erf wordt aan de noord- en oostzijde ingepast met een boomsingel. De bestaande waterloop wordt bij voorkeur verbreed ten behoeven van waterberging.

Het woenerf wordt zoveel mogelijk opgeschoond. Functies die gerelateerd zijn aan de koeienmelkerij, zoals de mest- en voersilo's worden verplaatst naar het achtererf. Functies die gerelateerd zijn aan de paarden worden in de bestaande, om te bouwen koeienstal gesitueerd. De verharding op het voorerf wordt tot een functioneel minimum beperkt. De parkeerplaatsen op het voorerf worden aangekleed met bomen en/of hagen om het groene karakter van het voorerf te versterken.



Uitwerking - schaal 1:2000

3.4

Uitgangspunten

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen. De uitgangspunten zijn afgestemd op uitgangspunten en aanbevelingen uit de Structuurvisie Landschap, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk en de Welstandsnota Drechterland, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling, volgend uit de werksessie.

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- De bestaande stomp en aangebouwde schuur behouden en opwaarderen.
- De bebouwingsrichting is gelijk aan de landschappelijke hoofdrichting. De nieuwe bedrijfsbebouwing heeft een kap.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de landschappelijke hoofdrichting.
- De goot- en nokhoogte zijn gelijk aan, of lager dan de goot- en nokhoogte van de grootste bestaande bebouwing (rijhal).
- Voersilo's clusteren en situeren in de directe nabijheid van de nieuwe stal op het vergrote achtererf.
- Sleufsilo's en mestplaten naast de nieuwe stal situeren en clusteren.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

- In de welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3, Karakteristieke linten'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Het voorerf wordt zo groen mogelijk vormgegeven. Parkeerplaatsen op het voorerf inpassen met opgaand groen (zoals dakplatanen) en/of hagen. De verharding wordt tot een functioneel minimum beperkt.
- Breng conform de uitwerking een boomsingel (bomenrij met onderbeplanting in de vorm van struiken) aan op de noordelijk en oostelijke erf-grens. De minimale breedte van de boomsingel is 7 tot 10 meter.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, aansluiten bij bestaande kenmerkende waterpatronen. Bij voorkeur de bestaande waterloop grenzend aan het achtererf verbreden.
- Door het aanleggen van een verlaagde oever die als overloopgebied kan functioneren, kan mede worden voorzien in waterberging.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw 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.

B i j l a g e

Welstandscriteria

De criteria van 'Gebiedstype 3 - Karakteristieke linten' uit de op 28 april 2012 vastgestelde 'Welstandsnota Drechterland' zijn van toepassing op het voorliggende verzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

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

Gebiedstype 3 - Karakteristieke linten

Gebiedsbeschrijving

De gemeente Drechterland kent een aantal waardevolle, karakteristieke linten, die voor een deel nog een sterke relatie met de ontstaansgeschiedenis van het gebied hebben.

De linten zijn lineaire structuren, welke zich kenmerken door aaneengesloten meer open reeksen individuele hoofdgebouwen. In de linten is sprake van een zeer afwisselend bebouwingsbeeld met individuele gebouwen. Er zijn grotere panden en kleine arbeiderswoningen, historische panden, recente woonhuizen en stolpen. Naast zeer fraaie, karakteristieke panden, komen ook indifferente en zelfs beeldverstorend panden voor. De detaillering is zowel rijk als sober en het kleur- en materiaalgebruik is gevarieerd. De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de weg en is gesitueerd in wisselende rooilijnen. Soms zijn er voortuinen en soms ontbreken deze geheel. De bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen zijn overwegend achter het hoofdgebouw gesitueerd.

Binnen de kommen is de relatie met achterliggende gebieden beperkt; buiten de kommen geven grotere onbebouwde ruimten op zeer kenmerkende wijze zicht op het achterliggende open agrarische gebied. De bebouwing kenmerkt zich binnen de kommen door een menging van functies en buiten de kommen door overwegend agrarische vestigingen, afgewisseld door burgerwoningen. Er is sprake van een grote variatie, o.a. in aard, omvang, afstand tot de weg en vormgevingskwaliteit.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

De lintbebouwing is een zeer waardevolle en te behouden stedenbouwkundige structuur. In de kwaliteit van de aanliggende bebouwing is in principe onderscheid te maken in delen, waar de historische kenmerken nog in belangrijke mate het beeld bepalen en delen waar recentere, al dan niet meer indifferente, panden zijn gerealiseerd. De meer historische gedeelten hebben qua schaal en samenhang een bijzonder en waardevol karakter en verdienen intensieve aandacht gericht op behoud en versterking van deze karakteristiek. In de overige gedeelten is de stedenbouwkundige structuur weliswaar waardevol, maar in de bestaande kwaliteit van de bebouwing kan aanleiding worden gevonden voor vernieuwingsimpulsen.

In de lintbebouwing binnen de kommen wordt gestreefd naar reductie van de algemene milieu- en verkeersdruk door bij bedrijfsbeëindigingen van milieubelastende en/of verkeersaantrekkende bedrijvigheid de nadruk te leggen op hergebruik passend in een gemengd woonmilieu. Met name buiten de kommen zal een verdere verdichting van de bebouwing niet worden toegestaan. Ontwikkelingen zullen zich in het algemeen beperken tot ondergeschikte toevoegingen en aanpassingen, alsmede incidenteel vervangende nieuwbouw.

Bij de zeer bescheiden woningen van oudere datum is het zaak alert te blijven voor geforceerde woningvergrotingen, o.a. door (te) grote dakopbouwen of het op een onevenwichtige wijze toevoegen van een extra bouwlaag. In het algemeen is ook waakzaamheid geboden m.b.t. het veranderen van de gevels middels stucwerk en/of schilderen van metselwerk.

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de karakteristieke onderdelen van de lintbebouwing, op behoud van de stedenbouwkundige structuur met ruimte voor vernieuwing in de overige delen van het lint én behoud van de nu nog aanwezige open zichtrelaties met het achterliggende agrarische gebied.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar nodig versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- Behoud bebouwingspatroon. De situering van de bebouwing is afgestemd op de bestaande vaste of wisselende rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Aan- en uitbouwen liggen achter de voorgevelrooilijn van de woning.
- Bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij voorkeur achter de woning.
- Bij meerdere bijgebouwen op een erf streven naar clustering.

Massa

- Behoud afwisselende bebouwingpatroon.
- De hoofdvorm van woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst. Het kenmerkende silhouet van waardevolle en beeldbepalende gebouwen handhaven. De plaatselijk nog aanwezige doorzichten in de lintbebouwing respecteren.
- De typologie van de hoofdvorm is gebiedseigen en traditioneel of hier sterk op gebaseerd.
- Bij (ver)nieuwbouw de bouwvorm, bouwmasa en nokrichting afstemmen op de belendende percelen en de kavelrichting.
- Bij bebouwing op één erf streven naar dezelfde nokrichting.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmasa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- De gerichtheid van bouwmasa van de bedrijfsbebouwing is in overeenstemming met de kavelrichting.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw. Bijgebouwen bij voorkeur met een kap afdekken.

Detailering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een gebiedseigen en traditionele of hier sterk op gebaseerde architectuur.
- De detailering van woningen is zeer zorgvuldig, traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op gebaseerd.
- De detailering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur, geleding en hoofdvorm van de woning.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Traditionele bouwvormen.



Traditionele gebiedseigen bouwvorm.



Nieuwbouw gebaseerd op traditionele gebiedseigen bouwvorm.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.

- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik voor woningen is traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op afgestemd.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegellende hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend, harmonieus en op het landschap en de aangrenzende percelen afgestemd kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen slechts in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en bijzondere functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergistingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:

- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Colofon

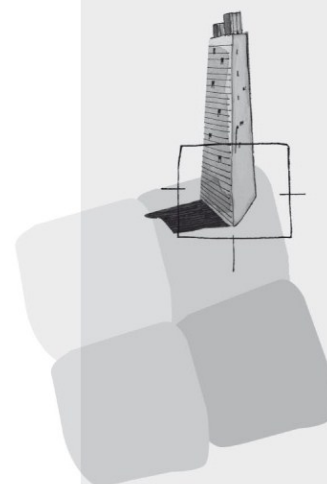
Opdrachtgever
Gemeente Drechterland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
076.00.00.42.06.00



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



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsverzoek
Dorpsweg 151 te Schellinkhout

11 februari 2013

Wijzigingsverzoek
Dorpsweg 151 te Schellinkhout

Inhoud

Wijzigingsverzoek Dorpsweg 151 te Schellinkhout
Initiatiefnemers V.O.F. Van Dijk - De Sain
Bestemmingsplan Drechterland Zuid

11 februari 2013
Projectnummer 076.00.00.42.06

Overzichtskaart



Plangebied (fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergronden en wensen	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Landschapstype	7
1.5	Kwaliteiten en knelpunten	9
2	Ruimtelijk relevant beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.3	Provinciaal beleid	12
3	Oplossingen en uitgangspunten	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Constateringen werksessie	15
3.3	Uitwerking	15
3.4	Uitgangspunten	16

Bijlage

1.1

Aanleiding

In de gemeente Drechterland is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Drechterland Zuid een verzoek in te dienen voor aanpassing van het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een aanpassing is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor dit verzoek is de V.O.F. Van Dijk-De Sain. Het verzoek heeft betrekking op perceel Dorpsweg 151 te Schellinkhout. Op 23 mei 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer en mevrouw Van Dijk, initiatiefnemers;
- de heer Jesper Keijzer, beleidsadviseur gemeente Drechterland;
- de heer Harm Medema, projectleider bestemmingsplan Drechterland Zuid, gemeente Drechterland;
- de heer Barend van der Veen, procesleider werksessie, BügelHajema Adviseurs;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en wensen

Het bedrijf is een melkveebedrijf op een huiskavel van 37,5 hectare. Achter de Dorpsweg 67 te Schellinkhout heeft het bedrijf veldkavel van 19 hectare.

In 2008 is gestart op de locatie. De bestaande stal is destijds vernieuwd en er is een nieuwe ligboxenstal gebouwd. De nieuwe stal is ruim opgezet, waarbij gewerkt wordt met melkrobots. In de stal worden momenteel 80 koeien gehouden. De stal biedt ruimte om uit te breiden tot 124 melkkoeien. De initiatiefnemer spreekt over een 'koeienhotel'.

Het voorliggende verzoek betreft functieverbreiding. De V.O.F. wil graag recreatie en educatie combineren op het erf. De initiatiefnemers wil de gasten het agrarische leven laten 'beleven' door ze op het erf onder te brengen, rond te leiden op het bedrijf en eventueel mee te laten helpen op het bedrijf. De initiatiefnemers willen hiervoor graag een bij het erf passend logeershuis bouwen. Gedacht wordt aan een 'kapbergwoning' van maximaal 70 m². De bestaande kleine schuur zal in combinatie met de nieuwbouw van deze recreatiewoning gesloopt worden.

De initiatiefnemers zien de recreatiewoning als een verbreding van de huidige werkzaamheden. Deze verbreding heeft als doel om aanvullende inkomsten te generen om economisch zwakkere perioden (bijvoorbeeld bij een lage melkprijs) op een goede wijze te kunnen doorstaan. De initiatiefnemers benadrukken dat het gaat om één recreatiewoning en dat zij voor de toekomst geen uitbreiding van dit aantal wensen.

Tijdens het gesprek bleek dat de huidige materieelstalling door de toegepaste constructie te laag is, waardoor een deel buiten op het erf staat. Bij de initiatiefnemers bestaat de wens om op termijn een nieuwe wagenloods van ongeveer 15 x 20/25 meter te bouwen.

1.3

Plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een woning met aangebouwde schuur, een tuinhuisje, een vrijstaande wagenloods, een vrijstaande schuur, een recent verbouwde ligboxenstal en een recent gebouwde ligboxenstal. Ten zuiden van de bebouwing is sprake van enkele sleufsilo's. Het erf rond de woning en de dicht bij de straat gebouwde schuur, heeft een groen karakter en wordt gekenmerkt door forse bomen. Het erf rondom de stallen is open; de stallen zijn niet landschappelijk ingepast.



Plangebied (luchtfoto en GBKN gemeente Drechterland)

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 wadden-gebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de 6^e of 7^e 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 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de 13^e 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 gebied waarop het bestemmingsplan Drechterland Zuid betrekking heeft, kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en de (boeren)erven langs de Westfriese Omringdijk. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten). De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriese Omringdijk en de oude kreekruigen. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op de kaart van 1895-1907 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



Topografische kaarten 1855-'58 (links) en 1895-1907 (rechts)

Door de ruilverkaveling zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd. De kaart van 1961-'62 geeft de situatie voor de ruilverkavelingen weer. De dichtheid in de bebouwing neemt langzaam toe. In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar.



Topografische kaarten 1961-'62 (links) en 2004 (rechts)

Orderingsprincipes in het landschap

Het buitengebied in de gemeente Drechterland 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 haaks op de linten. Het gebied rondom Venhuizen vormt hierop een uitzondering. Door ruilverkavelingen in de jaren '60 is hier een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij vaarten, nieuwe wegen met stevige laanbeplanting en forse bebouwing het ruimtelijk beeld bepalen. Dit gebied kent een grote mate van openheid en de oorspronkelijke hoofdrichting is nog herkenbaar.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in 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 als meer recente bebouwing komt voor in de linten. 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 het ruilverkavelde gebied rondom Venhuizen is het bebouwingsbeeld sterk afwijkend. De nieuwe linten aan de ruilverkavelingswegen zijn sterk aanwezig in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen en rood. De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied (zie paragraaf 2.2). De samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstreekende verkaveling moeten behouden en versterkt worden. De ruilverkavelde gebieden 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 landschap.

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 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 het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

1.5

Kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten van het plangebied en omgeving zijn bepaald op basis van de Structuurvisie Landschap Drechterland en het veldbezoek.

Kwaliteiten op structuur- en detailniveau zijn:

- de ligging aan de Dorpsweg met het kronkelige verloop, de waardevolle bebouwing en het groene karakter (cultuurhistorisch lint);
- structurele doorzichten in het lint;
- de nabijheid van de Zuiderdijk (ligging plangebied in kwaliteitszone Westfriese Omringdijk);
- de nabijheid van het Markermeer;
- het opstreekende verkavelingspatroon en daarmee samenhangend het patroon van sloten en vaarten;
- de openheid tussen de cultuurhistorische bebouwingslinten;
- het groene voorerf van het plangebied;
- het (ruime) zicht op het open landschap vanaf het achtererf.

Knelpunten structuur- en detailniveau zijn:

- de inpassing van bedrijfsgebouwen (ontbreken van beplanting, buitenopslag);
- de bebouwing op het erf heeft weinig samenhang in de situering.

R u i m t e l i j k r e l e v a n t b e l e i d



2 . 1

Inleiding

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

2 . 2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap

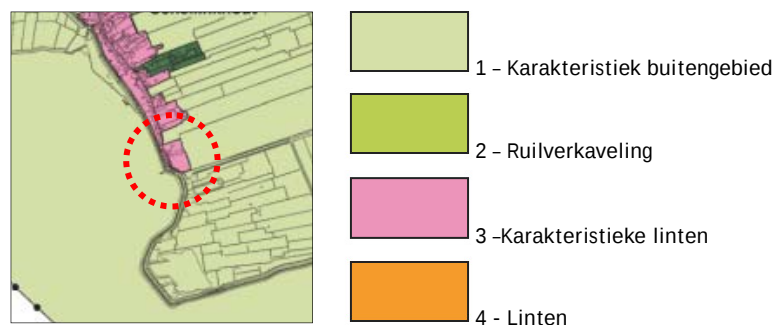
De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de visie voor het landschap opgesteld. Voor het plangebied geldt de strategie 'behouden en versterken' met de daarbij behorende hoofduitgangspunten. Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting is voor het deelgebied. Daarnaast zijn de uitgangspunten en aanbevelingen voor de volgende specifieke ontwikkelingen van toepassingen voor het voorliggende wijzigingsverzoek:

- uitgangspunten voor waterberging;
- uitgangspunten voor uitbreiding bij een agrarisch bedrijf;
- aanbevelingen voor voersilo's bij een agrarisch bedrijf;
- aanbevelingen voor mestsilo's of mestvergistingsinstallatie bij een agrarisch bedrijf;
- aanbevelingen voor sleufsilo's, mestplaten en mestbassins bij een agrarisch bedrijf.

Welstandsnota Drechterland

In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3 - Karakteristieke linten'. (zie onderstaand kaartfragment). De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

2.3

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. In deze stukken wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) 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 in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Westfrieze Omringdijk (provinciaal monument) als het geheel van het dijklichaam, de wielen, de buitendijkse landen, het oude tracé van de dijk en een brede open zone aan weerszijden van de dijk.
- Langgerekte lintdorpen in het open Westfrieze landschap.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Kleinschalige zeekleipolders. Halfopen 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 halfopen Karakter.

Dorps-DNA weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpsstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorpslandschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dicht op elkaar.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint.

Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfrieze Omringdijk. Op basis van de visie zijn uitwerking in deelgebieden opgesteld. De gemeente Drechterland grenst aan het deelgebied Markermeerdijk (Zuiderdijk).

Karakteristieken Markermeerdijk

De inrichting van het dijklichaam bestaat uit gras met keien aan de buitendijkse zijden. Op de kruin ligt een dijkweg waarvandaan er open zicht op het water en het open binnenland is. Aan de voet van de dijk komen natte natuurgebieden en boerenerven voor. In het Markermeer liggen buitendijkse voorlandjes die bestaan uit natte graslanden met een agrarische functie.

De dijk is van grote afstand herkenbaar door de openheid rondom de dijk. Buitendijks door het Markermeer en binnendijks door het open landschap. De lintdorpen liggen haaks op de dijk en vormen besloten plekken in het open landschap.

Zonering Markermeerdijk

Aan beide zijden van de dijk is een kwaliteitszone voorgesteld van 200 meter. Bijzonder aan dit traject zijn de bebouwingslinten. Doordat deze linten haaks op de dijk liggen vormen zij besloten ruimtes binnen het open landschap. Om dit karakter te behouden, is het van belang om het landschap tussen de linten nabij de dijk zoveel mogelijk vrij te houden van grootschalige ontwikkelingen.

O p l o s s i n g e n e n u i t g a n g s p u n t e n

3

3.1

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constatering en uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2

Constatering en werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat er in overleg met omwonenden nadrukkelijk voor gekozen is om de grote ligboxenstal niet in te passen met bomen of boomsingels. Omwonenden vonden een zo vrij mogelijk uitzicht van groot belang.

3.3

Uitwerking

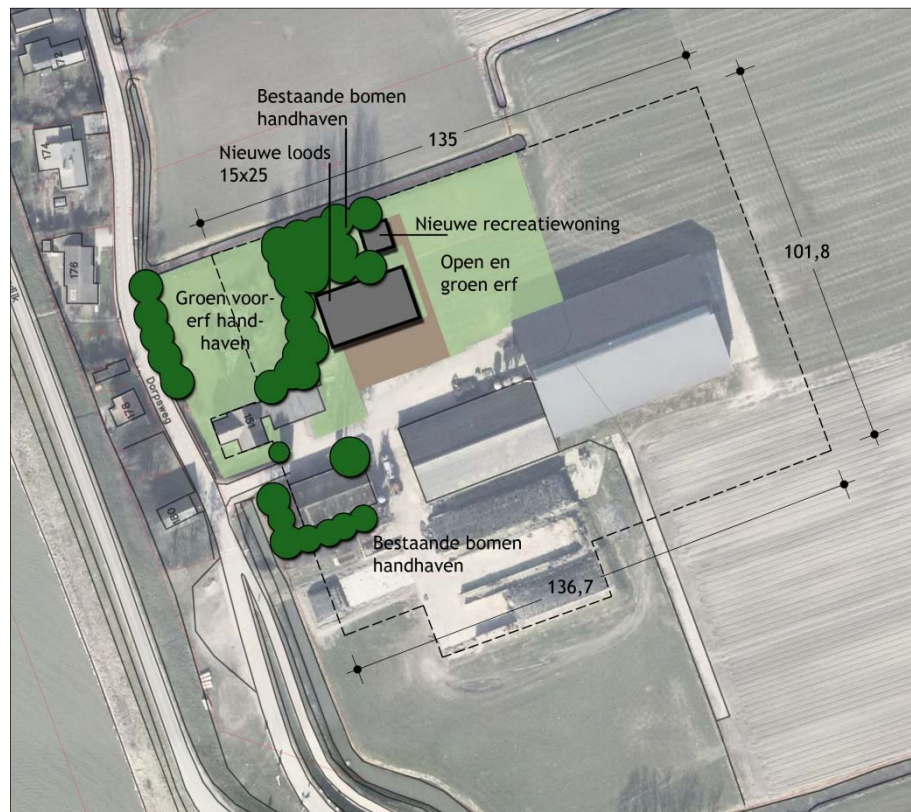
In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de uitwerking is het reeds bestaande onderscheid in een groen woon-/voor erf met daarachter een bedrijfserf met loodsen en stallen behouden. Er is gestreefd naar een clustering van de werkbebauwing op een compact bedrijfserf. De nieuw te bouwen wagenloods is daarom achter de woning gesitueerd, op de plek van de te slopen kleine schuur. De nokrichting van de nieuwe wagenloods sluit aan op de richting van het landschap en de bestaande bebouwing.

De recreatiewoning/het logeerhuis wordt op het bedrijfserf gesitueerd, waarbij de situering is afgestemd op de situering van de nieuwe wagenloods (clustering bebouwing). De woning is landschappelijk ingepast doordat deze tussen de bestaande bomen gesitueerd is.

De situering van de recreatiewoning/het logeerhuis op het bedrijfserf past bij de gewenste educatieve functie van deze woning. Op deze wijze kan het leven op de boerderij maximaal ervaren worden en bestaat er een maximaal zicht/contact op het landschap. Bijkomend voordeel is dat het karakter van de Dorpsweg niet wordt aangetast door nieuwe bebouwing.

Voor een goede inpassing van de recreatiewoning op het erf is het noodzakelijk dat de bouwvorm en architectuur passen bij een boerenerf. Geacht wordt aan een kap-/hooiberg, met een eenvoudig en krachtige architectuur en een sobere detaillering. Het materiaal- en kleurgebruik moet passen bij de typologie.

De erfinrichting dient bovendien sober te zijn, waarbij de sfeer van het erf dominant blijft. De woning moet letterlijk onderdeel van het erf zijn; dus geen tuinaanleg en ook de verharding moet beperkt blijven tot het minimum. Niet meer doen dan noodzakelijk.



Uitwerking - schaal 1:2000

3.4

Uitgangspunten

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen. De uitgangspunten zijn afgestemd op uitgangspunten en aanbevelingen uit de Structuurvisie Landschap, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk en de Welstandsnota Drechterland, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling, volgend uit de werksessie.

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- Nieuwe bedrijfsbebouwing wordt achter de woning (met aangebouwde schuur) gesitueerd.
- De nieuwe recreatiewoning/logeerhuis heeft een oppervlakte van maximaal 70 m².
- De nieuwe recreatiewoning/logeerhuis wordt achter de woning (met aangebouwde schuur) gesitueerd. De situering van de recreatiewoning is in samenhang met de bedrijfsbebouwing.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing.
- De goot- en nokhoogte zijn gelijk aan, of lager dan de goot- en nokhoogte van de grootste bestaande loods.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

- In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3 - Karakteristieke linten'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1). Ter inspiratie gelden de volgende referentiebeelden. Een sobere detaillering is uitgangspunt.



Referentiebeeld kap-/hooiberg

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Een ruimtelijke scheiding tussen woonerf en bedrijfserf en versterking van beide erven is uitgangspunt.
- Bestaande (waardevolle) opgaande beplanting op het voorerf en langs de randen van het bedrijfserf handhaven.
- De recreatiewoning is onderdeel van het bedrijfserf. De recreatiewoning situeren tussen de bestaande bomen. De recreatiewoning grenst minimaal aan de noord- en westzijde aan opgaande beplanting.
- Geen tuinaanleg rondom de recreatiewoning. Verharding beperken tot toegangspaden en een terras.
- Parkeren vindt plaats op het eigen erf achter de voorgevelrooilijn van de oorspronkelijke boerderij. Positionering van parkeerruimte niet direct in het zicht vanaf de straatzijde. Parkeerplaatsen clusteren; geen aparte parkeerplaatsen nabij de recreatiewoning.

- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen zijn iepen en es-sen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging (indien noodzakelijk)

- Bij het creëren van waterberging, aansluiten bij bestaande kenmerken-de waterpatronen door bestaande sloten te verbreden.
- Door het aanleggen van een verlaagde oever die als overloopgebied kan functioneren, kan mede worden voorzien in waterberging.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetail-leerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw 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.

B i j l a g e

Welstandscriteria

De criteria van 'Gebiedstype 3 - Karakteristieke linten' uit de op 28 april 2012 vastgestelde 'Welstandsnota Drechterland' zijn van toepassing op het voorliggende verzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

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

Gebiedstype 3 - Karakteristieke linten

Gebiedsbeschrijving

De gemeente Drechterland kent een aantal waardevolle, karakteristieke linten, die voor een deel nog een sterke relatie met de ontstaansgeschiedenis van het gebied hebben.

De linten zijn lineaire structuren, welke zich kenmerken door aaneengesloten meer open reeksen individuele hoofdgebouwen. In de linten is sprake van een zeer afwisselend bebouwingsbeeld met individuele gebouwen. Er zijn grotere panden en kleine arbeiderswoningen, historische panden, recente woonhuizen en stolpen. Naast zeer fraaie, karakteristieke panden, komen ook indifferente en zelfs beeldverstorend panden voor. De detaillering is zowel rijk als sober en het kleur- en materiaalgebruik is gevarieerd. De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de weg en is gesitueerd in wisselende rooilijnen. Soms zijn er voortuinen en soms ontbreken deze geheel. De bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen zijn overwegend achter het hoofdgebouw gesitueerd.

Binnen de kommen is de relatie met achterliggende gebieden beperkt; buiten de kommen geven grotere onbebouwde ruimten op zeer kenmerkende wijze zicht op het achterliggende open agrarische gebied. De bebouwing kenmerkt zich binnen de kommen door een menging van functies en buiten de kommen door overwegend agrarische vestigingen, afgewisseld door burgerwoningen. Er is sprake van een grote variatie, o.a. in aard, omvang, afstand tot de weg en vormgevingskwaliteit.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

De lintbebouwing is een zeer waardevolle en te behouden stedenbouwkundige structuur. In de kwaliteit van de aanliggende bebouwing is in principe onderscheid te maken in delen, waar de historische kenmerken nog in belangrijke mate het beeld bepalen en delen waar recentere, al dan niet meer indifferente, panden zijn gerealiseerd. De meer historische gedeelten hebben qua schaal en samenhang een bijzonder en waardevol karakter en verdienen intensieve aandacht gericht op behoud en versterking van deze karakteristiek. In de overige gedeelten is de stedenbouwkundige structuur weliswaar waardevol, maar in de bestaande kwaliteit van de bebouwing kan aanleiding worden gevonden voor vernieuwingsimpulsen.

In de lintbebouwing binnen de kommen wordt gestreefd naar reductie van de algemene milieu- en verkeersdruk door bij bedrijfsbeëindigingen van milieubelastende en/of verkeersaantrekkende bedrijvigheid de nadruk te leggen op hergebruik passend in een gemengd woonmilieu. Met name buiten de kommen zal een verdere verdichting van de bebouwing niet worden toegestaan. Ontwikkelingen zullen zich in het algemeen beperken tot ondergeschikte toevoegingen en aanpassingen, alsmede incidenteel vervangende nieuwbouw.

Bij de zeer bescheiden woningen van oudere datum is het zaak alert te blijven voor geforceerde woningvergrotingen, o.a. door (te) grote dakopbouwen of het op een onevenwichtige wijze toevoegen van een extra bouwlaag. In het algemeen is ook waakzaamheid geboden m.b.t. het veranderen van de gevels middels stucwerk en/of schilderen van metselwerk.

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de karakteristieke onderdelen van de lintbebouwing, op behoud van de stedenbouwkundige structuur met ruimte voor vernieuwing in de overige delen van het lint én behoud van de nu nog aanwezige open zichtrelaties met het achterliggende agrarische gebied.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar nodig versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- Behoud bebouwingspatroon. De situering van de bebouwing is afgestemd op de bestaande vaste of wisselende rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Aan- en uitbouwen liggen achter de voorgevelrooilijn van de woning.
- Bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij voorkeur achter de woning.
- Bij meerdere bijgebouwen op een erf streven naar clustering.

Massa

- Behoud afwisselende bebouwingpatroon.
- De hoofdvorm van woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst. Het kenmerkende silhouet van waardevolle en beeldbepalende gebouwen handhaven. De plaatselijk nog aanwezige doorzichten in de lintbebouwing respecteren.
- De typologie van de hoofdvorm is gebiedseigen en traditioneel of hier sterk op gebaseerd.
- Bij (ver)nieuwbouw de bouwvorm, bouwmasa en nokrichting afstemmen op de belendende percelen en de kavelrichting.
- Bij bebouwing op één erf streven naar dezelfde nokrichting.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmasa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- De gerichtheid van bouwmasa van de bedrijfsbebouwing is in overeenstemming met de kavelrichting.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw. Bijgebouwen bij voorkeur met een kap afdekken.

Detailering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een gebiedseigen en traditionele of hier sterk op gebaseerde architectuur.
- De detailering van woningen is zeer zorgvuldig, traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op gebaseerd.
- De detailering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur, geleding en hoofdvorm van de woning.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Traditionele bouwvormen.



Traditionele gebiedseigen bouwvorm.



Nieuwbouw gebaseerd op traditionele gebiedseigen bouwvorm.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.

- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik voor woningen is traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op afgestemd.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegelende hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend, harmonieus en op het landschap en de aangrenzende percelen afgestemd kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen slechts in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en bijzondere functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergiftingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:

- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Colofon

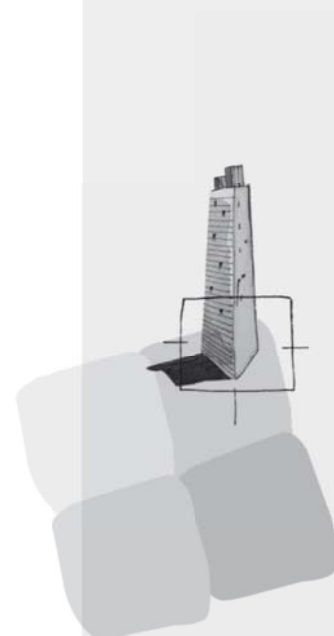
Opdrachtgever
Gemeente Drechterland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
076.00.00.42.06



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



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsverzoek
Elbaweg 22 te Hem

11 februari 2013

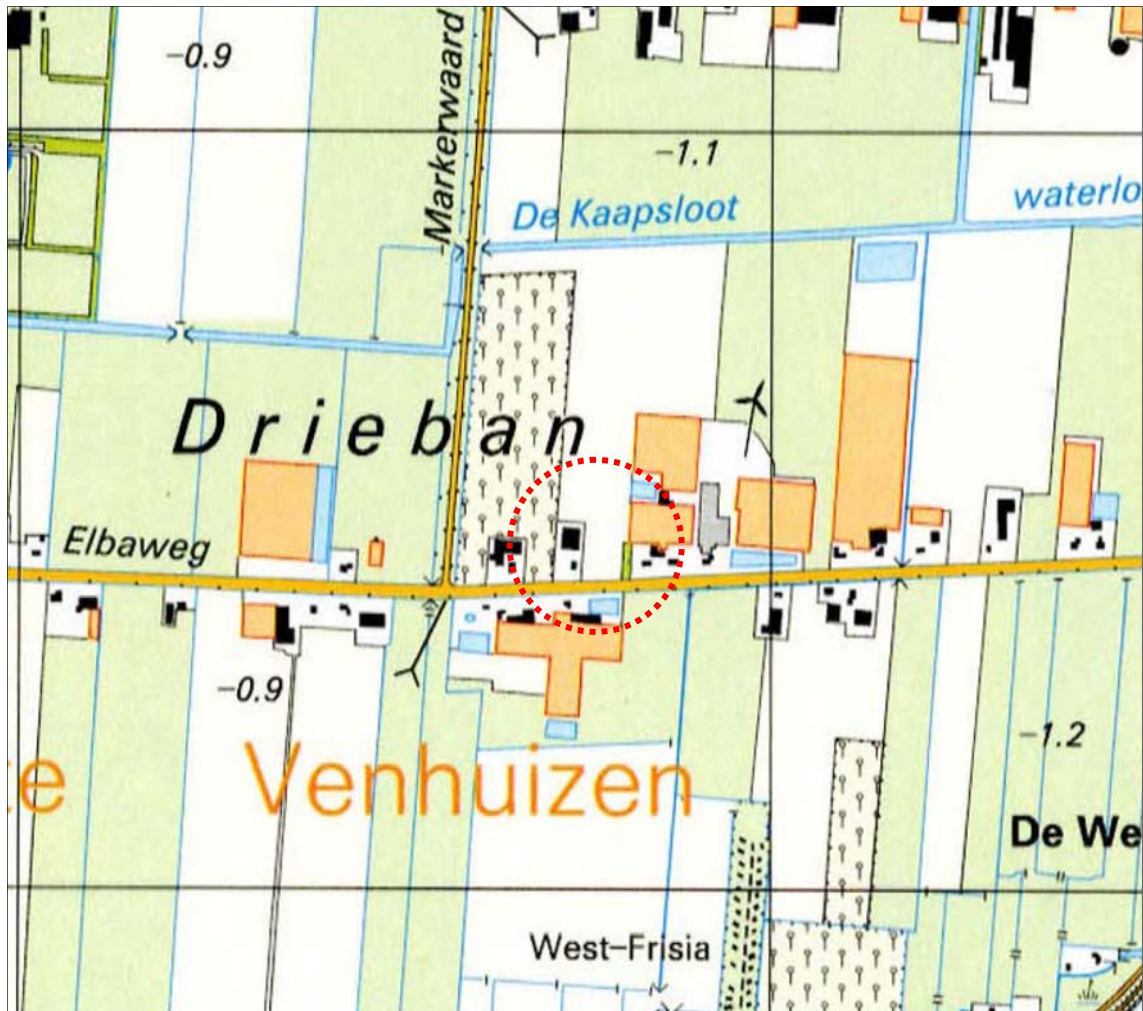
Wijzigingsverzoek Elbaweg 22 te Hem

Inhoud

Wijzigingsverzoek Elbaweg 22 te Hem
Initiatiefnemer Pauw Flowers

19 november 2012
Projectnummer 076.00.00.42.06.00

Overzichtskaart



Plangebied (fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergronden en uitbreidingswensen	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Landschapstype	7
1.5	Kwaliteiten en knelpunten	10
2	Ruimtelijk relevant beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.3	Provinciaal beleid	12
3	Oplossingen en uitgangspunten	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Constateringen werksessie	15
3.3	Uitwerking	15
3.4	Uitgangspunten	16

Bijlage

1.1

Aanleiding

In de gemeente Drechterland is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Drechterland-Zuid een verzoek in te dienen voor aanpassing van het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van aanpassing is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor dit wijzigingsverzoek is Pauw Flowers. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Elbaweg 22 te Hem. Op 30 mei 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de familie Pauw, initiatiefnemers;
- de heer Th. van der Gulik DLV Plant;
- de heer Jesper Keijzer, beleidsadviseur gemeente Drechterland;
- de heer Harm Medema, projectleider bestemmingsplan Drechterland-Zuid, gemeente Drechterland;
- de heer Barend van der Veen, procesleider werksessie, BügelHajema Adviseurs;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

Op het adres Elbaweg 13 te Hem exploiteren de ondernemers J. en J.K. Pauw onder de naam J. Pauw V.O.F, een bedrijf met contractteelten van zaden en de productie van tulpenbloemen. Het bedrijf teelt hoogwaardig zaad voor een zaadbedrijf. Aan deze productie worden steeds hogere eisen gesteld. In verband met de kwaliteit van het zaad eist de contractgever, dat er een 'schoon product' wordt geleverd volgens de GSPP (Good Seed Plant Practices) normen. Teelt van andere gewassen op het bedrijf is daarbij niet of nauwelijks is toegestaan. J. Pauw V.O.F. wil daarom tulpenbloemen telen op een gescheiden bedrijf op het perceel Elbaweg 22. Zoon Jeroen gaat dit onder de naam 'Pauw Flowers' uitvoeren. De heer Pauw sr. gaat alleen hoogwaardige zaden telen op het bedrijf aan de Elbaweg 13.

In het jaar 2010 is het bedrijf aan de Elbaweg 22 aangekocht met het doel om daar binnen een aantal jaren een volwaardig bedrijf met teelt van tulpenbloemen te realiseren, dat is aangepast aan moderne eisen m.b.t. teelt, arbeidsverlichting, arbeidsbesparing (bosmachine) en energiebesparing. Hiervoor is een bepaalde minimum schaalgrootte nodig is. Deze schaalgrootte is ook nodig om in de toekomst een concurrerend product te kunnen telen en de continuïteit van het bedrijf te waarborgen. Voor een bedrijf met een dergelijke omvang en apparatuur is het noodzakelijk om bij het bedrijf te wonen.

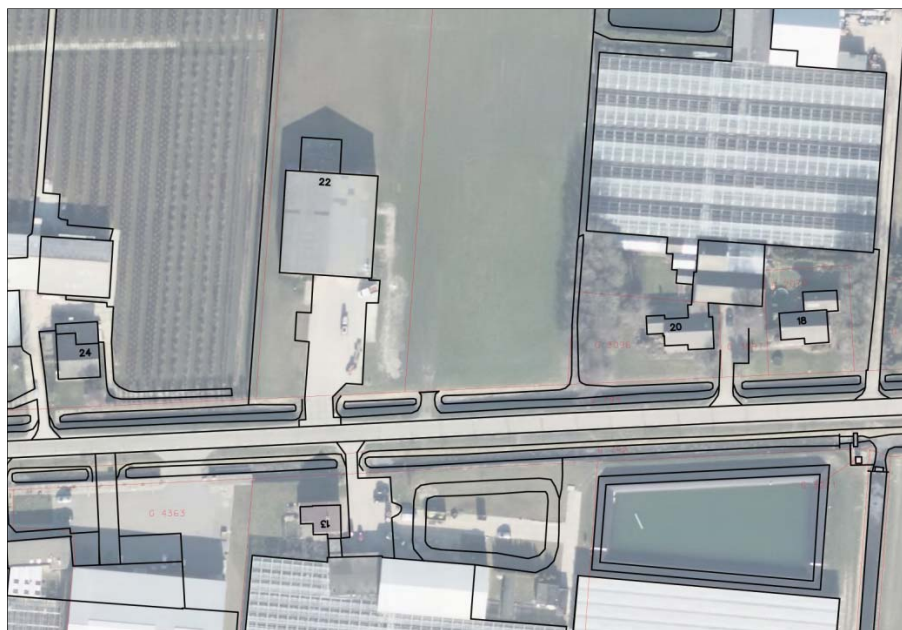
Er is sprake van huisvesting van de buitenlandse werknemers in een inpandige accommodatie aan de Elbaweg 22, waarbij voorbereidingen zijn getroffen voor de huisvesting van meer personen. Het opplanten van de tulpenbollen gebeurt door medewerkers van 'Opmaat' (mensen met een beperking). Het realiseren van het plan houdt in, dat de werkzaamheden voor "Opmaat" gecontinueerd en uitgebreid kunnen worden.

Het verzoek betreft het realiseren van een bedrijfsruimte met cellen van ongeveer 660 m², schuurkassen van ongeveer 5300 m² en een bedrijfswoning. Daarnaast zijn opslagtanks voor het opvangen van regenwater noodzakelijk.

1.3

Plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een loods van ongeveer 780 m². In de loods is inpandige huisvesting voor buitenlandse werknemers gerealiseerd. Voor de loods is sprake van verharding.



Plangebied (luchtfoto en GBKN gemeente Drechterland)

Het plangebied grenst aan de westzijde aan een boomgaard. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een grote kas. Aan de noordzijde is het perceel open. Er is sprake van een sterk ingekaderd zicht op de Koggeweg. Ten zuiden van het plangebied is het bedrijf van Pauw sr. gesitueerd. De bebouwing aan deze zijde bestaat uit een woning en forse kassen. Aan de straat is sprake van een waterbassin.

1 . 4

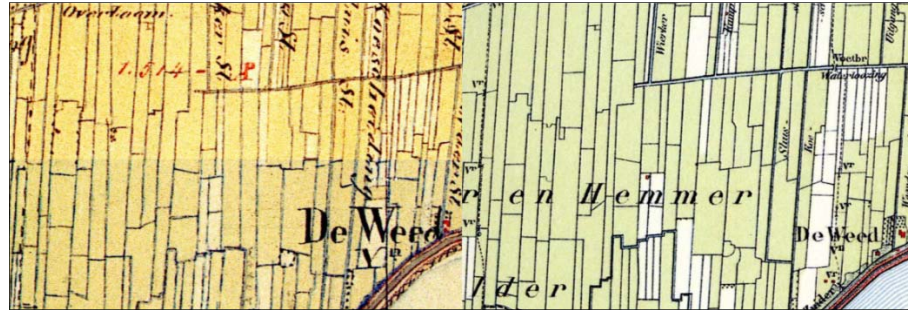
L a n d s c h a p s t y p e

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 waddengebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de 6^e of 7^e 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 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de 13^e 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 gebied waarop het bestemmingsplan Drechterland-Zuid betrekking heeft, kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en de (boeren)erven langs de Westfriese Omringdijk. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten). De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriese Omringdijk en de oude kreekruggen. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op de kaart van 1895-1907 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



Topografische kaarten 1855-'58 (links) en 1895-1907 (rechts)

Door de ruilverkaveling zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd (waaronder de Elbaweg). De kaart van 1961-'62 geeft de situatie voor de ruilverkavelingen weer. De dichtheid in de bebouwing neemt langzaam toe. In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar.



Topografische kaarten 1961-'62 (links) en 2004 (rechts)

Orderingsprincipes in het landschap

Het buitengebied in de gemeente Drechterland 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 haaks op de linten. Het gebied rondom Venhuizen vormt hierop een uitzondering. Door ruilverkavelingen in de jaren '60 is hier een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij vaarten, nieuwe wegen met stevige laanbeplanting en forse bebouwing het ruimtelijk beeld bepalen. Dit gebied kent een grote mate van openheid en de oorspronkelijke hoofdrichting is nog herkenbaar.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in 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 als meer recente bebouwing komt voor in de linten. 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 het ruilverkavelde gebied rondom Venhuizen is het bebouwingsbeeld sterk afwijkend. De nieuwe linten aan de ruilverkavelingswegen zijn sterk aanwezig in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen en rood. De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied (zie paragraaf 2.2). De samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstrekende verkaveling moeten behouden en versterkt worden. De ruilverkavelde gebieden 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 landschap.

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 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 het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

1.5

Kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten van het plangebied en omgeving zijn bepaald op basis van de Structuurvisie Landschap Drechterland en het veldbezoek.

Kwaliteiten op structuur- en detailniveau zijn:

- de richting van de verkavelingsstructuur;
- de wegbeplanting langs de ruilverkavelingswegen (Elbaweg).

Knelpunten op structuur- en detailniveau zijn:

- de sterke aanwezigheid van de linten aan de ruilverkavelingswegen in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen (landschappelijke inpassing) en rood (bebouwing). De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

R u i m t e l i j k r e l e v a n t b e l e i d



2 . 1

Inleiding

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

2 . 2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap

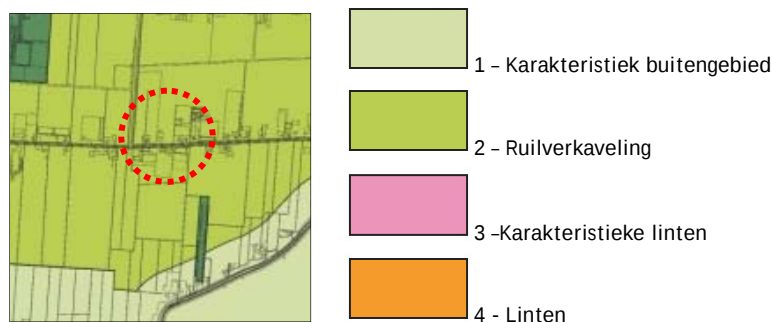
De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de structuurvisie voor het landschap opgesteld. Daarbij spelen ook de beleidsintenties die in de toekomstvisie van de gemeente zijn vastgelegd. Voor het plangebied geldt de strategie 'geleidelijk transformeren' met de daarbij behorende hoofduitgangspunten. Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting is voor het deelgebied. Daarnaast zijn de uitgangspunten en aanbevelingen voor de volgende specifieke ontwikkelingen van toepassingen voor het voorliggende wijzigingsverzoek:

- uitgangspunten voor waterberging;
- uitgangspunten voor uitbreiding bij een agrarisch bedrijf.

Welstandsnota Drechterland

In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2 - Ruilverkaveling'. (zie onderstaand kaartfragment). De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

2.3

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. In deze stukken wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) 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 in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Westfriese Omringdijk (provinciaal monument) als het geheel van het dijklichaam, de wielen, de buitendijkse landen, het oude tracé van de dijk en een brede open zone aan weerszijden van de dijk.
- Langgerekte lintdorpen in het open Westfriese landschap.

Landschaps-DNA - Openheid

- Kleinschalige zeekleipolders. Halfopen 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 halfopen karakter.

Dorps-DNA weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpsstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorpslandschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.

Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfriese Omringdijk. Op basis van de visie zijn uitwerking in deelgebieden opgesteld. De gemeente Drechterland grenst aan het deelgebied Markermeerdijk (Zuiderdijk).

Karakteristieken Markermeerdijk

De inrichting van het dijklichaam bestaat uit gras met keien aan de buitendijkse zijden. Op de kruin ligt een dijkweg waarvandaan er open zicht op het water en het open binnenland is. Aan de voet van de dijk komen natte natuurgebieden en boerenerven voor. In het Markermeer liggen buitendijkse voorlandjes die bestaan uit natte graslanden met een agrarische functie.

De dijk is van grote afstand herkenbaar door de openheid rondom de dijk. Buitendijks door het Markermeer en binnendijks door het open landschap. De lintdorpen liggen haaks op de dijk en vormen besloten plekken in het open landschap.

Zonering Markermeerdijk

Aan beide zijden van de dijk is een kwaliteitszone voorgesteld van 200 meter. Bijzonder aan dit traject zijn de bebouwingslinten. Doordat deze linten haaks op de dijk liggen vormen zijn besloten ruimtes binnen het open landschap. Om dit karakter te behouden, is het van belang om het landschap tussen de linten nabij de dijk zoveel mogelijk vrij te houden van grootschalige ontwikkelingen.

O p l o s s i n g e n e n u i t g a n g s p u n t e n

3

3 . 1

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constatering uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3 . 2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat het plangebied zeer sterk is ingekaderd. Aan de westzijde door een boomgaard en aan de oostzijde door een forse kas. Bebouwing op het perceel is hierdoor vanuit noordelijke richting (Koggeweg) nauwelijks zichtbaar. Maatregelen voor landschappelijke inpassing op het achtererf worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

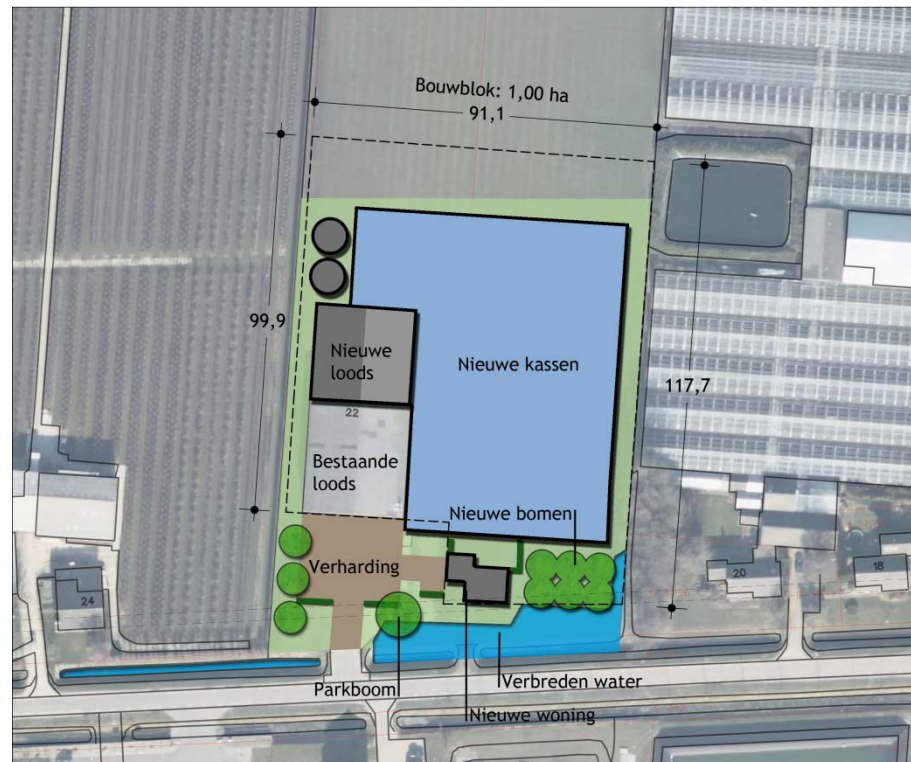
3 . 3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de uitwerking is een onderscheid gemaakt in een woon- en een bedrijfserf. De landschappelijke inpassing richt zich voornamelijk op de vormgeving van het woonerf en het aanzicht van de bebouwing vanaf de Elbaweg, omdat het bedrijfserf nauwelijks zichtbaar is vanuit de omgeving.

De nieuwe loods wordt achter de bestaande loods gebouwd (de bestaande loods wordt verlengd). De waterbassins worden achter de nieuwe loodsen gebouwd. De situering van de kassen is afgestemd op de voorgevelrooilijn van de bestaande loods. In verband met de maatvoering van de kassen ligt de voorgevel iets voor de voorgevel van de loods. De situering van de bedrijfswoning is afgestemd op de bestaande rooilijnen aan de Elbaweg. De voorgevel ligt tussen de 19 en 22 meter vanaf de as van de weg. De voorgevel van de bedrijfswoning ligt evenwijdig aan de voorgevel van de bedrijfsbebouwing, om daarmee de onderling samenhang te versterken.

Het woonerf wordt ingepast/vormgegeven door de bestaande waterloop aan de Elbaweg te verbreden en door een bomenrij, een boomgroep, een solitaire boom en hagen toe te passen. De bedrijfswoning draagt tevens bij aan de inpassing, doordat deze een onderbreking vormt in de lange bebouwingswand van de bedrijfsbebouwing.



Uitwerking - schaal 1:2000

3.4

Uitgangspunten

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen. De uitgangspunten zijn afgestemd op uitgangspunten en aanbevelingen uit de Structuurvisie Landschap, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk en de Welstandsnota Drechterland, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling, volgend uit de werksessie.

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- De bebouwingsrichting van de loods en kassen is gelijk aan de landschappelijke hoofdrichting.
- De nieuwe loods is vormgegeven als een verlenging van de bestaande loods. De hoofdvorm, de nokrichting en de goot- en nokhoogte van nieuwe loods zijn gelijk aan de bestaande loods.

- De voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning is afgestemd op de bestaande voorgevelrooilijn aan de Elbaweg. De voorgevel ligt tussen de 19 en 22 meter vanuit de as van de Elbaweg.
- De voorgevel van de bedrijfswoning is evenwijdig aan de voorgevel van de bedrijfsbebouwing gesitueerd.
- De waterbassins worden achter de bestaande en nieuwe loods gebouwd.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

- In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2 - Ruilverkaveling'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Het voorerf wordt zo groen mogelijk vormgegeven. De verharding wordt tot een functioneel minimum beperkt.
- Breng conform de uitwerking een bomenrij en een boomgroep aan op het voorerf. Passende bomen zijn essen en iepen.
- Pas nabij de entree van het perceel een solitaire boom toe (rode beuk of een paardenkastanje).
- Pas de verharding in met een haag (bijvoorbeeld beukenhaag).
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, aansluiten bij bestaande kenmerken van de waterpatronen. Verbreed daarom de waterloop langs de Elbaweg.
- Door het aanleggen van een verlaagde oever die als overloopgebied kan functioneren, kan mede worden voorzien in waterberging.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw 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.

B i j l a g e

Welstandscriteria

De criteria van 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen' uit de op 28 april 2012 vastgestelde 'Welstandsnota Drechterland' zijn van toepassing op het voorliggende verzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

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

Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen

Gebiedsbeschrijving

In de ruilverkavelingen is het oorspronkelijke kleipolderlandschap slechts nog in beperkte mate herkenbaar. Na de ruilverkaveling is in het gebied een nieuwe hoofdstructuur van wegen, wegbeplanting en vaarten ontstaan. De oorspronkelijke hoofdrichting van het landschap is, ondanks dat de oorspronkelijke smalle, diepe kavels zijn samengevoegd tot bredere kavels, nog wel herkenbaar. Het bebouwingspatroon in dit gebied wijkt echter behoorlijk af van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld in de oude linten.

De kavels hebben een grotere breedte en hebben vrijwel alle een richting loodrecht op de ontsluitingsweg. De bebouwing is in de meeste gevallen aan weerszijden van de ontsluitingsweg gesitueerd en is op de deze weg gericht. De nieuwe linten zijn nog zeer open en plaatselijk halfopen, zonder echt aangesloten te worden. (Bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen bevinden zich op grote, maar wisselende afstanden van de weg. De (forse) bedrijfswoningen bevinden zich meer op de voorgrond en presenteren zich vaak met siertuinen op de weg. De, in veel gevallen forse bedrijfsbebouwing, is vaak dicht achter het woonhuis gesitueerd en ligt relatief bebouwing 'kaal' in het landschap.

Er is sprake van een verscheidenheid in bouwvormen. In omvang, richting en materialisering domineren utilitair vormgegeven agrarische bijgebouwen en kassencomplexen. De voorterreinen zijn overwegend functioneel ingericht met veel verharding en maken veelal een rommelige indruk. De materialisering van de bedrijfsbebouwing is sober/utilitair. Soms is sprake van bruin(rood) metselwerk, maar meestal is metalen gevelbeplating en golf- of staalplaten als dakafwerking toegepast.

De kassencomplexen zijn clusters van rechthoekige glasconstructies met flauwe glaskappen met meestal aan de ontsluitingszijde een verwerkingsruimte in metselwerk, al dan gecombineerd met plaatmateriaal of glas. In negatieve zin vallen de aan de wegzijde gesitueerde waterbassins en verharde voorterreinen op.

De bedrijfswoningen zijn van een traditioneel type. De oudere woningen zijn veelal sober uitgevoerd in een donkere kleurstelling, terwijl de meer recent gerealiseerde woningen zich onderscheiden door een meer rijke vormgeving en een lichte kleurstelling. Alle woningen zijn 1 bouwlaag met een kap. De materialisering van de woningen bestaat uit baksteen voor de gevels en dakpannen voor de daken. Het kleurgebruik is divers.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Het gebied ontleent zijn waarde aan de structuur met agrarische complexen aan de ontsluitingswegen met ruime profielen, gecombineerd met de bijbehorende open, gecultiveerde productiepercelen, de eenvoudige verschijningsvorm van woon- en bedrijfsbebouwing en met gedekte kleurstellingen.

Ontwikkelingen in het gebied zullen bestaan uit aan-, uit- en verbouw van woningen en verbouw, (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (voor zover de bebouwingsvlakken dit toelaten).

Het beleid is gericht op het optimaal functioneren als agro-industrieel gebied. In de 'Structuurvisie landschap' geldt voor dit gebied het ambitieniveau 'geleidelijk transformeren'. Het beleid is gericht op het versterken van de bestaande kwaliteiten en het verbeteren van de inpassing van bestaande en nieuwe bebouwing.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en geleidelijk transformeren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- De bebouwing is gesitueerd in of achter de bestaande rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Bijgebouwen/bedrijfsgebouwen bij voorkeur achter de woning. Bij meerdere bijgebouwen streven naar clustering.

Massa

- De hoofdvorm van de woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst.
- De nokrichting is haaks op of evenwijdig aan de straat. Streven naar één nokrichting op een erf, waarbij de nok bij voorkeur de richting van de verkaveling volgt.
- De gerichtheid van bouwmasa van de bedrijfsbebouwing is neutraal of in overeenstemming met de kavelrichting (zie afbeelding).
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmasa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw.

Detaillering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een traditionele of modern-traditionele architectuur.
- De detaillering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur van de woning.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.



Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



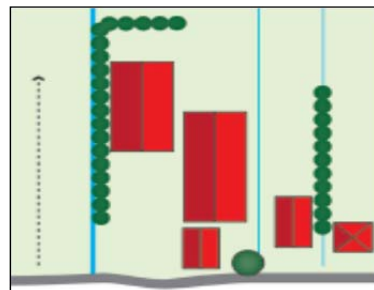
Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



Eén nokrichting op het erf; een nokrichting evenwijdig aan de verkaveling heeft echter de voorkeur.



Ongewenste gerichtheid van de bouwmasa (haaks op verkavelingsrichting).



Bijgeplaatste schuur (linksboven) in lengterichting verkaveling.



Woning met gemetselde gevels en dakpannen als dakbedekking.



Gedekt, donker kleurgebruik en landschappelijke inpassing.



Opgaande beplanting en groene terreininrichting.



Opslag te overheersend in het ruimtelijk beeld.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het hoofdmateriaal voor gevels van woningen is metselwerk en voor de daken dakpannen. Andere materiaaltoepassingen zijn ongeschikt.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegelen-de hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend en harmonieus kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergistingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:

- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Colofon

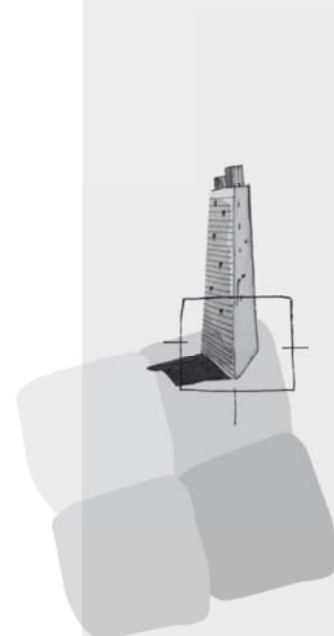
Opdrachtgever
Gemeente Drechterland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
076.00.00.42.06.00



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



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsverzoek
Elbaweg 41 te Venhuizen

22 januari 2013

Wijzigingsverzoek Elbaweg 41 te Venhuizen

Inhoud

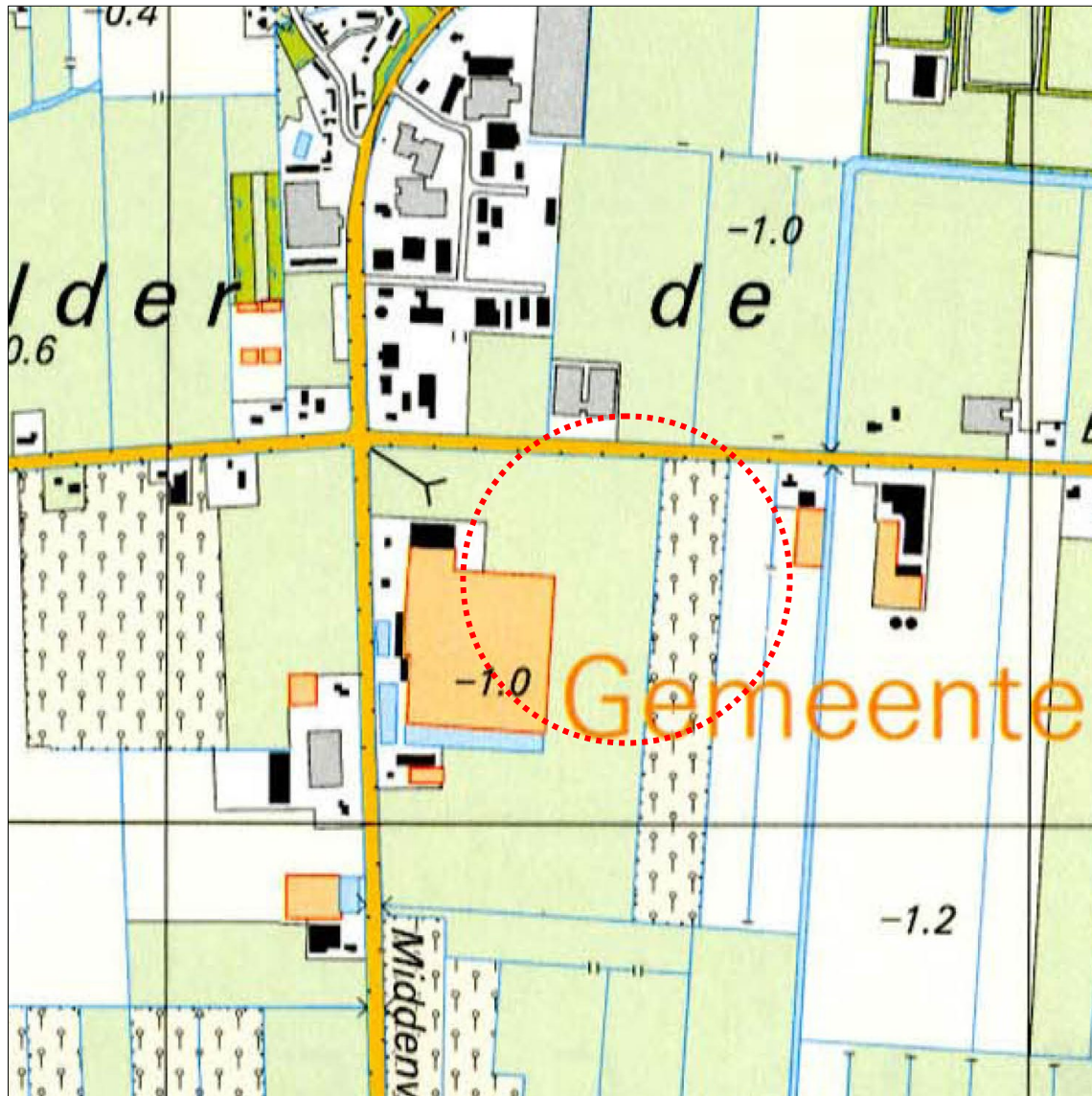
Wijzigingsverzoek Elbaweg 41 te
Venhuizen
Initiatiefnemer Obdam-Boots BV
Bestemmingsplan Drechterland Zuid

22 januari 2013
Projectnummer 076.00.00.42.06.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Plangebied (fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergronden en uitbreidingswensen	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Landschapstype	6
1.5	Kwaliteiten en knelpunten	9
2	Ruimtelijk relevant beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.3	Provinciaal beleid	12
3	Oplossingen en uitgangspunten	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Constateringen werksessie	15
3.3	Uitwerking	15
3.4	Uitgangspunten uitwerking	17

Bijlage

1.1

Aanleiding

In de gemeente Drechterland is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Drechterland Zuid een wijzigingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een vergroting of een wijziging is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor dit wijzigingsverzoek is Obdam-Boots BV. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Elbaweg 41 te Venhuizen. Op 9 oktober 2012 heeft een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer R. Obdam, initiatiefnemer;
- de heer Harm Medema, projectleider gemeente Drechterland;
- de heer Barend van der Veen, procesleider, BügelHajema Adviseurs;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

De initiatiefnemers vestigen een nieuw bedrijf op het perceel Elbaweg. Het bedrijf teelt ongeveer 55 hectare tulpen in de Flevopolder. Deze bollen, met het hoogste kwaliteitscertificaat, worden nu nog verwerkt aan de Hemmerbuurt, waar het bedrijf van familie is gesitueerd. In de nabije toekomst zal de opslag en verwerking plaatsvinden aan de Elbaweg 41, waar de bedrijfsbebouwing momenteel in aanbouw is.

Het bedrijf beschikt aan de Elbaweg 41 over een nieuw bouwvlak van 1 hectare. Het bouwvlak biedt tevens de mogelijkheid om een bedrijfswoning aan de Elbaweg te bouwen. De initiatiefnemers verwachten dat de nieuwe bedrijfslocatie komende 10 jaar te klein zal zijn, aangezien zij willen doorgroeien tot 100 hectare teelt. De capaciteit voor opslag en verwerking van bollen zal dan vergroot moeten worden. Bovendien wil het bedrijf graag bollen gaan broeien. De verwachting is dat deze bedrijfstak de komende jaren sterk zal groeien. De initiatiefnemers hebben het idee dat nog twee loodsen (gelijk aan de loods in aanbouw) met daarachter een schuurkas gebouwd zullen moeten worden om aan de plannen invulling te kunnen geven.

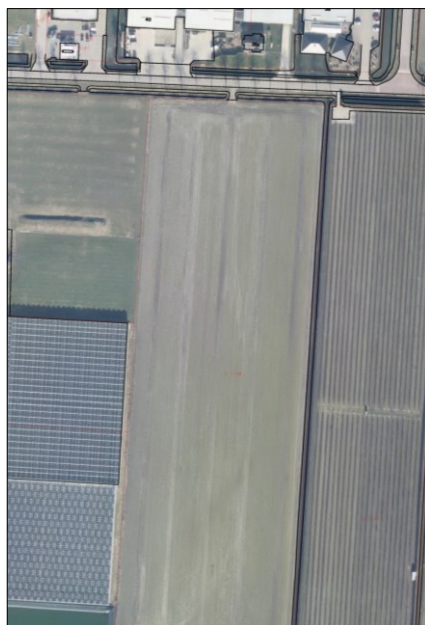
1.3

Plangebied

Op het plangebied is in de huidige situatie een nieuw bouwblok gevestigd van 1 hectare. Gezien de toekomstplannen is er echter meer ruimte gewenst door de initiatiefnemers. Het voorliggende verzoek is een aanvulling/uitbreiding van het destijds gedane binnenplanse wijzigingsverzoek.

Het plangebied is in de huidige situatie nog onbebouwd. De bedrijfsbebouwing is in aanbouw. Het gaat hierbij om een grote schuur van 37 x 102 meter. De schuur wordt evenwijdig aan de weg gebouwd, waarbij de nokrichting tevens evenwijdig aan de weg is.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het bedrijventerrein van Venhuizen. Ten oosten van het plangebied is sprake van een met hagen omringde boomgaard. Aan deze westzijde grenst het perceel aan de straatzijde aan een onbebouwd perceel. De achterzijde van het perceel grenst aan de westzijde aan een met kassen bebouwd perceel. Aan de zuidzijde van het perceel bestaat een beperkt doorzicht op het open landschap.



Plangebied (luchtfoto en GBKN gemeente Drechterland)

1.4

Landschapstype

Ontstaansgeschiedenis

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 waddengebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de zesde of zevende 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 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de dertiende eeuw worden de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbonden en ontstaat omstreeks 1300 de Westfriese Omringdijk.

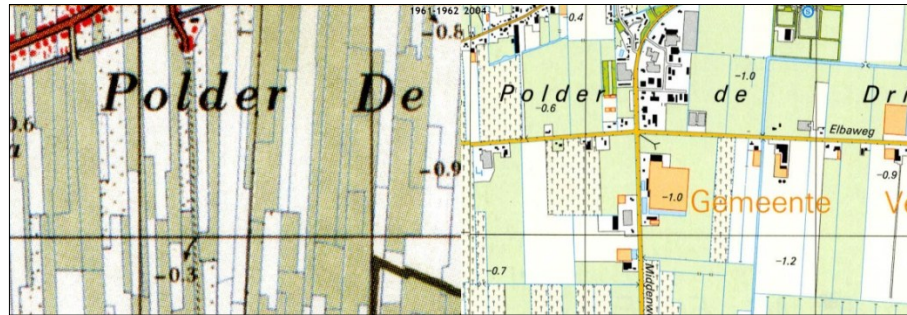
Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is nu door ontginning dan wel erosie verdwenen, waardoor uiteindelijk het Oude Zeekleilandschap is ontstaan. De herkenbare langgerekte structuur van de strokenverkaveling en de lintdorpen, ontstaan als gevolg van de veenontginning, zijn kenmerkend voor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

Het gebied waarop het bestemmingsplan Drechterland Zuid betrekking heeft, kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en de (boeren)erven langs de Westfriese Omringdijk. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten). De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriese Omringdijk en de oude kreekruggen. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op de kaart van 1895-1907 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



Topografische kaarten 1855-'58 (links) en 1895-1907 (rechts)

Door de ruilverkaveling zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd. De kaart van 1961-'62 geeft de situatie voor de ruilverkavelingen weer. De dichtheid in de bebouwing neemt langzaam toe. In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar.



Topografische kaarten 1961-'62 (links) en 2004 (rechts)

Orderingsprincipes in het landschap

Het buitengebied in de gemeente Drechterland 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 haaks op de linten. Het gebied rondom Venhuizen vormt hierop een uitzondering. Door ruilverkavelingen in de jaren '60 is hier een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij vaarten, nieuwe wegen met stevige laanbeplanting en forse bebouwing het ruimtelijk beeld bepalen. Dit gebied kent een grote mate van openheid en de oorspronkelijke hoofdrichting is nog herkenbaar.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in 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 als meer recente bebouwing komt voor in de linten. 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 het ruilverkavelde gebied rondom Venhuizen is het bebouwingsbeeld sterk afwijkend. De nieuwe linten aan de ruilverkavelingswegen zijn sterk aanwezig in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen en rood. De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied (zie paragraaf 2.2). De samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstreckende verkaveling moeten behouden en versterkt worden. De ruilverkavelde gebieden 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 landschap.

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 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 het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

1.5

Kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten zijn bepaald op basis van de Structuurvisie Landschap Drechterland en het veldbezoek. Kwaliteiten op structuur- en detailniveau zijn:

- de richting van de verkavelingsstructuur;
- de wegbeplanting langs de ruilverkavelingsweg (Elbaweg);
- de boomgaard als landschappelijk inpassing.

Knelpunten op structuur- en detailniveau zijn:

- de sterke aanwezigheid van de linten aan de ruilverkavelingswegen in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen (landschappelijke inpassing) en rood (bebouwing). De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Ruimtelijk relevant beleid



2.1

Inleiding

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

2.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap

De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de structuurvisie voor het landschap opgesteld. Daarbij spelen ook de beleidsintenties die in de toekomstvisie van de gemeente zijn vastgelegd. Voor het plangebied geldt de strategie 'geleidelijk transformeren' met de daarbij behorende hoofduitgangspunten. Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting is voor het deelgebied. Daarnaast zijn de uitgangspunten en aanbevelingen voor de volgende specifieke ontwikkelingen van toepassingen voor het voorliggende wijzigingsverzoek:

- uitgangspunten voor waterberging;
- uitgangspunten voor uitbreiding bij een agrarisch bedrijf.

Welstandsnota Drechterland

In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen' (zie het hierna volgende kaartfragment). De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

2.3

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) 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 rekening gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Langgerekte lintdorpen in het open Westfriesse landschap.
- Daliegaten, wielen, drinkputten, meerwallen en hoogstamboomgaarden.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen.
- Verspreide molens met hun molenbiotopen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Kleinschalige zeekleipolders. Halfopen 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 halfopen karakter.

Dorps-DNA weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpsstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorpslandschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dicht op elkaar.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint.

Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfrieze Omringdijk. Op basis van de visie zijn uitwerkingen in deelgebieden opgesteld.

De gemeente Drechterland grenst aan het dijktracé Markermeerdijk (Zuiderdijk). Het beeldkwaliteitsplan maakt een onderscheid in een kwaliteitszone en een panoramazone. Aan beide zijden van de dijk is in dit deelgebied een kwaliteitszone voorgesteld van 200 meter. Bijzonder aan dit deelgebied zijn de bebouwingslinten. Doordat deze linten haaks op de dijk liggen vormen zij besloten ruimtes binnen het open landschap. De provincie Noord-Holland wil dit karakter behouden en wil het landschap tussen de linten nabij de dijk zoveel mogelijk vrij te houden van grootschalige ontwikkelingen. Deze gebieden zijn daarom onderdeel van de panoramazone.

Uitgangspunten voor het plangebied

Het plangebied ligt tegen de rand van de panoramazone. Door de situering tussen bebouwing en een forse boomgaard, heeft de planvorming geen invloed op de openheid tussen de linten (i.r.t. de Westfrieze Omringdijk).



Kaartbeeld panoramazone (lichtgroen)

O p l o s s i n g e n e n u i t g a n g s p u n t e n

3

3.1

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constatering uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat de initiatiefnemers een programma hebben dat de 2 hectare overstijgt. In het overleg dat is besloten dat het bedrijf binnen de 2 hectare bouwvlak zal blijven. Het maximale oppervlak van 2 hectare komt voort uit richtlijnen van gemeente, de keuze in de kadernota en provinciaal beleid.

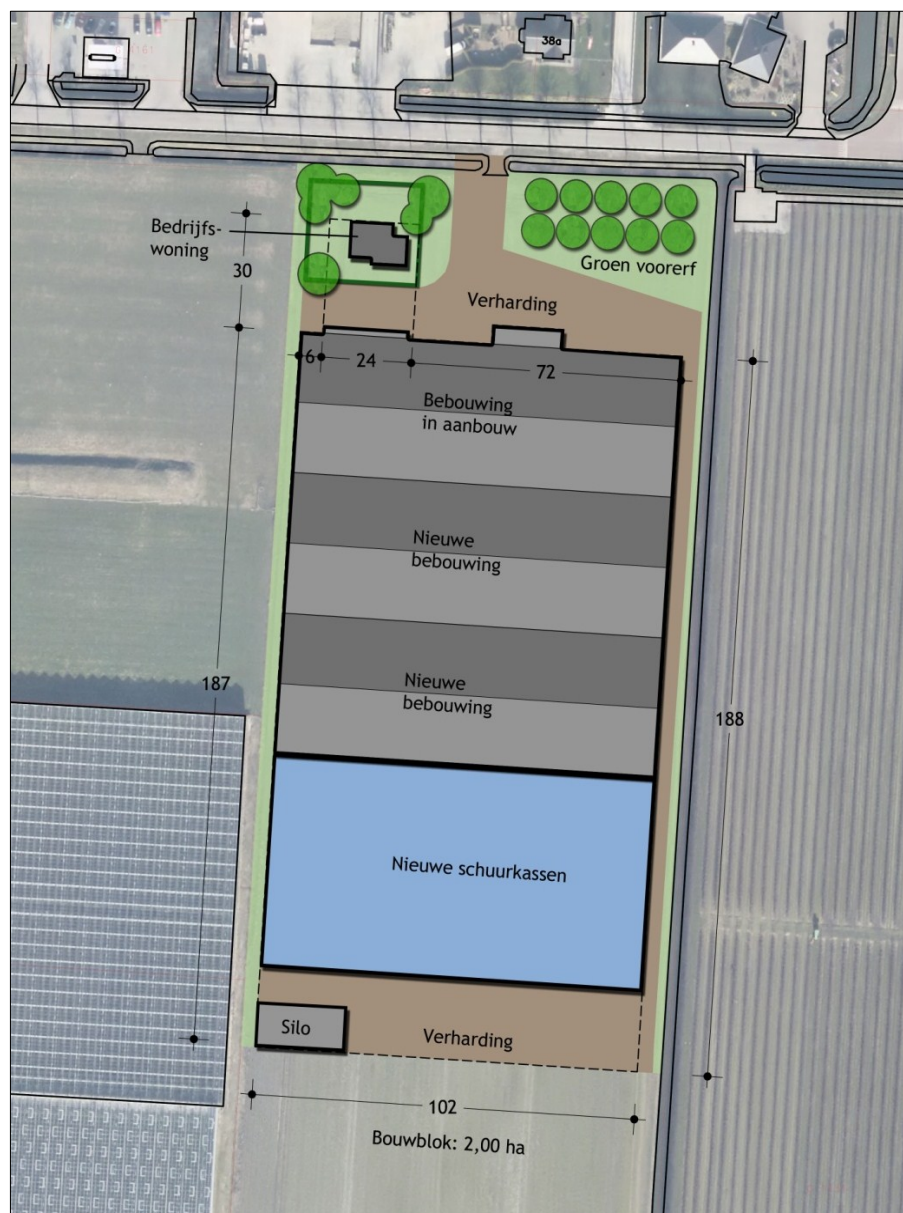
3.3

Uitwerking

In de uitwerking is gericht op het maken van een helder onderscheid tussen een groen woonerf en een daar achterliggend bedrijfserf. De bedrijfsbebouwing wordt in zuidelijke richting uitgebreid. De getoonde verhouding tussen schuren en schuurkassen in de uitwerking is indicatief.

De landschappelijk inpassing richt zich voor het plangebied met name op het maken van een open en groen voorerf. Ingrepen voor landschappelijk inpassing op de westelijke, oostelijke en zuidelijke grens van het erf worden niet noodzakelijk geacht. Het bedrijf is ingeklemd tussen kassen en een boomgaard, waardoor het bedrijf nauwelijks zichtbaar zal zijn. Aan de oost- en westzijde van het erf zijn ingrepen voor landschappelijke inpassing bovendien door een combinatie van brede bebouwing op een smal erf niet mogelijk zonder concessies te doen aan de functionaliteit van de bebouwing. Bovendien hebben deze ingrepen landschappelijk nauwelijks meerwaarde. De bebouwing wordt achter de huidige nieuwbouw gesitueerd en zal hierdoor, mede in combinatie door de aanwezigheid van kassen en een boomgaard, vanuit noordelijke, noordwestelijke en noordoostelijke richting nauwelijks zichtbaar.

De inrichting van het voorerf houdt rekening met de inpassing van een bedrijfswoning. Het ontwerp voor het voorerf kent een tweedeling. Het erf rondom de (toekomstige) woning wordt ingericht met enkele forse bomen en/of boomgroepen in een meer informeel patroon. De westelijk hoek van het totale erf wordt gemarkeerd met een boomgroep. Het voorerf ten oosten van de woning wordt ingevuld met een forse groep bomen in een regelmatig patroon.



Uitwerking - schaal 1:2000

3.4

Uitgangspunten uitwerking

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

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- Nieuwe bedrijfsbebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing. Een compacte bouwmassa dient te worden nagestreefd. Alle bedrijfsbebouwing wordt aaneen gebouwd. De hoofdvorm van nieuwe schuren is gelijk aan de hoofdvorm van de bestaande/in aanbouw zijnde schuur.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing (m.u.v. schuurkassen) is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing (gelijk aan de verkavelingsrichting).

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Het onderscheid in een woon-/voor erf en bedrijfserf vormgeven. Het hele voor erf als eenheid inrichten met lage hagen, bomen en gras.
- Het ontwerp voor het voor erf kent een tweedeling. Het erf rondom de (toekomstige) woning wordt ingericht met enkele forse bomen en/of boomgroepen van forse bomen (rode beuk, kastanje, treurwilg, o.g.) in een meer informeel patroon. De westelijk hoek van het totale erf wordt gemarkeerd met een boomgroep. Het voor erf ten oosten van de woning wordt ingevuld met een forse groep bomen in een regelmatig patroon. De bomen zijn minimaal 10 meter hoog (volgroeid) en hebben een plantafstand van maximaal 8 meter.
- Nieuwe verharding is overwegend gesitueerd achter (het verlengde van) de achtergevel van de toekomstige bedrijfswoning.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende boomsoorten zijn iepen en essen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, bestaande noord-zuidwaterlopen verbreden en bij voorkeur voorzien van een ecologische oever (flauw talud met riet).

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2 - De ruilverkaveling'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek (zie bijlage 1). Aanvullend op de welstandscriteria uit de welstandsnota gelden de volgende criteria:

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van de grootste bestaande schuur. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen voor de gevels.
- De bebouwing is eenvoudig en rechthoekig van vorm, conform bestaand.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw 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.

B i j l a g e

W e l s t a n d s c r i t e r i a

De criteria van 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen' uit de op 28 april 2012 vastgestelde 'Welstandsnota Drechterland' zijn van toepassing op het voorliggende uitbreidingsverzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

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

Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen

Gebiedsbeschrijving

In de ruilverkavelingen is het oorspronkelijke kleipolderlandschap slechts nog in beperkte mate herkenbaar. Na de ruilverkaveling is in het gebied een nieuwe hoofdstructuur van wegen, wegbeplanting en vaarten ontstaan. De oorspronkelijke hoofdrichting van het landschap is, ondanks dat de oorspronkelijke smalle, diepe kavels zijn samengevoegd tot bredere kavels, nog wel herkenbaar. Het bebouwingspatroon in dit gebied wijkt echter behoorlijk af van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld in de oude linten.

De kavels hebben een grotere breedte en hebben vrijwel alle een richting loodrecht op de ontsluitingsweg. De bebouwing is in de meeste gevallen aan weerszijden van de ontsluitingsweg gesitueerd en is op de deze weg gericht. De nieuwe linten zijn nog zeer open en plaatselijk halfopen, zonder echt aangesloten te worden. (Bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen bevinden zich op grote, maar wisselende afstanden van de weg. De (forse) bedrijfswoningen bevinden zich meer op de voorgrond en presenteren zich vaak met siertuinen op de weg. De, in veel gevallen forse bedrijfsbebouwing, is vaak dicht achter het woonhuis gesitueerd en ligt relatief bebouwing 'kaal' in het landschap.

Er is sprake van een verscheidenheid in bouwvormen. In omvang, richting en materialisering domineren utilitair vormgegeven agrarische bijgebouwen en kassencomplexen. De voorterreinen zijn overwegend functioneel ingericht met veel verharding en maken veelal een rommelige indruk. De materialisering van de bedrijfsbebouwing is sober/utilitair. Soms is sprake van bruin(rood) metselwerk, maar meestal is metalen gevelbeplating en golf- of staalplaten als dakafwerking toegepast.

De kassencomplexen zijn clusters van rechthoekige glasconstructies met flauwe glaskappen met meestal aan de ontsluitingszijde een verwerkingsruimte in metselwerk, al dan gecombineerd met plaatmateriaal of glas. In negatieve zin vallen de aan de wegzijde gesitueerde waterbassins en verharde voorterreinen op.

De bedrijfswoningen zijn van een traditioneel type. De oudere woningen zijn veelal sober uitgevoerd in een donkere kleurstelling, terwijl de meer recent gerealiseerde woningen zich onderscheiden door een meer rijke vormgeving en een lichte kleurstelling. Alle woningen zijn 1 bouwlaag met een kap. De materialisering van de woningen bestaat uit baksteen voor de gevels en dakpannen voor de daken. Het kleurgebruik is divers.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Het gebied ontleent zijn waarde aan de structuur met agrarische complexen aan de ontsluitingswegen met ruime profielen, gecombineerd met de bijbehorende open, gecultiveerde productiepercelen, de eenvoudige verschijningsvorm van woon- en bedrijfsbebouwing en met gedekte kleurstellingen.

Ontwikkelingen in het gebied zullen bestaan uit aan-, uit- en verbouw van woningen en verbouw, (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (voor zover de bebouwingsvlakken dit toelaten).

Het beleid is gericht op het optimaal functioneren als agro-industrieel gebied. In de 'Structuurvisie landschap' geldt voor dit gebied het ambitieniveau 'geleidelijk transformeren'. Het beleid is gericht op het versterken van de bestaande kwaliteiten en het verbeteren van de inpassing van bestaande en nieuwe bebouwing.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en geleidelijk transformeren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- De bebouwing is gesitueerd in of achter de bestaande rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Bijgebouwen/bedrijfsgebouwen bij voorkeur achter de woning. Bij meerdere bijgebouwen streven naar clustering.

Massa

- De hoofdvorm van de woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst.
- De nokrichting is haaks op of evenwijdig aan de straat. Streven naar één nokrichting op een erf, waarbij de nok bij voorkeur de richting van de verkaveling volgt.
- De gerichtheid van bouwmasa van de bedrijfsbebouwing is neutraal of in overeenstemming met de kavelrichting (zie afbeelding).
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmasa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw.

Detaillering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een traditionele of modern-traditionele architectuur.
- De detaillering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur van de woning.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.



Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



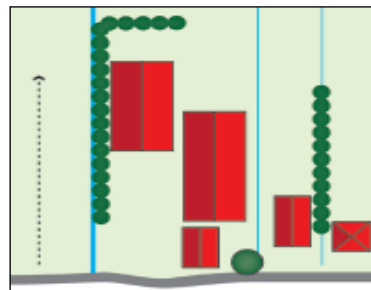
Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



Eén nokrichting op het erf; een nokrichting evenwijdig aan de verkaveling heeft echter de voorkeur.



Ongewenste gerichtheid van de bouwmasa (haaks op verkavelingsrichting).



Bijgeplaatste schuur (linksboven) in lengterichting verkaveling.



Woning met gemetselde gevels en dakpannen als dakbedekking.



Gedekt, donker kleurgebruik en landschappelijke inpassing.



Opgaande beplanting en groene terreininrichting.



Opslag te overheersend in het ruimtelijk beeld.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het hoofdmateriaal voor gevels van woningen is metselwerk en voor de daken dakpannen. Andere materiaaltoepassingen zijn ondergeschikt.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegelen-de hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend en harmonieus kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergistingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:

- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Colofon

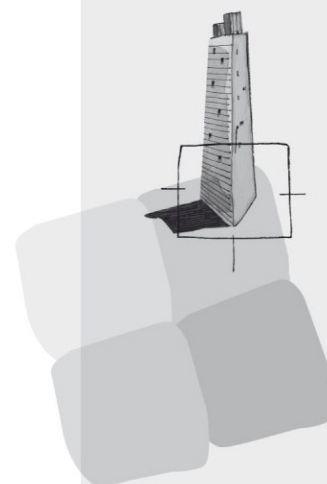
Opdrachtgever
Gemeente Drechterland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
076.00.00.42.06.00



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



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsverzoek
Hemmerbuurt 2 te Hem

22 januari 2013

Wijzigingsverzoek Hemmerbuurt 2 te Hem

Inhoud

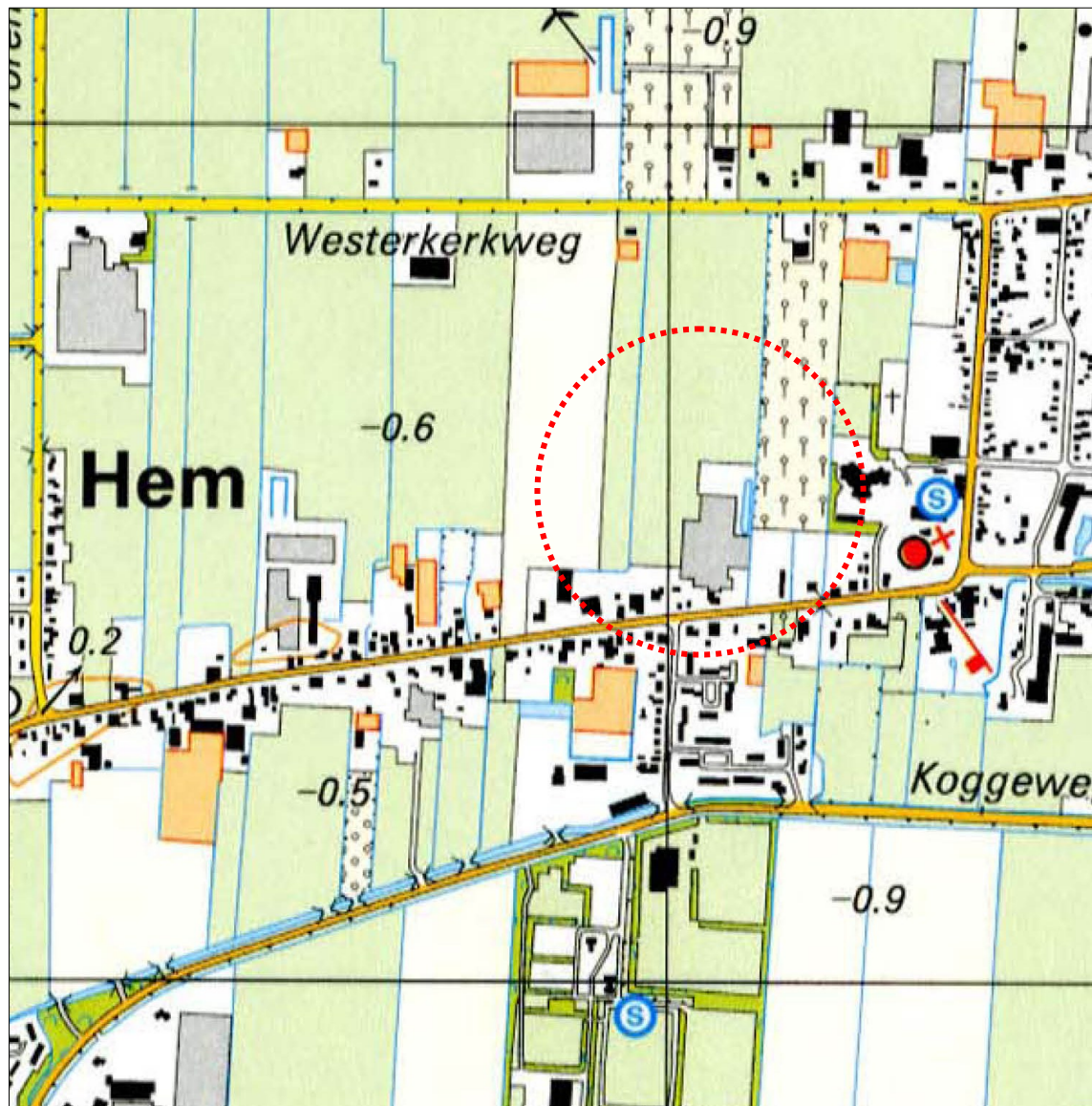
Wijzigingsverzoek Hemmerbuurt 2 te Hem
Initiatiefnemer M. Boots Bloembollen-
selectie
Bestemmingsplan Drechterland Zuid

22 januari 2013
Projectnummer 076.00.00.42.06.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Plangebied (fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergronden en uitbreidingswensen	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Landschapstype	7
1.5	Kwaliteiten en knelpunten	9
2	Ruimtelijk relevant beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.3	Provinciaal beleid	12
3	Oplossingen en uitgangspunten	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Constateringen werksessie	15
3.3	Uitwerking	15
3.4	Uitgangspunten uitwerking	17

Bijlage

1.1

Aanleiding

In de gemeente Drechterland is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Drechterland-Zuid een wijzigingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een vergroting of een wijziging is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor dit wijzigingsverzoek is M. Boots Bloembollenselectie. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Hemmerbuurt 2 te Hem. Op 10 oktober 2012 heeft een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer Boots, initiatiefnemer;
- de heer Harm Medema, projectleider gemeente Drechterland;
- de heer Barend van der Veen, procesleider, BügelHajema Adviseurs;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

M. Boots Bloembollenselectie is een familiebedrijf. Het bedrijf kweekt, broeit en veredelt tulpen. Het bedrijf is recentelijk opgesplitst. De teelt is hierdoor (tijdelijk) teruggegaan van 80 naar 20 hectare teelt. De huidige bedrijfsbebouwing heeft hierdoor op onderdelen (tijdelijk) een overcapaciteit. Het bedrijf wil de kwekerij echter uitbreiden en tegelijkertijd nieuwe soorten introduceren, waardoor de huidige bedrijfsbebouwing weer volledig benut zal worden. Daarnaast wil het bedrijf de broeierij fors uitbreiden, omdat de verwachting is dat deze bedrijfstak de komende jaren sterk zal groeien.

De initiatiefnemers willen het bedrijf de komende 10 jaar gefaseerd uitbreiden met 11.000 m² schuurkassen. Het bedrijf verwacht hiermee een toekomstbestendig bedrijf te kunnen worden.

1.3

Plangebied

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een vrijstaande bedrijfswoning, een kantoor, een kleine kas en een complex van aan elkaar gebouwde schuren. Ten westen van de bedrijfsbebouwing zijn enkele units voor tijdelijke huisvesting van werknemers gesitueerd. De bedrijfsbebouwing heeft een gezamenlijk oppervlak van ongeveer 6800 m². In de schuren worden bollen opgeslagen en verwerkt. De kas dient als opslag voor materieel.



Plangebied (luchtfoto en GBKN gemeente Drechteland)

Het plangebied is gesitueerd aan het cultuurhistorisch lint van de Hemmerbuurt. De bedrijfsbebouwing is achter het lint gebouwd en valt vanaf de openbare weg nauwelijks op. De bedrijfswoning en het groene erf bepalen het beeld. Aan de west- en noordzijde van het bedrijf is sprake van (half)open landschap, waardoor de bedrijfsbebouwing duidelijk zichtbaar is vanaf de Westerkerkweg. Ten oosten van het plangebied is sprake van een boomgaard. Het bedrijf in combinatie met de boomgaard, vormen ruimtelijk gezien de westelijk dorpsrand van Venhuizen.

1.4

Landschapstype

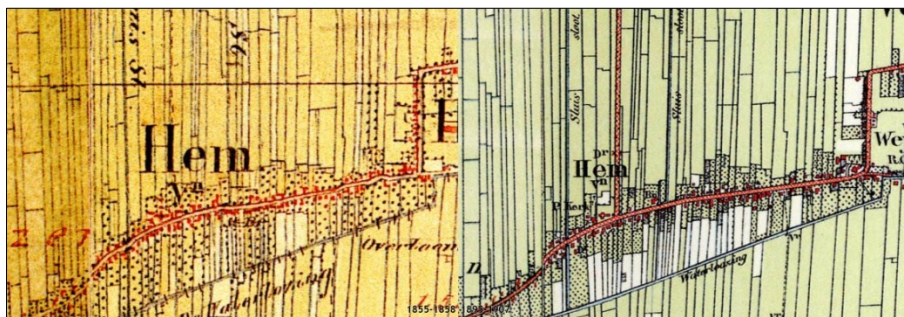
Ontstaansgeschiedenis

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 waddengebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de zesde of zevende 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 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de dertiende eeuw worden de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbonden en ontstaat omstreeks 1300 de Westfriese Omringdijk.

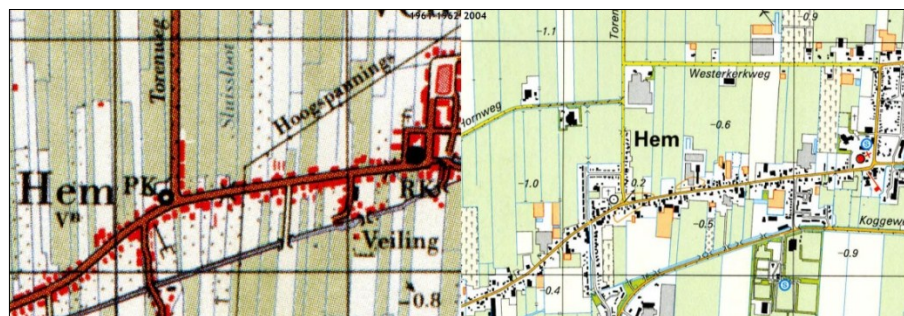
Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is nu door ontginning dan wel erosie verdwenen, waardoor uiteindelijk het Oude Zeekleilandschap is ontstaan. De herkenbare langgerekte structuur van de strokenverkaveling en de lintdorpen, ontstaan als gevolg van de veenontginning, zijn kenmerkend voor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

Het gebied waarop het bestemmingsplan Drechterland-Zuid betrekking heeft, kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en de (boeren)erven langs de Westfriese Omringdijk. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten). De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriese Omringdijk en de oude kreekruggen. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op de kaart van 1895-1907 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



Topografische kaarten 1855-'58 (links) en 1895-1907 (rechts)

Door de ruilverkaveling zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd. De kaart van 1961-'62 geeft de situatie voor de ruilverkavelingen weer. De dichtheid in de bebouwing neemt langzaam toe. In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar.



Topografische kaarten 1961-'62 (links) en 2004 (rechts)

Orderingsprincipes in het landschap

Het buitengebied in de gemeente Drechterland 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 haaks op de linten. Het gebied rondom Venhuizen vormt hierop een uitzondering. Door ruilverkavelingen in de jaren '60 is hier een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij vaarten, nieuwe wegen met stevige laanbeplanting en forse bebouwing het ruimtelijk beeld bepalen. Dit gebied kent een grote mate van openheid en de oorspronkelijke hoofdrichting is nog herkenbaar.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in 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 als meer recente bebouwing komt voor in de linten. 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 het ruilverkavelde gebied rondom Venhuizen is het bebouwingsbeeld sterk afwijkend. De nieuwe linten aan de ruilverkavelingswegen zijn sterk aanwezig in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen en rood. De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied (zie paragraaf 2.2). De samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstreekende verkaveling moeten behouden en versterkt worden. De ruilverkavelde gebieden 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 landschap.

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 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 het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

1.5

Kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten zijn bepaald op basis van de Structuurvisie Landschap Drechterland en het veldbezoek. Kwaliteiten op structuur- en detailniveau zijn:

- de noord-zuidrichting van de verkavelingsstructuur;
- de ligging aan een cultuurhistorisch lint (Hemmerbuurt);
- de ligging aan (half)open gebied;
- de boomgaard als landschappelijke inpassing;
- het groene voorerf van het plangebied.

Knelpunten op structuur- en detailniveau zijn:

- de sterke aanwezigheid van de bedrijfsbebouwing in het open landschap;
- grootschalig agrarisch bedrijf in kleinschalig lint.

Ruimtelijk relevant beleid



2.1

Inleiding

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

2.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap

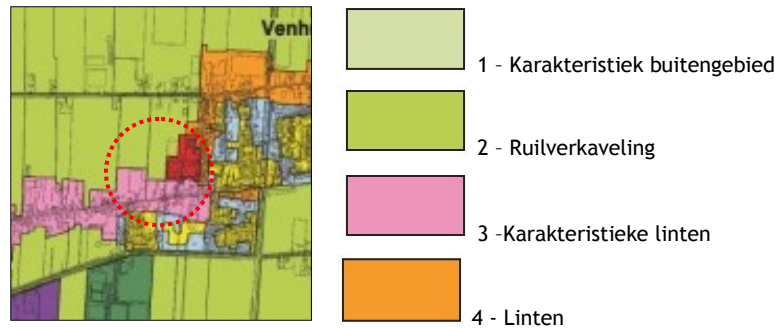
De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de structuurvisie voor het landschap opgesteld. Daarbij spelen ook de beleidsintenties die in de toekomstvisie van de gemeente zijn vastgelegd. Voor het plangebied geldt de strategie ‘geleidelijk transformeren’ met de daarbij behorende hoofduitgangspunten. Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting is voor het deelgebied. Daarnaast zijn de uitgangspunten en aanbevelingen voor de volgende specifieke ontwikkelingen van toepassingen voor het voorliggende wijzigingsverzoek:

- uitgangspunten voor waterberging;
- uitgangspunten voor uitbreiding bij een agrarisch bedrijf.

Welstandsnota Drechterland

In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder ‘Gebiedstype 3 - Karakteristiek linten’ en ‘Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen’ (zie het hierna volgende kaartfragment). De welstandscriteria voor gebiedstype 3 zijn, gezien de ruimtelijke waarde van de Hemmerbuurt, van toepassing op het uitbreidingsverzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

2.3

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) 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 rekening gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Langgerekte lintdorpen in het open Westfriesse landschap.
- Daliegaten, wielen, drinkputten, meerwallen en hoogstamboomgaarden.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen.
- Verspreide molens met hun molenbiotopen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Kleinschalige zeekleipolders. Halfopen 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 halfopen Karakter.

Dorps-DNA weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpsstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorpslandschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dicht op elkaar.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint.

O p l o s s i n g e n e n u i t g a n g s p u n t e n

3

3.1

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constatering uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2

Constateringen werksessie

De initiatiefnemers overwegen een tweede inrit voor het bedrijf. Deze inrit willen zij aan de achterzijde van het bedrijf, de noordzijde, situeren. Hierdoor ontstaat een nieuwe transportroute via de Westerkerkweg. De Hemmerbuurt wordt hierdoor meer ontlast van zwaar verkeer. Het is evenwel nog de vraag of deze inrit verkeerstechnisch mogelijk is. In de uitwerking is ruimtelijk gezien rekening gehouden met deze mogelijkheid.

3.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie de hierna volgende schets). In de uitwerking is gestreefd naar een compact en rechthoekig erf waarbij een duidelijk onderscheid gemaakt wordt in een woon- en een bedrijfserf. Het erf wordt op strategische plekken voorzien van opgaand groen, waardoor de vorm van het erf in het landschap herkenbaar wordt en de bebouwing wordt verzacht.

De bedrijfsbebouwing wordt zo compact mogelijk op het erf gesitueerd om de invloed op het landschap zo veel mogelijk te beperken. De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt achter en in het verlengde van de bestaande bebouwing gesitueerd. Er wordt geen nieuwe bedrijfsbebouwing voor de bestaande bebouwing gesitueerd. Hierdoor blijft de huidige situatie, waarin de bedrijfswoning en het groen voorerf het aanzicht vanaf de Hemmerbuurt bepalen, gehandhaafd.

Het bedrijf wordt aan de westzijde landschappelijke ingepast door een beplantingssingel aan te brengen over de hele lengte van het bedrijfserf. Hierdoor ontstaat een forse groen rand die de verkavelingsrichting benadrukt en tevens de bebouwing aan het zicht onttrekt.

De initiatiefnemers denken aan een nieuwe inrit aan de noordzijde. Door deze eventuele inrit evenwijdig aan de beplantingssingel te situeren en te voorzien van een bomenrij in het verlengde van deze beplantingssingel, wordt de landschappelijke inpassing van het bedrijf verder versterkt. Tevens ontstaat een bij de verkavelingsstructuur passende heldere, rechte beplantingslijn.



Uitwerking - schaal 1:2000

De bestaande boomgaard aan de oostzijde van het plangebied vormt een stevige ruimtelijke buffer naar Venhuizen. De bestaande en nieuwe bedrijfsbebouwing worden door deze boomgaard voor een groot deel aan het zicht onttrokken. Aan de noordzijde worden maatregelen voor landschappelijke inpassing niet noodzakelijk geacht, omdat de invloed van de noordgevel op het landschap klein is.

Het bouwvlak krijgt een forse diepte en is groter dan de 200 meter die in het bestemmingsplan in algemene zin als maximum geldt voor de diepte van een bouwvlak. In de voorliggende situatie is echter sprake van specifieke omstandigheden die enerzijds een grotere diepte noodzakelijk maken en anderzijds een grotere diepte mogelijk maken. De aspecten die een grotere diepte noodzakelijk maken zijn de zeer smalle breedte van het perceel in combinatie met het noodzakelijke programma om een toekomstbestendig bedrijf te realiseren. Het aspect dat een grotere diepte mogelijk maakt is de aanwezige boomgaard. De boomgaard is een forse verdichting in het landschap. Doordat het plan direct aansluit op deze reeds bestaande forse verdichting, is de invloed op het landschap klein.

3.4

Uitgangspunten uitwerking

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

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- Nieuwe bedrijfsbebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing en is achter de bestaande bedrijfsbebouwing gesitueerd. Aan de zijde van de Hemmerbuurt wordt geen nieuwe bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Een compacte bouwmassa met een eenvoudige en rechthoekige hoofdvorm dient te worden nagestreefd.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing (m.u.v. kassen) is afgestemd op de bestaande bedrijfsbebouwing.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Het onderscheid in een woon-/voor erf en bedrijfserf handhaven en versterken. Bestaande opgaande bomen op het voor erf handhaven. Het hele voor erf als eenheid inrichten met hagen, bomen en gras.
- Breng conform de uitwerking een dichte beplantingssingel (bomen, in combinatie met struiken en heesters) aan op 80% van de lengte de westelijke begrenzing van het bedrijfserf. De meest noordelijk hoek is in ieder geval structureel beplant. De beplantingssingel heeft minimale hoogte van 6 meter (volgroeid). De minimale breedte van de beplantingssingel is 10 meter.
- Indien aan de noordzijde een nieuwe inrit wordt gerealiseerd, dient deze evenwijdig aan de beplantingssingel te worden gesitueerd en te worden begeleid met een bomenrij in het verlengde van deze beplantingssingel.
- Nieuwe verharding is achter de bedrijfsbebouwing gesitueerd.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende boomsoorten zijn iepen en essen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, bestaande noord-zuidlopen waterlopen verbreden en bij voorkeur voorzien van een ecologische oever (flauw talud met riet).

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3 - Karakteristiek linten' en 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen'. De welstandscriteria voor gebiedstype 3 zijn, gezien de ruimtelijke waarde van de Hemmerbuurt, van toepassing op het uitbreidingsverzoek (zie bijlage 1).

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw 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.

B i j l a g e

W e l s t a n d s c r i t e r i a

De criteria van 'Gebiedstype 3 - Karakteristieke linten' uit de op 28 april 2012 vastgestelde 'Welstandsnota Drechterland' zijn van toepassing op het voorliggende uitbreidingsverzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

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

Gebiedstype 3 - Karakteristieke linten

Gebiedsbeschrijving

De gemeente Drechterland kent een aantal waardevolle, karakteristieke linten, die voor een deel nog een sterke relatie met de ontstaansgeschiedenis van het gebied hebben.

De linten zijn lineaire structuren, welke zich kenmerken door aaneengesloten meer open reeksen individuele hoofdgebouwen. In de linten is sprake van een zeer afwisselend bebouwingsbeeld met individuele gebouwen. Er zijn grotere panden en kleine arbeiderswoningen, historische panden, recente woonhuizen en stolpen. Naast zeer fraaie, karakteristieke panden, komen ook indifferente en zelfs beeldverstorend panden voor. De detaillering is zowel rijk als sober en het kleur- en materiaalgebruik is gevarieerd. De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de weg en is gesitueerd in wisselende rooilijnen. Soms zijn er voortuinen en soms ontbreken deze geheel. De bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen zijn overwegend achter het hoofdgebouw gesitueerd.

Binnen de kommen is de relatie met achterliggende gebieden beperkt; buiten de kommen geven grotere onbebouwde ruimten op zeer kenmerkende wijze zicht op het achterliggende open agrarische gebied. De bebouwing kenmerkt zich binnen de kommen door een menging van functies en buiten de kommen door overwegend agrarische vestigingen, afgewisseld door burgerwoningen. Er is sprake van een grote variatie, o.a. in aard, omvang, afstand tot de weg en vormgevingskwaliteit.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

De lintbebouwing is een zeer waardevolle en te behouden stedenbouwkundige structuur. In de kwaliteit van de aanliggende bebouwing is in principe onderscheid te maken in delen, waar de historische kenmerken nog in belangrijke mate het beeld bepalen en delen waar recentere, al dan niet meer indifferente, panden zijn gerealiseerd. De meer historische gedeelten hebben qua schaal en samenhang een bijzonder en waardevol karakter en verdienen intensieve aandacht gericht op behoud en versterking van deze karakteristiek. In de overige gedeelten is de stedenbouwkundige structuur weliswaar waardevol, maar in de bestaande kwaliteit van de bebouwing kan aanleiding worden gevonden voor vernieuwingsimpulsen.

In de lintbebouwing binnen de kommen wordt gestreefd naar reductie van de algemene milieu- en verkeersdruk door bij bedrijfsbeëindigingen van milieubelastende en/of verkeersaantrekkende bedrijvigheid de nadruk te leggen op hergebruik passend in een gemengd woonmilieu. Met name buiten de kommen zal een verdere verdichting van de bebouwing niet worden toegestaan. Ontwikkelingen zullen zich in het algemeen beperken tot ondergeschikte toevoegingen en aanpassingen, alsmede incidenteel vervangende nieuwbouw. Bij de zeer bescheiden woningen van oudere datum is het zaak alert te blijven voor geforceerde woningvergrotingen, o.a. door (te) grote dakopbouwen of het op

een onevenwichtige wijze toevoegen van een extra bouwlaag. In het algemeen is ook waakzaamheid geboden m.b.t. het veranderen van de gevels middels stucwerk en/of schilderen van metselwerk.

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de karakteristieke onderdelen van de lintbebouwing, op behoud van de stedenbouwkundige structuur met ruimte voor vernieuwing in de overige delen van het lint én behoud van de nu nog aanwezige open zichtrelaties met het achterliggende agrarische gebied.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar nodig versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- Behoud bebouwingspatroon. De situering van de bebouwing is afgestemd op de bestaande vaste of wisselende rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Aan- en uitbouwen liggen achter de voorgevelrooilijn van de woning.
- Bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij voorkeur achter de woning.
- Bij meerdere bijgebouwen op een erf streven naar clustering.

Massa

- Behoud afwisselende bebouwingpatroon.
- De hoofdvorm van woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst. Het kenmerkende silhouet van waardevolle en beeldbepalende gebouwen handhaven. De plaatselijk nog aanwezige doorzichten in de lintbebouwing respecteren.
- De typologie van de hoofdvorm is gebiedseigen en traditioneel of hier sterk op gebaseerd.
- Bij (ver)nieuwbouw de bouwvorm, bouwmasa en nokrichting afstemmen op de belendende percelen en de kavelrichting.
- Bij bebouwing op één erf streven naar dezelfde nokrichting.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmasa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- De gerichtheid van bouwmasa van de bedrijfsbebouwing is in overeenstemming met de kavelrichting.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw. Bijgebouwen bij voorkeur met een kap afdekken.

Detailering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een gebiedseigen en traditionele of hier sterk op gebaseerde architectuur.
- De detailering van woningen is zeer zorgvuldig, traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op gebaseerd.
- De detailering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur, geleding en hoofdvorm van de woning.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Traditionele bouwvormen.



Traditionele gebiedseigen bouwvorm.



Nieuwbouw gebaseerd op traditionele gebiedseigen bouwvorm.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.

- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik voor woningen is traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op afgestemd.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegelende hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend, harmonieus en op het landschap en de aangrenzende percelen afgestemd kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen slechts in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en bijzondere functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergiftingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:

- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Colofon

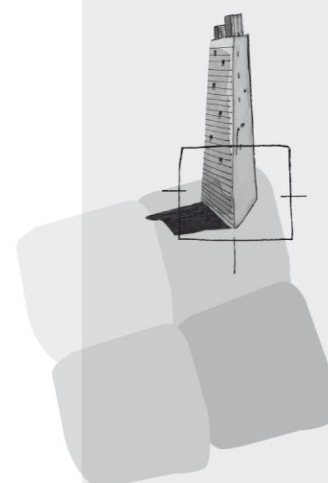
Opdrachtgever
Gemeente Drechterland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
076.00.00.42.06.00



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



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsverzoek
Hornweg 19b te Hem

19 november 2012

Wijzigingsverzoek Hornweg 19b te Hem

Inhoud

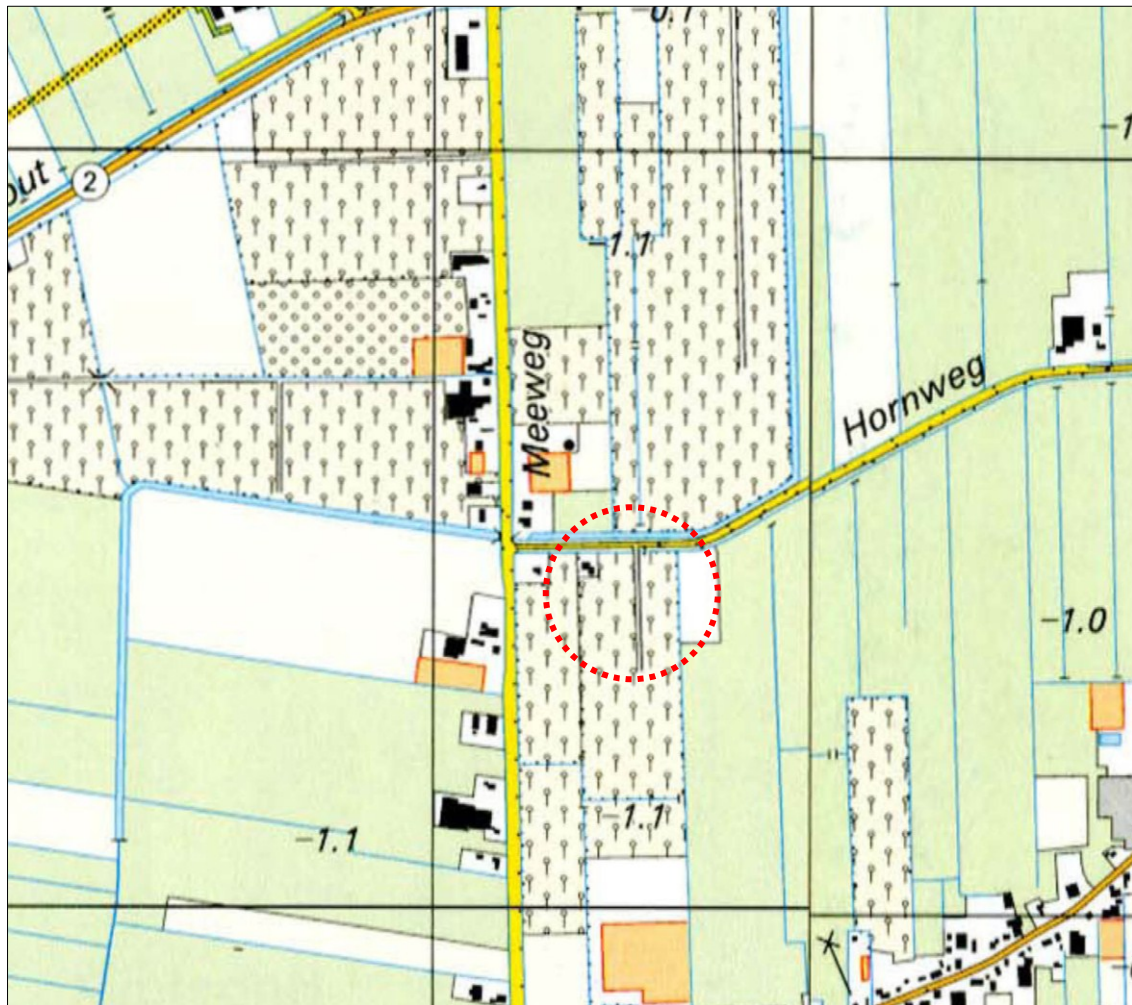
Wijzigingsverzoek Hornweg 19b te Hem
Initiatiefnemers W. en J. Kuin

19 november 2012
Projectnummer 076.00.00.42.06.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Plangebied (fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergronden en uitbreidingswensen	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Landschapstype	7
1.5	Kwaliteiten en knelpunten	9
2	Ruimtelijk relevant beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.3	Provinciaal beleid	12
3	Oplossingen en uitgangspunten	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Constateringen werksessie	13
3.3	Uitwerking	13
3.4	Uitgangspunten	15

Bijlage

1.1

Aanleiding

In de gemeente Drechterland is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Drechterland-Zuid een verzoek in te dienen voor aanpassing van het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van aanpassing is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor dit wijzigingsverzoek zijn de Gebr. Kuin. Het verzoek heeft betrekking op perceel Hornweg 19b te Hem. Op 30 mei 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heren Wil en Johan Kuin, initiatiefnemers;
- de heer Jesper Keijzer, beleidsadviseur gemeente Drechterland;
- de heer Harm Medema, projectleider bestemmingsplan Drechterland-Zuid, gemeente Drechterland;
- de heer Barend van der Veen, procesleider werksessie, BügelHajema Adviseurs;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen



De Gebr. Kuin hebben een modern fruitteeltbedrijf. De oorsprong van het bedrijf ligt in de jaren '40-'50, toen de vader van de initiatiefnemers het bedrijf kocht aan de Meeweg. Het bedrijf bestond toen uit een woning met één schuur. Het bedrijf is in etappes uitgebreid. Ongeveer 14 jaren geleden is de meest recente bebouwing, met daarin voornamelijk koelcellen, gerealiseerd. Hierdoor is uiteindelijk de huidige situatie met twee bedrijfswoningen, loodsen en huisvesting (inpandig) voor aan 4 à 5 Poolse medewerkers, ontstaan.

Het bedrijf is in de loop der jaren uitgebreid van 14 naar 26 hectare perenteelt. Het bedrijf is nu gevestigd op drie percelen. Het huisperceel aan de Meeweg 23 (11 hectare), een perceel aan de Hout 59 (8 hectare) en een per-

ceel aan de Hornweg 19b (7 hectare). De meeste activiteiten vinden plaats aan de Meeweg waar de o.a. de koelcellen staan. Het bedrijf kan 70 % 'thuis' koelen en streeft erna om in de toekomst alles zelf te koelen (tevens rendabeler).

Het wijzigingsverzoek heeft betrekking op het perceel Hornweg 19. Hier staat nu alleen een loods van ongeveer 300 m². Op dit perceel zien de initiatiefnemers de meeste mogelijkheden. De initiatiefnemers geven aan dat uitbreiding van het bedrijf aan de Meeweg 23 en Houtweg 8 ruimtelijk en functioneel niet wenselijk is. De initiatiefnemers vinden het erf van de Meeweg 23 in de huidige situatie al erg volgebouwd. De afstand tot de burens is erg klein (het perceel is erg smal) en de inrit tot het erf is eigenlijk te smal voor vrachtverkeer. Bovendien is op het erf erg weinig manoeuvreerruimte voor vrachtauto's. De locatie aan de Houtweg is, gezien de grote afstand tot het Meeweg, niet een realistische uitbreidingslocatie. De Hornweg is dan ook de meest voor de hand liggende uitbreidingslocatie.

Het bedrijf heeft uitbreidingsplannen die op korte termijn verwezenlijkt zouden kunnen worden. Het bedrijf heeft behoefte aan 900m² (30 x 30 meter) nieuwe koelcellen en een loods van 900m² (30 x 30 meter) voor de opslag van fust. De uitbreiding is grotendeels bedoeld voor de koeling van product die nu elders is ondergebracht en opslag van fust dat nu buiten of in een koelruimte wordt opgeslagen. De uitbreiding is daarmee voor een groot deel gericht om in bestaande wensen te voorzien. Indien de handel in fruit verder zou groeien, is het voorliggende planvoornemen niet toereikend. De uitwerking van het plan moet toekomstige uitbreidingen dan ook niet onmogelijk maken.

1.3

Plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie alleen bebouwd met een loods. De loods grenst aan drie zijden aan de perenboomgaard. Voor de loods is sprake van erfverharding. Het plangebied is omzoomd met een elzensingel/-haag.



Plangebied (luchtfoto en GBKN gemeente Drechterland)

1.4

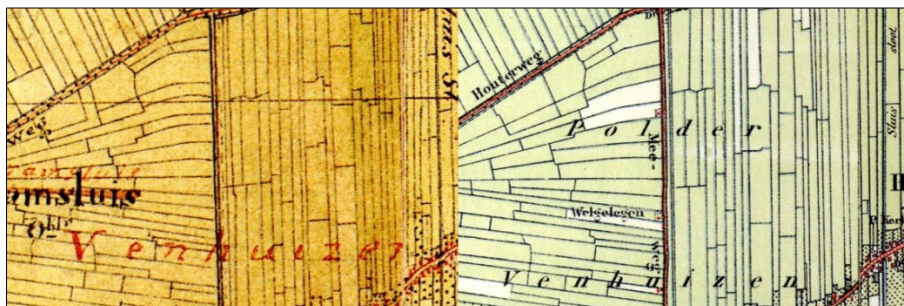
Landschapstype

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 wadden-gebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de 6^e of 7^e 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 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoninglinten werden verlaten. In de 13^e eeuw worden de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbonden en ontstaat omstreeks 1300 de Westfriese Omringdijk.

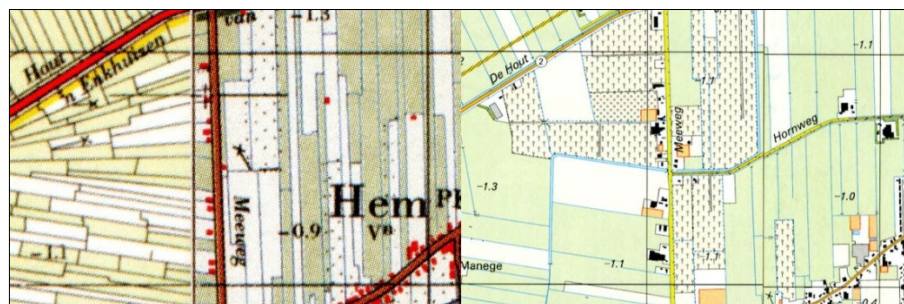
Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is nu door ontginning dan wel erosie verdwenen, waardoor uiteindelijk het Oude Zeekleilandschap is ontstaan. De herkenbare langgerekte structuur van de strokenverkaveling en de lintdorpen, ontstaan als gevolg van de veenontginning, zijn kenmerkend voor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

Het gebied waarop het bestemmingsplan Drechterland-Zuid betrekking heeft, kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en de (boeren)erven langs de Westfriese Omringdijk. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten). De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriese Omringdijk en de oude kreekruigen. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op de kaart van 1895-1907 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



Topografische kaarten 1855-'58 (links) en 1895-1907 (rechts)

Door de ruilverkaveling zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd (waaronder de Hornweg). De kaart van 1961-'62 geeft de situatie voor de ruilverkavelingen weer. De dichtheid in de bebouwing en wegen neemt langzaam toe. In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar.



Topografische kaarten 1961-'62 (links) en 2004 (rechts)

Orderingsprincipes in het landschap

Het buitengebied in de gemeente Drechterland 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 haaks op de linten. Het gebied rondom Venhuizen vormt hierop een uitzondering. Door ruilverkavelingen in de jaren '60 is hier een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij vaarten, nieuwe wegen met stevige laanbeplanting en forse bebouwing het ruimtelijk beeld bepalen. Dit gebied kent een grote mate van openheid en de oorspronkelijke hoofdrichting is nog herkenbaar.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in 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 als meer recente bebouwing komt voor in de linten. 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 het ruilverkavelde gebied rondom Venhuizen is het bebouwingsbeeld sterk afwijkend. De nieuwe linten aan de ruilverkavelingswegen zijn sterk aanwezig in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen en rood. De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied (zie paragraaf 2.2). De samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstrekken de verkaveling moeten behouden en versterkt worden. De ruilverkavelde gebieden 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 landschap.

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 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 het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

1.5

Kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten van het plangebied en omgeving zijn bepaald op basis van de Structuurvisie Landschap Drechterland en het veldbezoek.

Kwaliteiten op structuur- en detailniveau zijn:

- het opstrekken de verkavelingspatroon en daarmee samenhangend het patroon van sloten en vaarten;
- de wegbeplanting langs de Hornweg;
- de brede waterloop aan de noordzijde van de Hornweg;
- het plangebied ligt in een relatief besloten gebied door boomgaarden ten noorden en zuiden van de Hornweg;
- door de elzensingel/-haag is de bestaande loods onopvallend in de omgeving;
- de zeer beplante erven ten westen van het plangebied.

Knelpunten op structuur- en detailniveau zijn:

- de geringe afstand van de bestaande loods tot de weg;
- de geringe afstand van de bestaande loods (en het bouwvlak) tot de woning Hornweg 19.

Ruimtelijk relevant beleid



2.1

Inleiding

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

2.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap

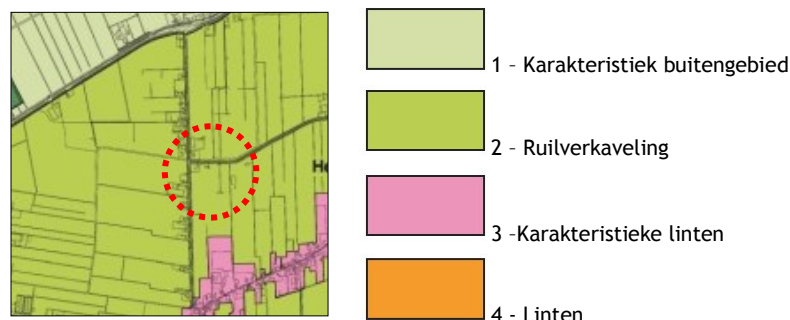
De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de structuurvisie voor het landschap opgesteld. Daarbij spelen ook de beleidsintenties die in de toekomstvisie van de gemeente zijn vastgelegd. Voor het plangebied geldt de strategie ‘geleidelijk transformeren’ met de daarbij behorende hoofduitgangspunten. Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting is voor het deelgebied. Daarnaast zijn de uitgangspunten en aanbevelingen voor de volgende specifieke ontwikkelingen van toepassingen voor het voorliggende wijzigingsverzoek:

- uitgangspunten voor waterberging;
- uitgangspunten voor uitbreiding bij een agrarisch bedrijf.

Welstandsnota Drechterland

In de welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder ‘Gebiedstype 2, Ruilverkaveling’. (zie onderstaand kaartfragment). De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

2.3

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. In deze stukken wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) 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.

Oplossingen en uitgangspunten

3

3.1

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constatering uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat:

- de huidige loods op het perceel Hornweg 19b nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg, doordat het perceel omzoomd is met een hoge elzensingel/-haag;
- de woning Hornweg 19, die in het bestemmingsplan aangeduid is/was als bedrijfswoning behorend tot het plangebied, geen eigendom is van de initiatiefnemers. De woning is daarmee feitelijk een 'burgerwoning'. Deze zal ook als zodanig bestemd (moeten) worden bij de actualisatie van het bestemmingsplan Drechterland-Zuid;
- voor het plangebied geen bedrijfswoning mogelijk zal worden gemaakt. De initiatiefnemers beschikken reeds over twee bedrijfswoningen op het perceel Meeweg 23.

3.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de uitwerking is gestreefd naar een compact en rechthoekig erf/bouwvlak, dat op een zo groot mogelijke afstand van het perceel Hornweg 19 is gesitueerd. De woning aan de Hornweg 19 kan hierdoor als 'burgerwoning' worden bestemd.

Op het erf is alleen sprake van bedrijfsbebouwing. De bebouwing kent geen representatieve functies zoals een kantoor of woning. In de uitwerking is er voor gekozen om de nieuwe loods van 30 x 60 meter ten oosten van de bestaande loods te situeren. Achter de bestaande loods is nog ruimte om nog een loods van 30 x 60 meter te bouwen. Deze ruimte kan voorzien in toekomstige uitbreiding. In verband met de logistiek op het erf en het handhaven van zoveel mogelijk perenbomen is ervoor gekozen de nieuwbouw niet achter, maar naast de bestaande loods te situeren.

De nieuwe loods wordt het dominante gebouw op het erf. Omdat het gebouw relatief dicht op de oostelijke perceelsgrens wordt gebouwd, zal het gebouw zichtbaar zijn vanaf de Hornweg. Voor een goede inpassing zijn ingrepen aan de noord- en oostzijde van het erf noodzakelijk. Vanuit westelijke en zuidelijke richting is de nieuwbouw niet tot nauwelijks zichtbaar door de zeer beplante erven ten westen van het plangebied en de boomgaard. Ingrepen zijn aan deze zijde dan ook niet noodzakelijk.

Het erf wordt aan de noord- en oostzijde in gepast met een rij nieuwe bomen en een haag als onderbeplanting. De verharding beperkt tot een functioneel voorterrein. Voor de waterberging wordt voorgesteld om de bestaande sloot te verbreden.



Uitwerking - schaal 1:2000

3.4

Uitgangspunten

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

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- De nieuwe bedrijfsbebouwing is achter (het verlengde van) de achtergevel van de bestaande schuur gesitueerd.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de landschappelijke hoofdrichting (ongeveer noord-zuid).
- De goot- en nokhoogte zijn gelijk aan, of lager dan de goot- en nokhoogte van de grootste bestaande loods.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

- In de welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2, Ruilverkaveling'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Het erf/bouwvlak wordt uiteindelijk rechthoekig van vorm en wordt aan de noord- en oostzijde landschappelijk in gepast met bomen en hagen. De hoek aan de noordoostzijde dient duidelijk te worden gemarkeerd met opgaand groen.
- Het voorterrein voor de nieuw bebouwing wordt landschappelijk ingepast met bomen (onderlinge plantafstand 8 tot 12 meter) en een haag (maximale hoogte 2 meter).
- Aan de oostzijde wordt het voorterrein en de nieuwe bebouwing ingepast met een bomenrij (onderlinge plantafstand 8 tot 12 meter) en een haag).
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen zijn iepen en esen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, aansluiten bij bestaande kenmerkende waterpatronen door de bestaande sloot te verbreden.
- Ook door het aanleggen van een verlaagde oever die als overloopgebied kan functioneren kan eventueel worden voorzien in waterberging.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw 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.

B i j l a g e

Welstandscriteria

De criteria van 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen' uit de op 28 april 2012 vastgestelde 'Welstandsnota Drechterland' zijn van toepassing op het voorliggende verzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

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

Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen

Gebiedsbeschrijving

In de ruilverkavelingen is het oorspronkelijke kleipolderlandschap slechts nog in beperkte mate herkenbaar. Na de ruilverkaveling is in het gebied een nieuwe hoofdstructuur van wegen, wegbeplanting en vaarten ontstaan. De oorspronkelijke hoofdrichting van het landschap is, ondanks dat de oorspronkelijke smalle, diepe kavels zijn samengevoegd tot bredere kavels, nog wel herkenbaar. Het bebouwingspatroon in dit gebied wijkt echter behoorlijk af van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld in de oude linten.

De kavels hebben een grotere breedte en hebben vrijwel alle een richting loodrecht op de ontsluitingsweg. De bebouwing is in de meeste gevallen aan weerszijden van de ontsluitingsweg gesitueerd en is op de deze weg gericht. De nieuwe linten zijn nog zeer open en plaatselijk halfopen, zonder echt aangesloten te worden. (Bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen bevinden zich op grote, maar wisselende afstanden van de weg. De (forse) bedrijfswoningen bevinden zich meer op de voorgrond en presenteren zich vaak met siertuinen op de weg. De, in veel gevallen forse bedrijfsbebouwing, is vaak dicht achter het woonhuis gesitueerd en ligt relatief bebouwing 'kaal' in het landschap.

Er is sprake van een verscheidenheid in bouwvormen. In omvang, richting en materialisering domineren utilitair vormgegeven agrarische bijgebouwen en kassencomplexen. De voorterreinen zijn overwegend functioneel ingericht met veel verharding en maken veelal een rommelige indruk. De materialisering van de bedrijfsbebouwing is sober/utilitair. Soms is sprake van bruin(rood) metselwerk, maar meestal is metalen gevelbeplating en golf- of staalplaten als dakafwerking toegepast.

De kassencomplexen zijn clusters van rechthoekige glasconstructies met flauwe glaskappen met meestal aan de ontsluitingszijde een verwerkingsruimte in metselwerk, al dan gecombineerd met plaatmateriaal of glas. In negatieve zin vallen de aan de wegzijde gesitueerde waterbassins en verharde voorterreinen op.

De bedrijfswoningen zijn van een traditioneel type. De oudere woningen zijn veelal sober uitgevoerd in een donkere kleurstelling, terwijl de meer recent gerealiseerde woningen zich onderscheiden door een meer rijke vormgeving en een lichte kleurstelling. Alle woningen zijn 1 bouwlaag met een kap. De materialisering van de woningen bestaat uit baksteen voor de gevels en dakpannen voor de daken. Het kleurgebruik is divers.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Het gebied ontleent zijn waarde aan de structuur met agrarische complexen aan de ontsluitingswegen met ruime profielen, gecombineerd met de bijbehorende open, gecultiveerde productiepercelen, de eenvoudige verschijningsvorm van woon- en bedrijfsbebouwing en met gedekte kleurstellingen.

Ontwikkelingen in het gebied zullen bestaan uit aan-, uit- en verbouw van woningen en verbouw, (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (voor zover de bebouwingsvlakken dit toelaten).

Het beleid is gericht op het optimaal functioneren als agro-industrieel gebied. In de 'Structuurvisie landschap' geldt voor dit gebied het ambitieniveau 'geleidelijk transformeren'. Het beleid is gericht op het versterken van de bestaande kwaliteiten en het verbeteren van de inpassing van bestaande en nieuwe bebouwing.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en geleidelijk transformeren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- De bebouwing is gesitueerd in of achter de bestaande rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Bijgebouwen/bedrijfsgebouwen bij voorkeur achter de woning. Bij meerdere bijgebouwen streven naar clustering.

Massa

- De hoofdvorm van de woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst.
- De nokrichting is haaks op of evenwijdig aan de straat. Streven naar één nokrichting op een erf, waarbij de nok bij voorkeur de richting van de verkaveling volgt.
- De gerichtheid van bouwmasa van de bedrijfsbebouwing is neutraal of in overeenstemming met de kavelrichting (zie afbeelding).
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmasa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw.

Detaillering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een traditionele of modern-traditionele architectuur.
- De detailtering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur van de woning.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detailtering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detailtering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.



Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



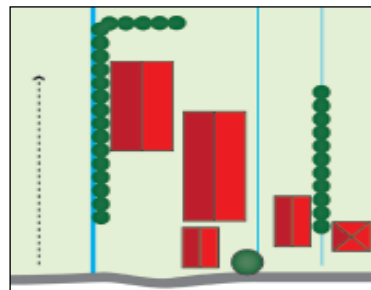
Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



Eén nokrichting op het erf; een nokrichting evenwijdig aan de verkaveling heeft echter de voorkeur.



Ongewenste gerichtheid van de bouwmasa (haaks op verkavelingsrichting).



Bijgeplaatste schuur (linksboven) in lengterichting verkaveling.



Woning met gemetselde gevels en dakpannen als dakbedekking.



Gedekt, donker kleurgebruik en landschappelijke inpassing.



Opgaande beplanting en groene terreininrichting.



Opslag te overheersend in het ruimtelijk beeld.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het hoofdmateriaal voor gevels van woningen is metselwerk en voor de daken dakpannen. Andere materiaaltoepassingen zijn ondergeschikt.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegelen-de hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend en harmonieus kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergistingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:

- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Colofon

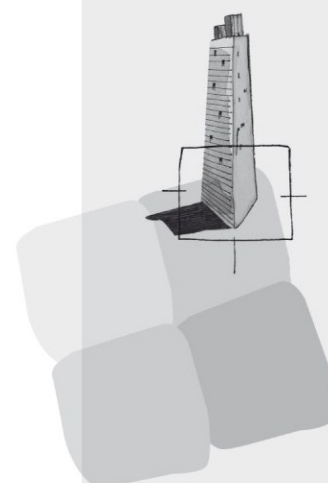
Opdrachtgever
Gemeente Drechterland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
076.00.00.42.06.00



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



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsverzoek
Koggeweg 3 te Venhuizen

19 november 2012

Wijzigingsverzoek Koggeweg 3 te Venhuizen

Inhoud

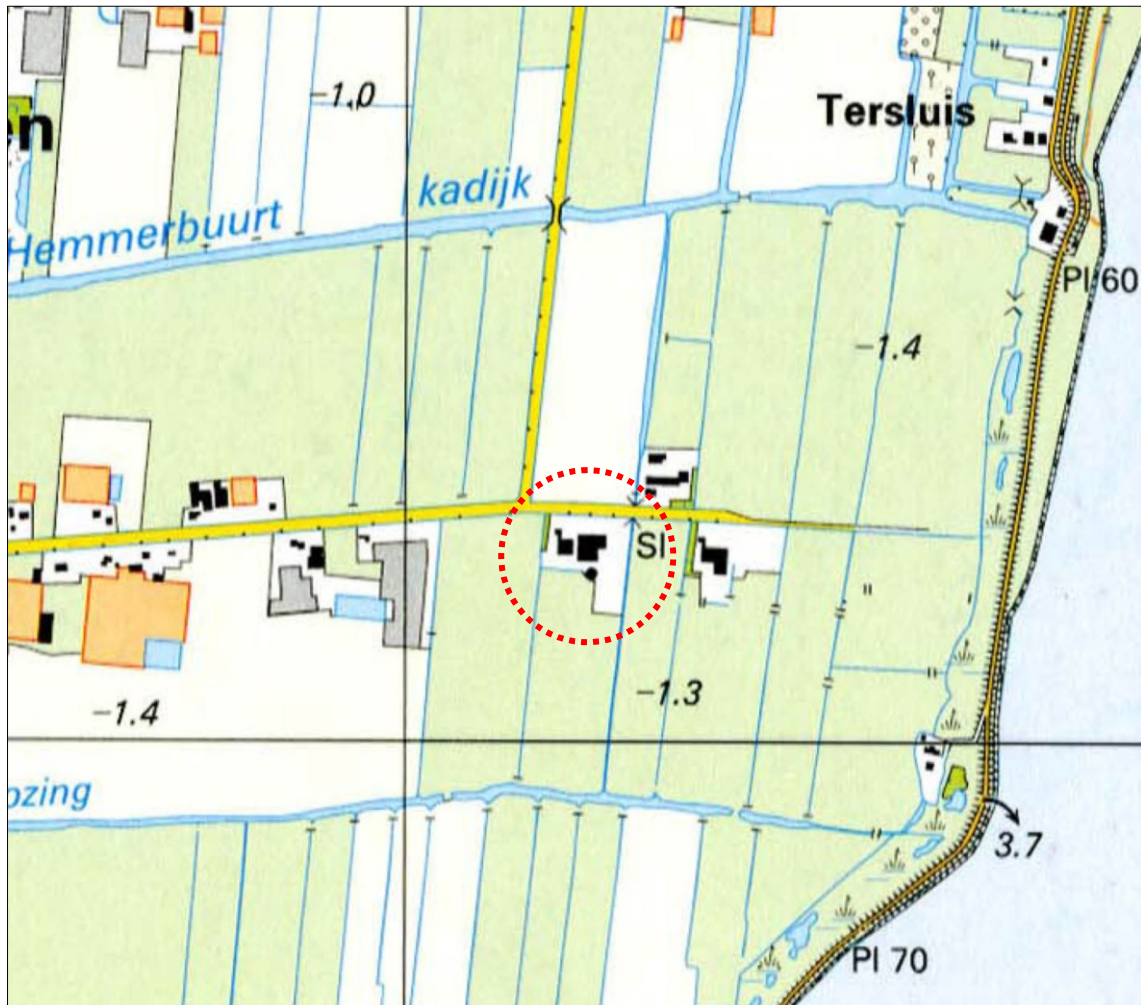
Wijzigingsverzoek Koggeweg 3 te
Venhuizen
Initiatiefnemers familie Koopman

19 november 2012
Projectnummer 076.00.00.42.06.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Plangebied (fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergronden en uitbreidingswensen	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Landschapstype	6
1.5	Kwaliteiten en knelpunten	9
2	Ruimtelijk relevant beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.3	Provinciaal beleid	12
3	Oplossingen en uitgangspunten	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Constateringen werksessie	15
3.3	Uitwerking	15
3.4	Uitgangspunten	17

Bijlage

1.1

Aanleiding

In de gemeente Drechterland is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Drechterland-Zuid een verzoek in te dienen voor aanpassing van het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van aanpassing is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor dit wijzigingsverzoek is de familie Koopman. Het verzoek heeft betrekking op perceel Koggeweg 3 te Venhuizen. Op 23 mei 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de familie Koopman, initiatiefnemers;
- de heer Jesper Keijzer, beleidsadviseur gemeente Drechterland;
- de heer Harm Medema, projectleider bestemmingsplan Drechterland-Zuid, gemeente Drechterland;
- de heer Barend van der Veen, procesleider werksessie, BügelHajema Adviseurs;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

De huidige eigenaar van het bedrijf, de heer Koopman heeft het bedrijf in 1981 samen met zijn vader (in een maatschap) gekocht. In 1986 heeft de heer Koopman het erf overgenomen van zijn vader en in 1992 heeft hij ook het land overgenomen. De zoon van de heer Koopman zal in de toekomst het bedrijf overnemen. Het bedrijf beschikt over ongeveer 60 hectare land.

Het bedrijf houdt momenteel het jongvee en de kalfjes in de oudste ligboxenstal. Het melkvee wordt in de nieuwste stal gehouden. De koeien kunnen vrij naar buiten lopen. Het bedrijf wenst in de toekomst te groeien naar ongeveer 180 koeien. Hiervoor is een nieuwe stal van ongeveer 40x70 meter nodig.

1.3

Plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een woning met een aangebouwde loods/stal. Ten oosten van deze stal is sprake van een grote stal, met een kleine stal en twee sleufsilos ernaast. Achter de stallen is een mestbassin gesitueerd.

Ten westen van de woning is sprake van een rij bomen. Het erf voor de woning is groen ingericht. Het terrein voor de stallen/loodsen is in grote mate verhard. Er is in beperkte mate sprake van een onderscheid in een woon- en bedrijfswerf. De stallen/loodsen staan echter relatief dicht achter de woning. Ten oosten van het erf is sprake van een structurele waterloop.



Plangebied (luchtfoto en GBKN gemeente Drechterland)

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 waddengebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de 6^e of 7^e 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 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de 13^e eeuw worden de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbonden en ontstaat omstreeks 1300 de Westfriese Omringdijk.

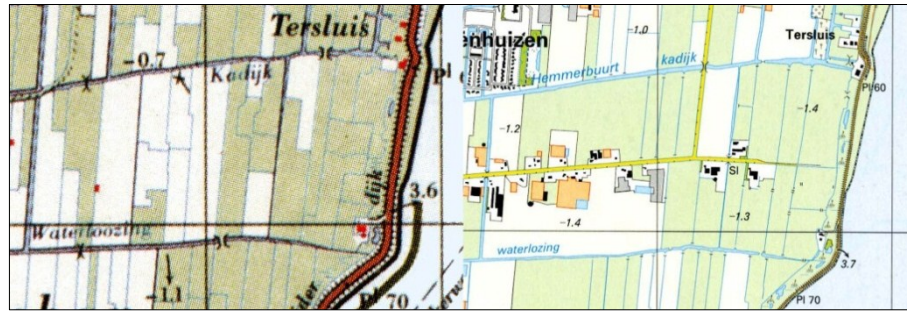
Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is nu door ontginning dan wel erosie verdwenen, waardoor uiteindelijk het Oude Zeekleilandschap is ontstaan. De herkenbare langgerekte structuur van de strokenverkaveling en de lintdorpen, ontstaan als gevolg van de veenontginning, zijn kenmerkend voor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

Het gebied waarop het bestemmingsplan Drechterland-Zuid betrekking heeft, kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en de (boeren)erven langs de Westfriese Omringdijk. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten). De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriese Omringdijk en de oude kreekruggen. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op de kaart van 1895-1907 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



Topografische kaarten 1855-'58 (links) en 1895-1907 (rechts)

Door de ruilverkaveling zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd. De kaart van 1961-'62 geeft de situatie voor de ruilverkavelingen weer. De dichtheid in de bebouwing en wegen neemt langzaam toe. In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar.



Topografische kaarten 1961-'62 (links) en 2004 (rechts)

Orderingsprincipes in het landschap

Het buitengebied in de gemeente Drechterland 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 haaks op de linten. Het gebied rondom Venhuizen vormt hierop een uitzondering. Door ruilverkavelingen in de jaren '60 is hier een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij vaarten, nieuwe wegen met stevige laanbeplanting en forse bebouwing het ruimtelijk beeld bepalen. Dit gebied kent een grote mate van openheid en de oorspronkelijke hoofdrichting is nog herkenbaar.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in 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 als meer recente bebouwing komt voor in de linten. 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 het ruilverkavelde gebied rondom Venhuizen is het bebouwingsbeeld sterk afwijkend. De nieuwe linten aan de ruilverkavelingswegen zijn sterk aanwezig in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen en rood. De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied (zie paragraaf 2.2). De samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstreckende verkaveling moeten behouden en versterkt worden. De ruilverkavelde gebieden 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 landschap.

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 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 het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

1.5

Kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten van het plangebied en omgeving zijn bepaald op basis van de Structuurvisie Landschap Drechterland en het veldbezoek.

Kwaliteiten op structuur- en detailniveau zijn:

- de richting van de verkavelingsstructuur;
- de wegbeplanting langs de ruilverkavelingswegen (Koggeweg) in het zuidoosten van de gemeente;
- het (ruime) zicht op het open landschap vanaf het achtererf;
- de structurele waterloop.

Knelpunten op structuur- en detailniveau zijn:

- de sterke aanwezigheid van de linten aan de ruilverkavelingswegen in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen (landschappelijke inpassing) en rood (bebouwing). De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen;
- de schuren en het mestbassin liggen kaal in het landschap;
- de sleufsilos ligt erg dicht op het talud van de sloot;
- sterk verhard voorerf, waarbij de stallen dicht achter de woning zijn gesitueerd. De afstand van de stallen tot de weg is hierdoor relatief klein.

R u i m t e l i j k r e l e v a n t b e l e i d



2.1

Inleiding

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

2.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap

De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de structuurvisie voor het landschap opgesteld. Daarbij spelen ook de beleidsintenties die in de toekomstvisie van de gemeente zijn vastgelegd. Voor het plangebied geldt de strategie ‘geleidelijk transformeren’ met de daarbij behorende hoofduitgangspunten. Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting is voor het deelgebied. Daarnaast zijn de uitgangspunten en aanbevelingen voor de volgende specifieke ontwikkelingen van toepassingen voor het voorliggende wijzigingsverzoek:

- uitgangspunten voor waterberging;
- uitgangspunten voor uitbreiding bij een agrarisch bedrijf;
- aanbevelingen voor voersilo's bij een agrarisch bedrijf;
- aanbevelingen voor mestilo's of mestvergistingsinstallatie bij een agrarisch bedrijf;
- aanbevelingen voor sleufsilos, mestplaten en mestbassins bij een agrarisch bedrijf.

Welstandsnota Drechterland

In de welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2, Ruilverkaveling'. (zie onderstaand kaartfragment). De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

2.3

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. In deze stukken wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) 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 in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Westfrieze Omringdijk (provinciaal monument) als het geheel van het dijklichaam, de wielen, de buitendijkse landen, het oude tracé van de dijk en een brede open zone aan weerszijden van de dijk.
- Langgerekte lintdorpen in het open Westfrieze landschap.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Landschaps-DNA - Openheid

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

Dorps-DNA weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.

Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitplan Westfrieze Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfrieze Omringdijk. Op basis van de visie zijn uitwerking in deelgebieden opgesteld. De gemeente Drechterland grenst aan het deelgebied Markermeerdijk (Zuiderdijk).

Karakteristieken Markermeerdijk

De inrichting van het dijklichaam bestaat uit gras met keien aan de buitendijkse zijden. Op de kruin ligt een dijkweg waarvandaan er open zicht op het water en het open binnenland is. Aan de voet van de dijk komen natte natuurgebieden en boerenerven voor. In het Markermeer liggen buitendijkse voorlandjes die bestaan uit natte graslanden met een agrarische functie.

De dijk is van grote afstand herkenbaar door de openheid rondom de dijk. Buitendijks door het Markermeer en binnendijks door het open landschap. De lintdorpen liggen haaks op de dijk en vormen besloten plekken in het open landschap.

Zonering Markermeerdijk

Aan beide zijden van de dijk is een kwaliteitszone voorgesteld van 200 meter. Bijzonder aan dit traject zijn de bebouwingslinten. Doordat deze linten haaks op de dijk liggen vormen zijn besloten ruimtes binnen het open landschap. Om dit karakter te behouden, is het van belang om het landschap tussen de linten nabij de dijk zoveel mogelijk vrij te houden van grootschalige ontwikkelingen.

O p l o s s i n g e n e n u i t g a n g s p u n t e n

3

3.1

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constatering en uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2

Constatering en werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat nog niet helemaal duidelijk is hoe de nieuwe stal exact vormgegeven zal worden. De meest waarschijnlijke uitvoering zal een stal zonder mestkelder zijn. In dat geval zullen er mestsilos worden toegepast in verband met de lagere kosten.

3.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de uitwerking is het reeds bestaande onderscheid in een groen woon-/voor erf met daarachter een bedrijfserf met loodsen en stallen versterkt. Het groene karakter van het voor erf wordt versterkt door de verharding zo veel mogelijk te beperken, de sleufsilos te verplaatsen en nieuwe bomen aan te planten.

In de uitwerking is gestreefd naar clustering van de bedrijfsbebouwing op een compact bedrijfserf, met behoud van zicht op het landschap vanaf de weg. De nieuw te bouwen stal van ongeveer 40x70 meter is daarom achter de bestaande stallen gesitueerd. De nokrichting van de nieuwe stal sluit aan op de richting van het landschap. Er ontstaat hierdoor een kleine hoekverdraaiing ten opzichte van de bestaande bebouwing. Hiervoor is gekozen omdat de nieuwe stal vanuit het landschap gezien het dominante gebouw op het erf wordt. Bovendien ontstaan er forse 'restplekken' op het erf indien de nokrichting van de bestaande bebouwing aangehouden wordt (i.v.m. trapeziumvorm van het perceel).

De sleufsilo's zijn naast de nieuwe stal gesitueerd en volgen tevens de richting van het landschap. De sleufsilo's worden verplaatst van redelijk voor op het erf naar een meer centrale plek op het bedrijfserf. De noodzakelijke mestsilo's zijn op afstand achter de sleufsilo's gesitueerd. De ruimte achter de nieuwe stal blijft in eerste instantie vrij. Hierdoor wordt ruimte geboden voor toekomstige uitbreidingen en wordt het bedrijf niet op slot gezet.

Het bedrijfserf is aan de westzijde ingepast met een rij bomen die aansluit op de bestaande bomen op het voorerf. Aan de oost- en zuidzijde is sprake van een boomsingel om de silo's en de bebouwing in te passen. De beplanting op het totale erf is dusdanig gepositioneerd dat de vorm van het erf duidelijk gemarkeerd wordt in het landschap.

De noodzakelijke waterberging wordt gerealiseerd door de bestaande structurele water loop te verbreden.



Uitwerking - schaal 1:2000

3.4

Uitgangspunten

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen. De uitgangspunten zijn afgestemd op uitgangspunten en aanbevelingen uit de Structuurvisie Landschap, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk en de Welstandsnota Drechterland, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling, volgend uit de werksessie.

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- Nieuwe bedrijfsbebouwing is achter de bestaande bedrijfsbebouwing gesitueerd.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is afgestemd op de hoofdrichting van het landschap.
- De sleufsilos worden geclusterd en worden achter de bestaande stallen/loodsen gesitueerd. De situering is afgestemd op de nieuw te bouwen stallen.
- De mestsilos worden geclusterd en worden achter de bestaande en nieuwe stallen en loodsen gesitueerd. De silos zijn landschappelijk in gepast met een boomsingel.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

In de welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2, Ruilverkaveling'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Een ruimtelijke scheiding tussen woonerf en bedrijfserf en versterking van beide erven is uitgangspunt.
- Het erf is rechthoekig van vorm en wordt landschappelijk ingepast met bomen en boomsingels. De hoeken dienen duidelijk te worden gemarkeerd.
- Het voorerf wordt landschappelijk ingepast met bomen; onderlinge plantafstand 8 tot 12 meter. Bestaande waardevolle bomen handhaven.
- Aan de westzijde wordt bedrijfserf ingepast met een bomenrij; onderlinge plantafstand 8 tot 12 meter.
- Aan de oost- en zuidzijde wordt langs de zijden van het bedrijfserf een boomsingel (bomenrij in combinatie met onderbeplanting in de vorm van struiken) toepast met een minimale breedte van 7 tot 10 meter. De ruimte achter de stal mag hierbij vrij blijven.
- Bestaande opgaande beplanting op het voorerf handhaven en aanvullen.

- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen zijn iepen en essen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, aansluiten bij bestaande kenmerken van de waterpatronen door de bestaande waterloop ten oosten van het erf te verbreden.
- Ook door het aanleggen van een verlaagde oever die als overloopgebied kan functioneren kan eventueel worden voorzien in waterberging.

Aanbevelingen voor voersilo's

Verplaatsing van de bestaande voersilo's is in het voorliggende verzoek niet aan de orde. De voersilo's liggen echter op het voorerf. Ruimtelijke gezien heeft dit niet de voorkeur. De volgende aspecten worden aanbevolen.

- Bij voorkeur silo's niet direct in het zicht van de openbare weg plaatsen.
- Waar mogelijk clusteren van silo's.
- Silo's liggen achter de achtergevelrooilijn van de bestaande stallen/loodsen.
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw 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.

B i j l a g e

Welstandscriteria

De criteria van 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen' uit de op 28 april 2012 vastgestelde 'Welstandsnota Drechterland' zijn van toepassing op het voorliggende verzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

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

Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen

Gebiedsbeschrijving

In de ruilverkavelingen is het oorspronkelijke kleipolderlandschap slechts nog in beperkte mate herkenbaar. Na de ruilverkaveling is in het gebied een nieuwe hoofdstructuur van wegen, wegbeplanting en vaarten ontstaan. De oorspronkelijke hoofdrichting van het landschap is, ondanks dat de oorspronkelijke smalle, diepe kavels zijn samengevoegd tot bredere kavels, nog wel herkenbaar. Het bebouwingspatroon in dit gebied wijkt echter behoorlijk af van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld in de oude linten.

De kavels hebben een grotere breedte en hebben vrijwel alle een richting loodrecht op de ontsluitingsweg. De bebouwing is in de meeste gevallen aan weerszijden van de ontsluitingsweg gesitueerd en is op de deze weg gericht. De nieuwe linten zijn nog zeer open en plaatselijk halfopen, zonder echt aangesloten te worden. (Bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen bevinden zich op grote, maar wisselende afstanden van de weg. De (forse) bedrijfswoningen bevinden zich meer op de voorgrond en presenteren zich vaak met siertuinen op de weg. De, in veel gevallen forse bedrijfsbebouwing, is vaak dicht achter het woonhuis gesitueerd en ligt relatief bebouwing 'kaal' in het landschap.

Er is sprake van een verscheidenheid in bouwvormen. In omvang, richting en materialisering domineren utilitair vormgegeven agrarische bijgebouwen en kassencomplexen. De voorterreinen zijn overwegend functioneel ingericht met veel verharding en maken veelal een rommelige indruk. De materialisering van de bedrijfsbebouwing is sober/utilitair. Soms is sprake van bruin(rood) metselwerk, maar meestal is metalen gevelbeplating en golf- of staalplaten als dakafwerking toegepast.

De kassencomplexen zijn clusters van rechthoekige glasconstructies met flauwe glaskappen met meestal aan de ontsluitingszijde een verwerkingsruimte in metselwerk, al dan gecombineerd met plaatmateriaal of glas. In negatieve zin vallen de aan de wegzijde gesitueerde waterbassins en verharde voorterreinen op.

De bedrijfswoningen zijn van een traditioneel type. De oudere woningen zijn veelal sober uitgevoerd in een donkere kleurstelling, terwijl de meer recent gerealiseerde woningen zich onderscheiden door een meer rijke vormgeving en een lichte kleurstelling. Alle woningen zijn 1 bouwlaag met een kap. De materialisering van de woningen bestaat uit baksteen voor de gevels en dakpannen voor de daken. Het kleurgebruik is divers.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Het gebied ontleent zijn waarde aan de structuur met agrarische complexen aan de ontsluitingswegen met ruime profielen, gecombineerd met de bijbehorende open, gecultiveerde productiepercelen, de eenvoudige verschijningsvorm van woon- en bedrijfsbebouwing en met gedekte kleurstellingen.

Ontwikkelingen in het gebied zullen bestaan uit aan-, uit- en verbouw van woningen en verbouw, (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (voor zover de bebouwingsvlakken dit toelaten).

Het beleid is gericht op het optimaal functioneren als agro-industrieel gebied. In de 'Structuurvisie landschap' geldt voor dit gebied het ambitieniveau 'geleidelijk transformeren'. Het beleid is gericht op het versterken van de bestaande kwaliteiten en het verbeteren van de inpassing van bestaande en nieuwe bebouwing.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en geleidelijk transformeren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- De bebouwing is gesitueerd in of achter de bestaande rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Bijgebouwen/bedrijfsgebouwen bij voorkeur achter de woning. Bij meerdere bijgebouwen streven naar clustering.

Massa

- De hoofdvorm van de woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst.
- De nokrichting is haaks op of evenwijdig aan de straat. Streven naar één nokrichting op een erf, waarbij de nok bij voorkeur de richting van de verkaveling volgt.
- De gerichtheid van bouwmasa van de bedrijfsbebouwing is neutraal of in overeenstemming met de kavelrichting (zie afbeelding).
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmasa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw.

Detaillering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een traditionele of modern-traditionele architectuur.
- De detaillering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur van de woning.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.



Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



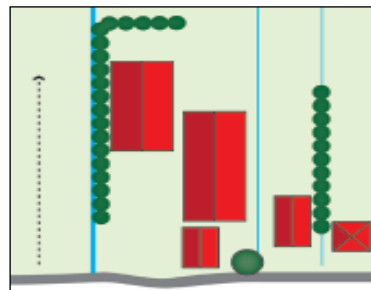
Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



Eén nokrichting op het erf; een nokrichting evenwijdig aan de verkaveling heeft echter de voorkeur.



Ongewenste gerichtheid van de bouwmasa (haaks op verkavelingsrichting).



Bijgeplaatste schuur (linksboven) in lengterichting verkaveling.



Woning met gemetselde gevels en dakpannen als dakbedekking.



Gedekt, donker kleurgebruik en landschappelijke inpassing.



Opgaande beplanting en groene terreininrichting.



Opslag te overheersend in het ruimtelijk beeld.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het hoofdmateriaal voor gevels van woningen is metselwerk en voor de daken dakpannen. Andere materiaaltoepassingen zijn ondergeschikt.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegelen-de hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend en harmonieus kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen in overleg met de gemeente en de welstandsc commissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergistingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:

- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Colofon

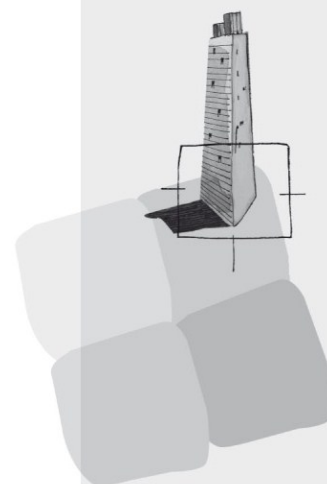
Opdrachtgever
Gemeente Drechterland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
076.00.00.42.06.00



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



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsverzoek
Provincialeweg 1a te Venhuizen

11 februari 2013

Wijzigingsverzoek
Provincialeweg 1a te Venhuizen

Inhoud

Wijzigingsverzoek Provincialeweg 1a te
Venhuizen
Initiatiefnemer Gebr. De Jong Beheer B.V.
Bestemmingsplan Drechterland Zuid

11 februari 2013
Projectnummer 076.00.00.42.06

Overzichtskaart



Plangebied (fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergronden en uitbreidingswensen	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Landschapstype	7
1.5	Kwaliteiten en knelpunten	9
2	Ruimtelijk relevant beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.3	Provinciaal beleid	13
3	Oplossingen en uitgangspunten	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Constateringen werksessie	17
3.3	Uitwerking	18
3.4	Uitgangspunten uitwerking	19

Bijlage

1.1

Aanleiding

In de gemeente Drechterland is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Drechterland Zuid een wijzigingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een vergroting of een wijziging is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor dit wijzigingsverzoek is Gebr. De Jong Beheer BV. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Provincialeweg 1a te Venhuizen. Op 24 september 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer De Jong, initiatiefnemer;
- de heer Harm Medema, projectleider gemeente Drechterland;
- de heer Jesper Keijzer, beleidsmedewerker gemeente Drechterland;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

Gebr. De Jong Beheer BV is gericht op de verwerking en export van bloembollen naar 20 landen. De teelt vindt voornamelijk plaats in de Flevopolders. Naast de vestiging aan de Provincialeweg (met 12 hectare aangrenzende gronden) heeft het bedrijf ook een vestiging in Frankrijk (met gronden) en wordt gewerkt aan uitbreiding naar Amerika.

Het bedrijf ervaart gevolgen van de opwaardering van de Westfrisiaweg. Delen van de opwaardering hebben betrekking op het eigendom van Gebr. De Jong Beheer BV. Ook moet een gebouw gesloopt worden.

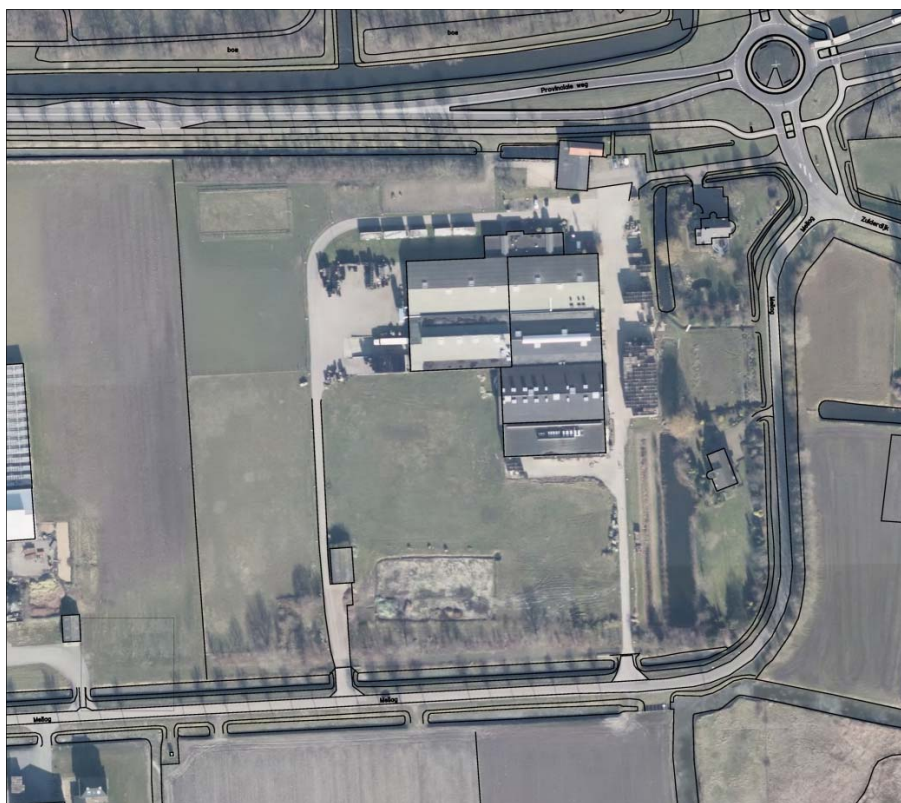
Het bedrijf wil ongeveer 10.000 m² aan nieuwe bedrijfsbebouwing realiseren. Daarnaast wil het bedrijf graag 2 units voor in totaal 60 tijdelijke werknemers inpassen in de plannen. Het bedrijf wil de huidige rondrijdmogelijkheid voor vrachtauto's behouden.

1.3

Plangebied

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met twee vrijstaande bedrijfs-woningen en een complex van aaneen gebouwde schuren. De schuren hebben een gezamenlijk oppervlak van ongeveer 6800 m².

Het plangebied wordt aan drie zijden omsloten met wegen en opgaand groen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Provinciale weg, met ten noorden daarvan de groene dorpsrand van Bovenkarspel. Vanaf het plangebied is de Provincialeweg nauwelijks zichtbaar doordat de initiatiefnemer een beplantingssingel heeft aangebracht. Aan de oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan de Meilag, een ruilverkavelingsweg met aan één zijde (laan)beplanting. De twee woningen met de groene erven vormen aan de oostzijde een groene buffer tussen de bedrijfsbebouwing en de Westfrieze Omringdijk en het IJsselmeer. Alleen aan de westzijde is geen sprake van een weg en beplanting. Het plangebied is open aan deze zijde.



Plangebied (luchtfoto en GBKN gemeente Drechterland)

1.4

Landschapstype

Ontstaansgeschiedenis

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 waddengebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de zesde of zevende 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 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de dertiende 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 gebied waarop het bestemmingsplan Drechterland Zuid betrekking heeft, kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en de (boeren)erven langs de Westfriese Omringdijk. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten). De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriese Omringdijk en de oude kreekruigen. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op de kaart van 1895-1907 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



Topografische kaarten 1855-'58 (links) en 1895-1907 (rechts)

Door de ruilverkaveling zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd. De kaart van 1961-'62 geeft de situatie voor de ruilverkavelingen weer. De dichtheid in de bebouwing neemt langzaam toe. In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar.



Topografische kaarten 1961-'62 (links) en 2004 (rechts)

Orderingsprincipes in het landschap

Het buitengebied in de gemeente Drechterland 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 haaks op de linten. Het gebied rondom Venhuizen vormt hierop een uitzondering. Door ruilverkavelingen in de jaren '60 is hier een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij vaarten, nieuwe wegen met stevige laanbeplanting en forse bebouwing het ruimtelijk beeld bepalen. Dit gebied kent een grote mate van openheid en de oorspronkelijke hoofdrichting is nog herkenbaar.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in 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 als meer recente bebouwing komt voor in de linten. 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 het ruilverkavelde gebied rondom Venhuizen is het bebouwingsbeeld sterk afwijkend. De nieuwe linten aan de ruilverkavelingswegen zijn sterk aanwezig in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen en rood. De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied (zie paragraaf 2.2). De samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstreekende verkaveling moeten behouden en versterkt worden. De ruilverkavelde gebieden 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 landschap.

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 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 het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

1.5

Kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten zijn bepaald op basis van de Structuurvisie Landschap Drechterland en het veldbezoek. Kwaliteiten op structuur- en detailniveau zijn:

- de Westfriese Omringdijk;
- de richting van de verkavelingsstructuur;
- de wegbeplanting langs de ruilverkavelingsweg (Meilag);
- de erfbeplanting;
- de groene (voor)erven van de twee bedrijfswoningen aan de Meilag;
- de brede waterloop achter de bedrijfswoningen.

Knelpunten op structuur- en detailniveau zijn:

- de grote mate van opslag en verharding op het erf.

R u i m t e l i j k r e l e v a n t b e l e i d



2 . 1

Inleiding

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

2 . 2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap

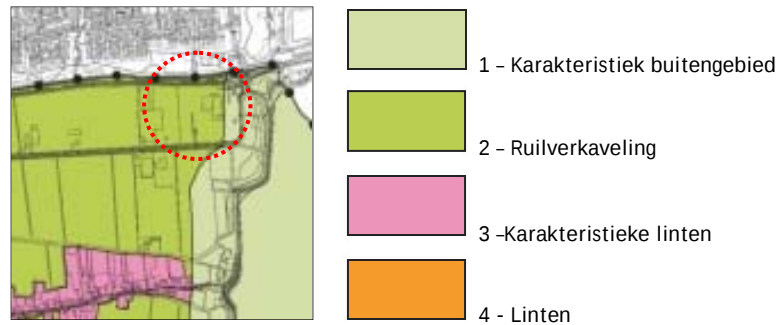
De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de structuurvisie voor het landschap opgesteld. Daarbij spelen ook de beleidsintenties die in de toekomstvisie van de gemeente zijn vastgelegd. Voor het plangebied geldt de strategie 'geleidelijk transformeren' met de daarbij behorende hoofduitgangspunten. Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting is voor het deelgebied. Daarnaast zijn de uitgangspunten en aanbevelingen voor de volgende specifieke ontwikkelingen van toepassingen voor het voorliggende wijzigingsverzoek:

- uitgangspunten voor waterberging;
- uitgangspunten voor uitbreiding bij een agrarisch bedrijf.

Welstandsnota Drechterland

In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied (de bedrijfsbebouwing) onder 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen' (zie het hierna volgende kaartfragment). De bedrijfswoningen vallen onder 'Gebiedstype 1 - Karakteristiek buitengebied'. De welstandscriteria van gebiedstype 2 zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten in Drechterland

De gemeente Drechterland heeft regels voor huisvesting van buitenlandse werknemers/arbeidsmigranten. Op 15 januari 2013 heeft het college besloten dat in het ontwerpbestemmingsplan Drechterland Zuid enkele aanpassingen ten opzichte van de geldende beleidsregels worden opgenomen.

De volgende beleidsregels zijn relevant voor dit uitbreidingsverzoek.

- Huisvesting is uitsluitend toegestaan bij volwaardige agrarische bedrijven.
 - De huisvesting moet plaatsvinden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.
 - De huisvesting is uitsluitend toegestaan binnen het bouwperceel.
 - De huisvesting is uitsluitend toegestaan als permanente woonruimte; tijdelijke huisvesting (in units) alleen maar indien er sprake is van een noodsituatie.
7. Arbeidsmigranten mogen op het agrarische bedrijfsperceel worden gehuisvest in een permanent woongebouw of in een specifiek daarvoor bestemd en ingericht gedeelte van het bedrijfsgebouw, onder de volgende voorwaarden:
- a. Op hetzelfde perceel is een door de eigenaar van het agrarisch bedrijf of een door hem gedelegeerde bedrijfsleider/beheerder bewoonde bedrijfswoning aanwezig. Als geen bedrijfswoning aanwezig is, mag de gedelegeerde bedrijfsleider/beheerder in het woongebouw bij de andere arbeidsmigranten worden gehuisvest, mits de eigenaar en de bedrijfsleider/beheerder voldoen aan de door burgemeester en wethouders vast te stellen voorwaarden en daartoe een gezamenlijk door burgemeester en wethouders vastgestelde verklaring ondertekenen.
 - b. De verblijfseenheden mogen niet in open verbinding met de bedrijfsruimte staan.
 - c. De verblijfseenheden dienen een eigen op-/ingang buiten de bedrijfsruimte te hebben.
 - d. Er mogen maximaal 2 personen per slaapkamer worden gehuisvest tot een maximum van 15 slaapkamers (dus 30 personen) per bedrijf.

- e. De werknemers moeten voor het bereiden van maaltijden beschikken over een gezamenlijke keuken en voor het nuttigen van de maaltijden en het hebben van ontspanning over een gezamenlijke woonkamer/recreatieruimte. Dit geldt niet als in een afzonderlijke wooneenheid (appartement) maximaal 2 slaapkamers zijn ondergebracht en elke wooneenheid over een gezamenlijke woonkamer en een gezamenlijke keuken beschikt.
- f. De huisvesting van werknemers moet van ondergeschikt belang blijven ten opzichte van de omvang van het volwaardige agrarische bedrijf.
- g. De verblijfseenheden moeten voldoen aan het Bouwbesluit en beschikken over een gebruiksvergunning.
- h. De werkgever is verantwoordelijk voor het beheer van de verblijfseenheden en het gedrag van de gebruikers en kan daartoe een beheerder aanstellen.
- i. Er dient op het perceel voldoende ruimte voor parkeergelegenheid te zijn, waarbij dient te worden uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per bed.
- j. Er is een nachtregister aanwezig met de gegevens van de personen die in de verblijfseenheden verblijven,
- k. Bij bedrijfsbeëindiging dient ook de huisvesting van werknemers te worden beëindigd.
- l. De toegang van een gebouw dient tot op 40 meter over een daarvoor geschikte route te naderen zijn voor een brandweervoertuig.

2.3

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) 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 in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Langgerekte lintdorpen in het open Westfriesse landschap.
- Daliegaten, wielen, drinkputten, meerwallen en hoogstamboomgaarden.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen.
- Verspreide molens met hun molenbiotopen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Kleinschalige zeekleipolders. Halfopen 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 halfopen karakter.

Dorps-DNA weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpsstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorpslandschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dicht op elkaar.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint.

Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfriese Omringdijk. Op basis van de visie zijn uitwerkingen in deelgebieden opgesteld.

De gemeente Drechterland grenst aan het dijktracé Markermeerdijk (Zuiderdijk). Het beeldkwaliteitsplan maakt een onderscheid in een kwaliteitszone en een panoramazone. Aan beide zijden van de dijk is in dit deelgebied een kwaliteitszone voorgesteld van 200 meter. Bijzonder aan dit deelgebied zijn de bebouwingslinten. Doordat deze linten haaks op de dijk liggen vormen zij gesloten ruimtes binnen het open landschap. De provincie Noord-Holland wil dit karakter behouden en wil het landschap tussen de linten nabij de dijk zoveel mogelijk vrij te houden van grootschalige ontwikkelingen. Deze gebieden zijn daarom onderdeel van de panoramazone.

Uitgangspunten voor het plangebied

Het plangebied ligt in de panoramazone. De bedrijfswoningen zijn gesitueerd in de kwaliteitszone. Gezien de nabijheid van de Westfriese Omringdijk is een zorgvuldige inpassing van bedrijfsbebouwing uitgangspunt.



Kaartbeeld kwaliteitszone (oranje) en panoramazone (lichtgroen)

Oplossingen en uitgangspunten

3

3.1

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constatering uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat de wens van het bedrijf voor de inpassing van units voor de huisvesting van 60 tijdelijke werknemers beleidsmatig niet mogelijk is. Op 17 juli 2012 heeft de gemeente vergunning verleend voor de bouw van een permanent logiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 30 werknemers. Dat betekent dat het bedrijf zijn maximale mogelijkheden qua bebouwing voor huisvesting van arbeidsmigranten heeft bereikt. Een alternatieve locatie van de huisvesting is voor het bedrijf bespreekbaar.

Daarnaast zijn de volgende wensen en uitgangspunten benoemd:

- De Westfrisiaweg wordt opgewaardeerd. Een deel van de bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van het perceel moet hierdoor gesloopt worden.
- Een representatieve entree/voorzijde voor het bedrijf realiseren aan de zijde van de Westfrisiaweg.
- Parkeerplaatsen aan de zijde van de Westfrisiaweg realiseren.
- Een rondrijdmogelijkheid op het erf is gewenst.
- De gemeente heeft de wens dat de grootschalige opslag inpandig wordt opgelost.
- De opslag van bollenafval aan de zuidzijde van het perceel moet herplaatst worden.
- Het bedrijf moet aan de westzijde ingepast worden met groene elementen.
- Omzetten bestemming van 'Algemeen agrarische grondgebonden' (Aa) naar 'Agrarisch Handelsbedrijf' (AH).

3.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de uitwerking is gestreefd naar een zo compact mogelijk en rechthoekig erf waarbij een duidelijk onderscheid gemaakt wordt in een voor-/woonerf en een bedrijfserf. Het voorerf wordt in de nieuwe situatie L-vormig en bestaat uit de twee bedrijfswoningen met de groene erven aan de Meilag en een zone evenwijdig aan de Provinciale weg aan de noordzijde van het plangebied. Het idee is dat het kantoor aan de noordzijde, in combinatie met een representatieve erfinrichting het beeld gaat bepalen vanaf de opgewaardeerde Provincialeweg. Nieuwe bedrijfsbebouwing is aan deze zijde dan ook niet mogelijk. De bebouwing voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt zover mogelijk uit de hoek geplaatst en wordt achter de gevellijn van de bedrijfsbebouwing gesitueerd.

De woningen met de groene erven met stevige beplanting liggen in de kwaliteitszone van de Westfriese Omringdijk en vormen samen met de beplanting langs de Meilag een stevige ruimtelijke buffer. Vanaf de Westfriese Omringdijk is de bedrijfsbebouwing hierdoor goed ingepast. Vergroting van de bebouwing is door deze specifieke situatie ook goed mogelijk.

De bedrijfsbebouwing wordt vergroot in westelijk en zuidelijke richting. In de nieuwe situatie ontstaat een forse bouwmassa. Er wordt daarom ingezet op een forse mate van beplanting om de bebouwing in te passen. De bestaande beplanting wordt zoveel mogelijk gehandhaafd.

Aan de westzijde wordt een nieuwe beplantingssingel of bomenrij aangelegd om de forse bebouwing in te passen. De beplantingssingel aan de noordzijde wordt deels gekapt ten behoeve van de opwaardering van de weg. Aan deze zijde wordt een nieuwe beplantingssingel aangebracht om de bedrijfsbebouwing in te passen. Ter plaatse van het kantoor is een meer open en representatieve inrichting uitgangspunt. Een inrichting met een brede waterpartij, een bomenrij, gras en lage hagen is uitgangspunt.



Uitwerking - schaal 1:2000

3.4

Uitgangspunten uitwerking

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

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- Nieuwe bedrijfsbebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing vindt plaats in westelijke en zuidelijke richting. Een compacte bouwmassa, met aaneengesloten bebouwing dient te worden nagestreefd. De bebouwing voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten mag vrijstaand gesitueerd worden. Deze bebouwing ligt ten westen van het kantoor en ligt achter (het verlengde van) de noordgevel van de bedrijfsbebouwing.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing (m.u.v. kassen) is afgestemd op de bestaande bedrijfsbebouwing.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing.
- De schuur voor het kantoor, gelegen aan de zijde van de Provincialeweg, volledig slopen.
- Bestaande bedrijfswoningen handhaven.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Het onderscheid in een woon-/voorerv en bedrijfserf handhaven en versterken door de bestaande woningen en de bijbehorende groene erven met forse bomen en de brede waterloop te handhaven en de noordelijke rand van het perceel ook als voorerv in te richten.
- De zone ten noorden en noordoosten van het kantoor inrichten als representatief voorerv. Dit deel als eenheid inrichten met een waterpartij (indien mogelijk i.v.m. kabels en leidingen aansluitend op de bermsloot langs de Provincialeweg), lage hagen, bomen en gras. De verharding zoveel mogelijk beperken.
- Breng conform de uitwerking een beplantingssingel (bomen, in combinatie met struiken en heesters) aan op de noordelijke begrenzing van het bedrijfserf. De bomen hebben een minimale hoogte van 10 meter (volgroeid). De maximale plantafstand tussen de bomen is 8 meter. De beplantingssingel wordt aangebracht tussen de noordwestelijke hoek van het perceel en de westelijk zijgevel van het kantoor.
- Breng conform de uitwerking een beplantingssingel (bomen, in combinatie met struiken en heesters) of een bomenrij aan op de hele lengte van de westelijk begrenzing van het bedrijfserf. De bomen hebben een minimale hoogte van 10 meter (volgroeid). De maximale plantafstand tussen de bomen is 8 meter.
- Handhaaf de beplanting op de zuidelijke grens van het plangebied.
- Nieuwe verharding is gesitueerd achter (het verlengde van) de noordgevel van bedrijfsbebouwing.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende boomsoorten zijn iepen en essen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, water creëren ten noorden van het kantoor, aansluitend op de bermsloot langs de Provincialeweg. De wateropgave kan op deze plek bijdragen aan een representatieve uitstraling van het bedrijf. De waterloop aan de bedrijfszijde voorzien van een ecologische oever (flauw talud met riet).
- Indien meer waterberging noodzakelijk is, aansluiten bij bestaande kenmerkende waterpatronen door bestaande sloten te verbreden (bij voorkeur aan de oostzijde). Door het aanleggen van een verlaagde oever die als overloopgebied kan functioneren, kan mede worden voorzien in waterberging.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt de bedrijfsbebouwing in het plangebied onder 'Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek (zie bijlage 1). Aanvullend op de welstandscriteria uit de welstandsnota gelden de volgende criteria:

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van de grootste bestaande schuur. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is eenvoudig en rechthoekig van vorm, conform bestaand.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw 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.

B i j l a g e

W e l s t a n d s c r i t e r i a

De criteria van 'Gebiedstype 2 – De ruilverkavelingen' uit de op 28 april 2012 vastgestelde 'Welstandsnota Drechterland' zijn van toepassing op het voorliggende uitbreidingsverzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

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

Gebiedstype 2 - De ruilverkavelingen

Gebiedsbeschrijving

In de ruilverkavelingen is het oorspronkelijke kleipolderlandschap slechts nog in beperkte mate herkenbaar. Na de ruilverkaveling is in het gebied een nieuwe hoofdstructuur van wegen, wegbeplanting en vaarten ontstaan. De oorspronkelijke hoofdrichting van het landschap is, ondanks dat de oorspronkelijke smalle, diepe kavels zijn samengevoegd tot bredere kavels, nog wel herkenbaar. Het bebouwingspatroon in dit gebied wijkt echter behoorlijk af van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld in de oude linten.

De kavels hebben een grotere breedte en hebben vrijwel alle een richting loodrecht op de ontsluitingsweg. De bebouwing is in de meeste gevallen aan weerszijden van de ontsluitingsweg gesitueerd en is op de deze weg gericht. De nieuwe linten zijn nog zeer open en plaatselijk halfopen, zonder echt aangesloten te worden. (Bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen bevinden zich op grote, maar wisselende afstanden van de weg. De (forse) bedrijfswoningen bevinden zich meer op de voorgrond en presenteren zich vaak met siertuinen op de weg. De, in veel gevallen forse bedrijfsbebouwing, is vaak dicht achter het woonhuis gesitueerd en ligt relatief bebouwing 'kaal' in het landschap.

Er is sprake van een verscheidenheid in bouwvormen. In omvang, richting en materialisering domineren utilitair vormgegeven agrarische bijgebouwen en kassencomplexen. De voorterreinen zijn overwegend functioneel ingericht met veel verharding en maken veelal een rommelige indruk. De materialisering van de bedrijfsbebouwing is sober/utilitair. Soms is sprake van bruin(rood) metselwerk, maar meestal is metalen gevelbeplating en golf- of staalplaten als dakafwerking toegepast.

De kassencomplexen zijn clusters van rechthoekige glasconstructies met flauwe glaskappen met meestal aan de ontsluitingszijde een verwerkingsruimte in metselwerk, al dan gecombineerd met plaatmateriaal of glas. In negatieve zin vallen de aan de wegzijde gesitueerde waterbassins en verharde voorterreinen op.

De bedrijfswoningen zijn van een traditioneel type. De oudere woningen zijn veelal sober uitgevoerd in een donkere kleurstelling, terwijl de meer recent gerealiseerde woningen zich onderscheiden door een meer rijke vormgeving en een lichte kleurstelling. Alle woningen zijn 1 bouwlaag met een kap. De materialisering van de woningen bestaat uit baksteen voor de gevels en dakpannen voor de daken. Het kleurgebruik is divers.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Het gebied ontleent zijn waarde aan de structuur met agrarische complexen aan de ontsluitingswegen met ruime profielen, gecombineerd met de bijbehorende open, gecultiveerde productiepercelen, de eenvoudige verschijningsvorm van woon- en bedrijfsbebouwing en met gedekte kleurstellingen.

Ontwikkelingen in het gebied zullen bestaan uit aan-, uit- en verbouw van woningen en verbouw, (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (voor zover de bebouwingsvlakken dit toelaten).

Het beleid is gericht op het optimaal functioneren als agro-industrieel gebied. In de 'Structuurvisie landschap' geldt voor dit gebied het ambitieniveau 'geleidelijk transformeren'. Het beleid is gericht op het versterken van de bestaande kwaliteiten en het verbeteren van de inpassing van bestaande en nieuwe bebouwing.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en geleidelijk transformeren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- De bebouwing is gesitueerd in of achter de bestaande rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Bijgebouwen/bedrijfsgebouwen bij voorkeur achter de woning. Bij meerdere bijgebouwen streven naar clustering.

Massa

- De hoofdvorm van de woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst.
- De nokrichting is haaks op of evenwijdig aan de straat. Streven naar één nokrichting op een erf, waarbij de nok bij voorkeur de richting van de verkaveling volgt.
- De gerichtheid van bouwmasa van de bedrijfsbebouwing is neutraal of in overeenstemming met de kavelrichting (zie afbeelding).
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmasa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw.

Detaillering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een traditionele of modern-traditionele architectuur.
- De detaillering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur van de woning.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.



Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



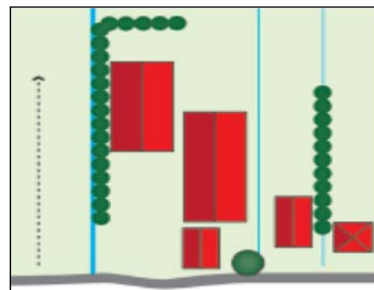
Eén nokrichting op het erf en bijgebouwen achter de woning gesitueerd.



Eén nokrichting op het erf; een nokrichting evenwijdig aan de verkaveling heeft echter de voorkeur.



Ongewenste gerichtheid van de bouwmasa (haaks op verkavelingsrichting).



Bijgeplaatste schuur (linksboven) in lengterichting verkaveling.



Woning met gemetselde gevels en dakpannen als dakbedekking.



Gedekt, donker kleurgebruik en landschappelijke inpassing.



Opgaande beplanting en groene terreininrichting.



Opslag te overheersend in het ruimtelijk beeld.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het hoofdmateriaal voor gevels van woningen is metselwerk en voor de daken dakpannen. Andere materiaaltoepassingen zijn ondergeschikt.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegellende hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend en harmonieus kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergistingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:

- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Colofon

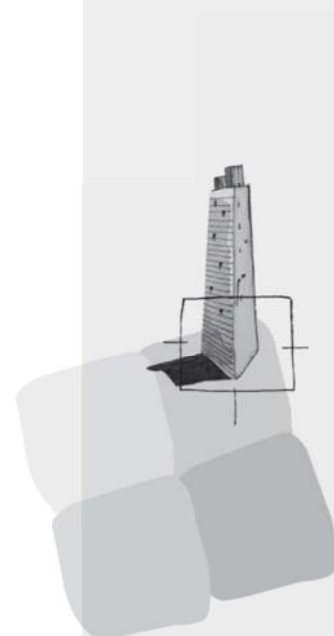
Opdrachtgever
Gemeente Drechterland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs b.v.

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
076.00.00.42.06



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



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsverzoek
Westerbuurt 17&27 te Venhuizen

22 januari 2013

Wijzigingsverzoek Westerbuurt 17&27 te Venhuizen

Inhoud

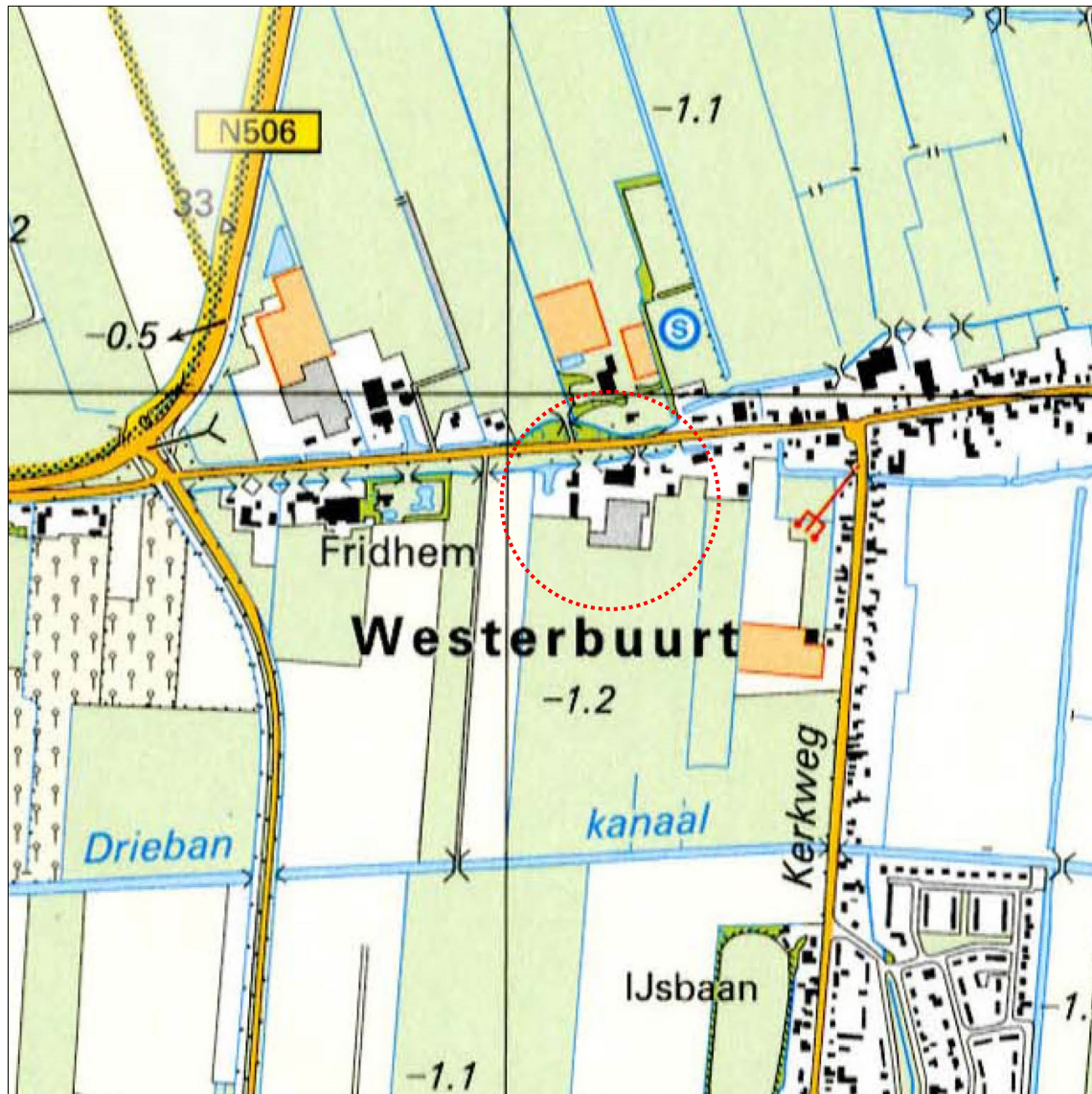
Wijzigingsverzoek Westerbuurt 17&27 te
Venhuizen
Initiatiefnemer Connection Systems BV
Bestemmingsplan Drechterland Zuid

22 januari 2013
Projectnummer 076.00.00.42.06.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Plangebied (fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergronden en uitbreidingswensen	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Landschapstype	6
1.5	Kwaliteiten en knelpunten	9
2	Ruimtelijk relevant beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.3	Provinciaal beleid	12
3	Oplossingen en uitgangspunten	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Constateringen werksessie	15
3.3	Uitwerking	16
3.4	Uitgangspunten uitwerking	18

Bijlage

1.1

Aanleiding

In de gemeente Drechterland is het mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Drechterland Zuid een wijzigingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. De toekenning van een wijziging is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor dit wijzigingsverzoek is Connection Systems BV. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Westerbuurt 27 te Venhuizen. Op 12 september 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer en mevrouw Wagemans, initiatiefnemers;
- de heer Jesper Keijzer, beleidsadviseur gemeente Drechterland;
- de heer Barend van der Veen, procesleider, BügelHajema Adviseurs;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

De corebusiness van Connection Systems BV is het verhuren van tijdelijke/mobile camerastelsystemen en de opslag van videodata. Het bedrijf is in de loop van de tijd gegroeid naar 15 medewerkers en verwacht de komende 10 jaar verder te groeien tot 25 medewerkers. Het huidige gebouw en het huidige terrein zijn te klein om deze groei mogelijk te maken. Het bedrijf heeft daarom het naastgelegen perceel Westerbuurt 17 aangekocht. De initiatiefnemers willen de bestaande bedrijfsbebouwing op dit perceel slopen en een nieuwe bedrijfsgebouw van maximaal 35 x 70 meter realiseren op dit perceel. De bestaande woning zal in de visie van de initiatiefnemers een beheerderswoning worden.

1.3

Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee percelen, Westerbuurt 27 en 17. Het bedrijf is in huidige situatie gevestigd op nummer 27. Dit perceel is bebouwd met een bedrijfswoning met een bedrijfsgebouw erachter. Het perceel wordt gekenmerkt door een grote waterpartij en een groen erf aan de straatzijde.

Het perceel Westerbuurt 17 is bebouwd met een woning en enkele schuren. Achter dit complexje hebben grotere schuren gestaan, maar deze zijn recent gesloopt. Opvallend is dat het perceel een grote mate van verharding kent en dat de schuren in dezelfde rooilijn als de woning zijn gebouwd.



Plangebied (luchtfoto en GBKN gemeente Drechterland)

1.4

Landschapstype

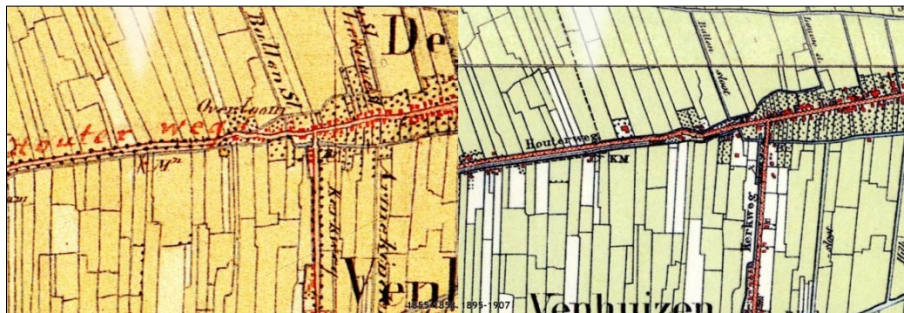
Ontstaansgeschiedenis

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 waddengebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de zesde of zevende 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 12^e en 13^e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de dertiende eeuw worden de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbonden en ontstaat omstreeks 1300 de Westfriese Omringdijk.

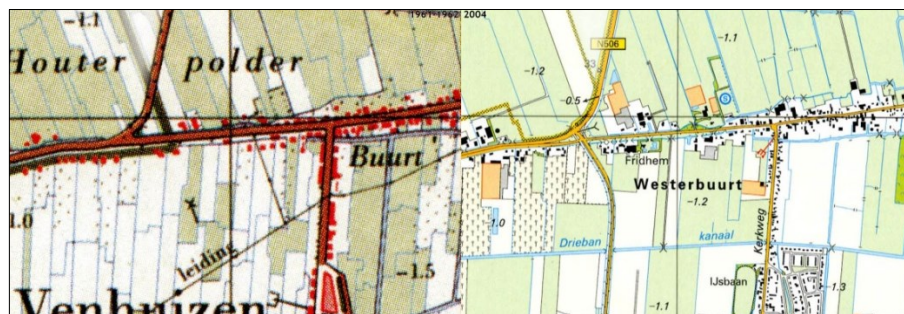
Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is nu door ontginning dan wel erosie verdwenen, waardoor uiteindelijk het Oude Zeekleilandschap is ontstaan. De herkenbare langgerekte structuur van de strokenverkaveling en de lintdorpen, ontstaan als gevolg van de veenontginning, zijn kenmerkend voor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

Het gebied waarop het bestemmingsplan Drechterland Zuid betrekking heeft, kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en de (boeren)erven langs de Westfriese Omringdijk. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten). De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriese Omringdijk en de oude kreekruggen. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op de kaart van 1895-1907 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



Topografische kaarten 1855-'58 (links) en 1895-1907 (rechts)

Door de ruilverkaveling zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd. De kaart van 1961-'62 geeft de situatie voor de ruilverkavelingen weer. De dichtheid in de bebouwing neemt langzaam toe. In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar.



Topografische kaarten 1961-'62 (links) en 2004 (rechts)

Orderingsprincipes in het landschap

Het buitengebied in de gemeente Drechterland 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 haaks op de linten. Het gebied rondom Venhuizen vormt hierop een uitzondering. Door ruilverkavelingen in de jaren '60 is hier een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij vaarten, nieuwe wegen met stevige laanbeplanting en forse bebouwing het ruimtelijk beeld bepalen. Dit gebied kent een grote mate van openheid en de oorspronkelijke hoofdrichting is nog herkenbaar.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in 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 als meer recente bebouwing komt voor in de linten. 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 het ruilverkavelde gebied rondom Venhuizen is het bebouwingsbeeld sterk afwijkend. De nieuwe linten aan de ruilverkavelingswegen zijn sterk aanwezig in het landschap. De gerichtheid van het bebouwingspatroon is niet duidelijk, de erven zijn niet in samenhang met de verkaveling en er is geen goede balans tussen groen en rood. De (grote) huizen staan ver van de weg, met dicht daarachter, vaak in de breedte van de kavels gebouwde, grote bedrijfsgebouwen.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied (zie paragraaf 2.2). De samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstreckende verkaveling moeten behouden en versterkt worden. De ruilverkavelde gebieden 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 landschap.

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 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 het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

1.5

Kwaliteiten en knelpunten

De kwaliteiten en knelpunten zijn bepaald op basis van de Structuurvisie Landschap Drechterland en het veldbezoek. Kwaliteiten op structuur- en detailniveau zijn:

- de ligging aan de Westerbuurt (cultuurhistorisch lint);
- het ruime, groen profiel van de Westerbuurt;
- de opstreckende verkaveling;
- het groene voorerf van het perceel Westerbuurt 27;
- het (ruime) zicht op het open landschap vanaf het achtererf.

Knelpunten op structuur- en detailniveau zijn:

- de situering van de bestaande schuren op het perceel Westerbuurt 17;
- grote mate van verharding van het perceel Westerbuurt 17.

Ruimtelijk relevant beleid



2.1

Inleiding

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

2.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap

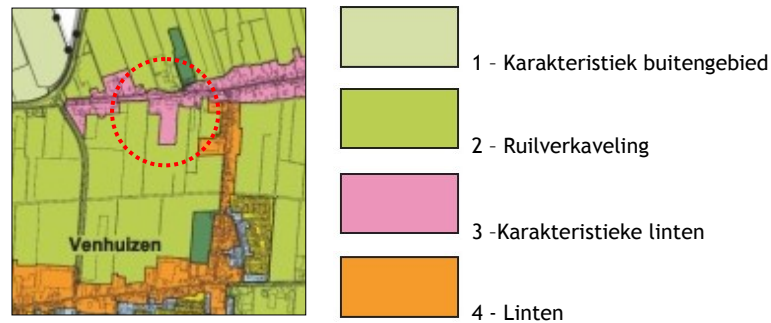
De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de structuurvisie voor het landschap opgesteld. Daarbij spelen ook de beleidsintenties die in de toekomstvisie van de gemeente zijn vastgelegd. Voor het plangebied geldt de strategie ‘geleidelijk transformeren’ met de daarbij behorende hoofduitgangspunten. Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting is voor het deelgebied. Daarnaast zijn de uitgangspunten en aanbevelingen voor de volgende specifieke ontwikkelingen van toepassingen voor het voorliggende wijzigingsverzoek:

- uitgangspunten voor waterberging;
- uitgangspunten bij inpassing van vrijkomende agrarische bedrijven.

Welstandsnota Drechterland

In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder ‘Gebiedstype 3 - Karakteristiek linten’ (zie het hierna volgende kaartfragment). De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

2.3

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) 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 rekening gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Langgerekte lintdorpen in het open Westfriesse landschap.
- Daliegaten, wielen, drinkputten, meerwallen en hoogstamboomgaarden.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen.
- Verspreide molens met hun molenbiotopen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Kleinschalige zeekleipolders. Halfopen 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 halfopen Karakter.

Dorps-DNA weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpsstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorpslandschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dicht op elkaar.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint.

Oplossingen en uitgangspunten

3

3.1

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constatering uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat de initiatiefnemers graag willen dat het nieuwe bedrijfserf en de nieuwe bedrijfsbebouwing goed passen in de omgeving. Afstemming op de karakteristieken van de Westerbuurt vinden ze van groot belang. De initiatiefnemers willen geen 'opzichtige' of 'herkenbare' bedrijfsbebouwing, maar streven een terughoudend en landschappelijk beeld na. Tevens is tijdens de werksessie gebleken dat een separate inrit naar het achterliggende land gewenst is en de initiatiefnemers wensen rekening te houden met het uitzicht van de bewoners van het perceel Westerbuurt 15. Daarnaast wisten de initiatiefnemers te vertellen dat sprake is van een leiding tussen de twee percelen (zie onderstaande afbeelding).



Situering leidingen (Klic-melding)

3.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de uitwerking is een oplossing geschetst waarbij Westerbuurt 27 in de vormgeving een 'woonwerkerf' wordt en Westerbuurt 17 een diep woonperceel wordt. Door de ruimtelijke vormgeving wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de initiatiefnemers en ontstaat een landschappelijk passend geheel.

Planologisch worden de percelen een eenheid (met twee bedrijfswoningen). Westerbuurt 17 heeft in de huidige situatie een agrarische bestemming. Deze zal in de nieuwe situatie gewijzigd worden naar een bedrijfsbestemming. Westerbuurt 17 en Westerbuurt 27 vormen daarbij planologisch één perceel met één bedrijfsbestemming. Het is niet de bedoel een klein bedrijventerrein te creëren, maar er is sprake van maatwerk voor een bedrijf met grote potentie, groei en werkgelegenheid. De agrarische bestemming is dan ook enerzijds niet wenselijk en anderzijds niet reëel gezien de bedrijfsvoering.



Uitwerking - schaal 1:2000

In de vormgeving van het woonwerkerf (nummer 27) is gestreefd naar het realiseren van een compact en rechthoekig erf waarbij een duidelijk onderscheid gemaakt wordt in een woon- en een bedrijfserf. De aanwezigheid van een middenspanningsleiding bepaalt de afstand tussen de bestaande en nieuwe bedrijfsbebouwing.

In de vormgeving van het woonperceel (nummer 17) is onderscheid in een woondeel en een graslandje uitgangspunt. Het woon-/voorerv van nummer 27 en het woonerv van nummer 17 sluiten als geheel aan bij het groene karakter van de Westerbuurt.

De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt achter de bedrijfswoning gesitueerd. Ten opzichte van de huidige situatie ontstaat een duidelijke verbetering doordat de bestaande bedrijfsbebouwing, die tussen de woningen en daardoor dicht op de weg staat, wordt gesloopt. Op de plaats van de bestaande schuren wordt een groen erf gerealiseerd, waardoor het groene karakter van de Westerbuurt wordt versterkt.

Het bedrijfserf wordt verder landschappelijk ingepast door het aanbrengen van een beplantingssingel ten oosten van de nieuwe bedrijfsbebouwing en een boomgaard aan de westzijde van het bedrijfserf. De verharding wordt ingepast door aan de zuidzijde een haag aan te planten.

Het woonerv van nummer 17 vormt een ruimtelijke scheiding tussen het bedrijf en het aangrenzende perceel nummer 15. De bestaande woning wordt gehandhaafd en een nieuw schuurtje vormt de enige nieuwe bebouwing. De diepte van het woonerv sluit aan bij de aangrenzende percelen. De ruimte achter nummer 17 wordt een graslandje, dat dient om afstand tot de burens aan te houden en het uitzicht van de burens zoveel mogelijk te handhaven.

Het bedrijf beschikt over twee inritten. De inrit van nummer 27 is en blijft de toegang tot het bedrijf. De inrit van nummer 17 wordt de toegang tot het achterliggende land en wordt de inrit van de bestaande woning op nummer 17.

Met het voorliggende wijzigingsverzoek ontstaat een sterke ruimtelijk verbetering voor het plangebied en de omgeving. In de huidige situatie is het erf van Westerbuurt rommelig, beperkt landschappelijk ingepast en staat een deel van de bedrijfsbebouwing dicht op de weg. In de nieuwe situatie bepalen woningen en groene voorerven het bebouwingsbeeld vanaf de Westerbuurt en ontstaat een situatie die past in het bebouwingsbeeld van de Westerbuurt als geheel. De erven zijn bovendien met opgaande groene elementen goed landschappelijk ingepast, waardoor ook vanuit zuidelijke richting een passend en groen ruimtelijk beeld ontstaat.

3.4

Uitgangspunten uitwerking

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

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- Op het bedrijfserf wordt slechts één nieuwe hoofdvorm gebouwd ten behoeve van het bedrijf. Een grote houten schuur is als typologie passend. De hoofdvorm is eenvoudig en rechthoekig van vorm en heeft een kap. De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de verkavelingsrichting.
- Op het erf van nummer 17 is sprake van een woning met ten hoogste één bijgebouw.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Bestaande opgaande beplanting op het voorerf handhaven.
- De zone met de twee woningen vormgeven als open groen erf. Gras, lage hagen en bomen zijn passende beplantingsvormen.
- Breng conform de uitwerking aan de westzijde een boomgaard aan. De boomgaard wordt aangeplant vanaf de voorgevel van de bestaande bedrijfsbebouwing tot aan de achterste begrenzing van het bouwvlak.
- Breng conform de uitwerking een beplantingssingel aan (bomen in combinatie met heesters en struiken). De hoogte van de bomen is minimaal 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen is maximaal 8 meter. De minimale breedte van de beplantingssingel is 10 meter. De beplantingssingel is aangebracht van de voorgevel van het nieuwe bedrijfsgebouw tot aan de achterste begrenzing van het bouwvlak.
- Verharding is gesitueerd achter (het verlengde van) de voorgevel van de nieuwe bedrijfsbebouwing.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, bestaande noord-zuid lopende waterlopen verbreden en voorzien van ecologische oevers of een verlaagde oever die als overloop gebied kan functioneren.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

In de Welstandsnota Drechterland (vastgesteld 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3 - Karakteristieke linten'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek (zie bijlage 1).

Nieuwe bebouwing moet qua kleur- en materiaalgebruik samenhang vertonen met de overige op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw 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.

B i j l a g e

W e l s t a n d s c r i t e r i a

De criteria van 'Gebiedstype 3 - Karakteristieke linten' uit de op 28 april 2012 vastgestelde 'Welstandsnota Drechterland' zijn van toepassing op het voorliggende uitbreidingsverzoek. De betreffende welstandscriteria zijn in deze bijlage opgenomen. Er wordt ingegaan op:

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

Gebiedstype 3 - Karakteristieke linten

Gebiedsbeschrijving

De gemeente Drechterland kent een aantal waardevolle, karakteristieke linten, die voor een deel nog een sterke relatie met de ontstaansgeschiedenis van het gebied hebben.

De linten zijn lineaire structuren, welke zich kenmerken door aaneengesloten meer open reeksen individuele hoofdgebouwen. In de linten is sprake van een zeer afwisselend bebouwingsbeeld met individuele gebouwen. Er zijn grotere panden en kleine arbeiderswoningen, historische panden, recente woonhuizen en stolpen. Naast zeer fraaie, karakteristieke panden, komen ook indifferente en zelfs beeld verstorende panden voor. De detaillering is zowel rijk als sober en het kleur- en materiaalgebruik is gevarieerd. De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de weg en is gesitueerd in wisselende rooilijnen. Soms zijn er voortuinen en soms ontbreken deze geheel. De bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen zijn overwegend achter het hoofdgebouw gesitueerd.

Binnen de kommen is de relatie met achterliggende gebieden beperkt; buiten de kommen geven grotere onbebouwde ruimten op zeer kenmerkende wijze zicht op het achterliggende open agrarische gebied. De bebouwing kenmerkt zich binnen de kommen door een menging van functies en buiten de kommen door overwegend agrarische vestigingen, afgewisseld door burgerwoningen. Er is sprake van een grote variatie, o.a. in aard, omvang, afstand tot de weg en vormgevingskwaliteit.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

De lintbebouwing is een zeer waardevolle en te behouden stedenbouwkundige structuur. In de kwaliteit van de aanliggende bebouwing is in principe onderscheid te maken in delen, waar de historische kenmerken nog in belangrijke mate het beeld bepalen en delen waar recentere, al dan niet meer indifferente, panden zijn gerealiseerd. De meer historische gedeelten hebben qua schaal en samenhang een bijzonder en waardevol karakter en verdienen intensieve aandacht gericht op behoud en versterking van deze karakteristiek. In de overige gedeelten is de stedenbouwkundige structuur weliswaar waardevol, maar in de bestaande kwaliteit van de bebouwing kan aanleiding worden gevonden voor vernieuwingsimpulsen.

In de lintbebouwing binnen de kommen wordt gestreefd naar reductie van de algemene milieu- en verkeersdruk door bij bedrijfsbeëindigingen van milieu-belastende en/of verkeersaantrekkende bedrijvigheid de nadruk te leggen op hergebruik passend in een gemengd woonmilieu. Met name buiten de kommen zal een verdere verdichting van de bebouwing niet worden toegestaan. Ontwikkelingen zullen zich in het algemeen beperken tot ondergeschikte toevoegingen en aanpassingen, alsmede incidenteel vervangende nieuwbouw. Bij de zeer bescheiden woningen van oudere datum is het zaak alert te blijven voor geforceerde woningvergrotingen, o.a. door (te) grote dakopbouwen of het op

een onevenwichtige wijze toevoegen van een extra bouwlaag. In het algemeen is ook waakzaamheid geboden m.b.t. het veranderen van de gevels middels stucwerk en/of schilderen van metselwerk.

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de karakteristieke onderdelen van de lintbebouwing, op behoud van de stedenbouwkundige structuur met ruimte voor vernieuwing in de overige delen van het lint én behoud van de nu nog aanwezige open zichtrelaties met het achterliggende agrarische gebied.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar nodig versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- Behoud bebouwingspatroon. De situering van de bebouwing is afgestemd op de bestaande vaste of wisselende rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Aan- en uitbouwen liggen achter de voorgevelrooilijn van de woning.
- Bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij voorkeur achter de woning.
- Bij meerdere bijgebouwen op een erf streven naar clustering.

Massa

- Behoud afwisselende bebouwingpatroon.
- De hoofdvorm van woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst. Het kenmerkende silhouet van waardevolle en beeldbepalende gebouwen handhaven. De plaatselijk nog aanwezige doorzichten in de lintbebouwing respecteren.
- De typologie van de hoofdvorm is gebiedseigen en traditioneel of hier sterk op gebaseerd.
- Bij (ver)nieuwbouw de bouwvorm, bouwmasa en nokrichting afstemmen op de belendende percelen en de kavelrichting.
- Bij bebouwing op één erf streven naar dezelfde nokrichting.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmasa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- De gerichtheid van bouwmasa van de bedrijfsbebouwing is in overeenstemming met de kavelrichting.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw. Bijgebouwen bij voorkeur met een kap afdekken.

Detailering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een gebiedseigen en traditionele of hier sterk op gebaseerde architectuur.
- De detailering van woningen is zeer zorgvuldig, traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op gebaseerd.
- De detailering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur, geleding en hoofdvorm van de woning.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Traditionele bouwvormen.



Traditionele gebiedseigen bouwvorm.



Nieuwbouw gebaseerd op traditionele gebiedseigen bouwvorm.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.

- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik voor woningen is traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op afgestemd.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegellende hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend, harmonieus en op het landschap en de aangrenzende percelen afgestemd kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen slechts in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en bijzondere functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergiftingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:

- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Colofon

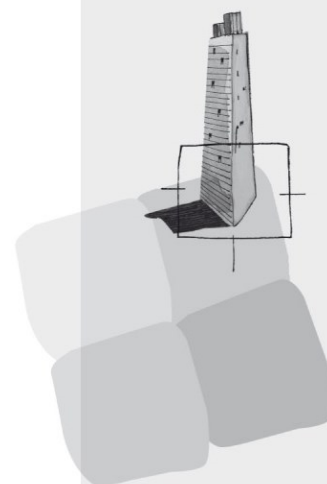
Opdrachtgever
Gemeente Drechterland

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
076.00.00.42.06.00



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