

Landschappelijke inpassing

Kerkbuurt 66a WIJDENES

Bedrijfsuitbreiding Beerepoot BV



R

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Status
Datum
Projectnummer
Opdrachtgever

Landschappelijke Inpassing bedrijfsuitbreiding Beerepoot BV
04-02-2019
20181540
Beerepoot BV



Hoorn

Schellinkhout

Plangebied

Wijdenes

Markermeer



Luchtfoto ligging plangebied

1 Inleiding

Aanleiding

Het bedrijf van Beerepoot Wijdenes BV heeft als kernactiviteit de teelt van tulpenbollen en de preparatie van tulpen- en irisbollen. Het bedrijf is gevestigd aan de Kerkbuurt 66a te Wijdenes, in de gemeente Drechterland, Noord-Holland.

Het bedrijf heeft behoefte aan uitbreiding van opslagruimte. Momenteel vindt een deel van de opslag plaats buiten de vestiging aan de Kerkbuurt 66a, dit leidt tot inefficiëntie in de bedrijfsvoering en extra verkeersbewegingen. Naast extra opslagcapaciteit bestaat de behoefte aan meer droogruimtes voor de bollen. Tenslotte wil het bedrijf permanente huisvesting voor circa 20 arbeidsmigranten mogelijk maken. Deze huisvesting en de droogruimtes worden geïntegreerd in de uitbreidingsplannen.

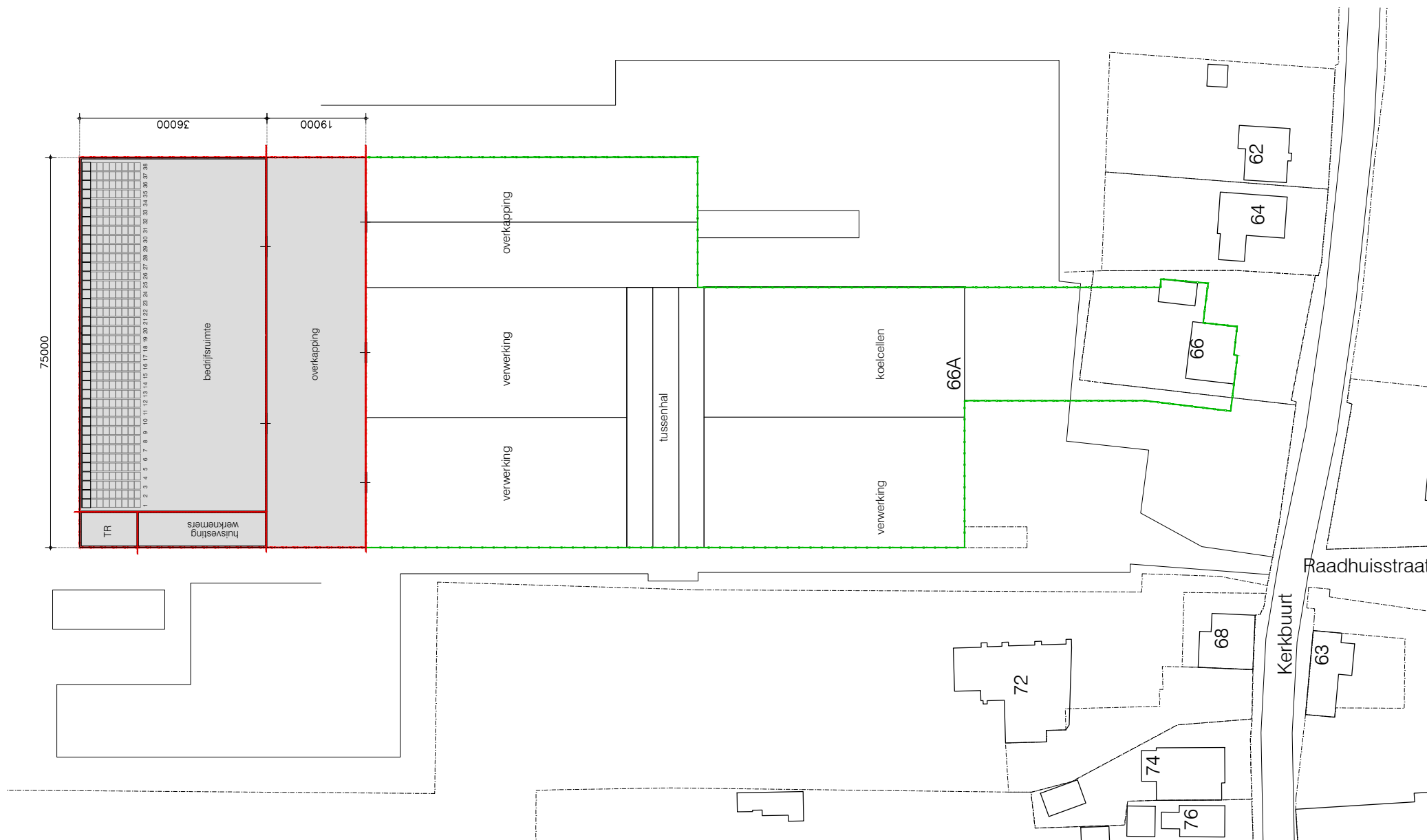
Juridisch kader

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Binnen de huidige agrarische bestemming is in het geldende bestemmingsplan een mogelijkheid tot wijziging opgenomen om het bouwvlak te vergroten. Hieraan is een aantal voorwaarden gekoppeld. Ten aanzien van de landschappelijke inpassingen zijn de volgende punten van belang:

- Met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;

- De uitbreiding van het bouwvlak dient vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
- Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Dit document voorziet in een landschappelijk erfinpassingsplan zoals bedoeld in bovenstaande punten. In het buitengebied van Noord-Holland en ook van de gemeente Drechterland 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 dit landschappelijk inpassingsplan is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.



2 De Ontwikkeling

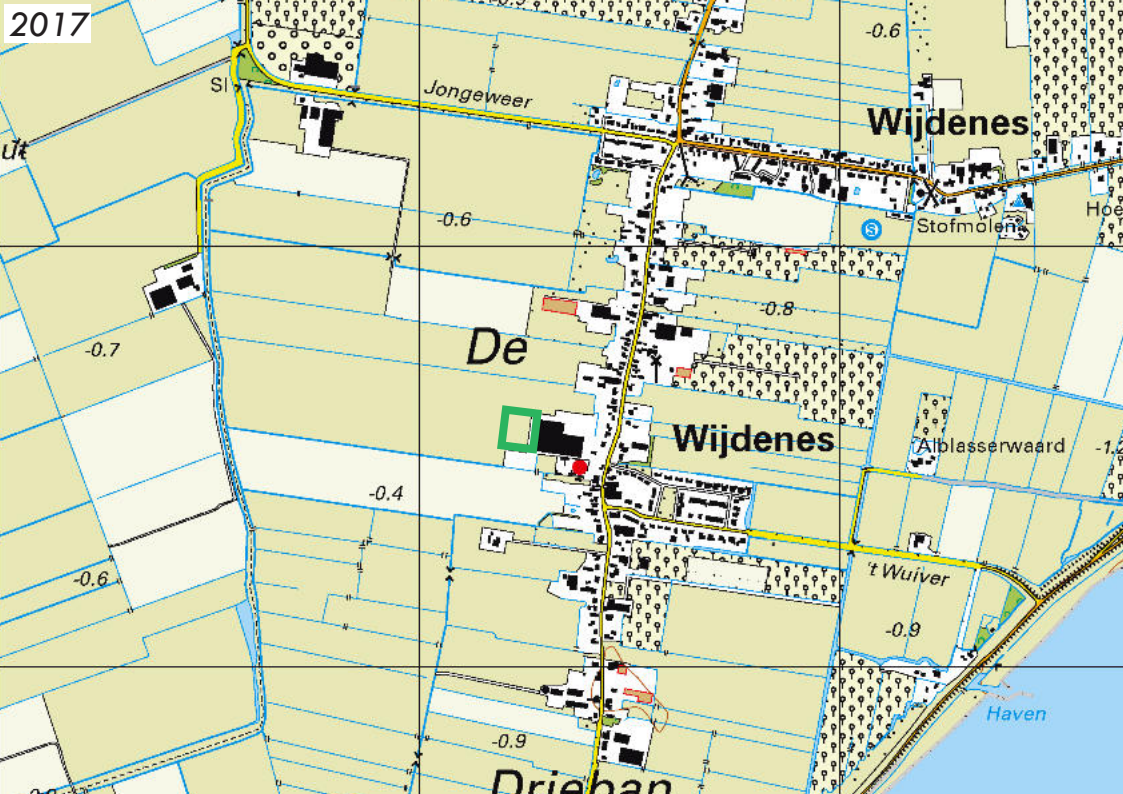
Het bedrijf Beerepoot BV ligt in dorpslint van Wijdenes. De (bedrijfs-) woning aan de Kerkbuurt 66 maakt onderdeel uit van het beeld van vrijstaande woningen in het historische bebouwingslint. Op het achtererf is het bedrijf gevestigd. Door middel van een inrit aan de zuidkant van het perceel is het bedrijf bereikbaar vanaf de Kerkbuurt. Het achtererf is door middel van een haag gescheiden van het voorerf. Op de afbeelding hieronder is de huidige situatie weergegeven.

Op de afbeelding hiernaast is de gewenste uitbreiding van het bedrijf

weergegeven. De uitbreiding betreft de realisatie van een nieuwe bedrijfsruimte in het verlengde van de bestaande loodsen op het achtererf. Tussen de nieuwe bedrijfsruimte en de bestaande opstallen wordt een overkapping gerealiseerd. De nieuwe loods biedt naast de functionele bedrijfsruimte tevens ruimte voor de huisvesting van arbeiders. Hiervoor is ruimte gereserveerd in het zuidelijke deel van de nieuwe loods. Alle ontwikkelingen vinden op het achtererf plaats en zijn niet van invloed op het bestaande beeld in het bebouwingslint.



Straatbeeld (bron Google Streetview 2009)



1855 1955
1960 2017

3 Analyse

Historische ontwikkeling

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland zijn gebiedskenmerken omschreven en worden ontwerpprincipes geformuleerd om ingrepen in het landschap te sturen. In deze paragraaf wordt kort samengevat welke uitgangspunten voor de ontwikkelingen in het plangebied van toepassing zijn.

Het plangebied valt binnen het landschapsensemble West-Friesland Oost, het Oude Zeekleilandschap. De oorsprong van dit landschapstype stamt uit de tijd dat Noord-Holland een gedeeltelijk door een strandwallenzone afgesloten waddengebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

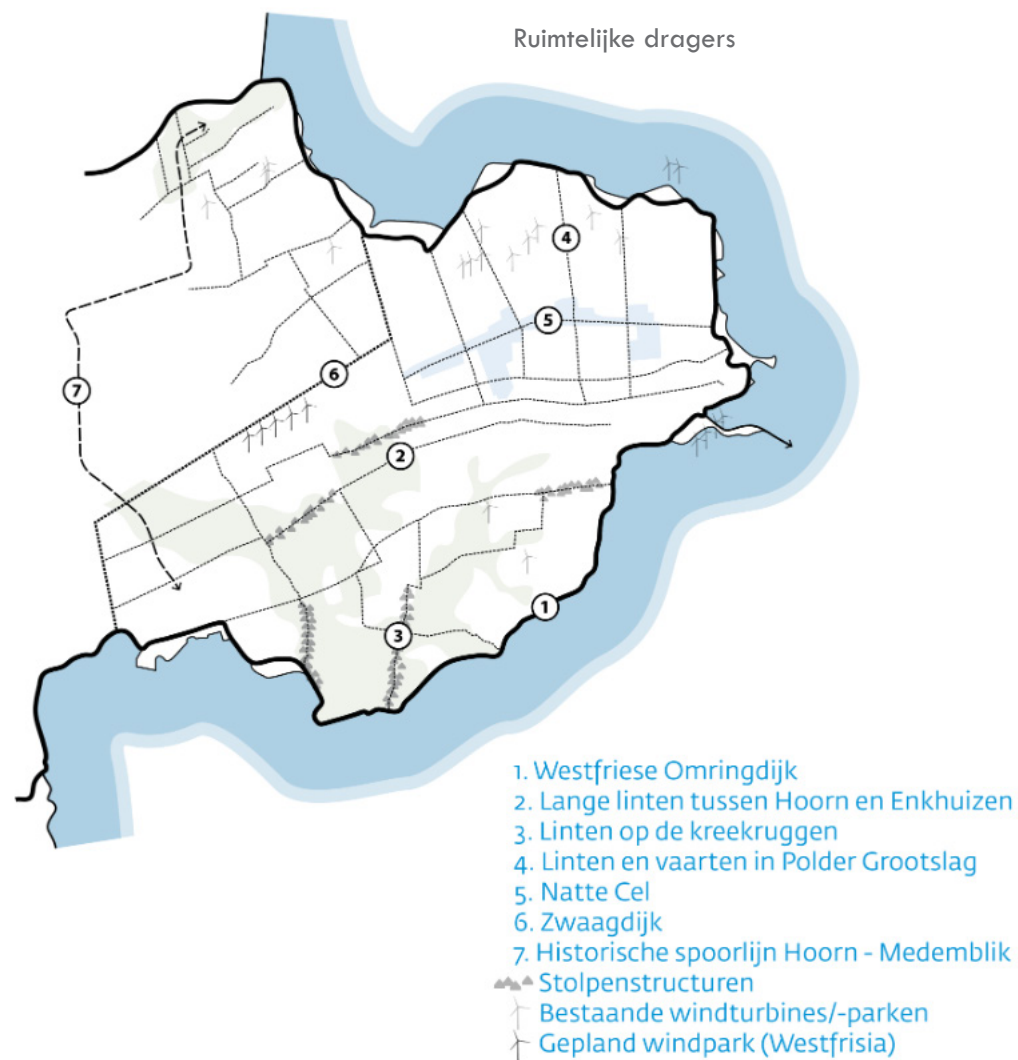
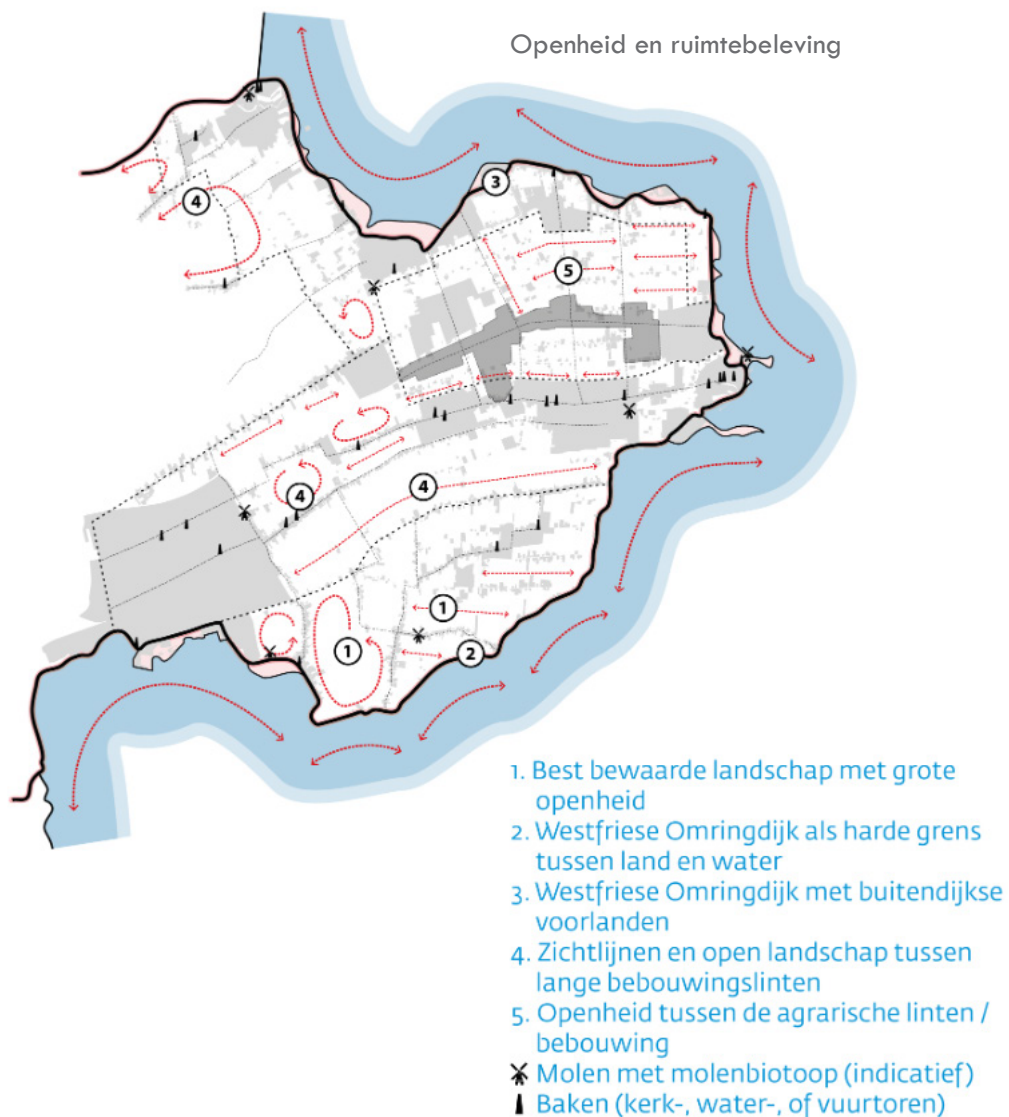
Vanaf de 6e of 7e eeuw werd het gebied permanent bewoond. Vanaf de hogere plekken in het landschap werd het veen ontgonnen. Dit leidde echter tot inklinking, terwijl de zeespiegel steeg. Om droge voeten te houden, werden terpen of werven opgeworpen en dijken en kades aangelegd. Vanwege de toenemende wateroverlast werden in de 12e en 13e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de 13e eeuw worden de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbonden en ontstaat omstreeks 1300 de Westfriesse Omringdijk. Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is in de huidige situatie

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.

Plangebied

Op de pagina hiernaast zijn achtereenvolgens vier historische kaarten weergegeven van circa 1850, 1950, 1960 en 2017.

Het gebied waar het plangebied onderdeel van uitmaakt kan rond 1850 worden omschreven als opvallend open, met alleen beplanting in de linten. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten), die tevens voor de ontsluiting worden gebruikt. De linten volgen de ligging van de oude kreekruggen en hebben hierdoor een kronkelig verloop. Tussen de linten is sprake van een zeer open landschap. Dit beeld is een eeuw later nog gelijkwaardig. Zij het dat de linten verder zijn verdicht en dat er meer opgaande beplanting in de linten aanwezig is ontstaan. Op het laatste en huidige kaartbeeld is te zien dat ten gevolge van de ruilverkaveling percelen zijn vergroot. Tevens is er meer en grotere bebouwing in het lint gerealiseerd en er heeft zelfs een planmatige uitbreiding plaatsgevonden ten oosten van het lint. Daarnaast zijn open gronden in gebruik genomen als kweekgronden. Echter wijkt het beeld niet enorm af van het beeld twee eeuwen daarvoor.



Landschappelijke structuren Westfriesland (Bron: Leidraad landschap en cultuurhistorie 2018)

Het huidige beeld wordt gekenmerkt door de 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. De bebouwing en erven zijn kleinschalig en kennen een sterke samenhang met de wegen en de verkavelingsstructuur. In het lint komt zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing voor. De bestaande bedrijfsbebouwing in het plangebied is door het afwijkende beeld en formaat ten opzichte van de historische bebouwing direct in het lint, gebiedsvreemd te noemen. Echter komt in de omgeving meer bedrijfsmatige bebouwing op het achtererf voor. De dichtheid van de bebouwing in het lint varieert en de erven hebben veelal een groen karakter.

Samenvattend zijn vanuit de landschappelijke analyse de volgende kenmerken van toepassing op het plangebieden haar omgeving:

- Er is sprake van een opstreckende verkavelingspatroon en daarmee samenhangend het patroon van sloten en vaarten;
- Het plangebied maakt onderdeel uit van het cultuurhistorische bebouwingslint dat tevens ruimtelijke drager is voor het landschap;
- Dit lint wordt gekenmerkt door waardevolle bebouwing en een groen karakter, met tevens structurele doorzichten in het lint;
- Het groene voorerf van het plangebied voegt zich in de lintbebouwing;
- Het gebied achter het achtererf wordt gekenmerkt als een gebied met een grote openheid. Vanaf het achtererf is ruim zicht op en het open landschap. De aanwezige coniferen zijn gebiedsvreemd.



Het plangebied gezien van de Jongeweerd, ten noorden van het plangebied



Huidig beeld vanaf Jongeweer



Impressie na uitbreiding



Het plangebied gezien van de Jongeweer, ten noorden van het plangebied

Zichtbaarheid

Het plangebied is vanuit de openbare ruimte op niet veel plekken zichtbaar. Goed beschouwd is de ontwikkeling enkel zichtbaar vanaf Jongeweer, een weg die haaks op het bebouwingslint staat circa 750 meter ten noorden van het plangebied. De bebouwing is door de grote afstand nauwelijks waarneembaar. De uitbreiding van de bebouwing heeft daardoor een onbeduidend waarneembare wijziging van het bestaande beeld tot gevolg. De landschappelijke impact is hierdoor marginaal. Dit is verduidelijkt met de impressies van de landschappelijke impact, op deze pagina en de pagina hiernaast. Vanaf de westzijde is met uitzondering vanaf een boerderij geen zicht op het perceel mogelijk. Het geeft dan ook geen aanleiding om de westzijde van het perceel landschappelijk in te passen. De meeste winst kan behaald worden door de noordelijke grens van het perceel, in lijn met de landschappelijke structuur te voorzien van erfbeplanting.



Impressie na uitbreiding

Ontwerputgangspunten

De ontwerputgangspunten van toepassing op de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zijn hieronder opgesomd. Deze zijn bepaald op basis van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 en de analyse van het plangebied.

- De landschappelijke inpassing wordt geconcentreerd op de noordgrens van het perceel om de uitbreiding en huidige bedrijfsbebouwing groen in te passen.
- De bestaande beplanting met coniferen is gebiedsvreemd en wordt idealiter vervangen door inheemse beplanting.
- De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het behouden en het zichtbaar maken van de huidige verkavelingsstructuur.
- De ontwikkeling draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek, (de beleving van) de openheid en wordt helder gepositioneerd ten opzichte van de ruimtelijke dragers.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager, de representatieve bebouwing is hier op georiënteerd.
- Er is sprake van rafelige dorpsranden, dat wil zeggen een zachte overgang van dorp naar landschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- Er wordt naar gestreefd dat de ontwikkeling kwaliteit toevoegt aan het bestaande landschap.



grasland

195

Inpassing door middel van bomenrij 400m

Aansluiten op
bestaande
erfbeplanting

139

140

60

141

142

1000

Voorerf

223

Entree

1132

934

561

Kerkbuurt

Raadhuiss
Re

227

740

65

69

935

291

599

1087

0 10 20m
1:1000 / A4

Landschappelijke inpassing bedrijfsuitbreiding

4 Landschappelijke inpassing

Visie

De waarneembaarheid op de westzijde van het perceel is vanuit het landschap nauwelijks aanwezig. Enkel vanaf een enkele boerderij ten westen van het plangebied. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing direct achter, in het verlengde van de bestaande bebouwing heeft echter geen negatieve invloed op het bestaande beeld. Vanaf de Jongeweer, een weg op ruime afstand ten noorden van het plangebied is de uitbreiding vanaf de zijkant van het perceel gezien, waarneembaar. Door de ruime afstand is de impact beperkt. De landschappelijke inpassing naar aanleiding van de bedrijfsuitbreiding concentreert zich derhalve op de noordgrens van het perceel en het vervangen van de bestaande coniferenhaag rondom het verharde achtererf.

Het landschap grenzend aan het plangebied is zeer open en wordt niet buitengewoon aangetast door de ontwikkeling. Vanuit een beperkte waarneembaarheid en het open karakter van het landschap is volledige afscherming van het (mogelijke) zicht op de ontwikkeling niet passend. Het is dan ook wenselijk door middel van een rij met inheemse bomen een adequate landschappelijke inpassing van de bedrijfsuitbreiding te realiseren. Door het planten van de bomenrij in lijn met de landschappelijke structuren wordt het zicht op zowel de huidige en nieuwe bedrijfsbebouwing vanaf de openbare ruimte beperkt. De bestaande overgang van het bedrijf ten opzichte van het oude zeekleilandschap wordt door de bomenrij verzacht. Er ontstaat een minder stenig beeld, passend binnen de structuren van het omliggende landschap.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- De bestaande opgaande beplanting en groene inrichting op het voorerf wordt gehandhaafd.
- Aan de noordzijde van de bedrijfsuitbreiding wordt een bomenrij ingepland. De onderlinge plantafstand is 8 meter. Deze rij bestaat voor 2/3 uit knotwilgen en laat ruimte voor enkele doorzichten en solitaire bomen of boomgroepen, waardoor een afwisselend, lijnvormig landschappelijk element ontstaat. Passende soorten voor de solitair en boomgroepen zijn essen en iepen.
- De nieuwe bomenrij vormt een nieuwe, maar passende landschappelijke structuur op een niet bestaande erfgrans. De bomenrij sluit aan op de opgaande erfbeplanting van de woningen aan de oostzijde van het plangebied, waardoor een logische groene verbinding ontstaat.
- De lengte van de bomenrij is minimaal gelijk aan de lengte van de nieuwe bedrijfsuitbreiding, maar loopt bij voorkeur door tot waar aan de andere zijde van het perceel de haag aanwezig is. Op deze manier ontstaat een logische begrenzing van het bedrijfsperceel.
- Ten noorden van de bomenrij vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats; het kavel wordt daar ingezaaid met gras.
- Ten westen van de nieuwe bedrijfsuitbreiding wordt geen verharding gerealiseerd. Buitenopslag en de bedrijfsmatige (buiten)activiteiten vinden plaats op het reeds bestaande verharde deel van het terrein.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond.



Impressie na uitbreiding



Impressie na uitbreiding



Impressie na landschappelijke inpasing



Impressie na landschappelijke inpasing



Leeuwarden - Rotterdam - Deventer - Middelburg - Eindhoven