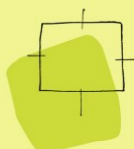


**Landschappelijke inpassing uitbreiding
Kwekerij Kok**



O N T W E R P



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Landschappelijke inpassing uitbreiding Kwekerij Kok

O N T W E R P

Inhoud

Rapport + bijlage

10 april 2018

Projectnummer 076.00.19.00.00.02



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ontwerpsessie	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Context	5
2.1	Plangebied	5
2.2	Landschapstype	6
3	Landschappelijke inpassing	10
3.1	Schetsplan	10
3.2	Toelichting	11
3.3	Uitgangspunten	11
3.4	Conclusie	12
Bijlage 1		13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Kwekerij Kok, gevestigd aan de Oudijk 2b te Westwoud wil graag uitbreiden. De voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen betreffen:

- het bouwen van een schermhal van 52 x 53 meter achter de bestaande kassen.
- het bouwen van een loods ten behoeve van de stalling van landbouwmaterieel en de inpassing van een koelcel;
- de aanleg van de noodzakelijke verharding ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling.



Figuur 1. Plangebied en directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.2 Ontwerpsessie

De vergroting van het bouwvlak is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Op 16 oktober 2017 heeft op locatie een ontwerpsessie plaatsgevonden over de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de gewenste ontwikkeling. De ontwerpsessie had als doel om een maatwerkoplossing te creëren, passend bij de specifieke plek in het landschap en de specifieke vraag van de initiatiefnemer.

Bij de ontwerpssessie waren de initiatiefnemer, een ambtenaar van de gemeente Drechterland en een adviseur van BügelHajema betrokken om tot een integrale oplossing te komen. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland en de Structuurvisie landschap gemeente Drechterland zijn gehanteerd in deze ontwerpssessie.

1.3 Leeswijzer

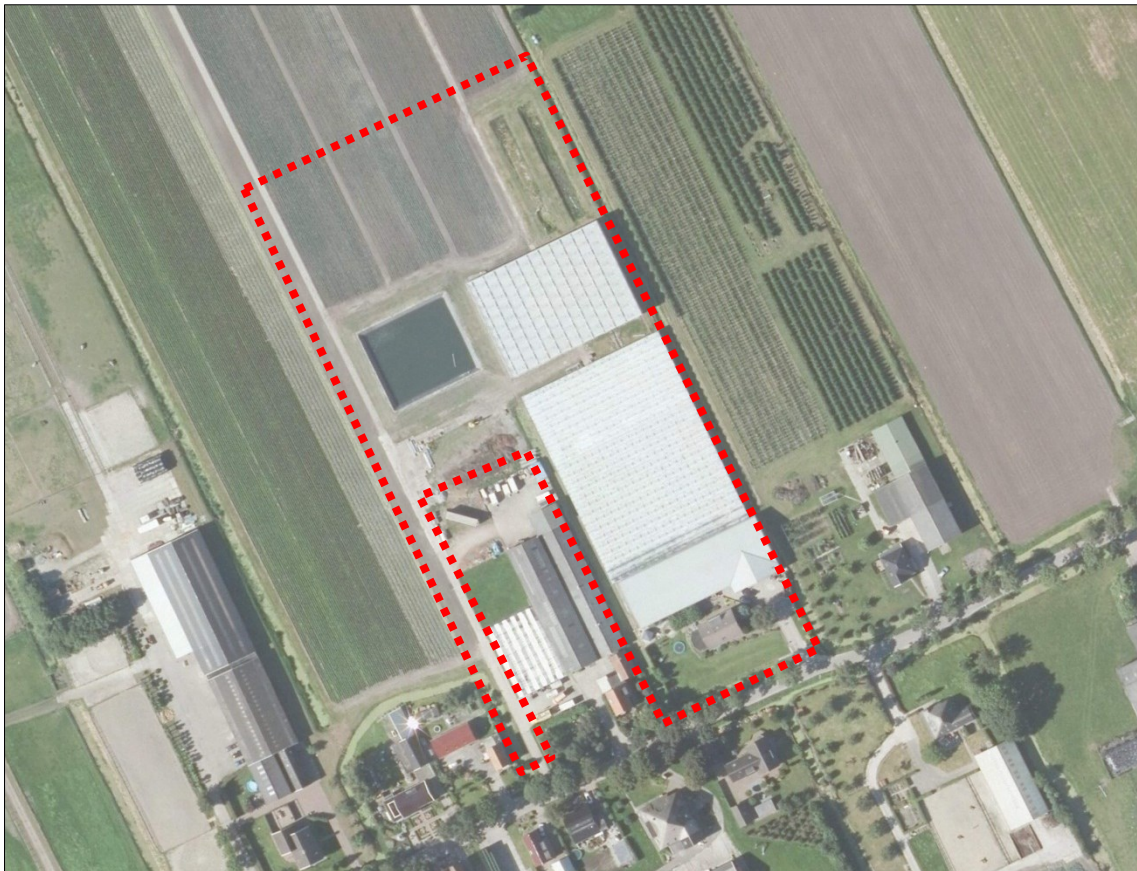
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke context van het plan. Hoofdstuk 3 gaat in de landschappelijke inpassing en geeft het schetsplan en de uitgangspunten voor verdere uitwerking weer.

2 Context

2.1 Plangebied

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met woonhuis met daarachter een bedrijfsgebouw met aangebouwde kassen. Deze aangebouwde kassen zijn verouderd en zullen in de nabij toekomst worden vervangen door een nieuwer, hoger type kas (reeds vergund). Naast de kassen (achter het perceel Oudijk 4) is sprake van (tijdelijke) verharding, (tijdelijke) opslag en een waterbassin.

Het perceel kent een opdeling in een voor- en achterwerf/woon- en werkerf. Het voorerf is groen ingericht en is bebouwd met een woning en een tuinhuisje. Het achtererf is ingevuld met bedrijfsbebouwing en aansluitende functies. De bedrijfsbebouwing op het achtererf is niet landschappelijke ingepast door middel van opgaande beplanting of andere middelen/voorzieningen op het eigen erf. Door de naastgelegen bedrijven (waaronder een fruitkwekerij) en de ligging achter de lintbebouwing is de bedrijfsbebouwing vanuit westelijke, zuidelijke en oostelijke richting gezien echter wel grotendeels aan het zicht onttrokken. De bedrijfsbebouwing is met name vanaf de N302 goed zichtbaar (vanuit noordoostelijk tot noordelijke richting). Het (nieuwe) waterbassin naast de kas is zorgvuldig ingepast met een met gras begroeide wal.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied (Bron: ArcGIS)

Kwaliteiten

- Het landelijke karakter van de Oudijk (waardevol cultuurhistorisch lint).
- Het groene voorerf van het terrein, passend bij het karakter van de Oudijk.
- De opstreckende verkaveling haaks op de weg en de relatieve openheid van dit gebied.
- De zorgvuldige inpassing van het waterbassin.

Knelpunten

- Aan de noordzijde is nauwelijks sprake van landschappelijke inpassing. De kassen zijn hierdoor erg goed zichtbaar vanaf de N302.

2.2 Landschapstype

Ontstaansgeschiedenis

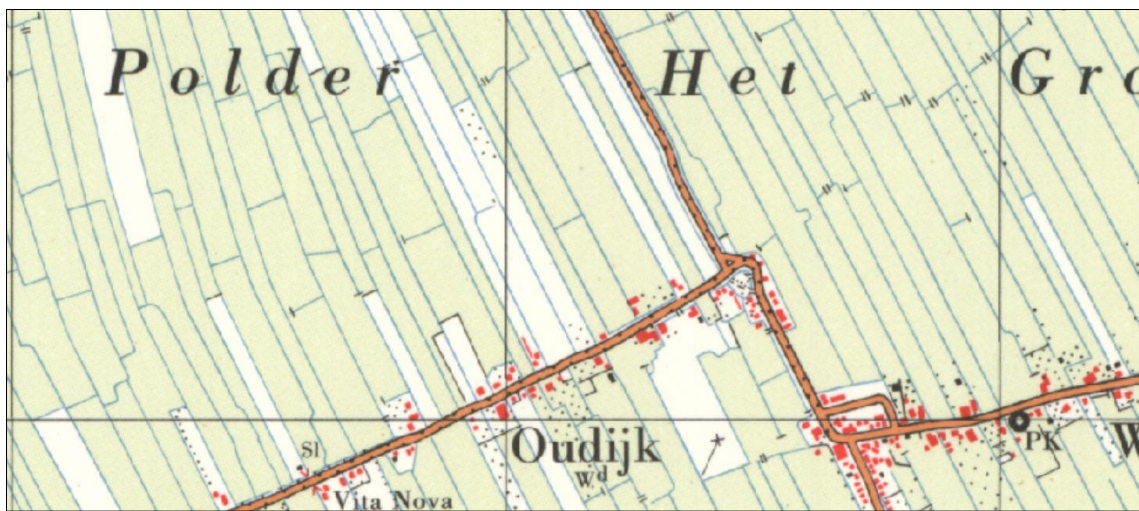
In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Oude Zeekleilandschap'. De oorsprong van dit landschapstype ligt ver voor onze jaartelling, toen Noord-Holland Noord een gedeeltelijk door een strandwallenzone afgesloten waddegebied 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.

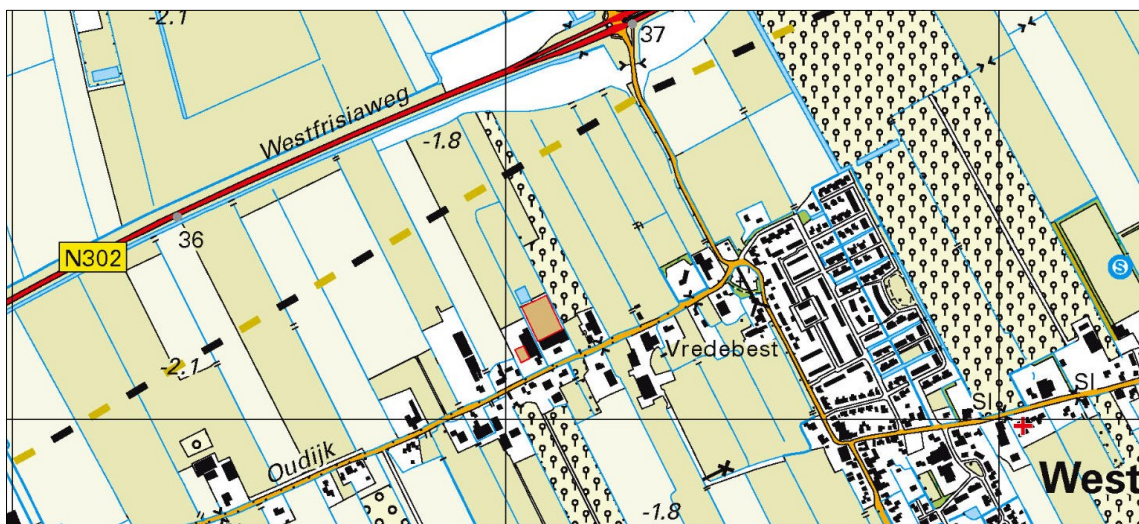


Figuur 3. Topografische kaart 1916

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. Deze kenmerkende elementen zijn in de huidige situatie nog goed herkenbaar, ondanks de (soms grote) ruimtelijke ontwikkelingen in de afgelopen 150 jaar. Op de topografische kaarten (zie Figuur 3, Figuur 4 en Figuur 5) is te zien dat Westwoud is als kern in de loop van de tijd fors is gegroeid. Ook zijn er nieuwe wegen aangelegd, met de N302 als meest duidelijke voorbeeld. Langs de Oudijk is de dichtheid van de bebouwing en ook de schaal van de bebouwing duidelijk toegenomen. Ook zijn er sloten gedempt en zijn er kavels samengevoegd. De lintbebouwing en de opstreckende verkaveling zijn echter nog steeds kenmerkend voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 4. Topografische kaart 1966



Figuur 5. Topografische kaart 2016

Orderingsprincipes in het landschap

Lintbebouwing en een opstreckende verkaveling zijn kenmerkend voor het landschapstype en de omgeving van het plangebied.

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 'behouden en versterken' met de daarbij behorende hoofduitgangspunten (zie Figuur 6). Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting is voor het deelgebied. Daarnaast zijn de uitgangspunten en aanbevelingen voor waterberging, uitbreiding bij een agrarisch bedrijf en duurzaamheid van toepassing.

UITGANGSPUNTEN DEELGEBIED BEHOUDEN EN VERSTERKEN	
Landschappelijke karakteristiek	- Overwegend open gebied met kronkelige dicht bebouwde cultuurhistorische linten met loodrecht daarop een opstreckend verkavelingspatroon.
Openheid	- In als "open" aangegeven gebieden openheid beschermen. Tevens structurele doorzichten in linten behouden.
Water	- Bestaande hoofdvaarten behouden. - Vaarroute Hoorn-Enkhuizen reconstrueren. - Karakteristiek van opstreckende kavelsloten behouden. - Nieuw water realiseren als versterking van bestaand patroon.
Wegen en dijken	- Westfriese Omringdijk met bijbehorende open zone behouden. - Wegprofielen smal en eenvoudig detailleren. - Behoud kronkelige verloop van wegen.
Beplanting	- Behoud monumentale solitairen in linten. - Uitgaan van flankerende erfbeplanting bij (agrarische) bedrijven. - Zo min mogelijk nieuwe wegbeplantingen in cultuurhistorische linten.
Bebouwing in linten	- Behoud bebouwingpatroon met wisselende rooilijnen en een afwisseling van overwegend vrijstaande bebouwing in één bouwlaag met (zadel)dak afgewisseld met stolpen. - Behoud nokrichting die overwegend loodrecht op de ontsluiting staat. - Behoud monumentale stolpen en bakens in het landschap. - Bij eventuele invulplekken aansluiten bij karakteristiek, ruimte rond stolpen en bakens respecteren, structurele doorzichten naar achterliggend gebied respecteren.
Bebouwing op agrarische erven	- Bedrijfsgebouwen in de richting van de opstrek. - Flankeren met erfbeplanting met name indien grenzend aan open doorzichten.
Bebouwing algemeen	- Materialen in gedekte aardse kleuren die zich voegen in het landschap. - Bij woonhuizen in het cultuurhistorische lint aansluiten bij kenmerkende bouwstijl en architectuur.

Figuur 6. Uitgangspunten 'behouden en versterken' (SVL Drechterland 2011)

Bebouwingskarakteristiek

Lintbebouwing is kenmerkend voor het 'Oude zeekleilandschap'. Stolpen (met groene erven en waardevolle opgaande beplanting) zijn identiteitsbepalende bouwwerken in de linten. Doorzichten op het landschap zijn, voor zover aanwezig, kenmerkend voor de lintbebouwing.

Inpassing in de ruimere omgeving

Het contrast tussen de besloten kleinschalige linten en de grootschalige openheid tussen/achter de linten is kenmerkend voor het landschapstype.

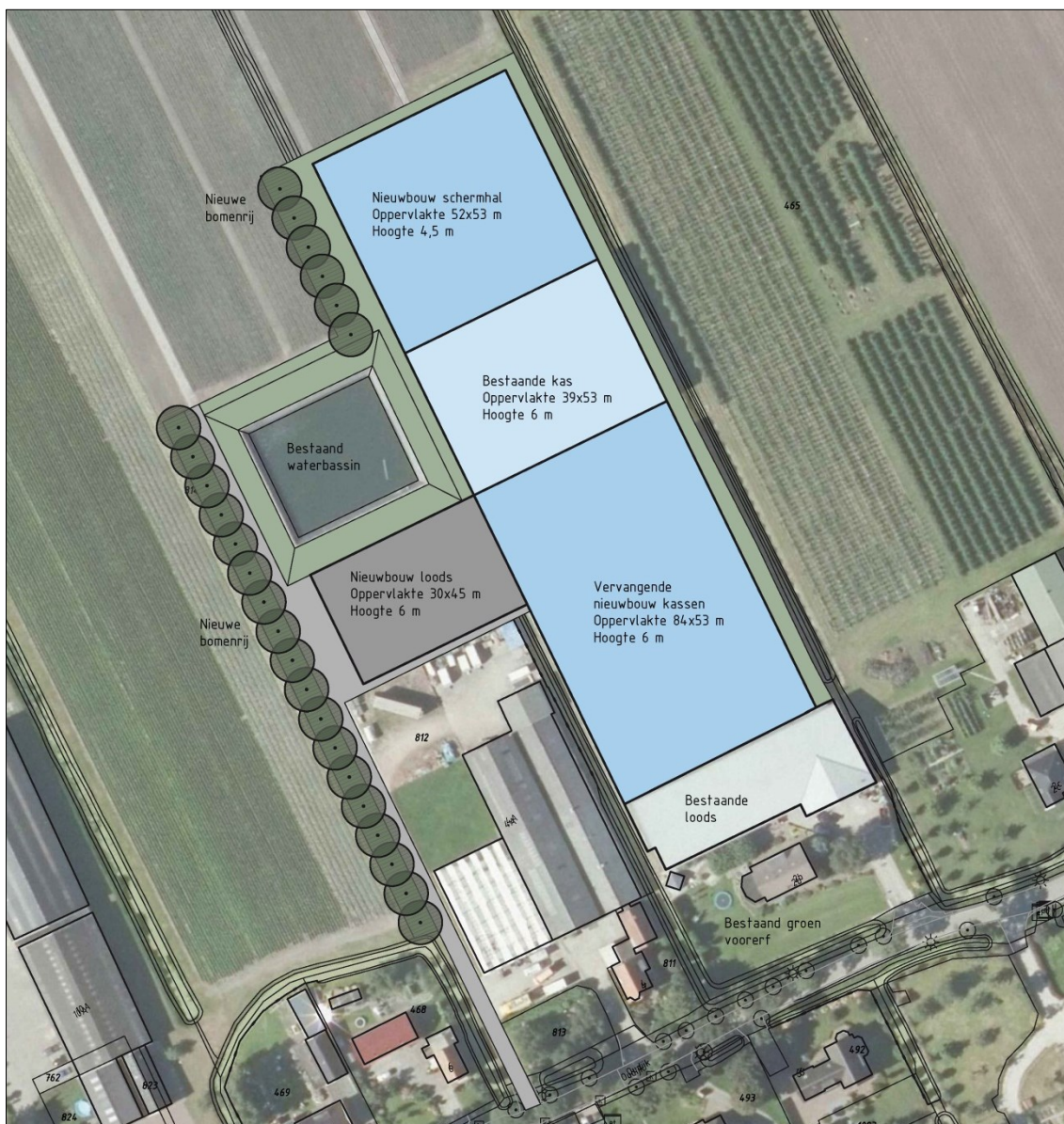
Kernkwaliteiten Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

- Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen
 - Langgerekte lintdorpen in het open Westfriesse landschap.
 - Voormalige waterkeringen en historische wegen.
- Landschaps-DNA - Openheid
 - Mate van openheid: landschap met een half-open karakter.
- Dorps-DNA weg- en dijkdorpen
 - Lineaire dorpsstructuur.
 - De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
 - De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
 - Doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
 - Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.

3 Landschappelijke inpassing

3.1 Schetsplan

Op basis van de ontwerpessie is een plan opgesteld voor de landschappelijke inpassing (zie Figuur 7 en zie bijlage 1 voor een uitwerking op de schaal 1:1.000). Het principe is dat het bouwplan conform het schetsplan wordt uitgevoerd. Afwijken van dit schetsplan is echter mogelijk, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten in paragraaf 3.3. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning moet dan ook een gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan ingediend worden waaruit dit blijkt.



Figuur 7. Schetsplan

3.2 Toelichting

De indeling van het erf in een voor- en een achtererf/woon- en een werkerf wordt gehandhaafd. Het groene, landelijke karakter van het voorerf wordt gehandhaafd. Nieuwe bebouwing wordt toegevoegd op het achtererf. Het achtererf wordt in noordelijke (en deels westelijke) richting vergroot om de ontwikkeling mogelijk te maken. De nieuwe schermhal wordt aansluitend op het nieuwe/deels nog te vernieuwen kassencomplex gerealiseerd (in de hoofdrichting van het landschap). In bouwvorm en kleur- en materiaalgebruik zal er sprake zijn van eenheid op het perceel. De nieuwe loods wordt naast de kassen gebouwd. Hiervoor is gekozen om een zo compact mogelijk erf te kunnen realiseren en daarmee de invloed op het open landschap zo klein mogelijk te houden. De naastgelegen functie ('Bedrijf') en het aanwezige ontsluitingspad maken deze situering van de loods mogelijk. De nieuwe en bestaande bebouwing wordt ingepast met twee bomenrijen (bestaande uit 1^e of 2^{de} orde bomen). Hiermee wordt het harde aanzicht van de bebouwing vanuit de dominante zichtrichting (vanaf de N302) verzacht. Tevens wordt de hoofdrichting van het landschap benadrukt met de bomenrijen. Het reeds zorgvuldig ingepaste waterbassin wordt gehandhaafd.

3.3 Uitgangspunten

Landschappelijke inpassing

- Handhaaf de indeling in een voor- en achtererf/woon- en werkerf.
- Op het voorerf wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Het groene landelijke karakter wordt gehandhaafd. De bestaande opgaande beplanting op het voorerf handhaven. Geen nieuwe verharding toevoegen.
- Nieuwe bedrijfsbebouwing wordt achter de woning, op het achtererf gesitueerd. Er is sprake van een compacte situering van bebouwing met eenheid in bouwvormen en eenheid in uitstraling/vormgeving. De lichtuitstraling wordt zoveel mogelijk beperkt.
- De bedrijfsbebouwing inpassen met bomenrijen bestaande uit 1^e of 2^{de} orde bomen om daarmee het aanzicht vanuit noordwestelijke tot noordelijke richting (gezien vanaf de N302) te verzachten. De uitvoering is conform de uitwerking langs het ontsluitingspad en de nieuwe schermhal, of gelijkwaardig. De zone voor een bomenrij heeft een breedte van 6 meter. De bodembedekking in deze zone bestaat uit gras. De plantafstand van de bomen is maximaal 8 meter. De boomsoort dient inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. De volgroeide grootte van de bomen dient minimaal 10 meter te zijn. Passende boomsoorten zijn in ieder geval zwarte els (*Alnus glutinosa*) en es (*Fraxinus excelsior*). Ten behoeve van een rustig beeld kiezen voor één boomsoort.
- Handhaaf de wijze van inpassing van het waterbassin.

Situering en grootte bebouwing

- Nieuwe bedrijfsbebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing. Aan de noordzijde wordt aangesloten op de bestaande zijgevelrooilijnen.
- De nieuwe bebouwing is eenvoudig en rechthoekig van vorm. De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing waarop deze aansluit.

- De nokrichting (indien van toepassing) van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing waarop deze aansluit.
- De goothoogte, de nokhoogte en/of de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing zijn gelijk aan, of lager dan de goothoogte, de nokhoogte en/of de bouwhoogte van de bestaande bebouwing waarop deze aansluit.

Vormgeving bebouwing

In de welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied overwegend onder gebiedstype 3 'Karakteristiek linten'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing. 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 (lichtgrijs, passend bij het kasglas). Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf. Geen hoogglanzende materialen (m.u.v. glas) toepassen.

Waterberging

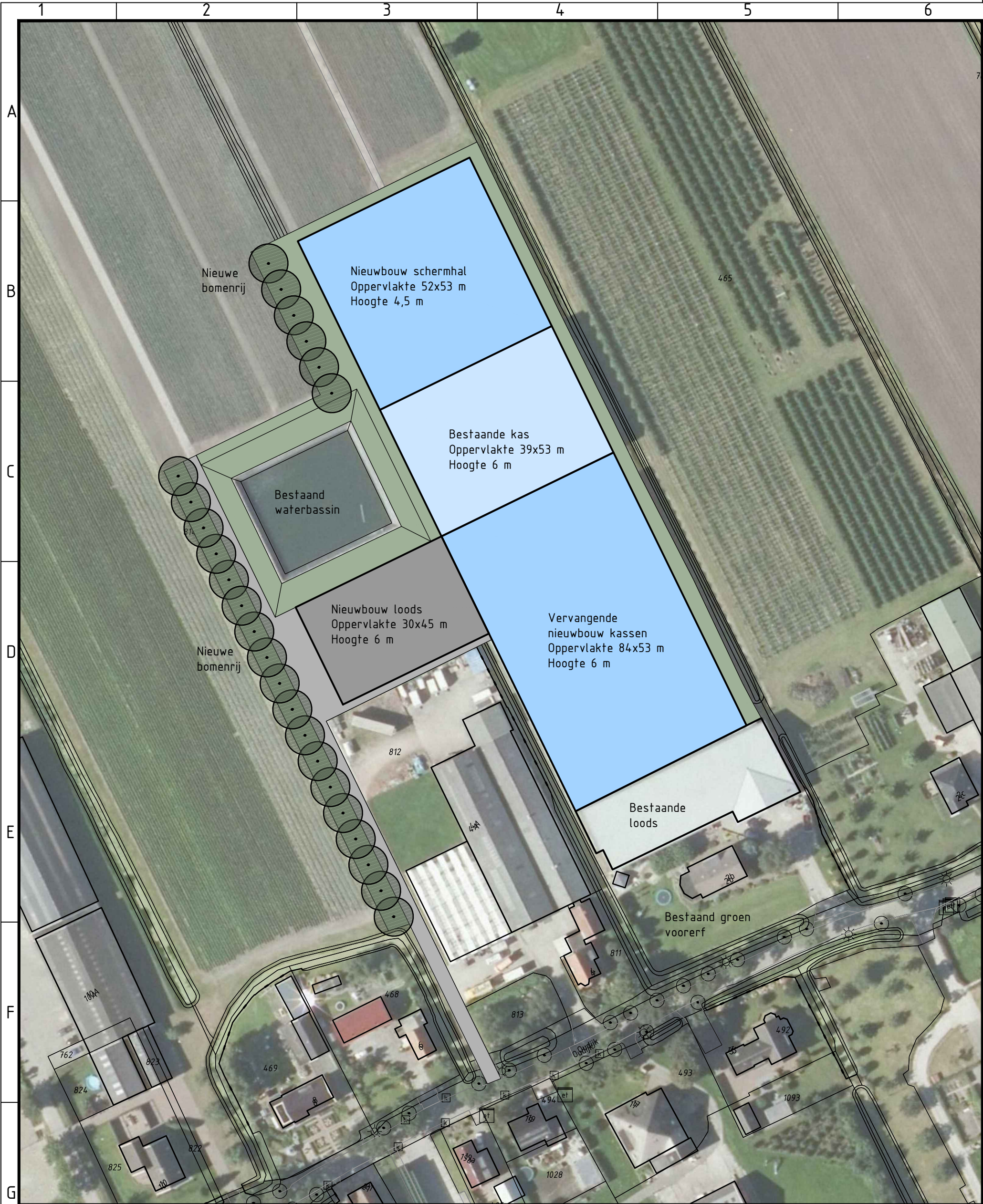
- Bij het creëren van waterberging, aansluiten bij bestaande kenmerkende waterpatronen van vaarten loodrecht op linten en verzamelvaarten die min of meer parallel aan de linten lopen, maar op afstand.

3.4 Conclusie

Het voorliggende plan en de voorliggende uitgangspunten zijn maatwerk. Deze zijn afgestemd op de wensen van de initiatiefnemer, de uitgangspunten van de gemeente (o.a. Structuurvisie landschap gemeente Drechterland) en houdt rekening met de kernkwaliteiten van het landschap en de lokale kwaliteiten van de plek. De ordeningsprincipes in het landschap (opstreckende verkaveling, openheid) en de bebouwingkarakteristiek van het lint worden gerespecteerd. De gewenste ontwikkeling is daarmee op een passende wijze ingepast in het landschap.

Bijlage 1

Schetsplan 1:1.000



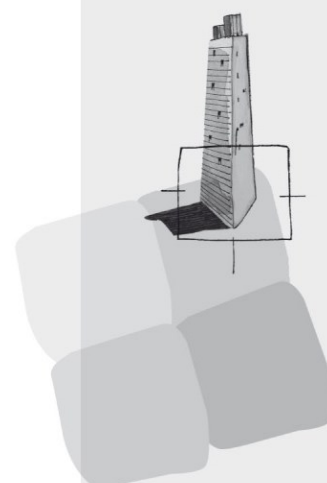
A				
Code	Omschrijving	Datum	Getekend	Gecontroleerd
Getekend door	Gecontroleerd door	Datum uitgifte	Formaat	Schaal
W. Douwsma	RA	02-11-2017	A3	1:1.000
Projectnummer	Documentnummer	Documenttype	Blad	Fase
076.00.19.00.00	076.00.19/001	Tekening	01	VO
Project				
Onderdeel				
Opdrachtgever				
OUDIIK 2B WESTWOUD				
Landschappelijke inpassing				
Kwekerij Kok				
 BügelHajema Ruimte voor de leefomgeving		BügelHajema Adviseurs bv Balthasar Bekkerwei 76 8914 BE Leeuwarden 058 215 25 15		Vestigingen te Amersfoort, Assen en Leeuwarden www.bugelhajema.nl

Colofon

Verkavelingsplan
BügelHajema Adviseurs

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor
leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort