BEELDKWALITEITPLAN LUTJEBROEK
DE GOUW 59A

Beeldkwaliteitplan Lutjebroek De Gouw 59A

Code 20150891.1 / okt-16

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING 1

1. 1. Aanleiding 1
1. 2. Plangebied 1

2. HUIDIGE SITUATIE 2

2. 1. Historische ontwikkeling 3
2. 2. Ruimtelijke kenmerken 5

3. PROGRAMMA 9

4. BEELDKWALITEITKADER 10

4. 1. Beeldkwaliteitkader provincie 10
4. 2. Beeldkwaliteitkader toekomstvisie Gemeente Stede Broec 12
4. 3. Landschappelijke inpassing 13

5. LANDSCHAPSPLAN 15

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voor de uitbreiding van het bouwblok aan De Gouw 59A in Lutjebroek is een beeldkwaliteitplan nodig. Op basis van de leidraad landschap en cultuurhistorie is dit beeldkwaliteitplan opgesteld.

1. 2. Plangebied

Figuur 1. Locatie plangebied

De locatie ligt aan de noordzijde van Lutjebroek, aan de Gouw. De locatie vormt een vrij liggend erf aan de noordzijde van de N302, de Drechterlandseweg. De uitbreiding vindt plaats in zuidelijke en westelijke richting.

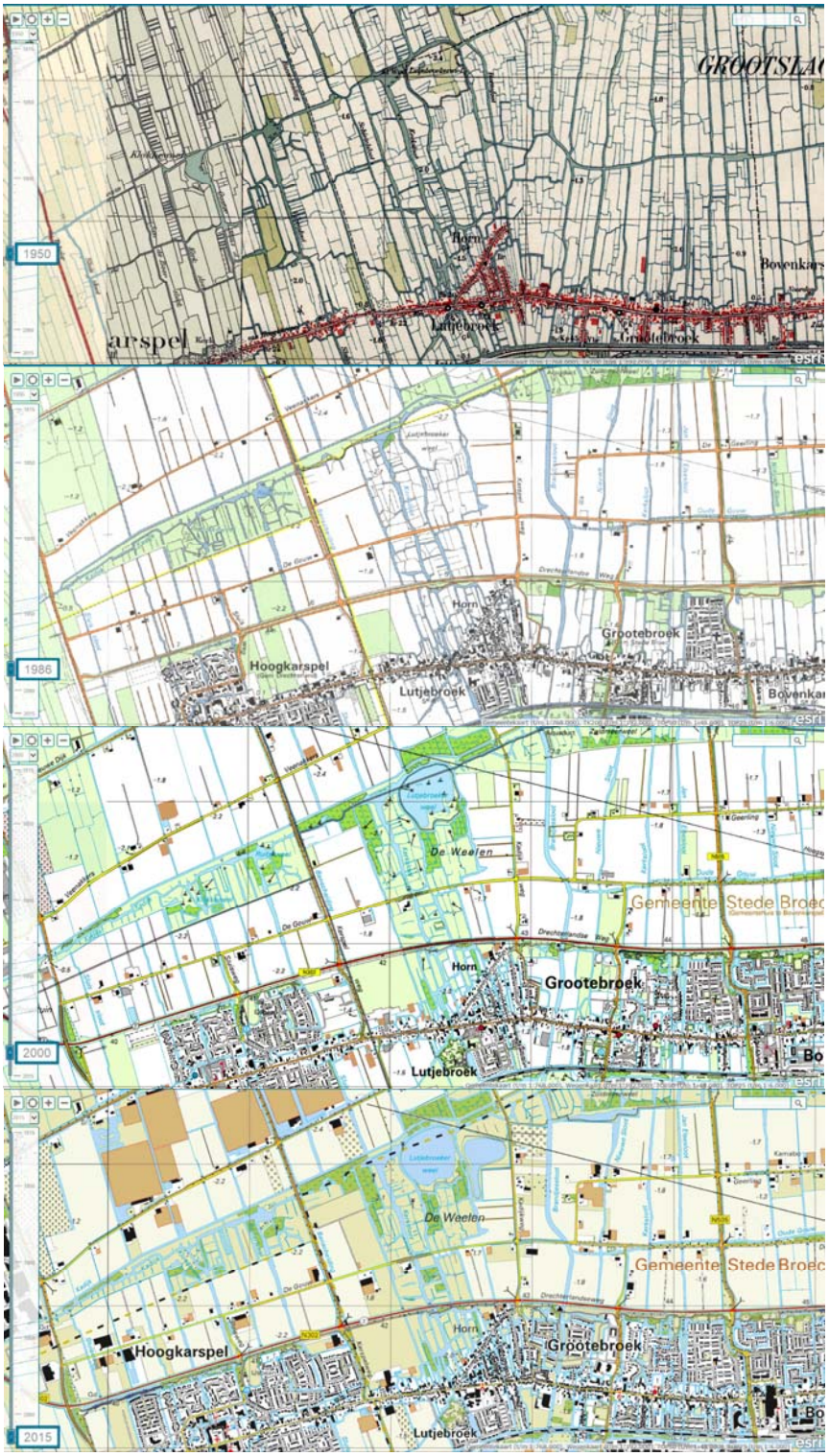
2. HUIDIGE SITUATIE

In het noorden ligt de polder het Grootslag die zich uitstrekt tot over de gemeentegrenzen. De nederzettingen liggen als langgerekte lintbebouwing in oost-west richting met sporadisch een dwarsverbinding. Het is een gebied met overwegend tuinbouw, kassen, veeteelt en natuur. Het resulteert in een prachtig contrast tussen de beslotenheid van de lintbebouwing van Grootebroek en Hoogkarspel en de vergezichten en weidsheid van het landschap daartussen. In het oostelijk deel zijn de oorspronkelijke verkaveling en de dijkdoorbraken van de Weelen herkenbaar, deze gebieden liggen in de natuurgebieden. Aan de noordoostzijde van de polder het Grootslag is een deel van de oorspronkelijke vaarpolder ingericht als rijpolder. Hier zijn grote agrarische tuinbouwbedrijven ontstaan. Een deel van het gebied is ingericht als kassengebied. De oorspronkelijke openheid is hier grotendeels verdwenen. Dragend voor de structuur in het gebied is de natuurstrook langs de Weelen.

2. 1. Historische ontwikkeling

Uit de kaartbeelden uit de verschillende perioden is de transformatie van het landschap zichtbaar. Het oorspronkelijke waterrijke landschap is gewijzigd in een rijpolder met verstedelijking ten behoeve van wonen en agrarische functies. Het natuurgebied rondom De Weelen vertegenwoordigt nog een deel van het oorspronkelijke landschap. Het plangebied ligt aan De Gouw, één van de wegen die aangelegd is bij de ruilverkaveling waaraan verspreid agrarische erven zijn gesitueerd. Deze structuur ligt hier parallel aan de oorspronkelijke lintbebouwing van Lutjebroek.

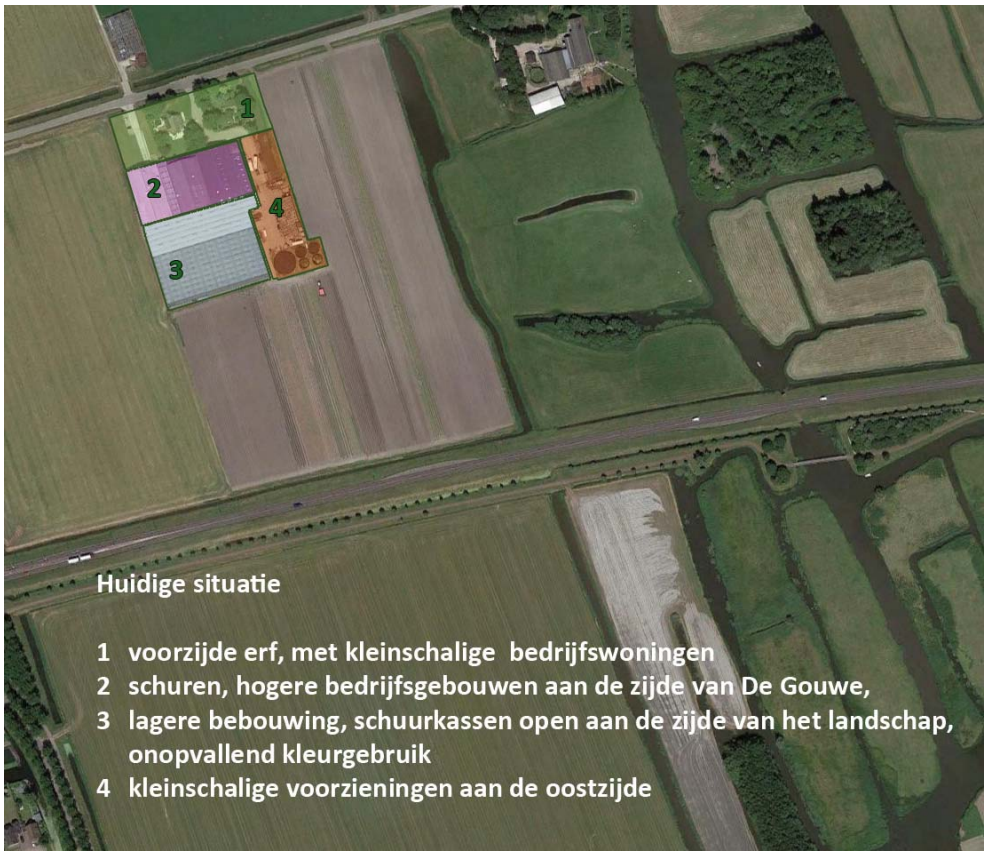
Figuur 2. Luchtfoto huidige situatie



Figuur 3. Historische ontwikkeling

2. 2. Ruimtelijke kenmerken

De omgeving van het plangebied bestaat nu uit open landschap met een noord-zuid gerichte watergangen. Het erf met de bedrijfsbebouwing heeft een heldere opbouw. Aan de noordzijde is aan de weg gelegen een strook met de bedrijfswoningen, daarachter ligt een zone met de bedrijfshallen/schuren. Achter deze schuren ligt een zone met de kassen. Door de gedekte kleurstelling van de gebouwen en de geringe hoogte van de kassen gaat het bedrijf geleidelijk over in het open landschap. Vanaf de aangrenzende wegen is het bedrijf in beperkte mate zichtbaar vanuit het landschap door de gedekte kleurstelling.



Figuur 4. Luchtfoto huidige situatie

De huidige opbouw van het erf vormt een goed uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling. De geslotenheid van de beplanting aan de voorzijde van de bedrijfswoningen en de beperkte aankleding van het voorterrein met de verharding geeft het bedrijf een anoniem karakter. Ook het beperkt aantal gevelopeningen geeft het bedrijf een gesloten en rustig karakter. Aan de achterzijde is de bebouwing van de kassen niet opvallend door de geringe hoogte van de bebouwing en de gedekte kleurstelling.

Figuur 5. Bestaande situatie

Figuur 6. Bestaande situatie, gesloten gevels met eenduidige kleurstelling geven een rustig karakter aan het geheel.

Figuur 7. Bestaande situatie inrichting voorzijde van het bedrijf, bedrijfswoning met bijbehorende tuin is bepalend aan de voorzijde.

Figuur 8. Bestaande situatie, kas aan de overzijde van het bedrijf wordt gesloopt

Figuur 9. Bestaande situatie, voorzijde met parkeren zou beter ingericht kunnen worden.

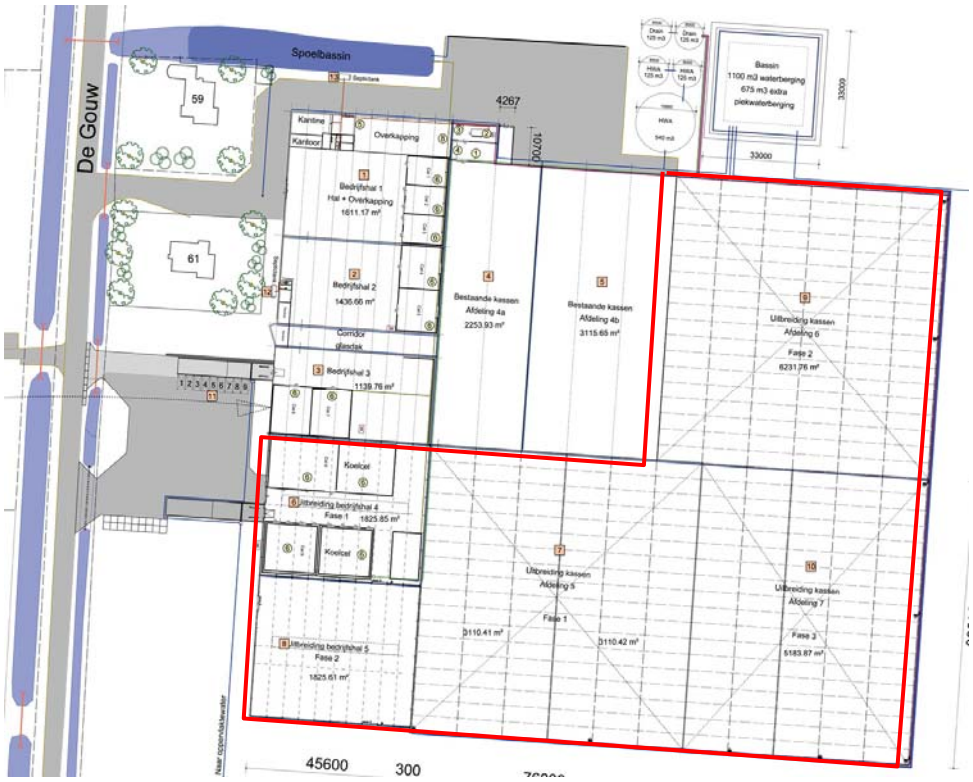
Figuur 10. Bestaande situatie aan de voorzijde, gesloten karakter van de beplanting geeft het gebied een anonieme en niet representatieve sfeer.

Figuur 11. Bestaand beeld bedrijf gezien vanaf de Kerspelweg. Door de gedekte kleurstelling en de beperkte hoogte van de bebouwing gaat het bedrijf op in het open landschap.

Figuur 12. Bestaand beeld van de bedrijfsbebouwing van de Drechterlandseweg, de voorzijde van het bedrijf is gemarkeerd met bomen. De rest van het bedrijf valt niet heel erg op.

Figuur 13. Bestaand beeld van de bedrijfsbebouwing vanaf de weg, onopvallende bebouwing

3. PROGRAMMA



Figuur 14. Programma uitbreiding

De uitbreiding van het bedrijf is gefaseerd. De opbouw van de uitbreiding sluit aan op de bestaand hiërarchie van de bebouwing.

4. BEELDKWALITEITKADER

4. 1. Beeldkwaliteitkader provincie

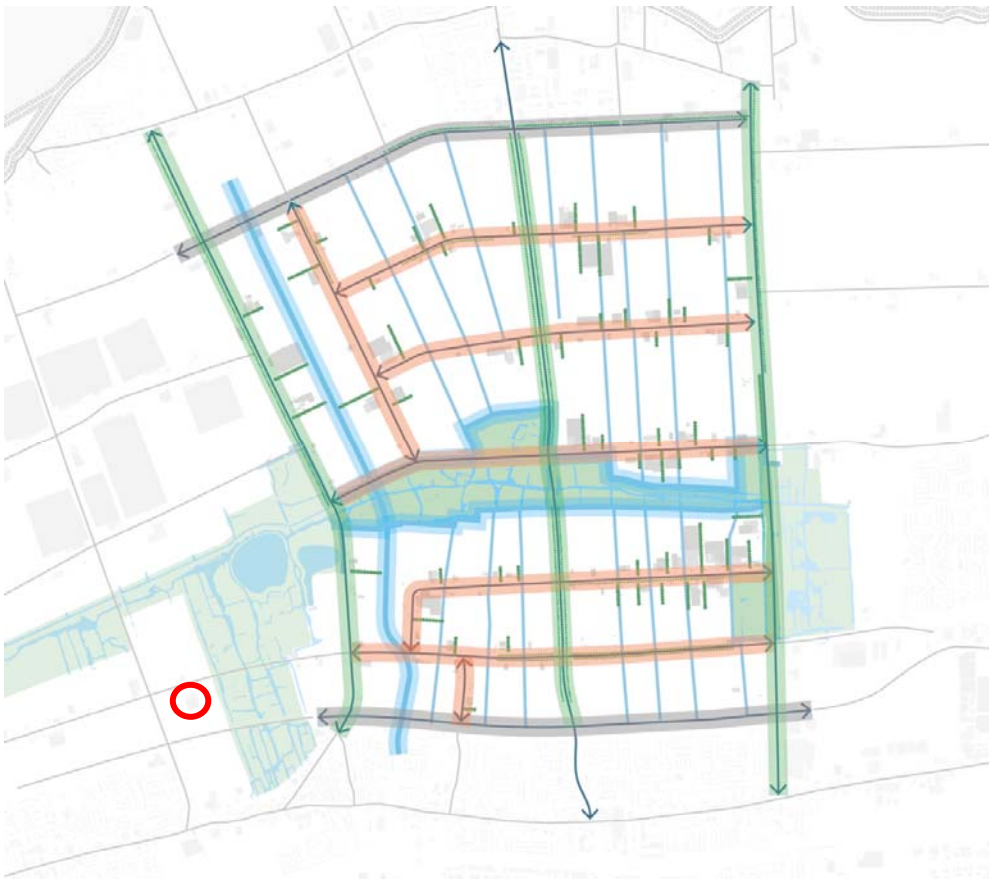
In het beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland zijn de landschapstypen in Noord-Holland per regio benoemd. De gemeente Drechterland is onderdeel van de regio West-Friesland en wordt gekenmerkt door het Oude zeekleilandschap. In het beleidskader zijn tevens prioritaire provinciale aandachtsgebieden, structuurlijnen en provinciale beschermde gebieden benoemd. De West-Friese Omringdijk is in het beleidskader een prioritair provinciaal aandachtsgebied, een structuurlijn en een provinciaal beschermd gebied (provinciaal monument).

De volgende uitgangspunten zijn van belang voor het plangebied.

- In zijn algemeenheid is voor de leesbaarheid van de ontginnings- en bewoningsgeschiedenis het behoud van de veelheid aan nederzettings- en verkavelingspatronen belangrijk.
- Ontwikkelingen in de waterhuishouding aangrijpen om de variatie in het landschap te versterken;
- Het ontwikkelen van nieuwe landschappelijke kwaliteit en identiteit in polder Het Grootslag;

De provincie is momenteel bezig met het ontwikkelen van een handreiking voor landschappelijke inpassing van Bollenbroeierij in Polder het Grootslag. Deze visie voor de ruimtelijke kwaliteit bij de uitbreiding van bollenbroeierijen, wordt verder uitgewerkt de belangrijkste uitgangspunten die gelden voor de landschappelijke inpassing zijn:

- Het behouden van doorzichten rond elke watergang.
- Het behouden van enkele grotere doorzichten/open kavels tegen dichtslibben OW verbindingen.
- Het zicht vrijhouden rond kruispunten voor behoud openheid en kwaliteit noord-zuid routes.
- Het beperken van de dieptemaat van de bebouwing.
- Het waar mogelijk voortborduren op oost-west verbindingen en ontwikkelen hiervan.
- Het bundelen van noodzakelijke watercompensatie ter versterking van de natuurzone.



Figuur 15. Casco benadering

De locatie ligt niet helemaal in het gebied waar de visie betrekking op heeft. Wel kan gesteld worden dat de locatie ligt aan de agrarisch structuur. De noord-zuid gerichte groene drager ligt in dit geval aan de Kerpselweg. De noord-zuid gerichte blauwe drager ligt aan de oostkant van het plangebied tegen het natuurgebied. De voorgenoemde ontwikkeling ligt vrij van beide groene en blauwe dragers.

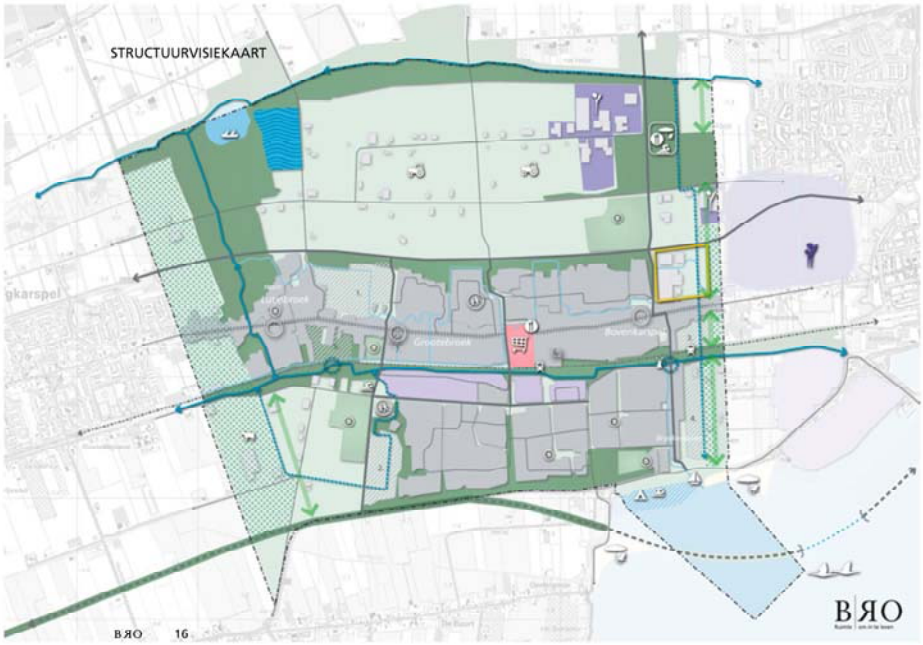
4. 2. Beeldkwaliteitkader toekomstvisie Gemeente Stede Broec

Agrarische bedrijvigheid
Het agrarisch buitengebied van de gemeente ligt hoofdzakelijk aan de west- en noordkant van de dorpen. Het landgebruik bestaat hoofdzakelijk uit landbouw, in het bijzonder de teelt van bloemkolen. De bollen gerelateerde bedrijvigheid is sterk in opkomst in Stede Broec (en omstreken), en is voornamelijk geconcentreerd in de hoek Geerling en Veilingweg. De gemeente zet zich ervoor in om de ontwikkeling van deze dynamische sector zo mogelijk te faciliteren met behoud van de kernkwaliteiten van het buitengebied
Ook is er sprake van een afnemend aantal agrarische bedrijven terwijl tegelijkertijd de omvang per bedrijf toeneemt. Hierdoor komt er steeds meer agrarische bebouwing vrij in het landelijk gebied waar een passende nieuwe bestemming voor moet worden gevonden.

De gemeente Stede Broec onderkent deze trend en het belang van dat de gemeente heeft bij het behoud van agrarische functies. In het bestemmingplan 'Landelijk gebied 2010' (onherroepelijk 14 maart 2012) zijn dan ook regels opgenomen voor het wijzigen van agrarische functies in niet-agrarische functies. Ook zijn in dat bestemmingsplan regels opgenomen om de schaalvergroting te kunnen faciliteren, dit door middel van de vergroting van het agrarisch bouwperceel.

Groen en blauw
Aan de noord - en westkant van de gemeente loopt een groenblauwe structuur die de gemeente als het ware 'bekroont'. Een belangrijk onderdeel hiervan is het natuurgebied de Weelen. Opvallend is de afwezigheid van doorlopende groen - blauwe verbindingen in noord - zuid richting tussen deze structuur en het Natura 2000 gebied Markermeer. Niet alleen voor de ecologische waarden, maar ook voor de recreatieve beleving zou het gunstig zijn om door middel van groene scheggen aan weerszijden van de bebouwingsconcentratie een ruimtelijke verbinding te maken tussen de natuurgebieden in het noorden en zuiden van de gemeente. Deze scheggen kunnen uit een mix van wonen, recreatie, water en groen bestaan en fungeren als groene buffer tussen de stedelijke kralen aan de originele ontginningsas. Deze groene scheggen vormen een ondersteunende structuur voor de gemeente Stede Broec

In de nabijheid van de locatie is vooralsnog geen noord-zuidverbinding voorzien. Vooralsnog is bij de landschappelijke inpassing ingezet op het zoveel mogelijke respecteren van de openheid van het landschap. Voor de locatie wordt geen compenserende waterberging gerealiseerd, omdat het water in het bedrijf gebruikt wordt en hiervoor opgevangen wordt in een waterbassin.



Figuur 16. Toekomstvisie gemeente Stede broec

4. 3. Landschappelijke inpassing

Figuur 17. Structuur landschappelijke inpassing

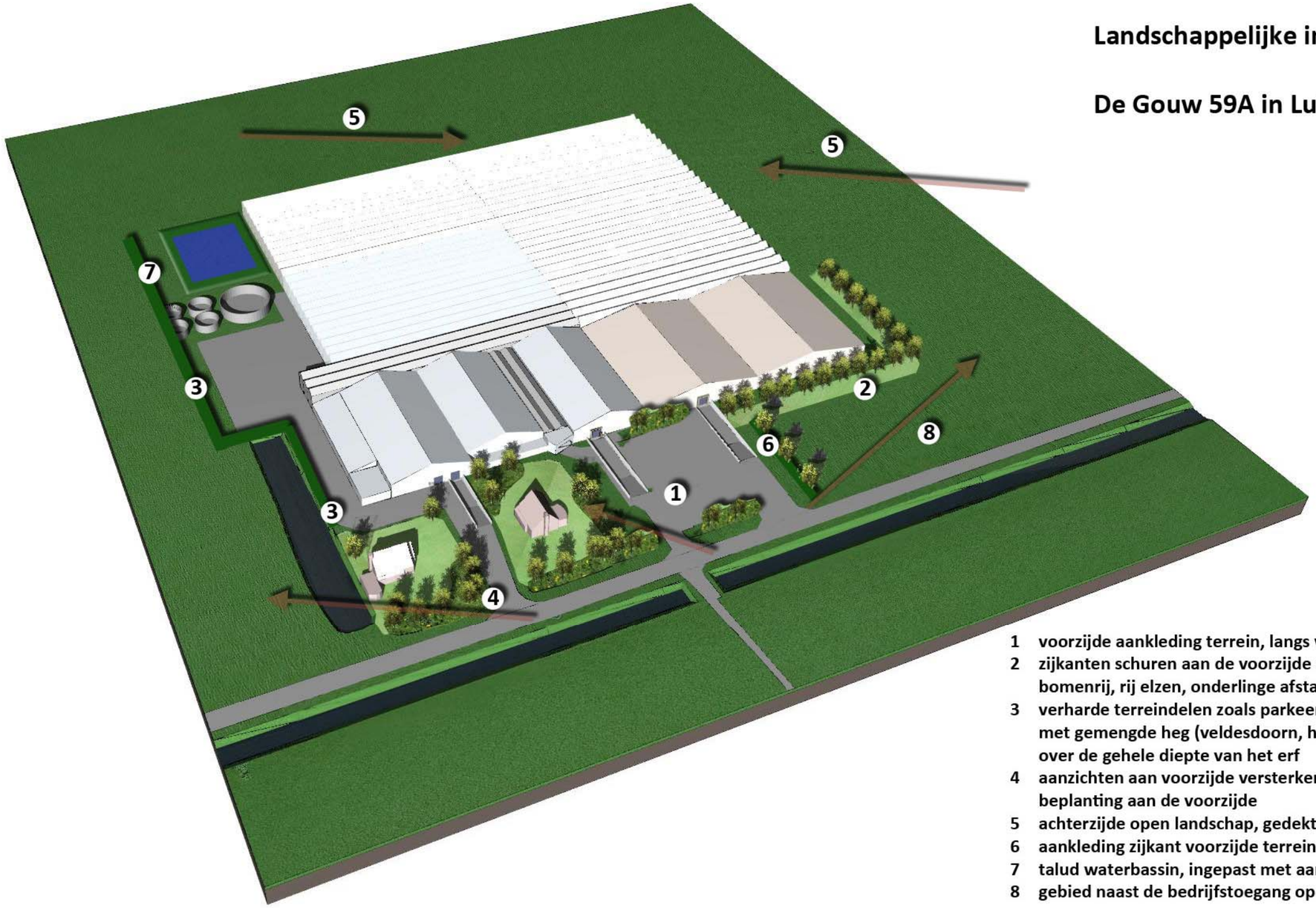
De bestaande hiërarchie van het erf wordt aangehouden bij de landschappelijke inpassing. De inrichting van het voorterrein wordt representatief en open. Hierbij wordt deels beplanting aangebracht langs groter verharde terreindelen, in de vorm van een lage gemengde heg. Deels wordt beplanting uitgedund om de voorzijde van de bebouwing beter te kunnen zien. Een deel van het westelijke voorterrein blijft gras, om het bedrijf iets los te

maken van de weg. De bedrijfshallen worden vormgegeven en opgemaakt in overeenstemming met de bestaande bedrijfshallen achter de bedrijfswoningen. Rondom het voorste deel wordt een open beplantingsstructuur van bomen, elzen, op een onderlinge afstand van 10 meter voorgesteld. Deze bomen schermen de bebouwing niet af.
De schuurkassen worden deels net zoals nu 'koud' in het landschap gezet. De openheid van het landschap wordt hierdoor zoveel mogelijk gerespecteerd. Hiermee wordt de bestaande massa-opbouw van het bedrijf gevolgd. Er is gekozen voor het niet aanbrengen van beplanting rondom de schuurkassen omdat deze aanzienlijk lager zijn en slechts een beperkte impact hebben op het open landschap. Het oostelijk deel van het erf, met de gefragmenteerde bebouwing wordt en is voor een groot deel ingepast door een aanaarding met grastalud langs het waterbassin. Over de gehele lengte van het bedrijf wordt aan deze zijde een heg doorgetrokken om een heldere afbakening te verkrijgen van het erf.

Op een aantal plekken wordt de anonimiteit van de gevel van de schuurkas doorbroken. Hier wordt folie aangebracht die een beeld geeft van de functie van de schuurkassen. Hiermee presenteert het bedrijf zich naar de weg. Het (open) akkerland is 3 jaar in gebruik als grasland (met schapen). Daarna 2 jaar met de teelt van lucerne (hoogwaardig paardenvoer); dit is een soort hoog gras wat een aantal keer in het jaar wordt gemaaid. Hier komen vlinders en hazen op af. Daarna wordt er 1 jaar bloembollen geteeld. Na deze cyclus van 5 jaar begint de cyclus weer opnieuw. Het beeld, zoals opgenomen in figuur 12 en 13 van het plan, zal niet gewijzigd worden. De wand komt alleen meer naar het westen (N302) toe.

Aan de oostzijde van het perceel ligt een deel van het erf over een gedempt deel van de gedeeltelijk nog herkenbare sloot. De sloot is enkele jaren geleden aangekocht door de opdrachtgever Gerard Reus. Een gedeelte van het oppervlaktewater is nu in gebruik als spoelbassin voor de bollen. Het is ook geen doorlopend oppervlaktewater. Het water is en blijft slecht een structuur die gekoppeld is aan het erf en doodlopend is. Er is voldoende oppervlaktewater aanwezig in de omgeving. Het hoogheemraadschap is akkoord gegaan met het opvangen van het hemelwater in het waterbassin. Indien er extra waterberging, of oppervlaktewater gerealiseerd zou moeten worden dan wordt dit in aansluiting op de bestaande sloten aangebracht.

5. LANDSCHAPSPLAN



Landschappelijke inpassing

De Gouw 59A in Lutjebroek

augustus 2016

1 voorzijde aankleding terrein, langs weg groenstrook met struiken
2 zijkanten schuren aan de voorzijde aankleden met bomenrij, rij elzen, onderlinge afstand minimaal 10 meter
3 verharde terreindelen zoals parkeerterrein inpassen met gemengde heg (veldesdoorn, haagbeuk), over de gehele diepte van het erf
4 aanzichten aan voorzijde versterken door uitdunnen beplanting aan de voorzijde
5 achterzijde open landschap, gedekte kleurstelling gebouwen
6 aankleding zijkant voorzijde terrein met enkele essen
7 talud waterbassin, ingepast met aanaarding en gras
8 gebied naast de bedrijfstoegang open, deels vrije ligging van erf