

Inpassingsplan Slimweg 42 te Lutjebroek

2020



Inpassingsplan Slimweg 42 te Lutjebroek

Gourmet BV, Lutjebroek

N. Schuurman

2020

Afdeling

Onderzoek en Advies

Opdrachtgever

Gourmet BV

Afbeelding voorpagina:

Projectnummer

M-OA-20--50500.51

© Natuurlijke Zaken

De zakelijke dienstverlening van Landschap Noord-Holland

Postbus 222

1850 AE Heiloo

088-0064400

www.natuurlijkezaken.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1 Inleiding	6
2 Gebiedsbeschrijving	6
2.1 Ligging	6
2.2 Landschapskarakteristiek	7
2.3 Richtlijnen ruimtelijke kwaliteit	8
3 Erfinrichtingsplan	10
3.1 Het erf aan de Slimweg 42: huidige situatie	10
3.2 Inpassingsplan	13
3.2.1 Aandachtspunten Team ruimtelijke kwaliteit Provincie NH	14
4 Literatuur	18

1 Inleiding

Gourmet BV, teler van uien, sjalotten en knoflook is gevestigd aan de Slimweg 42 in Lutjebroek. Zij zijn voornemens om het bedrijf uit te breiden met twee hallen. Voor de uitbreiding is een landschapsplan nodig. Zij hebben Natuurlijke Zaken van Landschap Noord-Holland verzocht een inpassingsplan te maken.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ligging

Het erf aan de Slimweg 42 is gelegen in de polder Het Grootslag. Het erf ligt op de hoek van de Slimweg en de Voetakkers. Het parkeerterrein aan de overzijde van de Slimweg behoort ook tot het projectgebied.



Figuur 1 Luchtfoto met Slimweg 42 rood omlijnd.

2.2 Landschapskarakteristiek

West-Friesland is ontstaan doordat vanuit het zeegat van Bergen zand en klei werd afgezet in het daarachter gelegen getijdebekken, dat tot ver in het binnenland reikte. Al vroeg werd dit gebied bewoond. Vanaf de IJzertijd vernatte het gebied waardoor er veen tot ontwikkeling kwam. Dit maakte het gebied ongeschikt voor bewoning. Vanaf de vroege middeleeuwen werd het veen in ontginning genomen. Om het gebied te ontwateren werden vanuit bestaande veenrivieren parallelle sloten het veen in gegraven. Op de droge toplaag kon men vervolgens wonen en akkers aanleggen. De nederzettingen werden verplaatst naar de hoogste plaatsen in het landschap. Veel van de nederzettingen lagen op kreekruggen. De meeste nederzettingen in de veenontginningen kregen de vorm van langgerekte linten.

Het veenpakket dat zich eerder op de kleibodem had ontwikkeld, is inmiddels verdwenen door oxidatie. Het gebied heeft echter wel de ruimtelijke karakteristieken van een veenontginningsgebied behouden.

Het gebied kende lang vooral een agrarisch gebruik (akkerbouw en fruitteelt). Het grootste deel van het transport ging over water. Polder het Grootslag was bijvoorbeeld een 'vaarpolder' met een zeer beperkt aantal wegen. Onder het ontginningslint van Hoogkarspel en Grootebroek zien we de spoorlijn naar Hoorn. Langs de polderdijk loopt het water van De Wijzend en daaronder zien we de Slimtocht.



Figuur 2 Polder het Grootslag rond 1900 met projectgebied rood omlijnd, arcgisonline.nl

In de tweede helft van de 20^e eeuw is het landschap van polder het Grootslag ingrijpend veranderd. De plannen voor ruilverkaveling stammen uit 1969.

In de jaren tachtig was het project voltooid. Op de topografische kaart van 1970 zien we de bebouwing langs het lint toenemen. Op de kaart van 1984 na de ruilverkaveling zien we ook het erf aan de Slimweg liggen. (zie figuur 4). Het karakter van de voormalige vaarpolder is verdwenen. Sloten zijn gedempt en er zijn nieuwe wegen aangelegd. In eerste instantie neemt vooral de

bebouwing langs het lint fors toe. Vanaf 2000 zien we de omgang van de agrarische bedrijven toenemen. De nieuwe N307 (Westfrisiaweg) vormt een nieuwe begrenzing van het gebied.



Figuur 3 topografische kaarten van res 1970, 1984, 2013 en 2019 met projectgebied rood omlijnd., www.arcgisonline.nl.

2.3 Richtlijnen ruimtelijke kwaliteit

Door de ruilverkaveling is een ander, grootschalig, landschap ontstaan. De grootschalige ontwikkelingen vragen om een robuust groen/blauw raamwerk. De leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland geeft richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

- **het behouden / versterken van de beplantingsstructuur en het patroon van sloten en weteringen in de polder.**
 - > Voeg langs wegen met erven (voornamelijk in oost-westelijke richting) eventuele opgaande beplanting alleen op de erven toe. Voorkom hier nieuwe wegbeplanting.
 - > Versterk de groene aankleding van verbindingswegen zonder erven (voornamelijk in noord-zuidelijke richting) door wegbeplanting. Deze verbindingswegen vormen zo de voornaamste beplantingsstructuren.
 - > Benut de benodigde waterbergingsruimte (compensatie verharding) voor verbreding van de noord-zuid sloten in het gebied (kans).
- **het vrijhouden van ruimte tussen de linten.**

> De maximale diepte van nieuwe bebouwing is een derde van de polderslag (de ruimte tussen twee linten).

- **het behouden van het zicht vanaf de linten naar de polder en vice versa.**

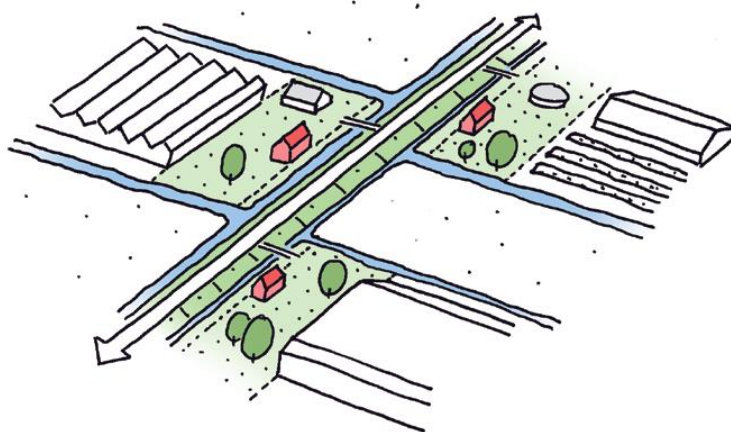
> Houd het zicht op de open polder vanaf de kruispunten. Houd de kruispunten vrij van ruimtelijke ontwikkeling. > Houd bij voorkeur minimaal de helft van de lengte van het lint onbebouwd.

> Houd het doorzicht over de watergangen richting de polder achter het lint. Houd bij nieuwe bebouwing minstens driemaal de breedte van de watergang (een slootbreedte aan beide zijden van de sloot) vrij van bebouwing.

- **het situeren van de representatieve voorzijde aan het lint.**

> De erven hebben een representatieve uitstraling naar de weg. Situeer aan de voorzijde van het erf de woonfunctie/siertuin/representatieve ruimte.

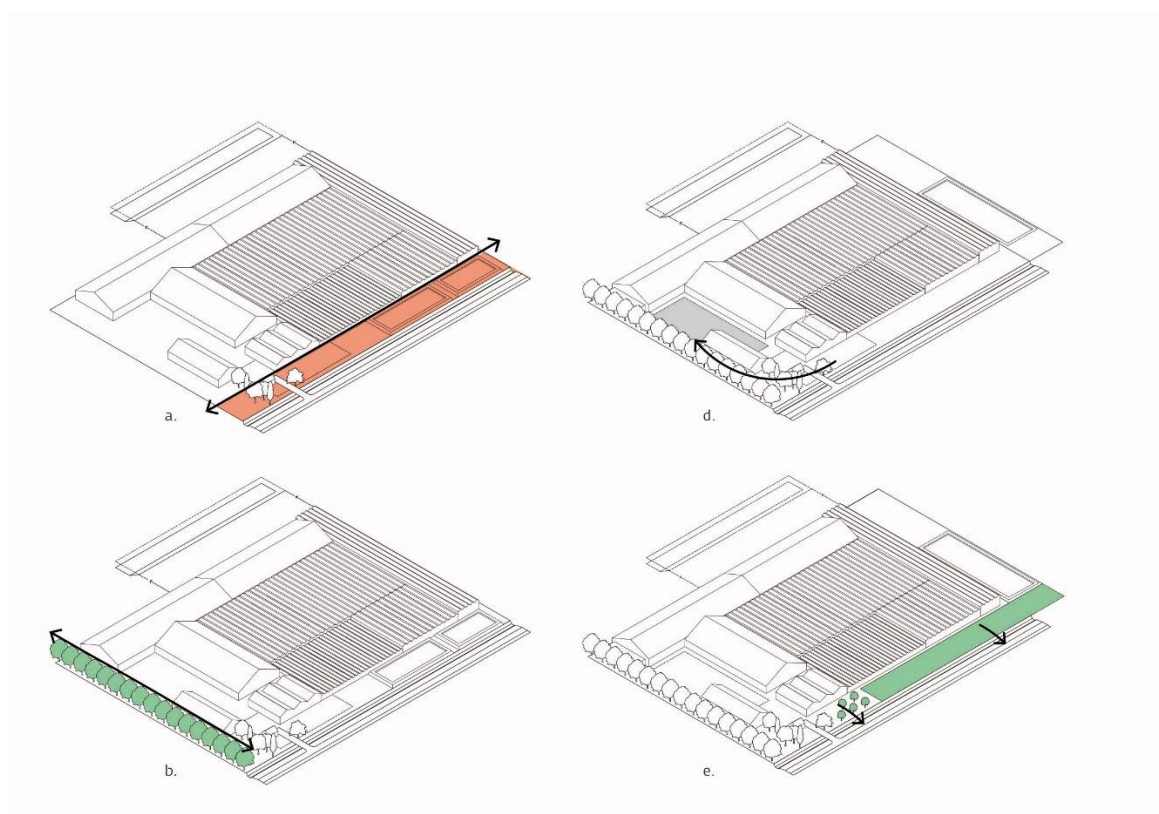
> Situeer de bedrijfsbebouwing en logistiek achter op het erf.



Figuur 4 Representatieve zone aan de voorzijde van het erf, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord Holland, 2018

Daarnaast is door de PARK in 2016 ook de Handreiking ruimtelijke inpassing bollenbroeierij het Grootslag uitgegeven. Hoewel er hier geen sprake is van een bollenbroeierij, heeft de grootschaligheid van bedrijf aan de Slimweg wel overeenkomsten met de grootschaligheid van de bollenbroeierijen. De richtlijnen voor ruimtelijke kwaliteit die in de handreiking van toepassing zijn op de ontwikkeling aan de Slimweg zijn:

- Bouwen binnen een rooilijn die royale afstand tot de weg houdt; behouden van het open wegprofiel. Het woonhuis kan over de rooilijn heen staan
- Plaatsen van een stevige groene singel aan één kant van het bedrijf; haaks op de weg, meestal in noord-zuid richting;
- Opschonen van het erf aan de voorzijde, waar mogelijk met verplaatsing van de logistiek en de opslag naar de achterkant van het erf;
- Ontwikkelen van een representatieve uitstraling naar de weg door erfinrichting;



Figuur 5 Richtlijnen ruimtelijke kwaliteit Handreiking bollenbroeierij

3 Erfinrichtingsplan

3.1 Het erf aan de Slimweg 42: huidige situatie

Het erf aan de Slimweg bestaat uit de woning van Slimweg 44 en een groot aantal bedrijfshallen. Er is een behoorlijke afstand tussen de rooilijn van de bedrijfsbebouwing en de weg.

De hoofdentree ligt aan de Slimweg. Er is een aparte toegang voor personenauto's/bezoekers en een aparte entree voor vrachtverkeer, fietsers en voetgangers. Aan de Voetakkers is een extra entree gemaakt voor vrachtverkeer. Het overgrote deel van het vrachtverkeer wordt hierlangs afgehandeld. De zij-entree is ondergeschikt en niet extra gemarkeerd.



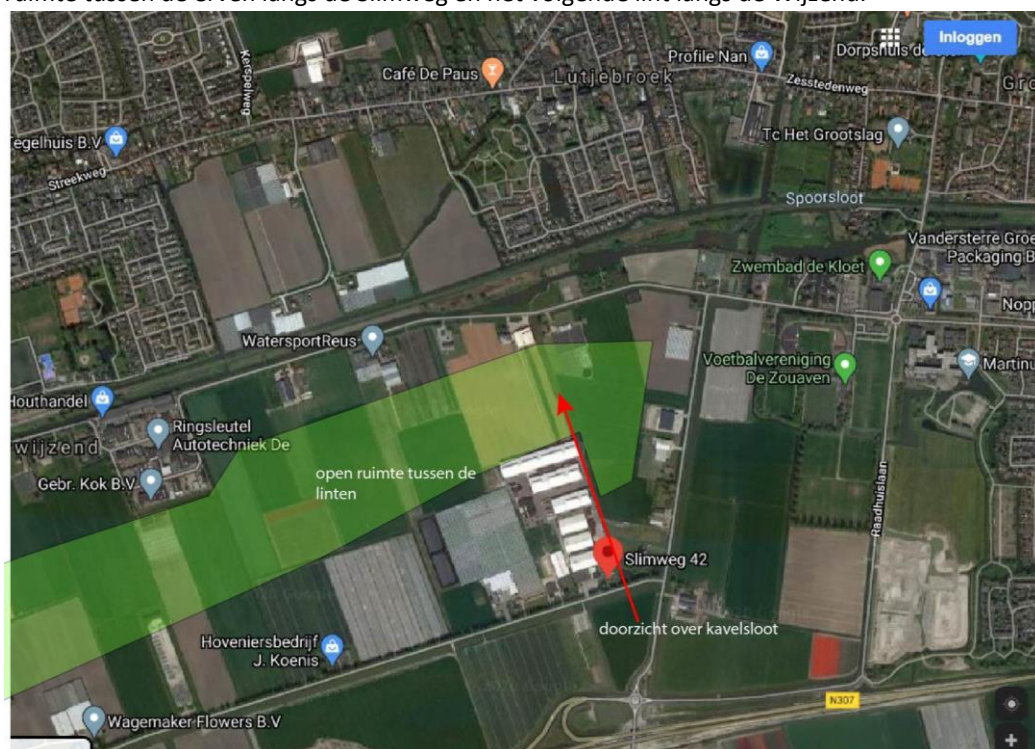
Figuur 6 Hoofdentree en zij-entree

De woning ligt rechts op het erf. Het voorerf van de woning is representatief en groen ingericht. Ook met het representatief inrichten van het voorerf van het bedrijfsgedeelte is een begin gemaakt. Langs de voorerfrand is sierbeplanting aangebracht. De beplanting is nog laag en de geparkeerde auto's staan (nog) vol in het zicht. Er is door middel van taxus hagen een afscheiding gemaakt tussen langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer. Links op het erf staat een overdekte fietsenstalling. Langs de voorerfrand is geen beplanting aangebracht, zodat deze vanaf de weg nog zichtbaar is.



Figuur 7 gescheiden entree gemotoriseerd/ongemotoriseerd verkeer. De fietsenstalling is zichtbaar vanaf de weg.

Het erf is vrijwel geheel verhard. Langs de zijerfand loopt een kavelsloot. Over de kavelsloot is er doorzicht tot aan de bebouwing van Lutjebroek. De bebouwing loopt tot de achtererfand. Er is open ruimte tussen de erven langs de Slimweg en het volgende lint langs de Wijzend.



Figuur 8 doorzicht over kavelsloot en open ruimte tussen de bebouwingslinten

Bijna direct naast het erf Slimweg 42 is een groot kassencomplex gelegen. Door het kassencomplex en het erf van de burens zijn de hallen van Slimweg 42 voor het grootste deel aan het oog onttrokken. Alleen het voorerf is vol in zicht.



Figuur 9 Zicht op de Slimweg 42 vanaf de Slimweg

Aan de overzijde van het erf aan de Slimweg 42 ligt een parkeerplaats die bij het bedrijf behoort. De parkeerplaats ligt open in het landschap.



Figuur 10 De parkeerplaats ligt open in het landschap

3.2 Inpassingsplan

De nieuwe hallen worden op het bestaande erf gebouwd. Vanaf de weg zijn de veranderingen niet zichtbaar. De nieuwe hallen zelf hebben geen invloed op de landschappelijke situatie.

Uitgangspunten bij het ontwerp zijn:

- Groen en representatief voorerf; het voorerf wordt verder vergroend.
- Inpassen van de parkeerplaats aan de overzijde van de Slimweg.

3.2.1 Aandachtspunten Team ruimtelijke kwaliteit Provincie NH

Het plan is op 25 augustus door het team ruimtelijke kwaliteit bekeken. Zij stelden de volgende aandachtspunten vast.

Samengevat heeft het plan nog enkele aandachtspunten:

1. *Inrichting niet volgens Handreiking Ruimtelijke Inpassing Bollenbroeierij Het Grootslag (september 2016).*
2. *de harde oever langs de sloten;*
3. *de lage beplanting neemt niet de zichtbaarheid van de loods weg.*

Daarnaast worden ook een aantal adviezen gegeven:

1. *parkeerterrein vanwege ruimtelijke zicht niet voorzien van hoog opgaande beplanting, maar lage struwelen of hagen;*
2. *in verband met klimaatadaptief ontwerpen halfverharding van de parkeervoorzieningen.*

Ad 1. Voor de inpassing worden zoveel mogelijk de richtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkelingen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de Handreiking ruimtelijke inpassing bollenbroeierijen Het Grootslag gevolgd. De mogelijkheden hiervoor zijn beperkt, omdat de gronden aan de achterzijde van het erf en aan de andere zijde van de kavelsloot niet in eigendom zijn.

Ad 2. Aan de oostkant heeft de kavelsloot een harde beschoeiing. De sloot is te smal om hier een natuurvriendelijke oever aan te leggen. De verharding loopt door tot aan de beschoeiing. Er is geen ruimte om beplanting tussen de verharding/bebouwing en de sloot aan te brengen. Een klein stukje van de oever zou kunnen worden beplant. Omdat de harde oever hierdoor zou worden benadrukt, blijft beplanting hier achterwege.

Ad 3. De handreiking ruimtelijke inpassing bollenbroeierijen Het Grootslag geeft aan dat aan één zijde van het bedrijf hoge singelbeplanting aangebracht moet worden om de bedrijfsbebouwing in te passen. Aan de westkant van het bedrijf zou voor een bescheiden windsingel ruimte zijn. De beplanting zou vanaf de Slimweg nauwelijks zichtbaar zijn. Bovendien zou de singel dan schaduw werpen op het naastgelegen kassenbedrijf, zodat dit niet mogelijk is. Aan de achterzijde van het bedrijf is aanbrengen van singelbeplanting niet mogelijk omdat de huidige bebouwing tot op de erfgrans doorloopt.

Ad 4. Langs de voor- en zijkanten van de parkeerplaats aan de overzijde van de weg wordt een meidoornhaag aangeplant. De haag van ca. 1,20 m hoog zorgt dat de auto's aan het zicht onttrokken worden, terwijl toch de openheid gewaarborgd wordt.

Ad 5. Het parkeerterrein van het voorterrein bestaat deels uit klinkers. De fietsenparkeerplaats en het voetpad bij de entree zijn bestraat met tegels en halfverharding. Alleen de gedeelten waar zwaar verkeer rijdt, is asfaltverharding aangebracht.

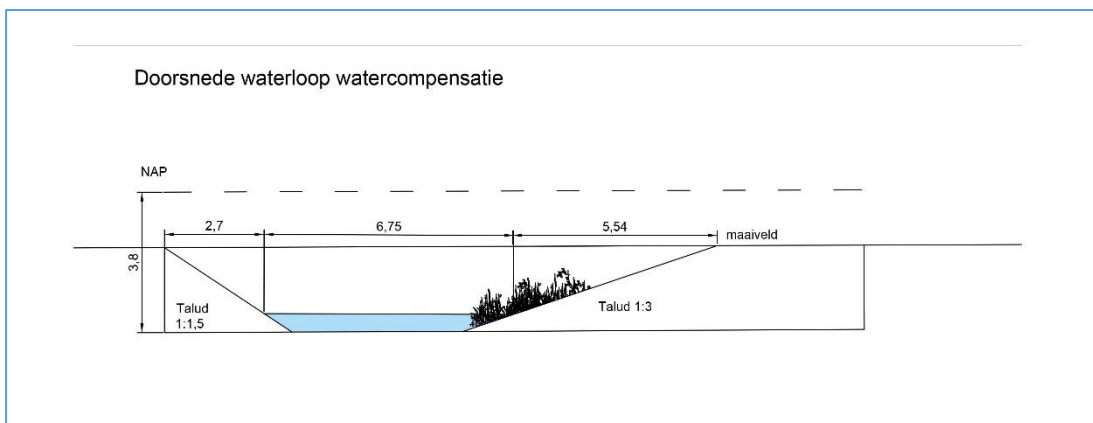
De verharding van de parkeerplaats aan de overzijde van het parkeerterrein. bestaat uit halfverharding. Het voetpad door het bloemrijk gras kan bestaan uit een gemaaid pad door het grasland, maar ook uit halfverharding van b.v. houtsnippers of schelpen.

Langs de voorerfgrens is ter hoogte van de parkeerplaats gekozen voor een meidoornhaag ipv de bescheiden sierbeplanting. Achter de haag verdwijnen de geparkeerde auto's uit het zicht. De hogere, meer landschappelijke haag past beter bij de omvang van de bedrijfsbebouwing. De fietsenstalling en het voetpad zijn al gemarkeerd met randen.

Langs de voorerfrand ter hoogte van de fietsenstalling en langs de oprit komen kleine bomen. De oprit wordt hiermee extra gemarkeerd en de fietsenstalling wordt grotendeels aan het oog onttrokken. De kleine bomen vormen geen belemmering voor de wegbeplanting en staan ver genoeg van de oprit, zodat vrachtverkeer hier niet door wordt gehinderd .

De parkeerplaats aan de overzijde krijgt een eigen identiteit en behoort visueel niet tot het hoofderf. Het krijgt een natuurlijke uitstraling en er kan een kleine wandeling gemaakt worden. Achter de parkeerplaats wordt het perceel ingericht als bloemrijk grasland. Op het moment heeft een imker al kasten staan bij het perceel. Het bloemrijk grasland is aantrekkelijk voor bijen, vlinders, vogels en overige insecten. Er loopt een wandelpad over het perceel. Personeel, maar ook de passant kan hier een wandeling tussen de bloemen maken.

Omdat er watercompensatie moet plaatsvinden, wordt achter de parkeerplaats een nieuwe waterloop gemaakt. Deze waterpartij sluit aan op de bestaande waterloop. Aan de zijde van het bloemrijk gras heeft de waterloop een flauw talud, waardoor daar een natuurvriendelijke oever ontstaat.



Figuur 11 doorsnede

Langs de voor- en zijkanten van de parkeerplaats wordt een meidoornhaag aangeplant. De haag van ca. 1,20 m hoog zorgt dat de auto's aan het zicht onttrokken worden, terwijl toch de openheid gewaarborgd wordt.

De verharding van de parkeerplaats bestaat uit halfverharding. Het voetpad door het bloemrijk gras kan bestaan uit een gemaaid pad door het grasland, maar ook uit halfverharding van b.v. houtsnippers of schelpen.



Figuur 13 Referentie meidoornhaag



Figuur 13 Referentie bloemrijk grasland

4 Literatuur

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, Provincie Noord Holland

Handreiking ruimtelijke inpassing bollenbroeierijen Het Grootslag, 2016, PARK Provincie Noord-Holland