

BERKHOUT

BEELDKWALITEITPLAN LEEK TULIPS

BERKHOUT

Beeldkwaliteitplan Leek Tulips

Berkhout

Beeldkwaliteitplan Leek Tulips

Code 109962 / 3 juli 2012

Inhoudsopgave

blz .

1 BKP LEEK TULIPS	1
1.1 Uitgangspunten	1
1.2 Planuitgangspunten	2
1.3 Cultuurhistorie	3
1.4 Beeldkenmerken en criteria	4
1.5 Landschappelijke inpassing	8

1 BKP LEEK TULIPS

1.1 Uitgangspunten

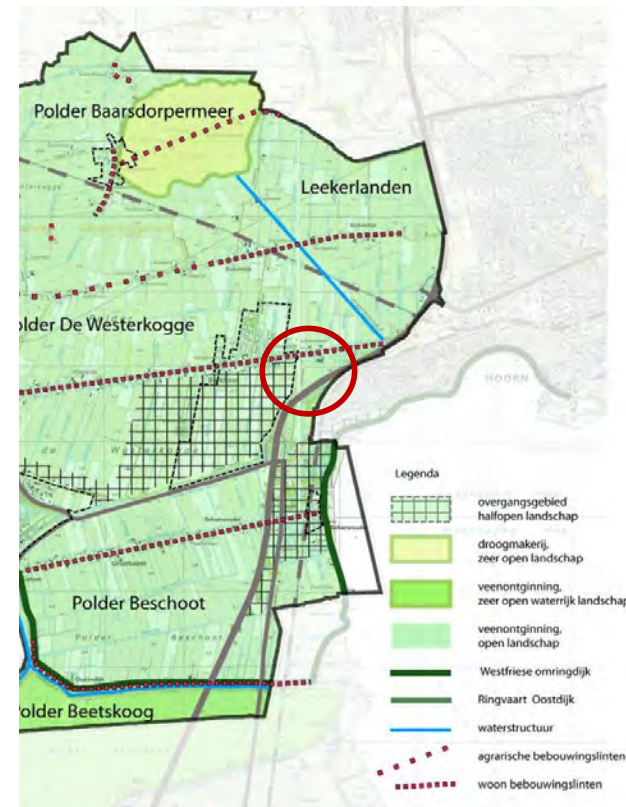
Het beeldkwaliteitplan wordt opgesteld in overeenstemming met de in artikel 15 van de provinciale verordening genoemde vereisten. De volgende onderdelen komen daarbij aan de orde: De ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes, de bebouwingskarakteristiek, de inpassing van nieuwe functies in een ruimere omgeving en de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Het plangebied ligt aan de zuidkant van Berkhout en ten noorden van de snelweg A7. In het gebied aan de westzijde van het plangebied op enige afstand is het regionale bedrijventerrein Distriport gepland.

Voor de gemeente is een beeldkwaliteitplan voor het gehele landelijk gebied van de gemeente gemaakt. Op de overzichtskaart is zichtbaar dat het plangebied in de nabijheid van het overgangslandschap ligt.



Figuur 1 Situering plangebied



Figuur 2 overzichtskaart beeldkwaliteitplan

1.2 Planuitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij het tot stand brengen van het plan.

LEEK TULIPS - BERKHOUT



- a landschappelijke scheiding tussen bedr. terrein en weg
Lange zichtlijn naar het dorp
Bebouwing ruim vrijhouden van de toegangsweg
 - b Landsch. overgangszone langs de doorgaande weg. Verbinding tussen het westelijke bedrijventerr. en het oostelijk gelegen groenelement
 - c Nieuwe complex landsch. inpassen!
 - d personeelsverblijf.
- ① fase 1
② fase 2

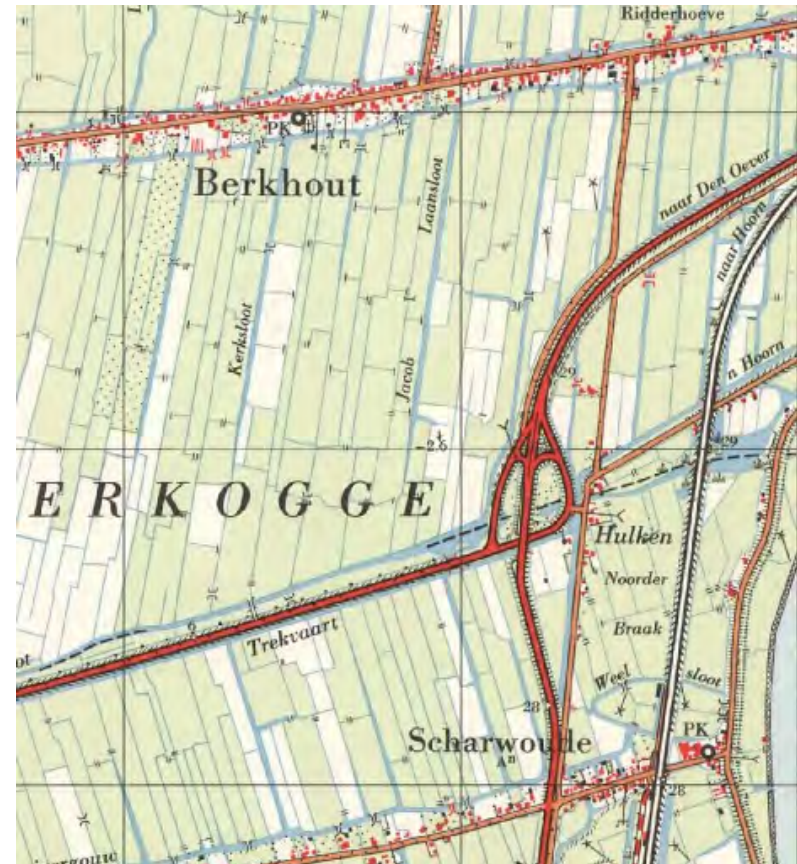
Figuur 3 globale uitgangspunten

1.3 Cultuurhistorie

- Het landelijk gebied is ontgonnen vanuit de linstructuur. Van origine lag de uitmonding van de trekvaart ten zuiden van het plangebied. Hier was de uitmonding in de Zuiderzee.
- Op het verzamelman is het eerste tracé van de van bovenaf geïntroduceerde infrastructurele lijn zichtbaar. Later is de infrastructuur versterkt met een snelweg. Hierdoor is het gebied aan de westzijde van Hoorn gescheiden van het stedelijk gebied van Hoorn door infrastructuur en is het van oorsprong open landschap veranderd in een overgangslandschap.



Figuur 4 verzamelman 1811-1832



Figuur 5 topkaart 1961

1.4 Beeldkenmerken en criteria

De volgende kenmerken en criteria zijn van toepassing op het deelgebied Polder Westerkogge en de Leekerlanden. Het plangebied ligt in Polder Westerkogge. De kenmerken en criteria die specifiek van toepassing zijn op het plangebied zijn onderstreept.

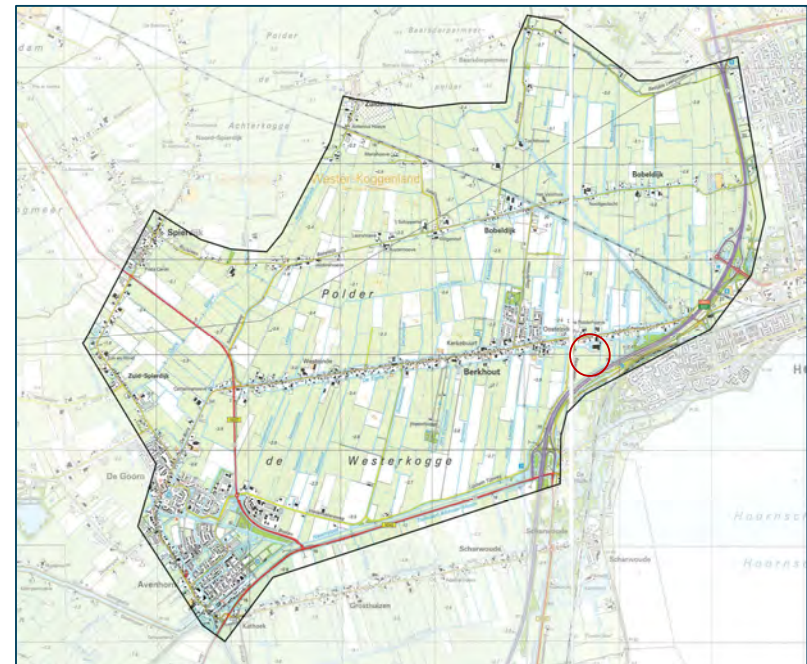
1.4.1 Polder Westerkogge en de Leekerlanden

Kenmerken

- De Polder Westerkogge en de Leekerlanden liggen circa 2,5 meter onder NAP.
- De polder wordt begrensd door de trekvaart Alkmaar-Hoorn aan de zuidkant en de A7 aan de oostkant.
- De openheid van het landschap gaat aan de noordzijde en de westzijde over in de openheid van de Baarsdorpermeer en de Polder Achterkogge.
- Hoofdafwatergangen worden gevormd door de grachten langs het hoofdontginningslint van Berkhout en het dwars hierop gelegen slotenpatroon. Uitzondering hierop vormt de Slimtocht, de tocht die gegraven is bij de drooglegging van de Baarsdorpermeer.
- Een nadere geleding van de open noord-zuidgerichte polder vormen de oostwestgerichte lintbebouwing van Bobeldijk en Berkhout en de noord-zuidgerichte Grootweg met laanbeplanting.
- De Bobeldijk is gemarkeerd door een laanbeplanting.
- De spoorlijn doorsnijdt de polder schuin ten opzichte van de hoofdstructuur.
- De bebouwing is geconcentreerd in de lintbebouwing.
- De verkaveling wordt gekenmerkt door een regelmatige en onregelmatige rechthoekige verkaveling, enigszins schuin op de ontginningsas.
- De ontsluitingsstructuur is gekoppeld aan de ontginningslinten en een secundaire structuur die bestaat uit

dwars hierop gelegen landwegen langs de kavelgrenzen.

- Zuidelijk deel polder Westerkogge: agrarische functie, maar ook (toekomstig) Distriport, camping en dergelijke.
- Bebouwing voornamelijk langs ontginningsassen, her en der agrarische bebouwing langs infrastructurele verbindingen.
- Beplanting voornamelijk langs ontginningsassen en rond boerenerven.
- De Leekerlanden is een belangrijk natuurgebied voor weidevogels.



Figuur 6 *deelgebied plangebied*



Figuur 7 deelgebied dat aansluit op plangebied

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- Openheid van het landschap.
- In stand houden natuurwaarde weidevogelgebied De Leekerlanden.

Structuurbepalende landschapselementen

- Eventuele nieuwe ontwikkelingen koppelen aan bestaande lintbebouwing.
- Doorzichten en ruimtelijke onderbreking in lintstructuur behouden.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

Unieke landschapselementen

- Bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van de Oude Gouw en de dwarssloten versterken.
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

Overige ontwikkelingen

- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderij-erven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande versturende (bedrijfs) bebouwing.

1.4.2 Polder Beschoot

Kenmerken

- De polder ligt circa 3 meter onder NAP.
- De polder bestaat uit open landschap dat sterk geleed is door lintbebouwing van Grosthuisen en infrastructuur, de A7 en de Hoornsche trekvaart aan de oostkant.
- Door de realisatie van Distriport, tussen Berkhout en de Jaagweg verdicht het landschap en ontstaat ook hier overgangslandschap.
- Hierdoor valt de polder uiteen in een relatief grootschalig open zuidwestelijk deel en versnipperde oostelijke eenheden tussen de spoorlijn en de snelweg.
- Aan de noordkant vormt de N243/en de trekvaart Alkmaar-Hoorn de grens.
- Aan de westkant ligt de polder tegen de bebouwing van Avenhorn. De oostgrens is gelegen aan het Markermeer.
- De Beemster uitwatering vormt de zuidelijke ringvaart van de Polder.
- De ontsluitingsstructuur is gekoppeld aan de dijk langs de ringvaart (dorpweg Oudendijk) en het hoofdontginningslint Grosthuisen.
- Hoofdafwatergangen worden gevormd door de grachten aan de noordzijde van het hoofdontginningslint Grosthuisen (de Grosthuizergouw) en de parallel hieraan gelegen watergangen. Het Schot en de Waterling met het dwars hierop gelegen slotenpatroon.
- De bebouwing is geconcentreerd in de lintbebouwing van Grosthuisen en Oudendijk en in mindere mate langs de Ijsselmeerdijk.
- Regelmatige en onregelmatige rechthoekige verkaveling, enigszins schuin op de ontginningsas.
- Centraal in de polder wordt een verbindend fiets- en voetpad

aangelegd tussen Grosthuisen en Oudendijk langs bestaande kavelgrenzen.

- De beplantingsstructuur bestaat uit de laanbeplanting van het lint van Grosthuisen, de beplanting langs de N243 en de bossages aan de A7.
- Opvallende elementen zijn: 6 windturbines langs de N243.
- Ligging aan het Markermeer.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- Openheid ten noorden van Berkhout behouden.
- Eventuele nieuwe ontwikkelingen koppelen aan bestaande lintbebouwing.
- Doorzichten vanuit de linten en ruimtelijke onderbreking in lintstructuur behouden

Structuurbepalende landschapselementen

- Kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.
- Bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van Het Schot, de Waterling en de Grosthuizergouw en voormalige dijkdoorbraken versterken.

Unieke landschapselementen

- Profiel van het lint van Grosthuisen met laanbeplanting, zichtbare waterstructuur en doorzichten vanuit het lint versterken en behouden.
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

Overige ontwikkelingen

- Recreatieve ontwikkelingen aan kustzone koppelen.
- Ruimtelijke structuur en kwaliteit van oostelijk deel van de polder tussen de A7 en de IJsselmeerkust versterken en richting geven vanwege de diversiteit aan functies en de recreatieve potentie.
- Ruimtelijke structuur en kwaliteit ten zuiden van Berkhout versterken en richting geven vanwege de verdichting, diversiteit aan functies en de ligging tussen verschillende verstedelijkte gebieden.
- Mogelijk beplantingen langs de A7 verwijderen ten behoeve van aan veenweide gekoppelde natuurdoeltypen en openheid landschap.
- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderij-erven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

1.5 Landschappelijke inpassing

Op de volgende wijze wordt het gebied landschappelijk ingepast.

- De gehele zone tussen het lint van Berkhout en de snelweg krijgt een landschappelijke aanleg, met struwelen, rietvelden en bossages.
- Aansluitend op de bestaande bebouwing worden de nieuwe bedrijfsgebouwen en schuurkassen gesitueerd binnen de landschappelijke aanleg van rietvelden.
- De westelijke zijde van het terrein wordt waterrijk ingericht met sloten en brede rietoevers. Deze structuur sluit aan op het bestaande slotenpatroon.
- Het erf met het logies gebouw wordt ingepast door middel van natuurlijke beplanting die op gaat in het rietlandschap. Hier worden knotwilgen aan de rand van het terrein gesitueerd. Dit erf vormt daarmee tevens een deel van de inpassing. Opgaande beplanting bij de bebouwing wordt voor overige deel van het terrein beperkt om zoveel mogelijk doorzichten te behouden.
- Een groot deel van de zichtbaarheid van de nieuwe bebouwing wordt door het talud langs de snelweg aan het beeld onttrokken.



Figuur 8 overzicht situering en landschappelijke inpassing



Figuur 9 Zicht vanaf de weg op de ingepaste bebouwing, met op de achterzijde de snelweg.



Figuur 10 overzicht situering en landschappelijke inpassing