



Hensbroek DEKKER CHRYSANTEN

beeldkwaliteitsplan

januari 2017

H e n s b r o e k
DEKKER CHRYSANTEN
b e e l d k w a l i t e i t p l a n

code 1099177.01
jan 2017



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

INHOUD

b e e l d k w a l i t e i t p l a n

0

inleiding

pag. 5

1

beleid

pag. 9

2

beeldcriteria

pag. 15

3

vormgeving

pag. 25

4

conclusie en overleg

pag. 41





O

i n l e i d i n g

INLEIDING

Inleiding

Ten westen van Hensbroek is het bedrijf Dekker Chrysanten gelegen. Dekker Chrysanten heeft zich ontwikkeld van een glastuinbouwbedrijf naar een internationaal werkend veredelingsbedrijf. Momenteel is Dekker Chrysanten één van de grootste chrysantenveredelingsbedrijven ter wereld en heeft vestigingen in Nederland, Bolivia, Zuid-Afrika en Tanzania. De hoofdvestiging van waaruit alles wordt geregeld, georganiseerd en de uiteindelijke productie plaats vindt is gelegen in Hensbroek. Op deze locatie worden met name de chrysanten veredeld en vermeerderd.

Het bedrijf aan de Julianaweg in Hensbroek is gegroeid naar 21 hectare. De huidige bouwmogelijkheden zijn volledig benut. (totaal circa 15 hectare bebouwing en 6 hectare bedrijfsperceel). Door de verwachte verdere groei van het bedrijf is het noodzakelijk, dat er uitbreidingsmogelijkheden worden gecreëerd.

De uitbreidingen zijn noodzakelijk om enerzijds qua productie te kunnen groeien en anderzijds om bestaande gebouwen te kunnen vernieuwen zonder dat er stagnatie optreedt. Voor de continuïteit en de verdere uitbouw van de bedrijfsactiviteiten is uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk. Verplaatsing is bedrijfstechnisch gezien niet mogelijk.

De mogelijke uitbreidingslocatie van Dekker Chrysanten ligt tussen de Molendijksweg en de Julianaweg, grenzend aan het bestaande bedrijf in Hensbroek.

Het betreft een wens tot groei in verschillende fasen, in westelijke richting en oostelijke richting. In westelijke richting is nog een geringe uitbreidingsmogelijkheid. Dit betreft met name een verbetering van de bebouwingsstructuur door sloop van verouderde bebouwing en vergroting van de productie door een verbreding van de gebouwen, fase 1. De benodigde gronden hiervoor zijn in eigendom. Op lange termijn wordt beoogd het bedrijf oostwaarts, richting Hensbroek, uit te breiden, fase 2.



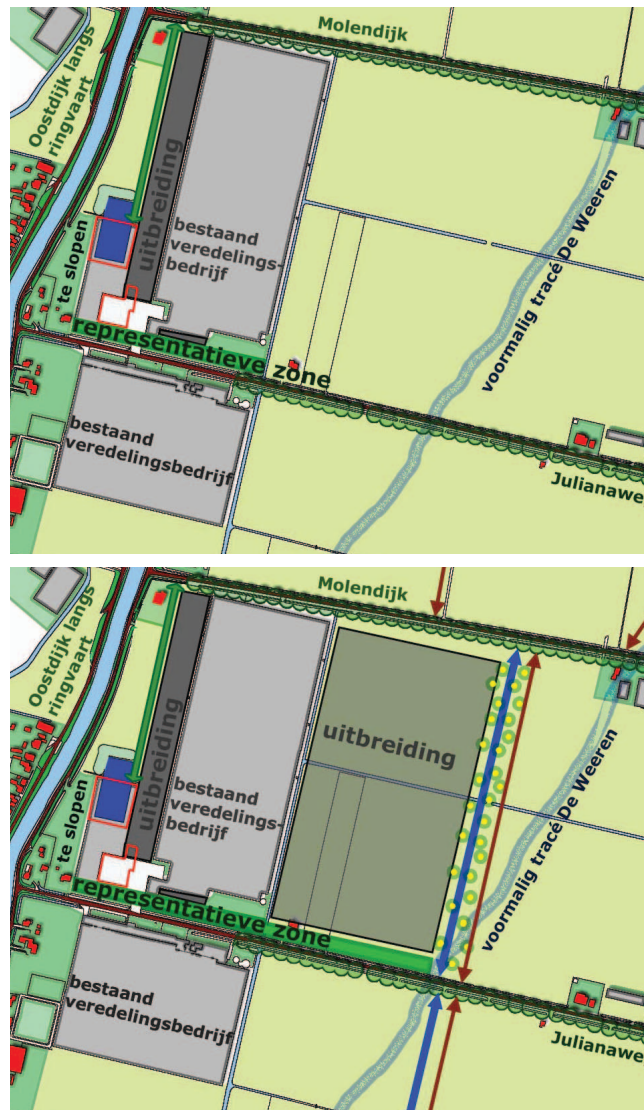
Figuur 1 Huidige situering

Programma

Het bedrijvencomplex van Dekker Chrysanten is omvangrijk en volledig passend bij een bedrijf van nationale en internationale importantie. Toch is het noodzakelijk, dat het bedrijf wordt uitgebreid om de marktpositie te behouden en misschien zelfs te vergroten.

De uitbreiding wordt gefaseerd gerealiseerd. De eerste fase zal gerealiseerd worden door de vernieuwing van een deel van de bestaande bebouwing. Hiervoor wordt het oudste deel van de kassen gesloopt. De kas wordt in westelijke richting in zijn geheel verbreed. Dit is noodzakelijk om op korte termijn aan de vraag naar chrysantenstekken te kunnen voldoen. De zone langs de dijk krijgt hierbij een nieuwe landschappelijke aankleding. Voor deze uitbreiding is het noodzakelijk aan te sluiten op het bestaande stramien, om goed aan te sluiten op het bestaande logistieke systeem. Deze uitbreiding wordt voor een deel gecompenseerd door sloop. De afstand van de bebouwing tot de dijk zal hiermee in zijn geheel vergroot worden.

De uitbreiding in fase 2 van netto 15 ha zal gekoppeld aan de bestaande bebouwing de grootschaligheid vergroten. Behalve de nieuwe kassen worden in het uitbreidingsgebied twee locaties voor bedrijfswoningen, gekoppeld aan het bedrijf, voorzien. Deze bedrijfswoningen dienen ter compensatie van de woningen, die door de uitbreiding van het bedrijf verdwijnen. Bij een dergelijke uitbreiding van een zo bijzonder bedrijf is het noodzakelijk een goede combinatie te vinden tussen de grootschaligheid van de bebouwing en het groene karakter van de omgeving.



Figuur 2 uitbreiding





T

b e l e i d

Provinciaal beleid

Het bedrijf ligt buiten de provinciale zaadveredelingsconcentratiegebieden bij Tuitjenhorn en Enkhuizen, maar maakt wel deel uit van Seed Valley. Deze organisatie bundelt de krachten en behartigt de belangen van toonaangevende veredelingsbedrijven in het noorden van Noord-Holland. Uitbreiding -van op het moment van inwerkingtreding van de verordening- bestaande daarbuiten gelegen zaadveredelingsbedrijven, is uitsluitend toegestaan voor op de plankaart specifiek aangegeven bedrijven. Op de kaart behorende bij de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie, 23 mei 2011 staat de locatie van Dekker Chrysanten aangegeven als zaadveredelingsbedrijf. Het bedrijf kan uitbreiden op een aangrenzend perceel.

Een plan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 van de verordening in het landelijk gebied, dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010).

Hierbij moet een verantwoording plaatsvinden ten aanzien van de volgende punten:

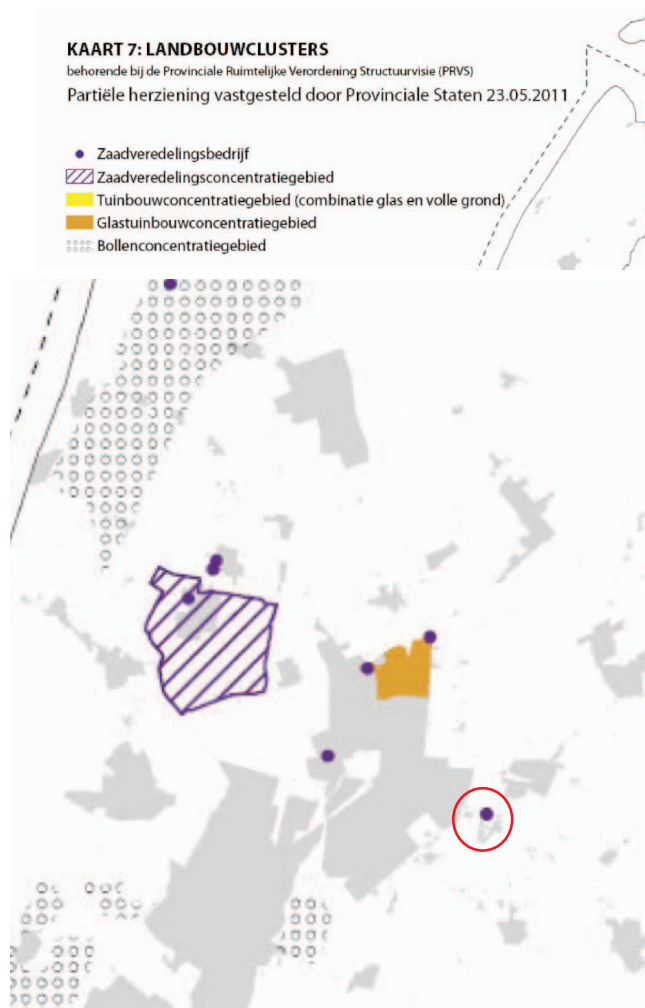
1. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
2. de ordeningsprincipes van het landschap;
3. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
4. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
5. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Hierbij moet rekening worden gehouden met:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- d. de historische structuurlijnen;
- e. cultuurhistorische objecten;

Hierna worden de onder 1 t/m 5 bedoelde verantwoordingspunten voor zover van belang voor dit plangebied behandeld.

Daarbij wordt aandacht besteed aan de onder a t/m e genoemde aandachtspunten.

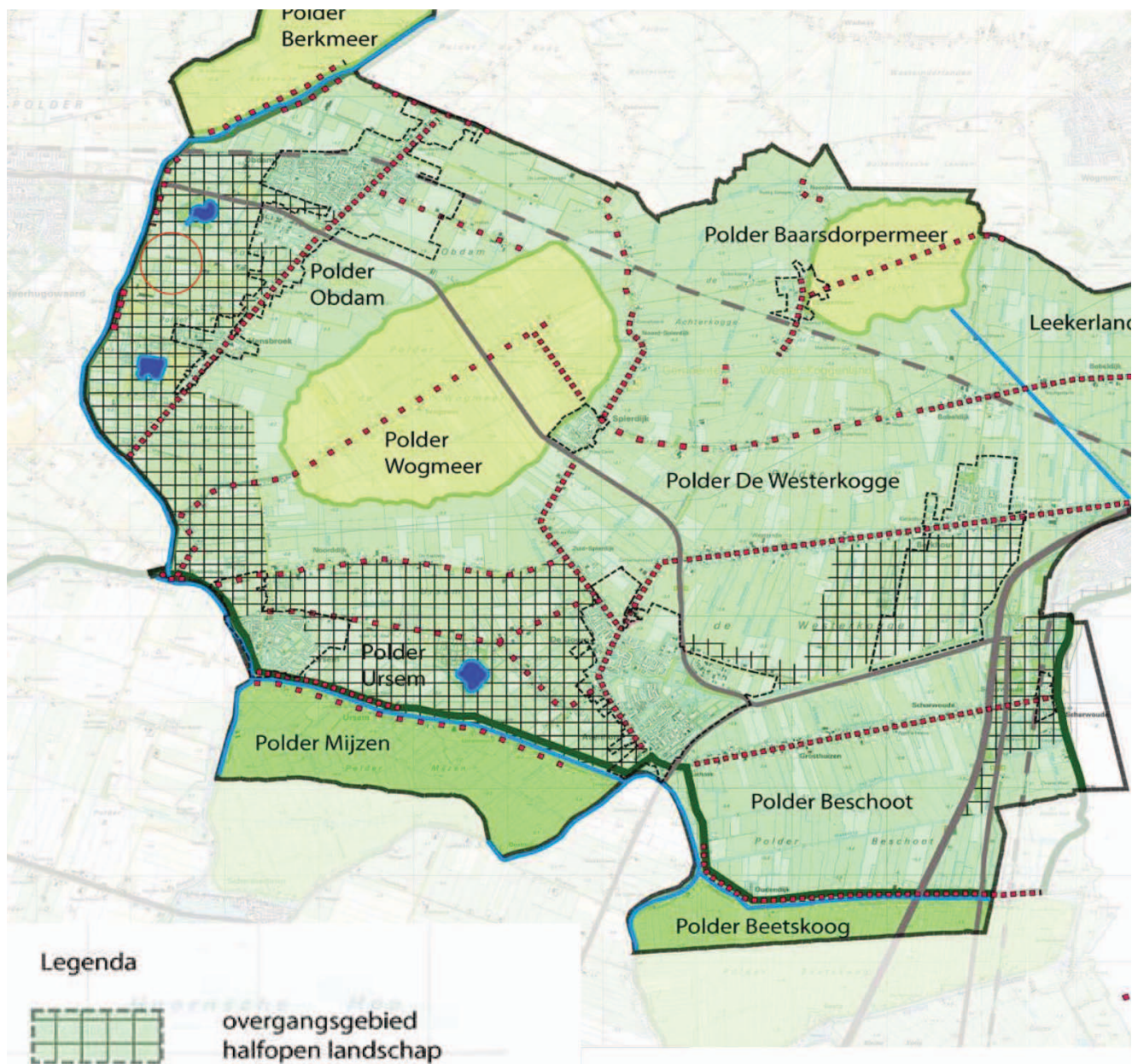


Figuur 3 Provinciale verordening Kaart 7

Gemeentelijk beleid

In de gemeentelijke Structuurvisie 2009-2020 vormt het in stand houden en versterken van bestaande kwaliteiten een belangrijke leiddraad. Hierbij gaat het primair om de kwaliteit van het landschap. De economische waarde van het agrarisch gebruik moet gecombineerd worden met de cultuurhistorische, landschappelijke en recreatieve kwaliteit. Voor het buitengebied is naast een bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan ontwikkeld. Dit beeldkwaliteitplan vormt een aanvulling op het structuurplan en het bestemmingsplan buitengebied. In het beeldkwaliteitplan voor het buitengebied is aangegeven dat bij grootschalige nieuwe ontwikkelingen de landschappelijke structuur versterkt dient te worden door compenserende maatregelen die recreatieve waarden en routes versterken en landschappelijke elementen zichtbaar te maken.

Er zijn in de gemeente Koggenland geen concentratiegebieden voor de glastuinbouw aangewezen. Bestaande glastuinbouwbedrijven die wensen uit te groeien tot meer dan 2 hectare moeten in principe worden verplaatst naar een concentratiegebied. Alleen in uitzonderingsgevallen is een grotere oppervlakte dan 2 hectare mogelijk. Hiervoor dient men door middel van een bedrijfsplan, aan te tonen, dat een grotere oppervlakte noodzakelijk is. Bij het veredelingsbedrijf Dekker Chrysanten (geen glastuinbouwbedrijf) is uitbreiding noodzakelijk en is sprake van mogelijke schaalvergroting. Door het kapitaalintensieve karakter van het veredelingsbedrijf is verplaatsing niet haalbaar. De gemeente is daarom bereid medewerking te verlenen op basis van een bedrijfsplan en voorwaarden, die dienen te worden vervuld bij de uitbreiding.



1

b e e l d k w a l i t e i t p l a n
l a n d e l i j k g e b i e d

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld in overeenstemming met de provinciale leidraad. 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 westkant van Hensbroek. Voor de gemeente is een beeldkwaliteitplan landelijk gebied gemaakt. Op de overzichtskaart is zichtbaar dat het plangebied op basis hiervan in halfopen overgangslandschap ligt.



2

c r i t e r i a

De ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap

Het gebied tussen Heerhugowaard, Spanbroek, de Schermer en de Beemster is het laagste deel van West-Friesland. Voordat de grote binnenmeren door de achtkante binnenbovenkruisers werden leeg-gemalen, werd dit gebied bedreigd door het water. De naam van Hensbroek is gerelateerd aan de betekenis van broek, een laaggelegen stuk drassig en moerassig land, van Hein of Hendrik. Vanaf de veertiende/vijftiende eeuw was het gebied zelf een echt meer geworden. Het nabij gelegen Obdam was de eerste gemeente die het gebied bedijkte om zichzelf te beschermen, met een dwarsdijk tussen Obdam en Hensbroek, later genaamd de Molendijk, in zestiende eeuw. Deze Molendijk ligt aan de noordkant van het plangebied. Hensbroek kreeg deels te maken met meer overlast.

Uiteindelijk werd besloten een waterloop te graven die naar de Heerhugowaard liep, ook werd er een kleine spuisluis gebouwd aan het eind van deze loop. Hiermee werd het overvloedige water uit of in het meer 'gesluisd'. De oorspronkelijke situering van deze sloot, de Weeresloot, ligt ten oosten van het plangebied.

De molen in het gebied werd vanaf 1535 de ene week gebruikt door Hensbroek en de andere week door Obdam met als gevolg dat de dammen die de plaatsen beschermde steeds werd afgegraven en opnieuw neergezet om het molen gebruik tot zijn recht te komen voor de plaats die de molen mocht gebruiken. Vanaf 1544 hadden de beide plaatsen een eigen molen.

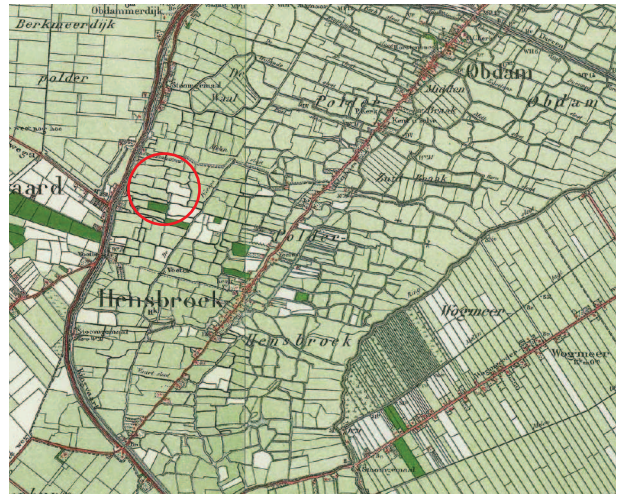
In de 17e eeuw worden de Wogmeer en de Heerhugowaard ingepolderd. Het open groene landschap is beeldbepalend. Aan de oostkant van het noord-zuid lint, in de richting van het open landschap van de Wogmeer kijkt men uit over het ruime weidelandschap. Aan de westzijde is de ringvaart om de Heerhugowaard een belangrijke element in het landschap. De vaart met aan beide zijden de dijk, met molens, boerderijen en bruggetjes. De voormalige wielen in het landschap zijn nog altijd als zodanig herkenbaar. Ingepolderd en soms later weer afgegraven. De Noorderbraak, Middenbraak en de Zuiderbraak zijn hiervan voorbeelden. Dit geldt ook voor de Waal of Weel die nu als recreatieplas in gebruik zijn.

In de loop der tijd zijn er dwarsverbindingen in het gebied ontstaan, hetgeen te zien is op kaarten uit de 19e eeuw. De Weeren is dan belangrijk in de afwatering van het gebied. Ook zijn er dan een aantal voetbruggen. Na opening van de spoorlijn Alkmaar Hoorn in 1898 geopend is Obdam vanaf dat moment bereikbaar met een eigen station. Deze spoorlijn doorsnijdt vanaf dat moment het lint en het landschap. Behalve de aanleg van het spoor heeft ook de schaalvergroting in de landbouw zijn effect. Door de herverkaveling als gevolg hiervan verandert de afwatering in het gebied.

In Hensbroek is de hoofdverkavelingsrichting (oostwest) nog altijd zichtbaar nog zichtbaar door de ondersteuning van een aantal oost-west lijnen. De bomen langs de wegen in de oostwest richting vormen de groene lijnen in het landschap. Vooral in westelijke richting hebben de kernen van Obdam en Hensbroek zich verder ontwikkeld. De openheid van het weidelandschap ten oosten van lint is behouden gebleven. De huidige provinciale weg N507 ligt evenwijdig aan de spoorlijn en doorsnijdt het landschap. De route wordt in de toekomst verstevigd door de realisatie van de Westfrisiaweg op het tracé van de N50.



Figuur 5 Kadastraal minutplan 1811-1832



Figuur 6 Kaartbeeld 1904

De ordeningsprincipes van het landschap

De volgende kenmerken en criteria zijn van toepassing op het gebied. De kenmerken en criteria die van toepassing zijn op de locatie zijn onderstreept.

kenmerken

- De polders liggen circa 2 meter onder NAP.
- Het landschap wordt gekenmerkt door een half besloten landschap aan de westzijde van Obdam-Hensbroek. Dit deel van de polder is vrij dicht beplant (beplantingen langs dorpsranden en waterpartijen).
- Het landschap aan de oostzijde van Hensbroek is open van karakter. Aan de oostkant van Obdam vindt woningbouw plaats.
- De hoofdlintbebouwing van Obdam-Hensbroek geleed de polder in een westelijk en oostelijk deel.
- Aan de westzijde worden de polders begrensd door een ringvaart; deels zonder weg langs de zijde van de Hensbroekpolder en deel met weg (Obdammerdijk/Oudelandsdijkje).
- Aan de noordzijde vormt de Lutkedijk de grens.
- Aan de zuidoostzijde grenzen de Molenkolk en de Ringsloot van de Wogmeer.
- Bijzonder in waterstructuren vormen 'De Leijen', 'De Weel', 'de Middenbraak' en de onregelmatige waterstructuur aan de rand van Obdam.
- Linten van Hensbroek en Obdam zijn gescheiden door onderbreking in het lint ter hoogte van de Kwakelweg.
- Hensbroek bestaat uit een vrij gesloten lint met kleinschalige woningen en agrarische bebouwing overgaand in een open lint met doorzichten naar achter gelegen open polder aan de randen.
- In het westelijke deel van de polder, tussen de Molendijksweg en de Gemaalweg is een aantal grotere kassenbedrijven en recreatiegebieden gesitueerd waardoor het gebied een besloten karakter heeft.
- De hoofdwegenstructuur is gekoppeld aan de ontginningsas van Obdam-Hensbroek.
- De secundaire wegenstructuur ligt enigszins schuin ten opzichte van het hoofdlint. Bij de aansluitingen maken de wegen een knik en staan dwars op Hensbroek. Enkele van de secundaire wegen hebben een laanbeplanting.
- De N507 doorsnijdt de polder en voegt zich naar de richting en de openheid van de polder.
- De verkaveling is onregelmatige rechthoekig van structuur en is qua richting en schaal aan de westkant duidelijk afwijkend van de omgeving. Aan de oostkant gaat de structuur geleidelijk over in dat van de naast gelegen polders.

Figuur 7 Huidig landschap deelgebied Polder Obdam



BEELDCRITERIA

Beleid ten aanzien van kenmerken

Landschappelijke basiswaarden

- Openheid behouden in westelijke deel ten zuiden van de Gemaalweg en ten noorden van de Molendijksweg.
- Openheid behouden in het oostelijk deel van de polder.
- Doorzichten vanuit de lintstructuur op het landschap en de ruimtelijke onderbreking tussen Hensbroek en Obdam behouden.

Structuurbepalende landschapselementen

- Bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van de wielen en ringsloten versterken.
- Centrale as Obdam-Hensbroek als hoofdstructuur behouden.
- Kleinschaligheid van de bebouwingkarakteristiek en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.
- Kleinschalige beplantingen koppelen aan de hoofdas.
- Het westelijk deel van de polder is rijk aan kleinschalige beplantingen.

Unieke landschapselementen

- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 100 meter gehandhaafd te blijven.

Overige ontwikkelingen

- Obdam breidt uit in oostelijke richting
- Ontwikkelingen aan secundaire structuren koppelen, met concentratie in het gebied tussen de Gemaalweg en de Molendijksweg.
- Ruimtelijke structuur en kwaliteit van westelijk deel van de polder tussen de Gemaalweg en de Molendijksweg versterken en richting geven. Bijvoorbeeld door de Weeresloot, de oorspronkelijke ontginningsas te benutten als recreatief verbindend element met begeleidende wandel- en fietsroute.
- 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.

Ruimtelijke kenmerken huidige situatie

In het gebied zijn in hoofdzaak 4 soorten bebouwing te onderkennen.

Het dorp als lintbebouwing

- Obdam en Hensbroek hebben zich in het begin ontwikkeld als lintdorpen met een lijnstructuur dwars op de verkavelingsrichting. Het open agrarische gebied, waarin de lintbebouwing en de kerktorens beeldbepalend zijn. Deze bebouwing is ontstaan vanaf de 13e eeuw.

De bebouwing van de dijken

- Naast de lintbebouwing is ook de bebouwing van de dijken kenmerkend. Deze is van oorsprong agrarisch en de weg op de dijk is eenzijdig bebouwd met wat grotere erven dan in de dorpsbebouwing.

De woonwijken

- In de jaren '70 zijn de dorpen uitgebreid met bebouwing achter het lint. Het karakter van de bebouwing is uniform en vergelijkbaar met soortgelijke bebouwing in de agrarische gebieden.

De stolpboerderijen

- De stolpboerderijen zijn kenmerkend voor de agrarische bebouwing. Binnen de stolp waren zowel de woning als de stallen. Door de schaalvergroting in de agrarische sector is er ook een andere type boerderij ontstaan. Niet alleen met een veel grotere bebouwingsoppervlakte, maar ook met een scheiding van woning en schuren.



2

r u i m t e l i j k e k e n m e r k e n

- De uitbreidingslocatie is gelegen tussen Julianaweg en de Molendijksweg. Door de bomenrij is deze weg van afstand als zodanig te herkennen.
- Het gebied tussen deze wegen wordt agrarisch gebruikt en is open. De percelen zijn vanaf de beide wegen toegankelijk.
- De belangrijkste sloten lopen dwars op het lint, in de oost west kavelrichting.
- De entree van het bedrijf Dekker Chrysanten ligt aan de Julianaweg. Aan beide zijden van de openbare weg is kantoorbebouwing en parkeergelegenheid vóór de kassen aanwezig.
- De expeditie bevindt zich ook aan beide zijden van de weg.
- Achter de bedrijfs- en kantoorbebouwing aan de openbare weg liggen de grootschalige kassen.
- De kasbebouwing van Dekker Chrysanten met de bijbehorende voorzieningen als kantoren, warmteopslag-installaties en waterbassins is vergelijkbaar met de normale glastuinbouwbedrijven. De bedrijfsbebouwing is echter aanzienlijk groter in oppervlakte.
- Over de sloot en weilanden is er zicht op de bestaande kassen en het ritme van de nokken.
- De bebouwing heeft een aantal felle accentkleuren; blauw, geel en groen, welke voortkomen uit het logo van het bedrijf.



3

v o r m g e v i n g

VORMGEVING



3

v o r m g e v i n g

Ruimtelijke dragers van het plan

Zuidzijde, representatieve zone:

- woningen en kantoorgebouwen representatief
- schuurkassen terug gerooid
- parkeren en verharding ingepast met hagen

Westzijde, open gebied:

- met waterbassin, flauw grastalud, inpassing met heg

Noordzijde, Molendijk:

- bestaande beeldopbouw

Oostzijde, uitbreiding en landschappelijke versterking:

- zichtbaarheid functie in gevel
- waterberging met natuurfunctie en recreatief pad



VORMGEVING

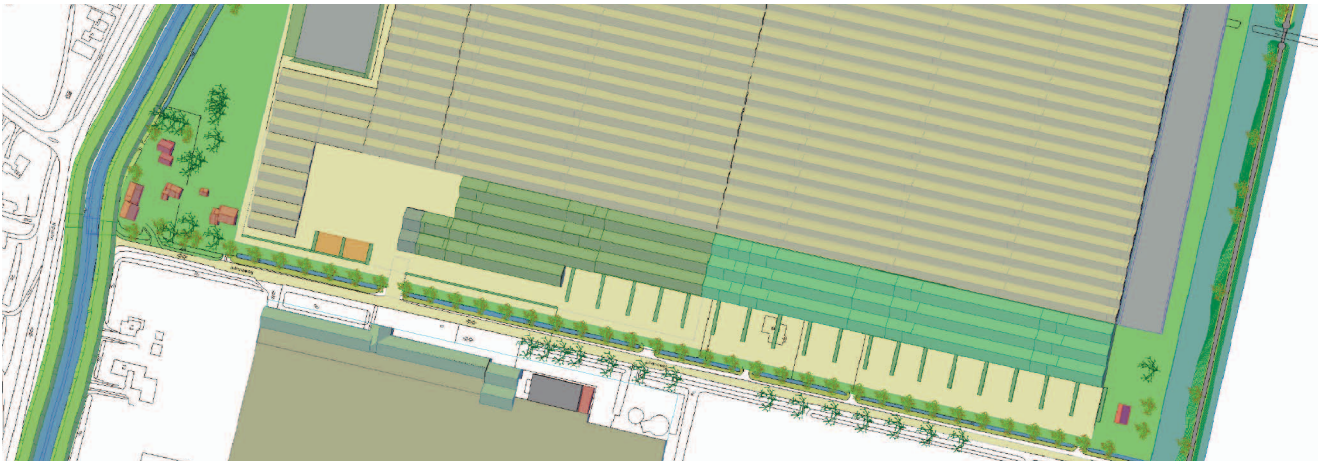
Vormgeving overgangszones

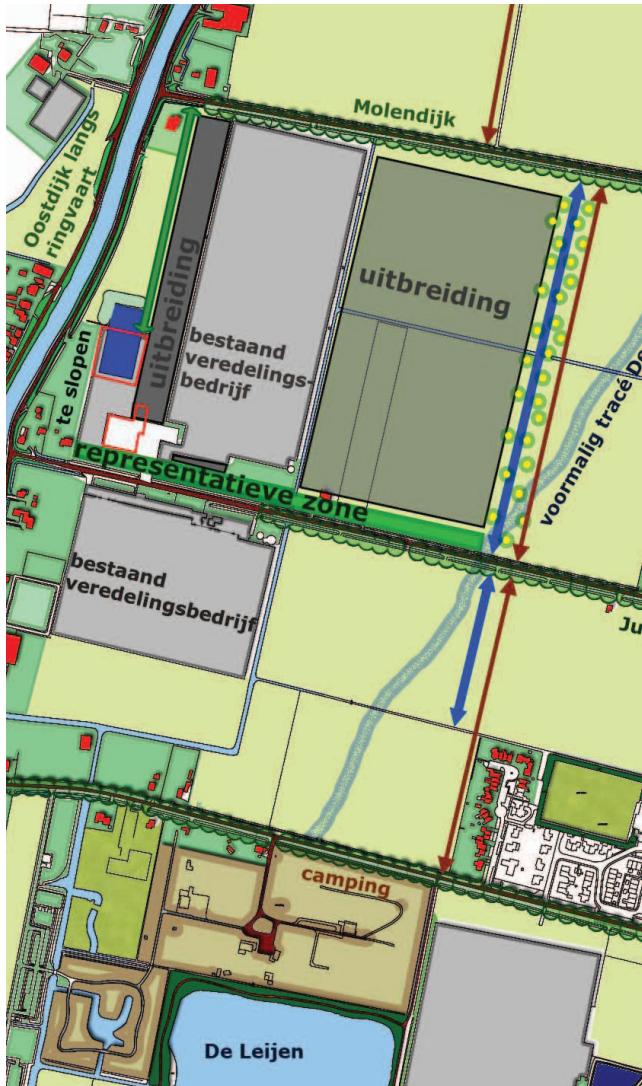
Op de volgende wijze wordt bij ontwikkeling van het kassenbedrijf aansluiting gezocht op de bestaande kwaliteiten van het gebied.



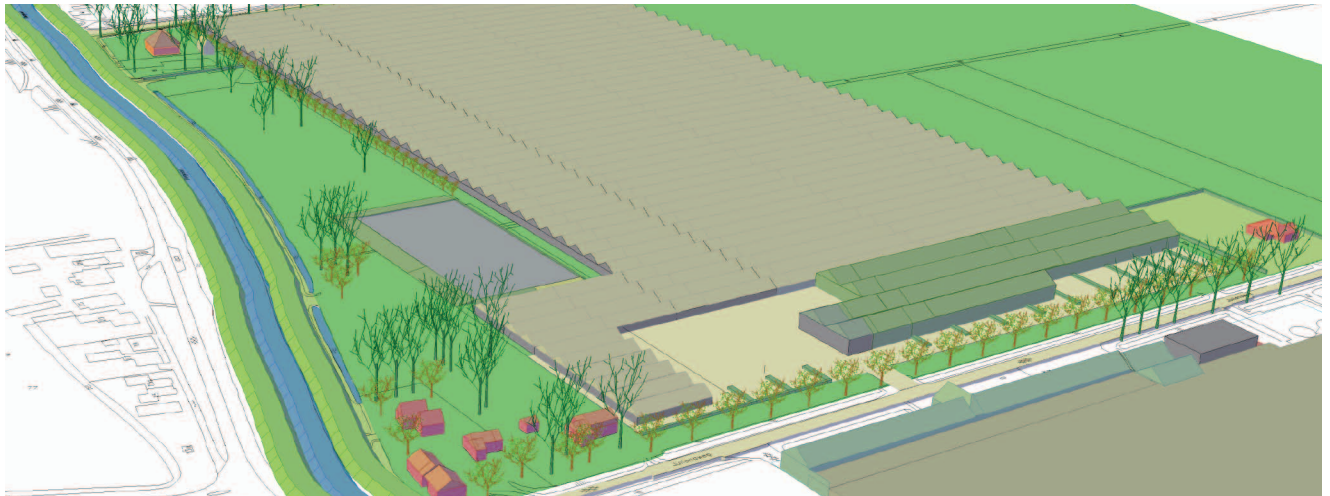
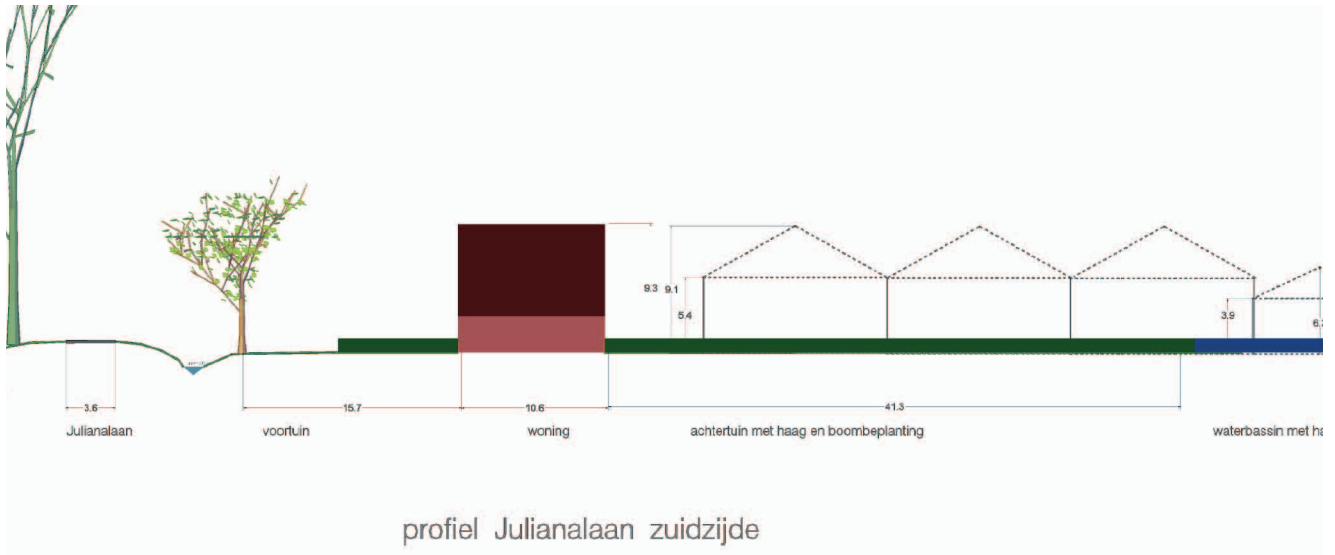
3A v o r m g e v i n g

Zuidzijde: representatieve zone aan de Julianaweg:
De Julianaweg blijft in deze planopzet de ontsluitingsweg voor de locatie. De bebouwing is georiënteerd op deze weg en de ontsluiting van de verschillende bedrijfsonderdelen vindt via deze weg plaats. De woningen staan naar voren geroid ten opzichte van de kassen en de hogere aaneengesloten bedrijfsmatige bebouwing. Het plan is hier gericht op het realiseren van een representatieve groene ruimte aan de voorzijde van het bedrijf met hoogwaardige architectuur en een representatief ingerichte buitenruimte met boombeplanting en haagbeplanting.

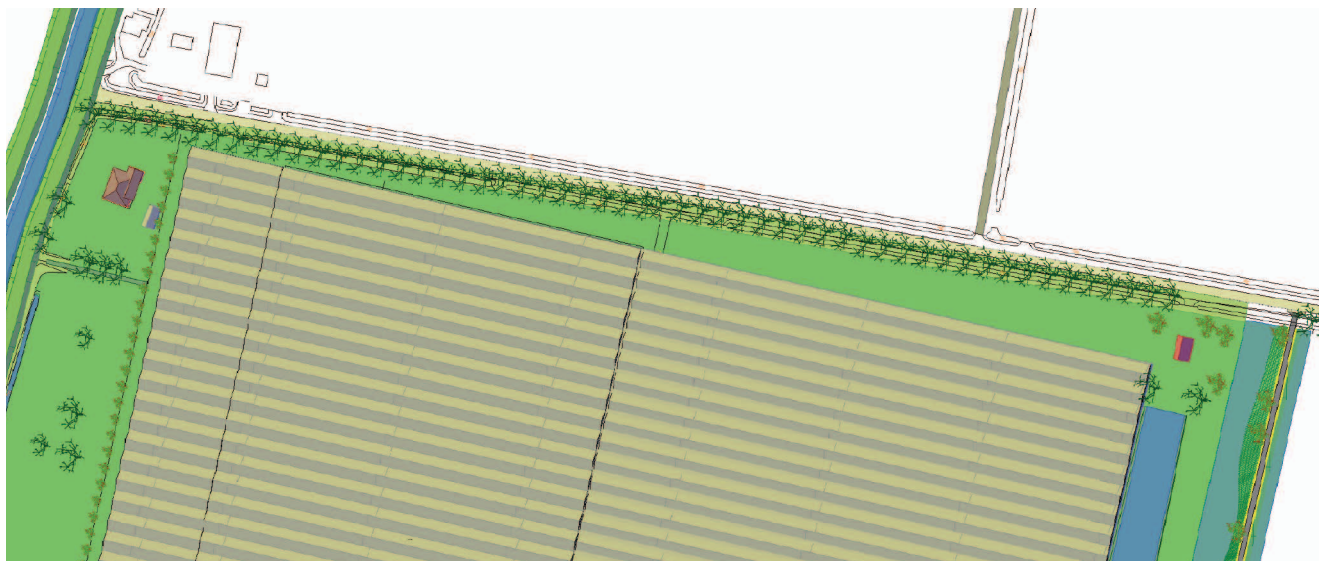




VORMGEVING



VORMGEVING

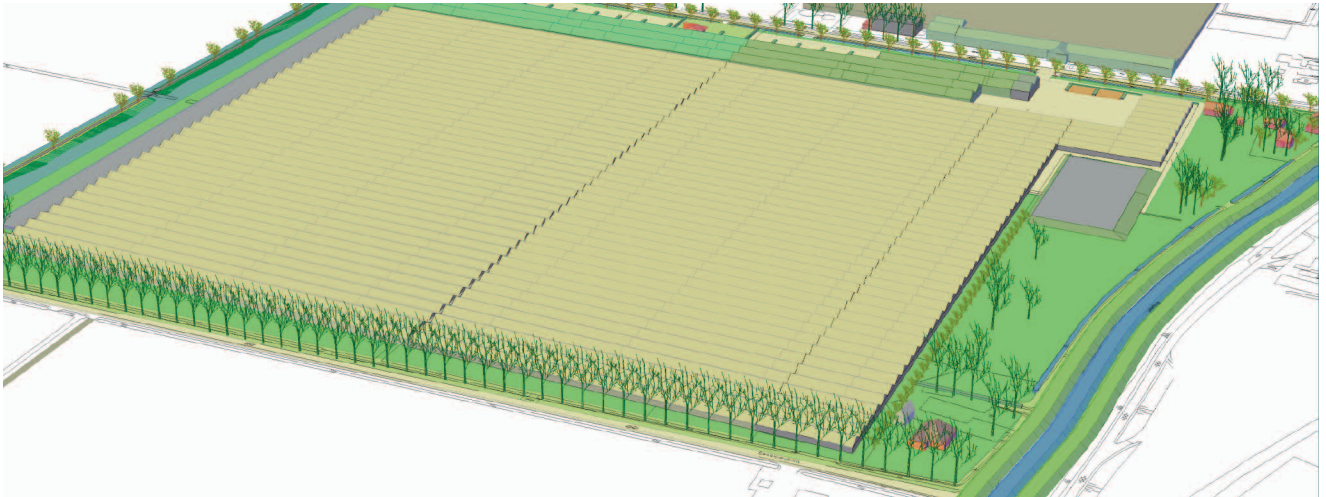


3B v o r m g e v i n g

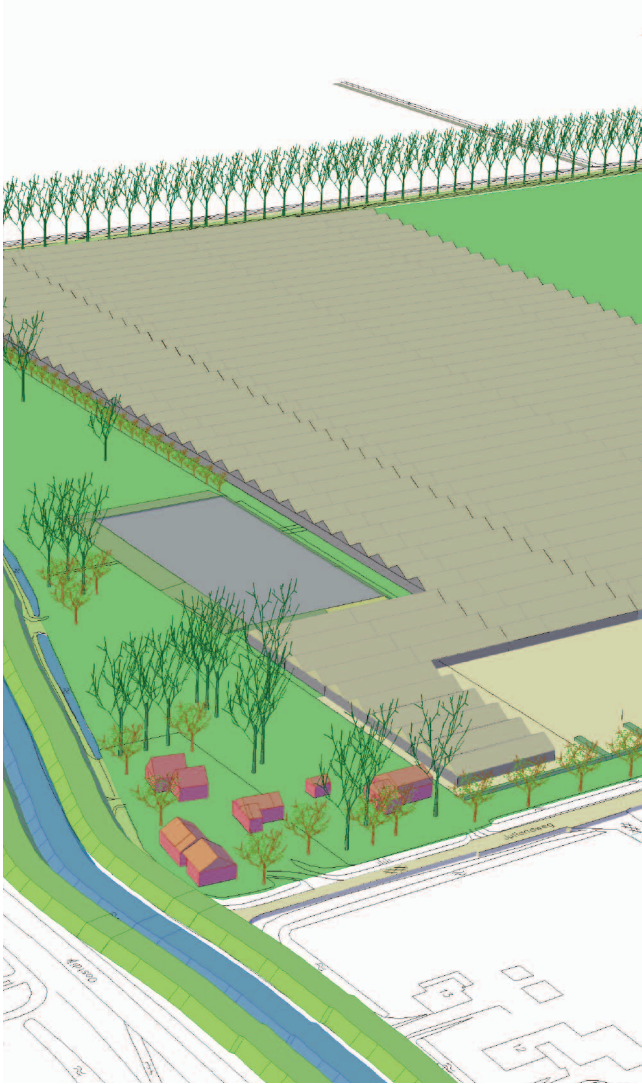
Noordzijde: bebouwing langs de Molendijk

De boombeplanting langs de wegen ten zuiden en noorden van het plangebied vormen de dragers van de oost-west lijnen. De nieuwe bedrijfswoning verspringt naar voren ten opzichte van de bedrijfsbebouwing. Het huidige stramien van de kas is richtinggevend.

De bestaande nieuwe woning is beeldbepalend in het gebied aan de dijk en het erf hiervan is afgezonderd van het bedrijfsgebouw.

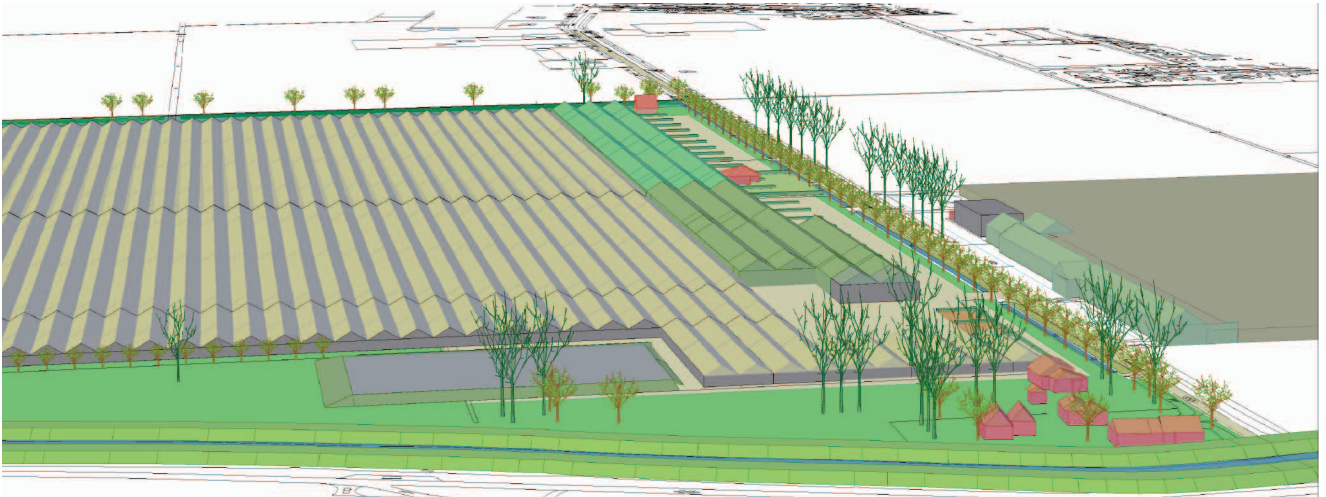


VORMGEVING

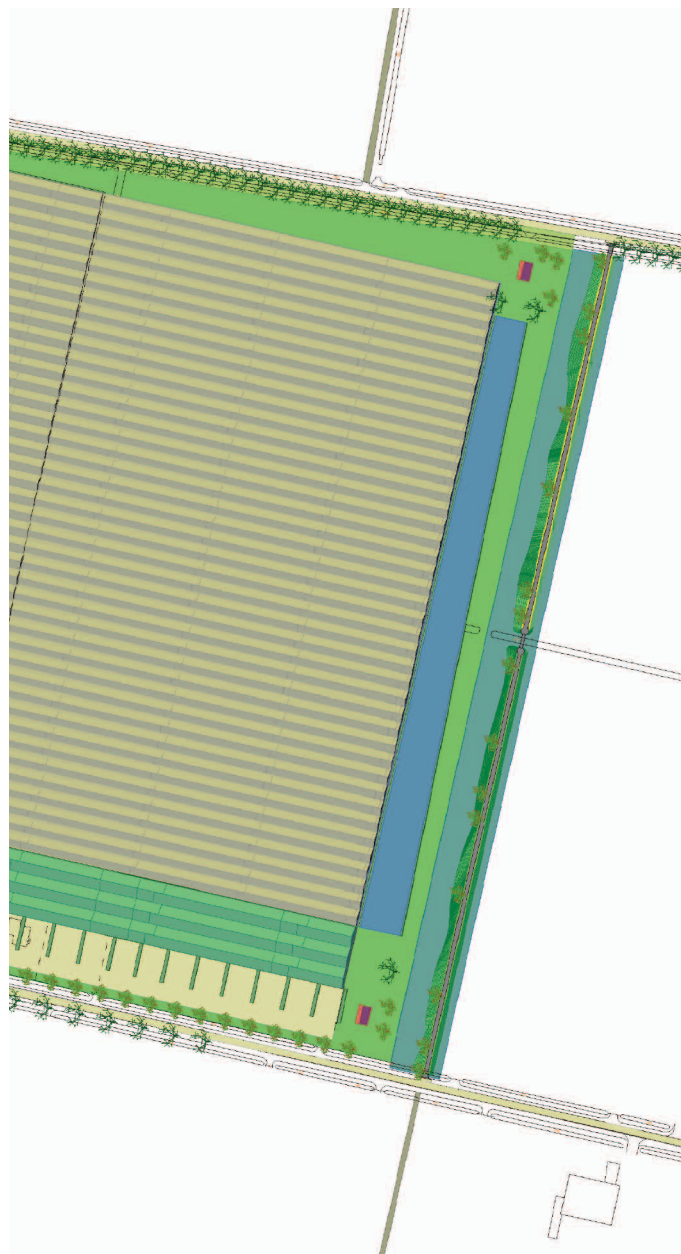


3C v o r m g e v i n g

Westzijde: vernieuwing van de bebouwing aan de westzijde, tussen de bestaande kassen en de dijk. De ruimtelijke kwaliteit zal hier verbeteren, door de sloop van een deel van de kassen die het dichtst bij de dijk staan. Hier komt een waterbassin, dat door de aanleg van een flauw grastalud geleidelijk overgaat in het open landschap. In het gebied wordt een beperkt aantal solitaire inheemse bomen geplaatst. De verbrede kas krijgt een heldere afbakening met een gemengde haag. Deze staat op enige afstand van de kas en vormt een heldere begrenzing van het bedrijf.



VORMGEVING

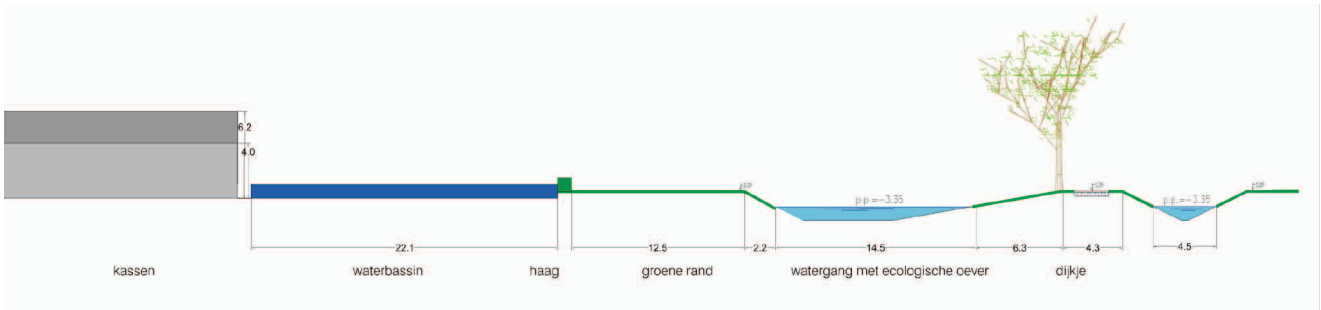


3D v o r m g e v i n g

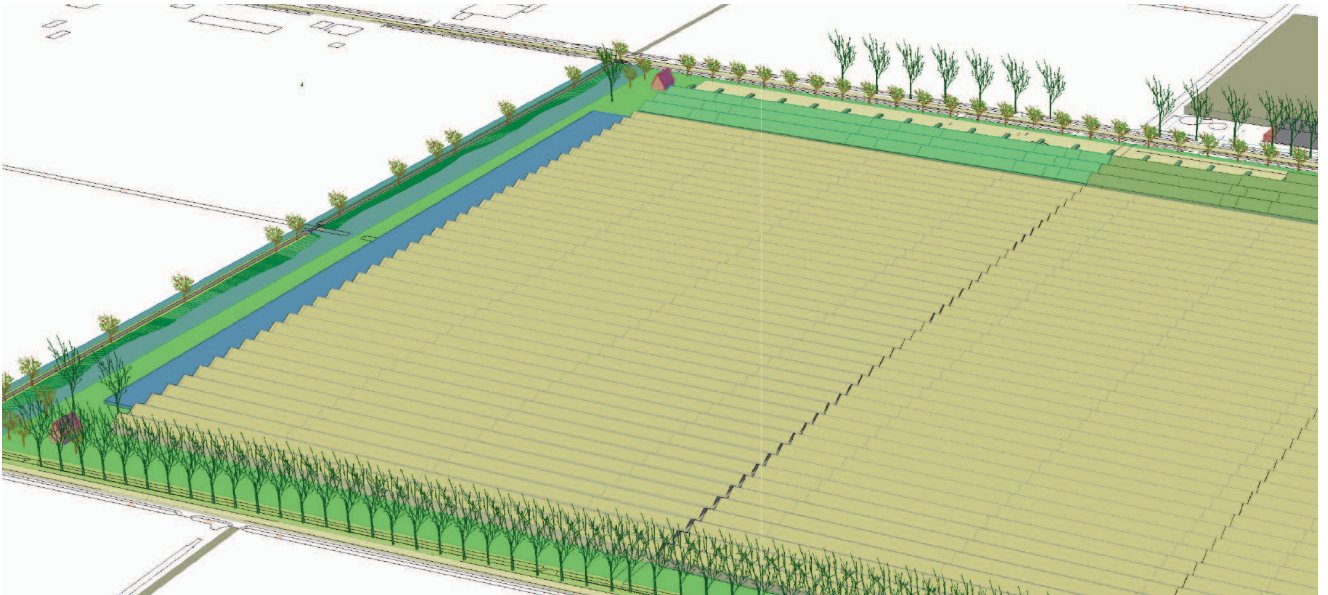
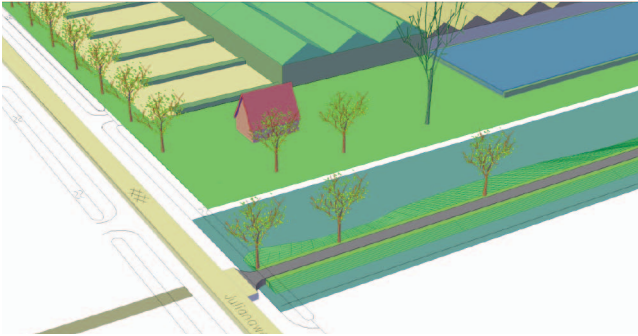
Op de volgende wijze wordt bij ontwikkeling van het kas-
senbedrijf aansluiting gezocht op de bestaande kwaliteiten
van het gebied. Oostzijde: nieuwe overgang en recreatieve
verbinding De overgang tussen het landschap en de uitbrei-
ding bestaat uit een brede sloot, die wordt begeleid door
een dijkje, waarop een fiets/wandelpad is voorzien. Met
een beplanting van knotwilgen langs het pad en de dijk
is er sprake van een groene invulling, waarbij het bedrijf
toch zichtbaar blijft. De passerende recreanten kunnen op
de wijze goed kennismaken van de activiteiten binnen de
kassen. Vanuit waterhuishoudkundige eisen is het noodzake-
lijk om binnen het bestemmingsplan een ruime oppervlakte
aan watercompensatie op te nemen. Deze uitbreiding van
de wateroppervlakte maakt het mogelijk een interessante
overgang richting Dorpsweg te maken, die bovendien een
recreatieve functie zal hebben. De oevers krijgen een flauw
talud. De profielen van het dijkje en de waterpartijen wor-
den zodanig vormgegeven dat de oevers geprofileerd wor-
den met een plasdras oever of met een talud van minimaal
1 op 3, hierdoor kan het landschappelijke element een
ecologische functie krijgen. Deze oevers dragen ook bij aan
de verhoging van de beleevingswaarde. Tussen de nieuwe
kassen en de te realiseren sloot zullen ook de waterbas-
sins worden gemaakt. Deze liggen achter de woningen. De
waterbassins worden ingepast door hagen of klimplanten,
zoals bijvoorbeeld klimop.



VORMGEVING



VORMGEVING





4

c o n c l u s i e e n o v e r l e g

CONCLUSIE EN OVERLEG

Conclusie

Op de volgende wijze wordt rekening gehouden met de in verordening genoemde aspecten :

De kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;

Het gebied is gerelateerd aan het kleilandschap. De kenmerkende openheid van het landschap is in dit gebied beperkt aanwezig. Het gebied is half besloten van karakter. Door bestaande rooilijnen aan te houden wordt de aantasting van de openheid beperkt. Er zijn geen aardkundige waarden aanwezig in het gebied.

De kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;

Het gebied ligt op enige afstand van de bestaande linten. De bestaande bebouwingsstructuur wordt doorgezet.

De openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;

In de nabijheid van het plangebied ligt geen stiltegebied. De bestaande openheid wordt enigszins aangetast. Door de directe koppeling aan de bestaande bebouwing wordt het karakter van het gebied in beperkte mate aangetast. Er was al sprake van een grootschalig complex. Door de landschappelijke inpassing en de recreatieve route wordt de aantasting van de landschappelijke kwaliteit gecompenseerd.

De historische structuurlijnen;

De cultuurhistorische lijnen worden bepaald door de Molen-dijk aan de noordzijde en de Obdammerdijk. De Weeresloot is nog slechts in beperkte mate aanwezig. De waterstructuur aan de zijde van de Weeresloot wordt versterkt en als recreatieve route opgenomen. Aan de zijde van de Obdammerdijk wordt het gebied heringericht, waardoor de inrichting over het geheel wordt verbeterd.

Cultuurhistorische objecten;

Er zijn in de directe omgeving geen cultuurhistorisch objecten.

CONCLUSIE EN OVERLEG

Overleg met provincie

Integrale beoordeling op basis van de verordening heeft plaatsgevonden. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren zijn in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (hierna: structuurvisie) provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Genoemde hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in eerder genoemde structuurvisie en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: de verordening) hebben is de vraag beoordeeld.

Conform onze verordening zijn de volgende afwijkingsregels van toepassing: artikel 15 (Ruimtelijke kwaliteit) en artikel 26d (Zaadverdelingsbedrijven).

Ruimtelijke kwaliteit

Allereerst is afwijkingsregel artikel 15 van onze verordening van toepassing, waarbij aan de ruimtelijke kwaliteitseis voldaan dient te worden en wordt ingegaan op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het plan is op 13 december 2016 aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) voorgelegd. De ARO heeft GS daarover geadviseerd en GS heeft dit advies onverkort overgenomen. Hieronder in kort de conclusie.

De ARO is positief over dit plan, maar heeft wel een aantal opmerkingen. Deze betreffen vooral de voorzijde en kanaalzijde van het bedrijf. De ARO begrijpt dat het bedrijf bestaat uit gebouwen met uiteenlopende functies. Het geheel zou echter zo strak mogelijk in het landschap moeten staan, met zo min mogelijk 'uitstulpingen'. Dit om verromming van het landschap te voorkomen.

De ARO vindt het jammer dat ook in de zone bij de dijk gebouwd wordt. Het is ruimtelijk gezien van belang om zoveel mogelijk afstand tot de dijk te houden. Het bedrijf kun je beschouwen als een machine die zo helder mogelijk in het landschap moet staan, zonder allerlei uitstulpingen. De heer De Bruin heeft gezegd dat er aan de voorzijde allerlei voorzieningen aanwezig zijn, die nodig zijn voor het functioneren van het bedrijf, maar hier wel los van moeten staan. De ARO heeft hierop gezegd dat je wel een poging zou kunnen doen om een duidelijke geleiding in hoofdgebouw-tussenstuk-bijgebouw aan te brengen, zodat het geheel wat minder aan elkaar gebreed wordt en de verschillende onderdelen van het productieproces beter afleesbaar worden. Het waterbassin aan de westkant is bij voorkeur langgerechter van vorm, over de hele lengte van het gebouw. Hierdoor wordt de hoofdvorm van de kas ondersteund en benadrukt. Wat betreft de beplanting geeft de ARO aan dat het niet teveel op 'tuinieren' moet gaan lijken. In de maat en soortenkeuze moet meer aansluiting worden gezocht bij de schaal en gebiedspecifieke beplanting van deze polder. Exoten als taxus kunnen beter achterwege gelaten worden.

CONCLUSIE EN OVERLEG

Conclusie ARO

De ARO is positief over dit plan. Een aantal opmerkingen betreft vooral de voorzijde en kanaalzijde van het bedrijf. De ARO begrijpt dat het bedrijf bestaat uit gebouwen met uiteenlopende functies, maar het geheel zou zo strak mogelijk in het landschap moeten staan, met zo min mogelijk 'uitstulpingen'. Verrommeling moet worden voorkomen. De ARO stelt voor om het waterbassin aan de westzijde een meer langgerekte vorm te geven, parallel aan de westzijde van de kas, waardoor de hoofdvorm van de kas meer wordt ondersteund. Wat betreft de toegepaste beplanting wordt geadviseerd om 'tuinieren' te voorkomen en vooral te kiezen voor beplanting van een schaal die past bij de polder. In plaats van soorten als taxus dient meer gebiedseigen beplanting te worden toegepast.

Aanpassingen naar aanleiding van de aanbevelingen

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de ARO is een onderzoek gedaan naar de aanpassing van het waterbassin aan de westzijde van het bedrijf, aan de zijde van de dijk. Hierbij is een waterbassin vormgegeven met een langgerekte vorm die een zelfde inhoud heeft als het eerder vormgegeven bassin. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd door de initiatiefnemer en de gemeente dat het niet wenselijk is een langgerekte vorm toe te passen. De argumenten om hiervoor niet te kiezen hebben betrekking op de ruimtelijke kwaliteit en op de uitvoerbaarheid en het onderhoud van het bassin.



CONCLUSIE EN OVERLEG

Bij de situering van een langgerekt bassin met een grastalud is veel meer grond nodig. Door over de lengte van de kas een bassin toe te passen wordt de gevel over een grote lengte in het water gespiegeld en is er geen ruimte meer voor beplanting langs de kas. Hierdoor zal de kas veel dominanter in beeld zijn in het gebied langs de dijk. Het waterbassin komt ook dicht bij de dijk te liggen, waardoor de open lager gelegen ruimte langs de dijk verkleind wordt. Hierdoor is hier geen ruimte meer voor de beplanting en wordt het contract tussen de hoger gelegen dijk en het lager naastgelegen gebied verkleind. Bij het toepassen van een compactere vorm sluit de massa beter aan bij het naastgelegen erf en bij het volume van de kas. Ook het onderhoud van een langerekt bassin op deze locatie is groter en de kosten van de aanleg van het waterbassin zijn veel hoger.

Op basis van bovenstaande argumentatie is gekozen voor het niet aanpassen van de vorm van het waterbassin. Over het niet overnemen van de aanbeveling van de ARO met bovenstaande argumentatie is telefonisch contact geweest met de secretaris van de ARO. De secretaris heeft aangegeven dat beargumenteerd afgeweken kan worden van deze aanbeveling.

De suggesties van de ARO met betrekking tot de aanbevelingen van de toepassing van inheemse beplanting worden overgenomen. Voorgesteld wordt inheemse gemengde beplanting toe te passen.

De suggestie van de ARO om de afwijkende functie van het westelijke deel van de bebouwing tot uitdrukking te laten komen in de architectuur en de materiaalbehandeling van de bebouwing wordt meegenomen bij de uitwerking van de architectuur van het plan.