

Landschappelijke inpassing

Verlaatsweg 53 SPIERDIJK

Bedrijfsuitbreiding Smitflowers



Status
Datum
Projectnummer
Opdrachtgever

Landschappelijke Inpassing bedrijfsuitbreiding Smitflowers
19-04-2023
20210908
Smitflowers



Hoorn

Spanbroek

Nibbixwoud

Wagnum

Oudlân

Zwaag

owaard

Heerhugowaard

Hensbroek

Plangebied

Blokke

Hoorn

Hoorn

Spiersdijk

Spiersdijk

Wogmeerpolder

Barkhout

Ursem

De Goorn

Avenhorn

Markermeer

Luchtfoto ligging plangebied

Schermerhorn



1 Inleiding

Aanleiding

Het bedrijf Smitflowers is gelegen in de Wogmeer polder. Het is een familiebedrijf wat aanvankelijk begon met koeien, groenten en later (ongeveer 1970) is men overgegaan op de bollenteelt. In 1990 is de tulpen broeierij gestart.

Het bedrijf is gevestigd aan de Verlaatsweg 53 te Spierdijk, in de gemeente Koggenland, Noord-Holland.

Juridisch kader

Het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied geeft voor de gewenste situatie een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.1).

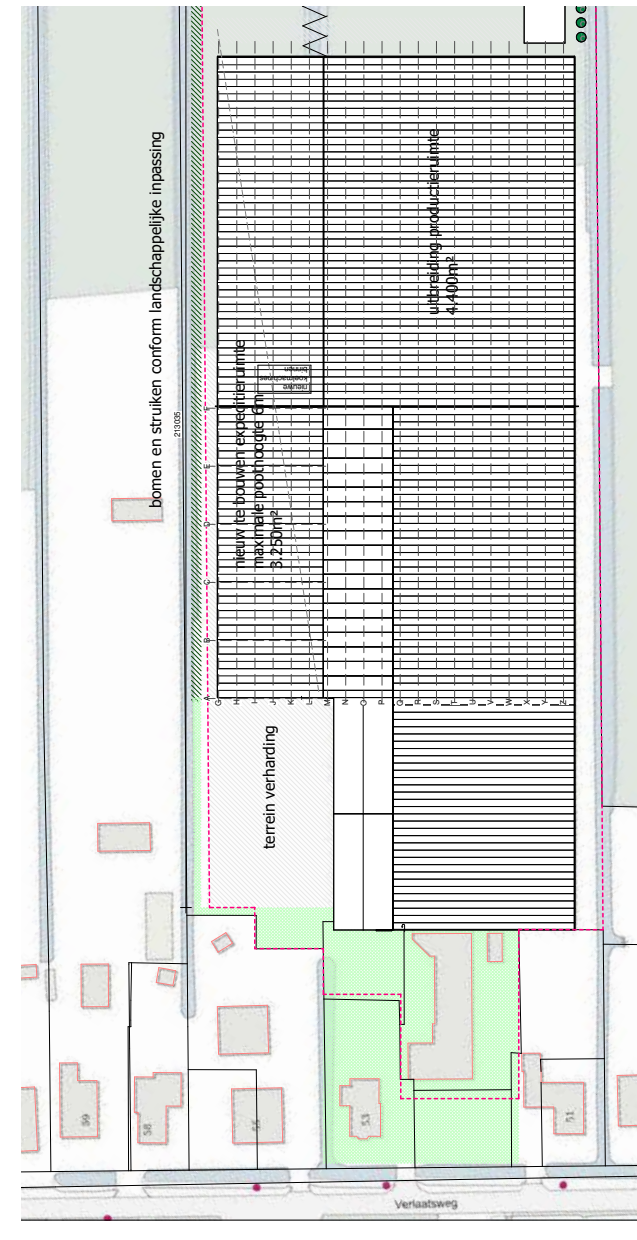
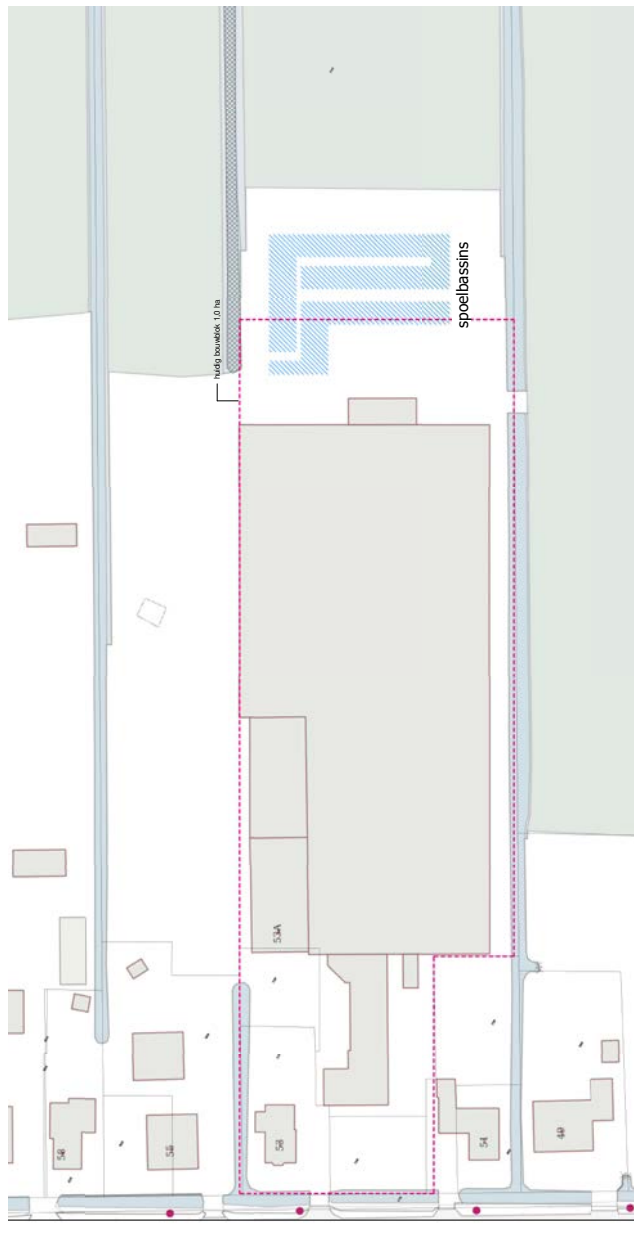
Er is een wijzigingsplan nodig om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen. Eén van de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid is dat sprake moet zijn van een goede inpassing van de ontwikkeling in het landschap, conform de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied van de gemeente Koggenland. Dit moet worden aangetoond met een landschappelijk inpassingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Binnen de huidige agrarische bestemming is in het geldende bestemmingsplan een mogelijkheid tot wijziging opgenomen om het bouwvlak te vergroten. Hieraan is een aantal voorwaarden gekoppeld.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassingen zijn de volgende punten van belang:

- Met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- De uitbreiding van het bouwvlak dient vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
- Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Dit document voorziet in een landschappelijk erfinpassingsplan zoals bedoeld in bovenstaande punten. In het buitengebied van Noord-Holland en ook van de gemeente Koggenland is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting in de agrarische sector. De grootte van de percelen en de erven neemt toe, waardoor het risico bestaat dat de verkavelings- en bebouwingsstructuur aangetast wordt. Ook neemt de schaal van de bebouwing toe, die veelal niet landschappelijk ingepast wordt. Doordat de bebouwing en het groen niet met elkaar in balans zijn, ontstaat door de grootte en de variatie in de bebouwing een onrustig landschappelijk beeld en een mogelijke aantasting van cultuurhistorische waarden. In dit landschappelijk inpassingsplan is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.



Huidige situatie bedrijfsbebouwing (bron: Agrofocus)



Uitbreiding bedrijfsbebouwing (bron: Agrofocus)

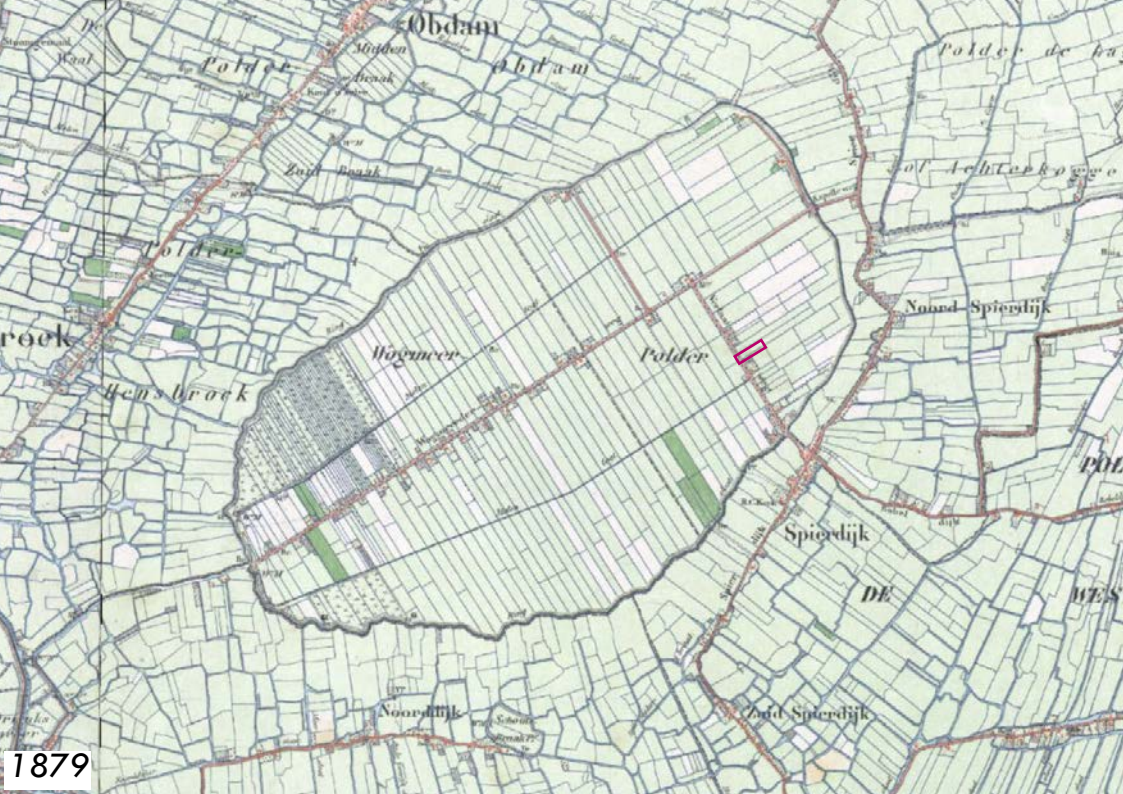
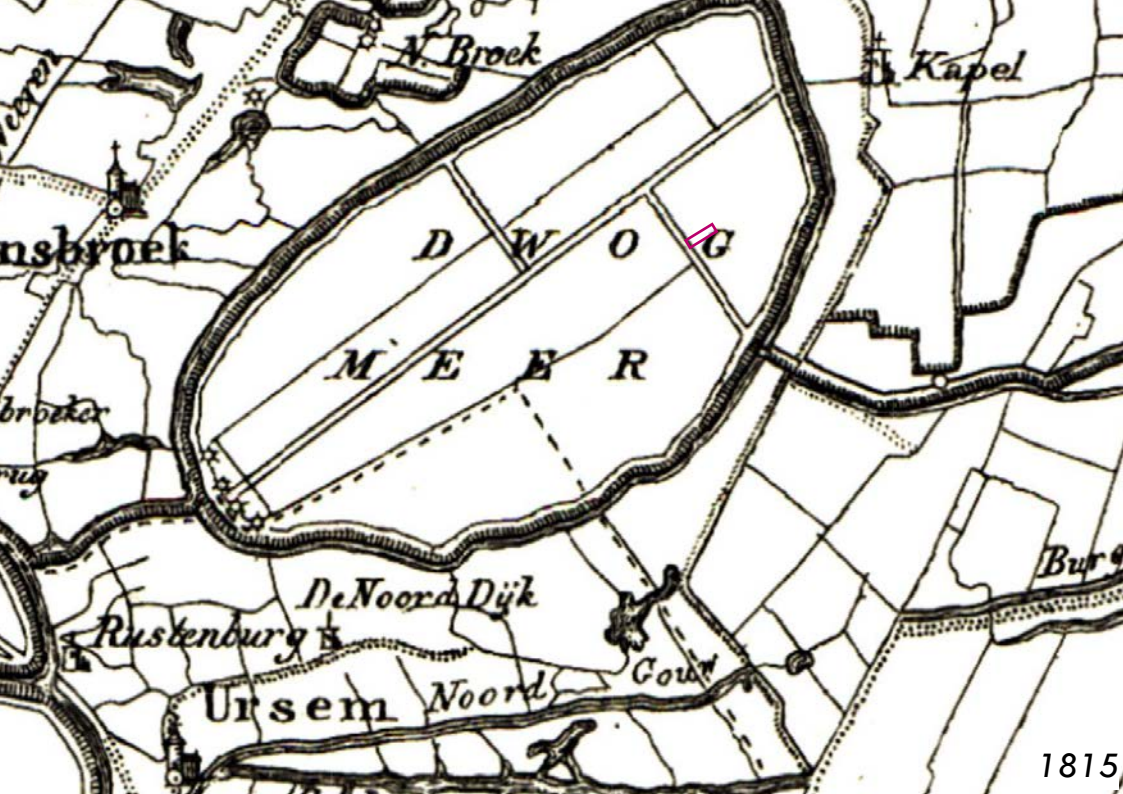
2 De Ontwikkeling

Het bedrijf Smitflowers ligt aan een oud polderlint. De (bedrijfs-) woning aan de Verlaatsweg 53 maakt onderdeel uit van het beeld van vrijstaande woningen in het historische bebouwingslint. Op het achtererf is het bedrijf gevestigd. Door middel van een inrit aan de zuidwestkant van het perceel is het bedrijf bereikbaar vanaf de Verlaatsweg. Op de afbeelding op de vorige bladzijde is de huidige situatie weergegeven. Op de afbeelding hiernaast is de gewenste uitbreiding van het bedrijf weergegeven. De uitbreiding betreft de realisatie van nieuwe bedrijfsruimte naast en in het verlengde van de bestaande kassen en gebouwen op het achtererf.

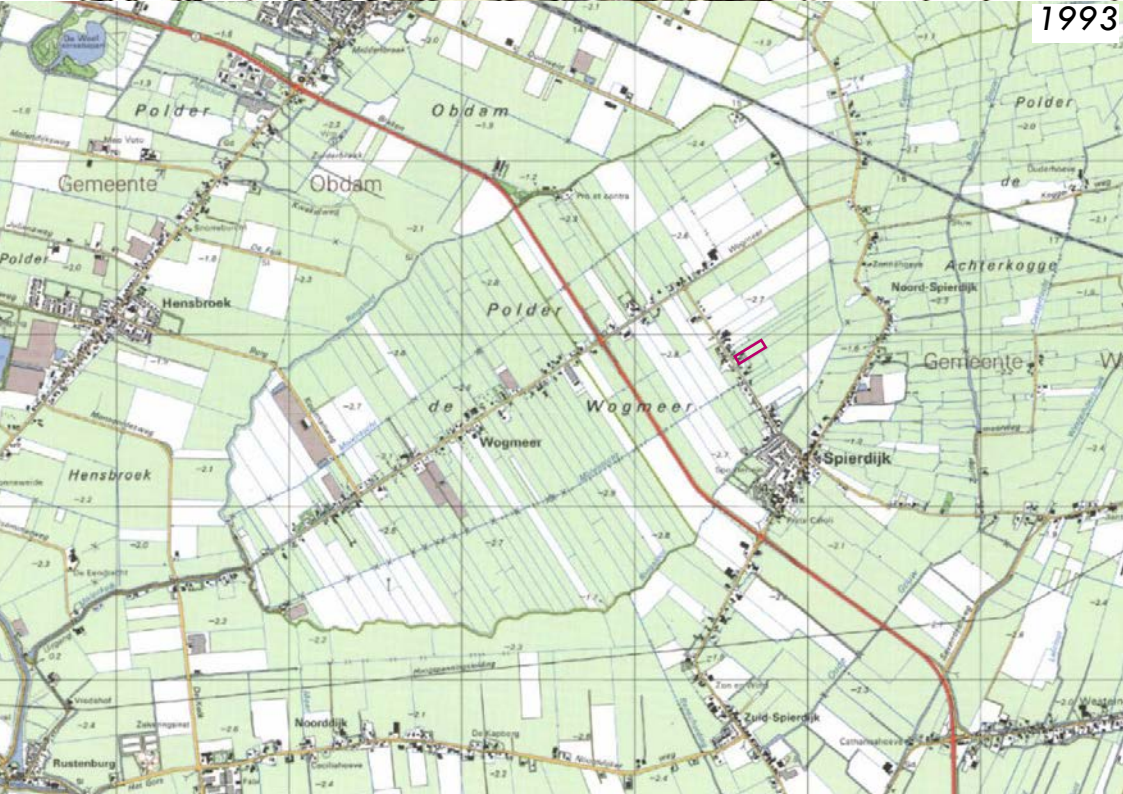
Alle ontwikkelingen vinden op het achtererf plaats en zijn beperkt van invloed op het bestaande beeld in het bebouwingslint, mede door het terughoudende groene kleurgebruik in de gevels.



Straatbeeld (bron Google Streetview 2019)



1815 1879
1993 2020



3 Analyse

Historische ontwikkeling

Op de pagina hiernaast zijn achtereenvolgens vier historische kaarten weergegeven van circa 1815, 1897, 1993 en 2020.

Het plangebied valt binnen de landschappelijke karakteristiek 'kleine verspreid liggende Droogmakerijenlandschap'.

De drooglegging van de polder de Wogmeer werd gestart in 1608 en voltooid in 1612 onder het toezicht van de Alkmaarse landmeter Gerrit Dirksz Langedijk. De polder vormt met haar sterkt haakse structuren een groot contrast met het omliggende oude zeekei landschap wat een meer grillige structuur kent. Een van de zes molens die bij de drooglegging gebruikt is, genaamd Nieuw Leven, staat nog steeds op de westzijde van de ruim 12 km lange dijk die om de Wogmeer ligt. Het meeste land wordt gebruikt voor bloembollenteelt, akkerbouw en voedselwinning ten behoeve van de veeteelt.

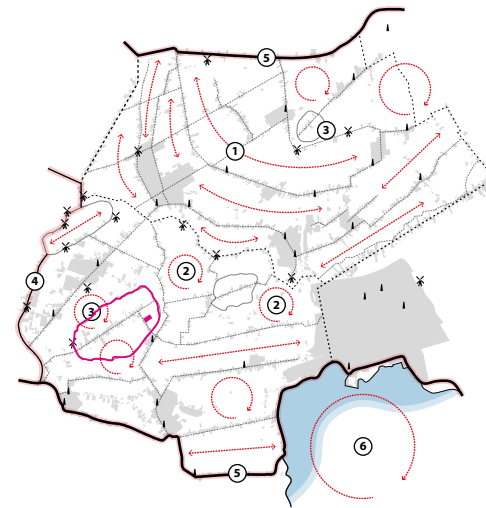
De kenmerkende Ringsloot, Molentochten en de lintstructuur van de Wogmeer en de Verlaatsweg zijn door hun onderscheidende structuren eenvoudig terug te vinden op de kaarten. De centrale lintstructuur was begin 20e eeuw al stevig ontwikkeld. Het oude kleilandschap is buiten de Ringsloot eind jaren '60 herverkaveld waarmee de kleinschalige structuur is verdwenen. In de jaren '70 is het buiten de polder gelegen dorp Spierdijk uitgebreid en de doorgaande N507 weg gestroomlijnd. Buiten de polder is het water de laatste jaren weer teruggebracht. Het beeld binnen de polder wijkt weinig af van het beeld twee eeuwen daarvoor.

Het huidige beeld wordt gekenmerkt door de cultuurhistorische structuren met een daarmee samenhangende en nog goed herkenbare verkaveling en openheid. De bebouwing en erven zijn kleinschalig en kennen een sterke samenhang met de wegen en de verkavelingsstructuur. In het lint komt zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing voor. De bestaande bedrijfsbebouwing in het plangebied is ten opzichte van de historische bebouwing door de afwijkende vorm en afmeting gebiedsvreemd. Historisch gezien waren achter op de kavels vaak boomgaarden aanwezig, op enkele plekken zijn deze nog terug te vinden. Echter komt er tegenwoordig meer bedrijfsmatige bebouwing op het achtererf voor. De dichtheid van de bebouwing in het lint varieert en de voorerven hebben veelal een groen karakter.

Overzichtskaart West-Friesland midden



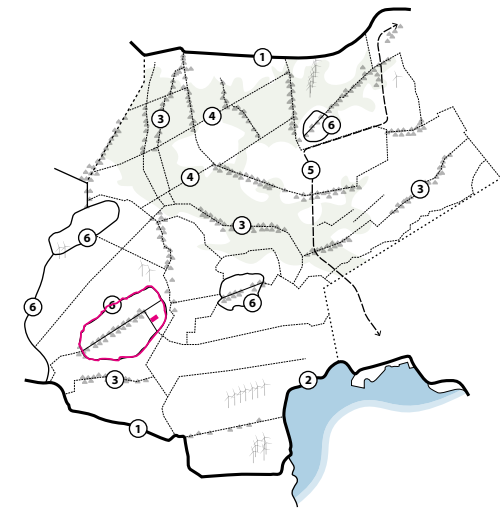
Openheid en ruimtebeleving



Openheid en ruimtebeleving

1. Lange zichtlijnen tussen gebogen langgerekte linten
 2. Openheid aan meerdere zijden door linten begrensd
 3. Droogmakerijen doen mee in halfopen landschap
 4. Rand van polder Heerhugowaard
 5. Westfrieze Omringdijk
 6. Openheid Hoornsche Hop
- ✕ Molen met molenbiotop (indicatief)
 ! Baken (kerk-, water-, of vuurtoren)

Ruimtelijke dragers



Ruimtelijke dragers

1. Westfrieze Omringdijk
 2. IJsselmeerkust
 3. Langgerekte linten die veelal de hoger gelegen stroomrug volgen
 4. Dwarswegen evenwijdig aan de verkaveling
 5. Historische spoorlijn Hoorn- Medemblik
 6. Ringvaarten en -dijken (kleine) droogmakerijen
- ✕ Stolpenstructuren
 ⚡ Bestaande windturbines/-parken

Landschappelijke structuren Westfriesland (Bron: Leidraad landschap en cultuurhistorie 2018)

Leidraad landschap en Cultuurhistorie

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland zijn gebiedskenmerken omschreven en worden ontwerpprincipes geformuleerd om ingrepen in het landschap te sturen. In deze paragraaf wordt kort samengevat welke uitgangspunten voor de ontwikkelingen in het plangebied van toepassing zijn. De randen van de droogmakerij doen mee in de categorie 'open landschap'. De ringvaarten, kleine dijken en het lint met de karakteristieke stolpboerderijen worden als relevante dragers benoemd.

Samenvattend zijn vanuit de landschappelijke analyse de volgende kenmerken van toepassing op het plangebied:

- Behoud de polder als herkenbare eenheid;
- Versterk de identiteit van de polderlijnen, -linten, ringsloten en kaden in de droogmakerijen;
- Ga zorgvuldig om met de bestaande waterbouwkundige structuren en constructies;
- Behoud de doorzichten vanaf de linten op het open landschap.



Het plangebied gezien van de Noord-Spierdijkerweg, ten noordwesten van het plangebied (670m afstand)



Huidig beeld vanaf Noord-Spierdijkerweg, noordwesten



Impressie na uitbreiding



Impressie na inpassing



Huidig beeld vanaf de Noord-Spierdijkerweg, ten westen van het plangebied (600m afstand)

Zichtbaarheid

Het plangebied is vanuit de openbare ruimte zichtbaar vanaf de randen van de polder en vanaf het lint - de Verlaatsweg. Vanaf de Noord-Spierdijkerweg heeft men vanaf het oosten en noordoosten zicht op de achterzijde van het kavel. De afstand is met ruim meer dan 600 meter aanzienlijk, de huidige bebouwing is echter nog zichtbaar als grote vlakken binnen het lint. Vanaf het lint zelf - de Verlaatsweg - is er zeer goed zicht op de zuidoostelijke zijgevel van de bebouwing / kassen. Vanaf het centrale lint Wogmeer is de locatie beperkter zichtbaar, mede door de laanbeplanting hierlangs en de grote afstand.

Met de uitbreiding van de bebouwing zal de zichtbaarheid toenemen. Een zorgvuldige inpassing is dan ook wenselijk. Hierbij geven we vooral aandacht aan de inpassing van de kopse kant van de kavel in verband met de zichtbaarheid vanaf de Noord-Spierdijkerweg en de noordwest zijde in verband met een zorgvuldige overgang naar de buurkavels.



Impressie na uitbreiding, gezien vanuit het westen



Impressie na inpassing, gezien vanuit het westen



Impressie na uitbreiding



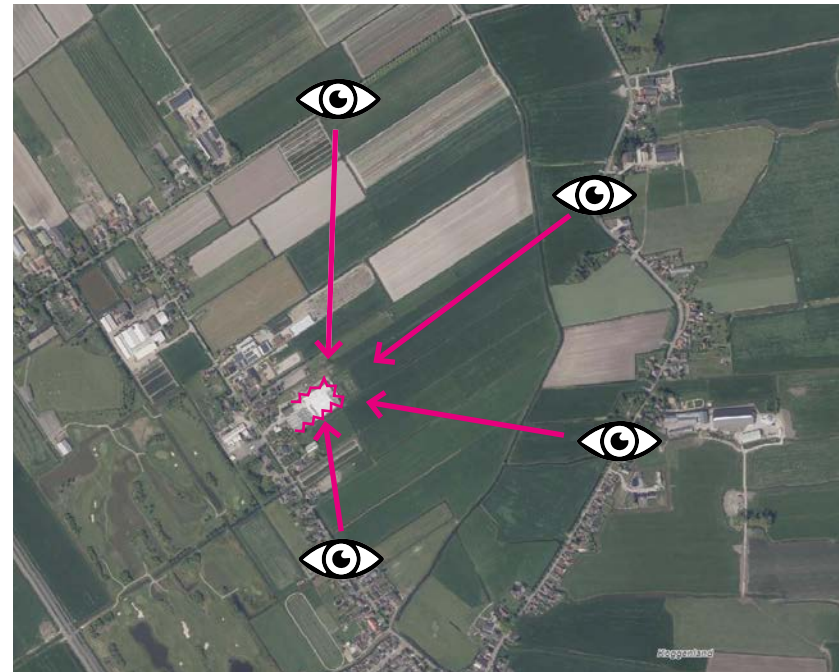
12 *Huidig beeld vanaf de Verlaatseweg, het lint langs het plangebied (350m afstand)*

Ontwerputgangspunten

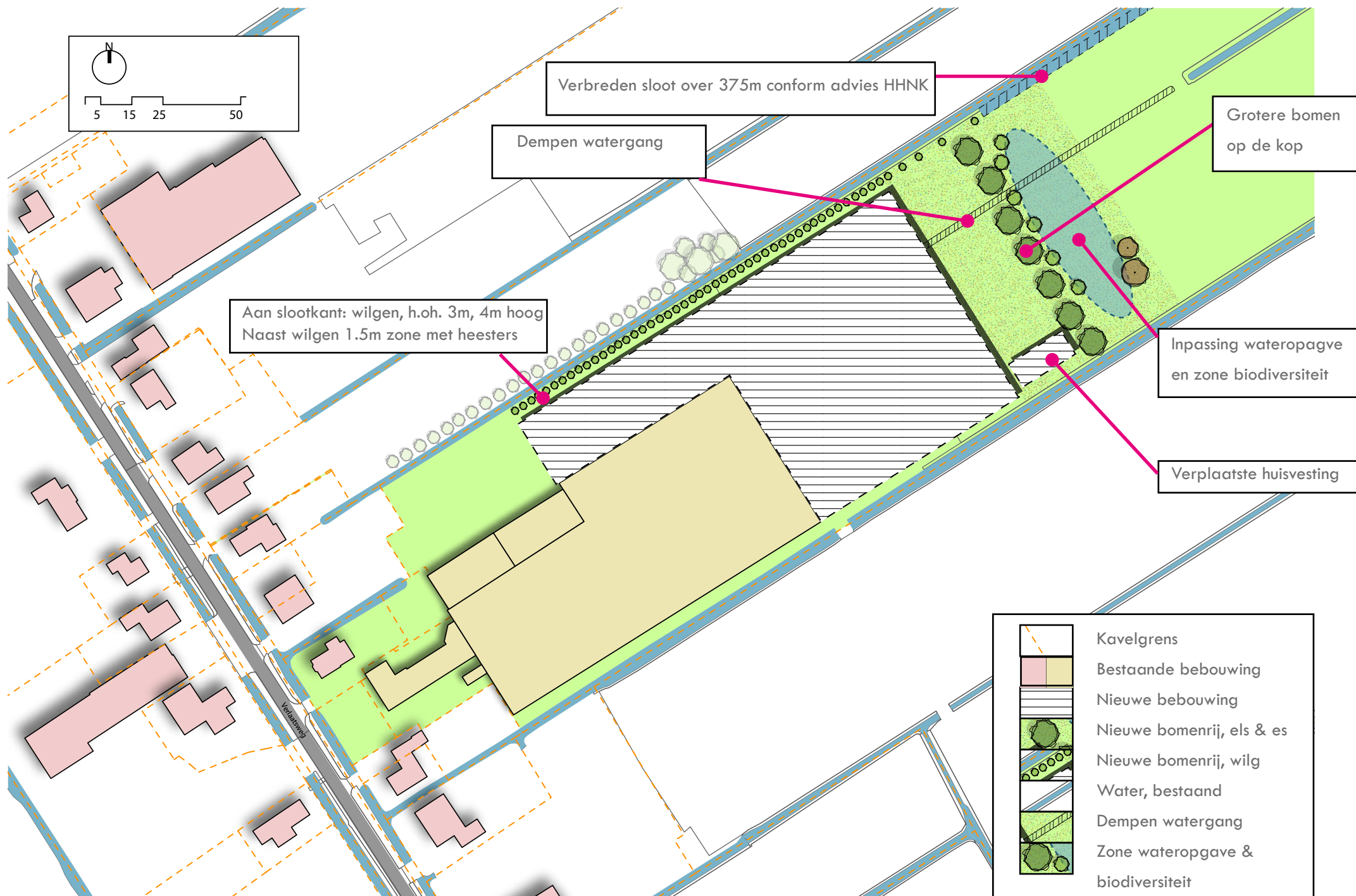
De ontwerputgangspunten van toepassing op de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zijn hieronder opgesomd. Deze zijn bepaald op basis van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 en de analyse van het plangebied.

- De landschappelijke inpassing wordt geconcentreerd aan erfgrans en de landschappelijke kop om de uitbreiding en huidige bedrijfsbebouwing groen in te passen.
- De landschappelijke inpassing volgt de richting van de kavelstructuur.
- De ontwikkeling draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek, (de beleving van) de openheid en wordt helder gepositioneerd ten opzichte van de ruimtelijke dragers.
- Het lint, de watergangen en de ringsloot blijven goed herkenbaar als ruimtelijke structuurdrager.
- Representatieve bebouwing is op de huidige kavelrichting georiënteerd.
- Er is sprake van rafelige dorpsranden, dat wil zeggen een zachte overgang van dorp naar landschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig. De uitbreiding heeft hier geen invloed op.

- Er wordt naar gestreefd dat de ontwikkeling kwaliteit toevoegt aan het bestaande landschap.
- Dit lint wordt gekenmerkt door waardevolle bebouwing en een groen karakter, met tevens structurele doorzichten in het lint.
- Het groene voorerf van het plangebied voegt zich in de lintbebouwing.
- Het gebied achter het achtererf wordt gekenmerkt als een gebied met een grote openheid. Vanaf het en naar het achtererf is ruim zicht op het open landschap.
- Beplanting is gebiedseigen.



Zicht op de achter- en zijkant



4 Landschappelijke inpassing

Visie

De landschappelijke inpassing concentreert zich op de landschappelijke zijde van het perceel en de noordwestelijke erfafscheiding.

Het landschap wat grenst aan het plangebied is zeer open. Vanaf de Noord-Spierdijkerweg en de Wogmeer is vanaf ruime afstand de uitbreiding waarneembaar. Vanaf het lint zelf -de Verlaatseweg - zijn de bestaande bebouwing en de uitbreiding goed zichtbaar.

Vanuit de beperkte waarneembaarheid en het open karakter van het landschap is volledige afscherming van het (mogelijke) zicht op de ontwikkeling niet passend. Er worden twee middelen ingezet om het aanzicht te verzachten:

- 1.) de gevels van de nieuwbouw worden uitgevoerd in een groene kleur;
- 2.) bomen en heesters verzachten verder het aanzicht op de uitbreiding en laten deze opgaan in de rafelige dorpsrand.

Door middel van een rij wilgen aan de lange zijde van de bebouwing en op de kopse kant elzen en essen wordt het beeld verder verzacht.

Naast de wilgen wordt een zone van 1.5m breed met twee soorten heesters aangelegd: bijvoorbeeld de *Prunus laurocerasus* afgewisseld met de *Mahonia x media* 'Charity'.

Ten noordoosten van de uitbreiding is ruimte voor het inpassen van de wateropgave (spoel- en compensatie water, n.t.b.) gecombineerd met een zone met verhoogde biodiversiteit.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Aan de lange noordwestelijke zijde van de bedrijfsuitbreiding wordt een wilgenrij ingeplant. De onderlinge plantafstand is 3 meter met een hoogte van ongeveer 4 meter.
- Naast deze wilgen wordt een 1.5 meter brede strook met afwisselende heesters aangelegd zoals *Prunus laurocerasus* afgewisseld met de *Mahonia x media* 'Charity'.
- Op de kopse landschappelijke zijde van de uitbreiding worden grotere inheemse bomen geplaatst zoals elzen en essen.
- Ten noordoosten van de uitbreiding wordt de wateropgave opgepakt en gecombineerd met een gebied met verhoogde biodiversiteit.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en afgestemd te zijn op de ondergrond.
- De bedrijfsuitbreiding staat over een bestaande watergang geprojecteerd. Deze zal moeten worden gecompenseerd.
- Ten noordoosten van de nieuwe bedrijfsuitbreiding wordt geen verharding gerealiseerd. Buitenopslag en de bedrijfsmatige (buiten)activiteiten vinden plaats op het reeds bestaande verharde deel van het terrein, of tussen de bestaande en nieuwe bebouwing.
- De bedrijfsuitbreiding wordt met terughoudende kleuren uitgevoerd zoals groen.



Prunus laurocerasus 'Otto Luyken' afgewisseld met de *Mahonia x media* 'Charity'.



Leeuwarden - Rotterdam - Deventer - Middelburg - Eindhoven