



UITBREIDING AGRARISCH BEDRIJF MTS BOOTS WESTEINDE 253 BERKHOUT

landschappelijk inpassingsplan

september 2022

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 29 september 2022

PROJECT 20220587
PROJECTLEIDER J.J. Posthumus MSc
OPSTELLER Ir. M.A. Rekswinkel

STATUS Concept



INHOUD

1. inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Het initiatief	4
2. verkenning omgeving en plangebied	7
2.1 Analyse omgeving	7
2.2 Historische ontwikkeling	10
2.3 Hoogteligging	13
2.4 Foto's plangebied	15
3. beleid	18
3.1 Provinciaal beleid	18
3.1.1 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	18
3.2 Gemeentelijk beleid	22
3.2.1 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied (2012)	22
3.2.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied (2013)	26
4. landschappelijke kernkwaliteiten en uitgangspunten	27
kernkwaliteiten	27
uitgangspunten	
5. landschappelijk inpassingsplan	29
6. beplantingslijst	31

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Westeinde 253 te Berkhout (Noord Holland) is een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze bloem- en bloembollenkwekerij wil graag uitbreiden.

De gemeente Koggenland heeft aangegeven dat er bij de uitbreiding 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 en tevens de ontwikkelprincipes van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland.

Dit moet worden aangetoond met een (landschappelijk) inpassingsplan. Deze memo voorziet hierin.



figuur 1 ligging plangebied

1.2 Het initiatief

Het huidige bedrijf kampt met ruimtegebrek. Het bedrijf wil doorgroeien.

Maatschap Boots heeft in de huidige situatie een klein bouwvlak aan Westeinde 253, waar bewaring, preparatie, bloemencel en bloemverwerking plaatsvindt.

Achter de bedrijfsbebouwing, aan de overzijde van de Tocht, vindt de productie van tulpenbloemen plaats. De loods waarin de productie plaatsvindt is alleen te bereiken via een smalle brug.

Door deze tweedeling is de interne logistiek slecht.

De aan- en afvoer van de producten vindt plaats via het Westeinde, een smalle straat met veel woonbebouwing. De inrit is zeer smal.

Ondernemer wil aan de zuidzijde van de Tocht de productie en verwerking samenvoegen. Tevens wil de ondernemer een uitbreidingslag maken door de oppervlakte aan schuurkassen aanzienlijk te vergroten.

Ook vindt er een inhaalslag plaats: er wordt overgeschakeld naar een broeierij op containers. Hierdoor kan er veel efficiënter gewerkt worden.

De bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Tocht wordt in de gewenste situatie gebruikt voor opslag van machines en fust.

De schuurkas is circa 100 meter bij 50 meter (totaal 5.025 m²). Hier vindt de productie van tulpenbloemen plaats: het opgroeien, het bloeien, en het bessen van de tulpen.

De nieuwe loods wordt benut voor het pellen, sorteren en opslaan van de bloembollen. Deze loods is circa 45 meter bij 25 meter (totaal 1.125 m²).

De bestaande (broei)kas van 35 bij 25 meter wordt t.z.t. verwijderd.

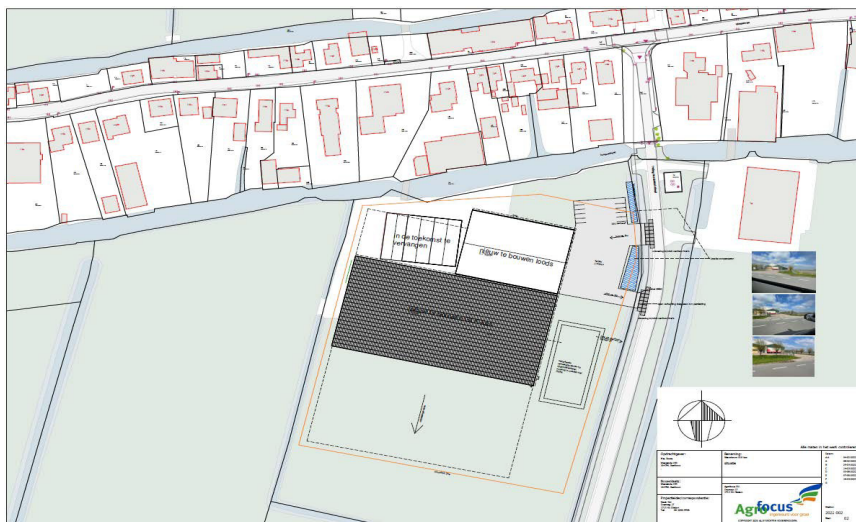
Verder komt er een waterbassin ca 50 x 20 m (1.000 m²).

Er komt een tiental parkeerplekken op het terrein.

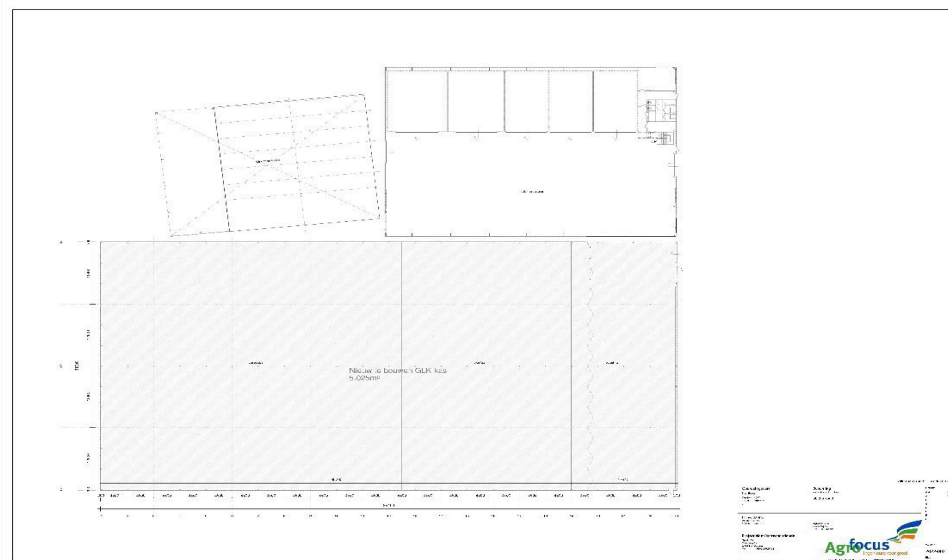
Ook komt er een nieuwe inrit op Teding van Berkhoutweg. Door het laden- en lossen naar de Teding van Berkhoutweg te verplaatsen, en tevens het verkeer via de zuidzijde naar de N194 af te voeren wordt de verkeerssituatie aan de Westeinde sterk verbeterd.

De ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied van de gemeente Koggenland. Het bouwvlak zal moeten worden vergroot. Hiervoor wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Dit landschappelijk inpassingsplan zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

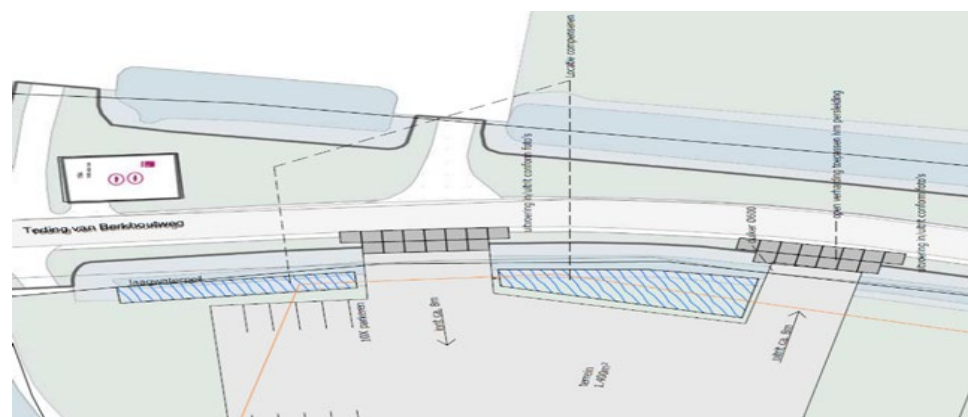
Boots voert de werkzaamheden gefaseerd uit: in de eerste fase vindt een uitbreiding tot een bouwblok van circa 1.25 ha. plaats. Daarna vindt in een latere fase een verdere uitbreiding tot 2 ha. plaats. Opdrachtgever heeft al een participatie onderzoek uitgevoerd onder de buurtbewoners. Deze hebben geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkelingen. Het verlies aan uitzicht is beperkt. Ze vinden het positief dat de ontsluiting aangepast wordt, waardoor het Westeinde wordt ontlast.



Figuur 2 tekeningen met kenmerk 2022-002-02E



Figuur 3 tekening met kenmerk 2002-002-11B



Figuur 4 de nieuwe inritten en waterberging aan de Teding van Berkhoutweg

2. VERKENNING OMGEVING EN PLANGEBIED

2.1 Analyse omgeving

Berkhout ligt in het oosten van de gemeente Koggenland. Koggenland is een gemeente in de regio West-Friesland in de provincie Noord-Holland. De gemeente is ontstaan op 1 januari 2007 door samenvoeging van de gemeenten Obdam en Wester-Koggenland.

Berkhout is een lintdorp tussen het historische stadje Hoorn en de kleine kern Avenhorn. Het bebouwingslint is opgespannen tussen de Noordertocht aan de noordzijde, en De Tocht aan de zuidzijde. De percelen aan de zuidzijde van de weg Westeinde zijn een stuk dieper dan die aan de noordzijde. De Tocht is circa 12,50 meter breed.

De percelen ten noorden en zuiden van het bebouwingslint bestaan vooral uit grasland. Periodiek wordt dat grasland ingezet voor de reiende bollenkraam en kleuren de tulpen de velden op. Het gebied heeft een open karakter.

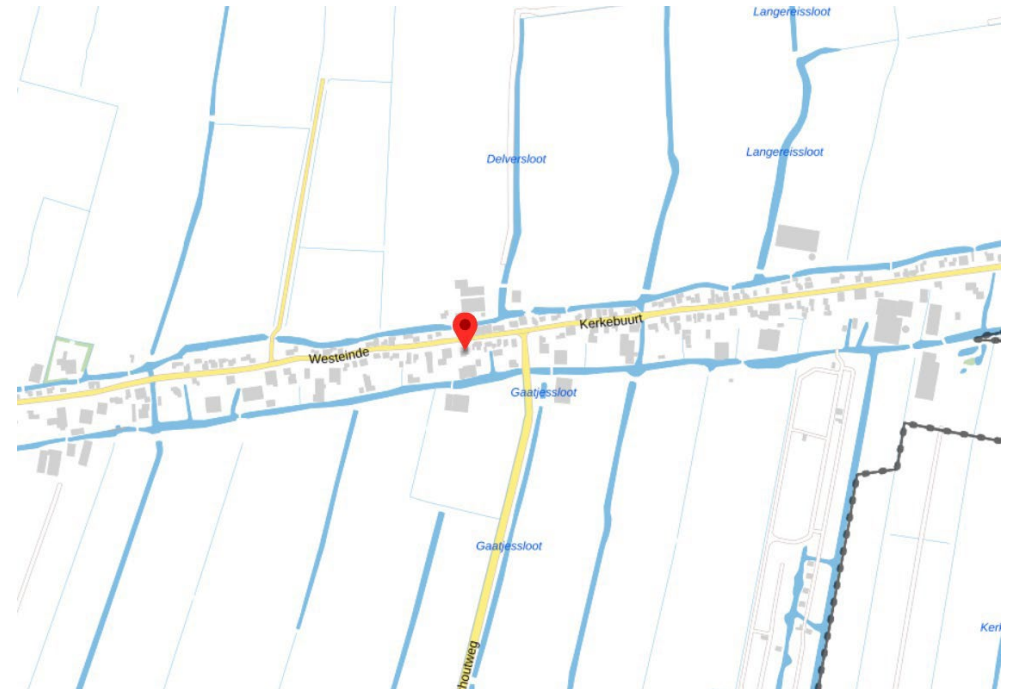
De percelen worden omsloten door watergangen, die min of meer in noord-zuid richting lopen. De watergangen sluiten onder een hoek aan op de Tocht en de Noordertocht.

De Teding van Berkhoutweg loopt parallel aan deze waterstructuren.

Hoewel de meeste bebouwing zich tussen de twee tochten bevindt, zijn er, met name agrarische bedrijven, die de sprong over de Tocht en Noordertocht gemaakt hebben, en hun uitbreiding dus in de polder hebben.

Op circa 1.500 m ten westen van de projectlocatie ligt de N 194 die door het landschap snijdt.

Circa 500 m ten oosten van het plangebied bevindt zich een recreatieterrein. Dit langgerekte terrein volgt de lijnen van het landschap.



Figuur 6 locatie plangebied

Landschap

Het landschap van de gemeente Koggenland is een typisch cultuurlandschap. In Koggenland is veel strijd geleverd tegen het water om het landschap bewoonbaar te maken. De landschappelijke eenheden hebben een cultuurhistorische basis. Het gaat om samenhangende veenontginningen en droogmakerijen.

De gemeente bestaat voor een deel uit een open landschap, waar de oorspronkelijke landschappelijke structuur nog goed herkenbaar is. Deels bestaat het daarnaast uit een overgangsgebied met een verscheidenheid aan functies, op de overgangen naar

het stedelijk gebied van respectievelijk Heerhugowaard en Hoorn. De structuur is gekoppeld aan de bebouwingslinten van waaruit het landschap ontgonnen is. Berkhout ligt in de polder de Westerkogge.



Figuur 7 het bebouwingslint Berkhout



Figuur 8 plangebied met kadastrale grenzen



Ms58_ Photography, Google Avenhorn



Ms58_ Photography, Google Avenhorn



Foto: Albert De Kok, Google Avenhorn



Foto: Peter Wester, Google



Foto Walter Kocken Google

2.2 Historische ontwikkeling

Berkhout had in 1795 bepaalde stedelijke rechten verkregen, en mocht daarom ook de benaming *stede* gebruiken. maar het was geen stad, omdat het geen stadsrechten bezat. De naam Berkhout zou verwijzen naar de berkenbomen in het destijds nabijgelegen bos.

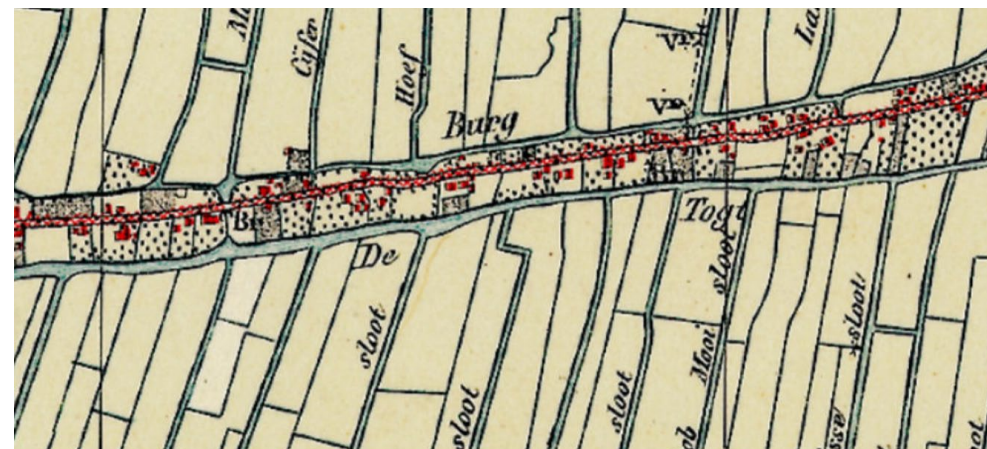
Het lint Berkhout loopt in het westen over in het buurtschap Westeind.



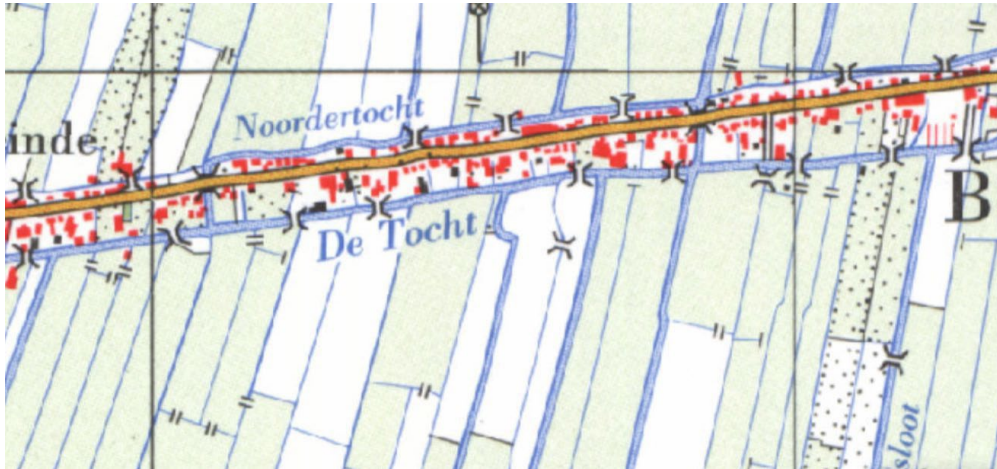
Rond 1800



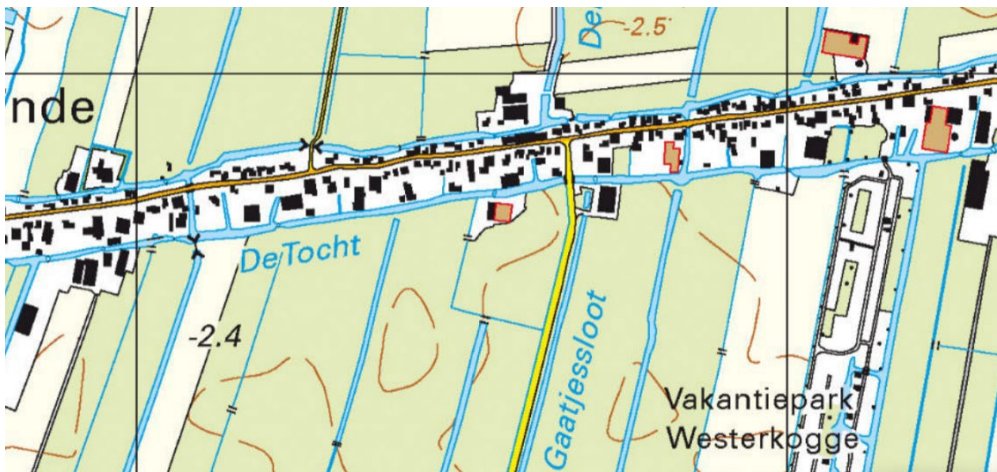
1880



1930



1980



2020

Het gebied laat weinig ontwikkeling zien in de periode tussen 1880 en 1980. Er vindt slechts enige verdichting in het lint plaats.

De kaart van rond 1930 laat zien dat de omgeving vooral uit grasland bestond. Rond 1980 is het beeld gevarieerder: er zijn, naast graslanden ook boomgaarden en akkers.

Rond 1990 werd de Teding van Berkhoutweg aangelegd, de N507 (ten westen van het plangebied) na 1990. In de periode tussen 1980 en nu verminderde de hoeveelheid sloten. Ook vond de uitbreiding van enkele agrarische bedrijven over de tochten plaats. Hierdoor ontstaat een nieuwe ordening.

Het vakantiepark Westkogge is na 2000 aangelegd.

Momenteel bestaan de landbouwgronden grotendeels uit grasland. Op de meeste percelen worden 1 x per 7 jaar tulpen verbouwd.

Ingezoomd op de planlocatie en directe omgeving (zie afbeeldingen volgende pagina) is ook te zien dat er weinig ontwikkeling heeft plaatsgevonden tussen 1880 en nu.

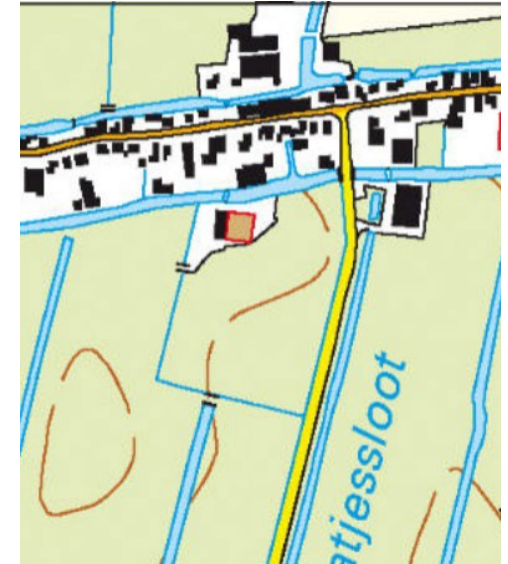
De grootste wijzigingen zijn de verdichting van het lint, het verminderen van het aantal sloten, de aanleg van de Teding van Berkhoutweg en de sprong van bebouwing over de watergangen.



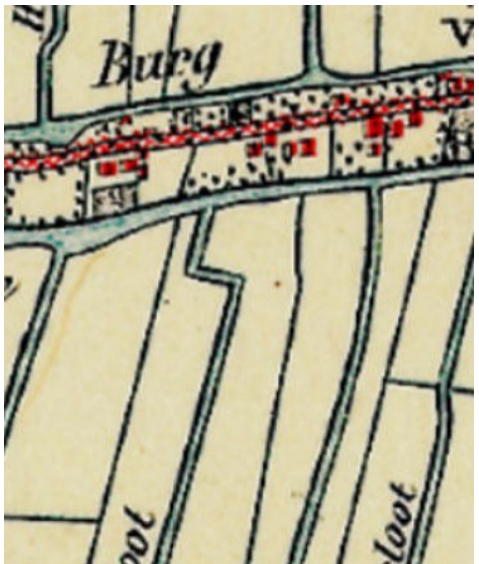
1880



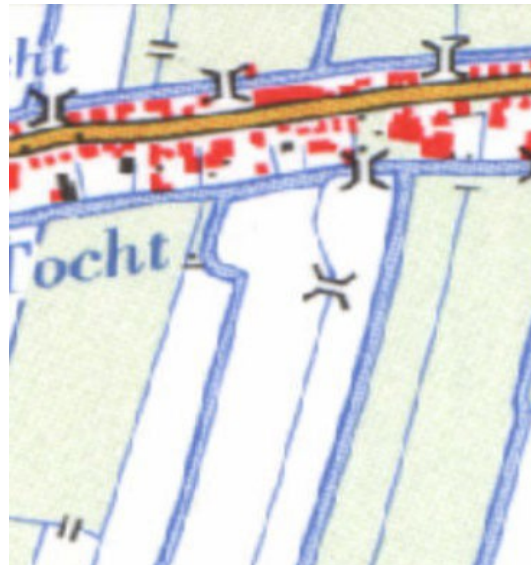
1950



2020



1930

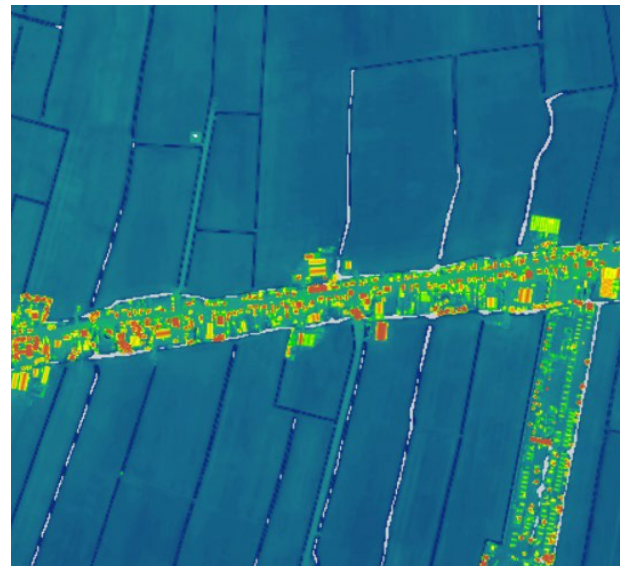
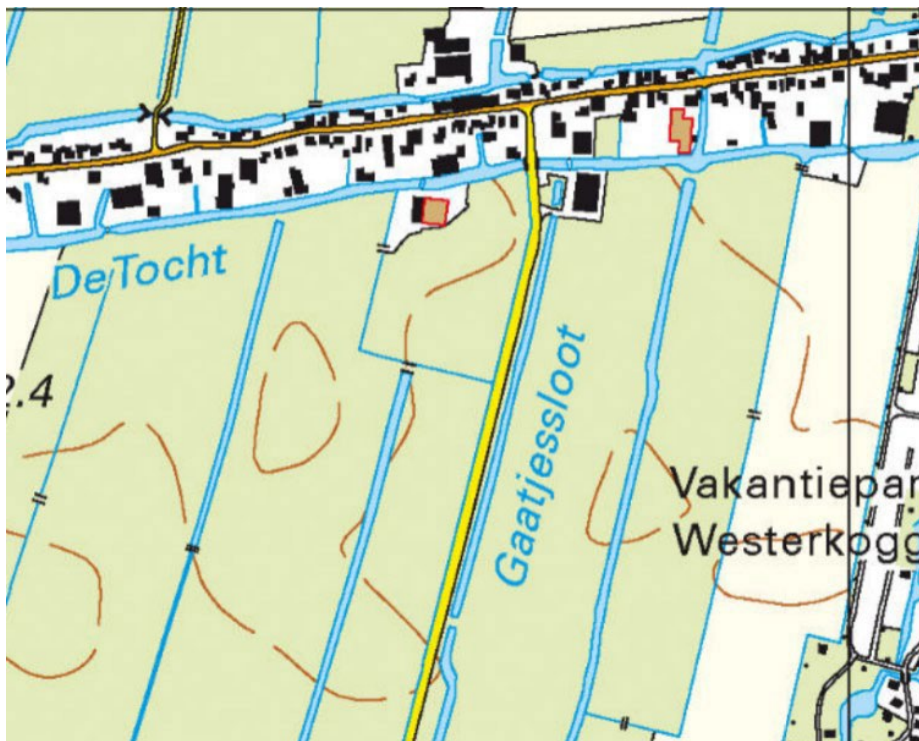


1980

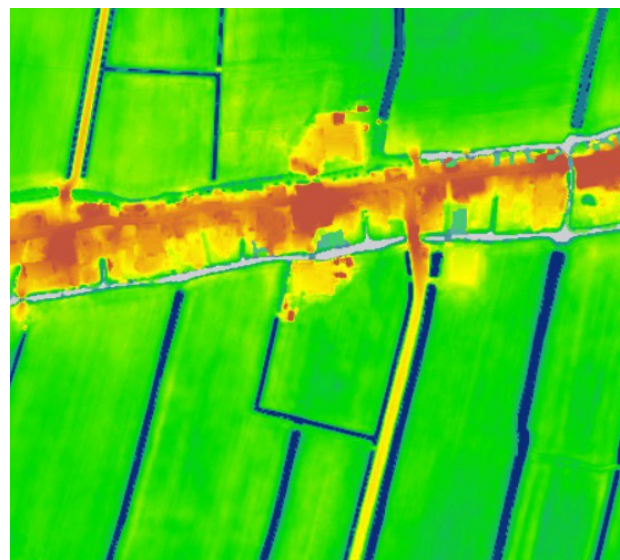
2.3 Hoogteligging

Op de topografische kaart is te zien dat er zich een aantal lagere stukken bevinden in het gebied ten zuiden van Westeinde. Het gaat hierbij om kleine verschillen, die nauwelijks waarneembaar zijn. Ook op de hoogtekaart van de AHN zijn deze nauwelijks zichtbaar.

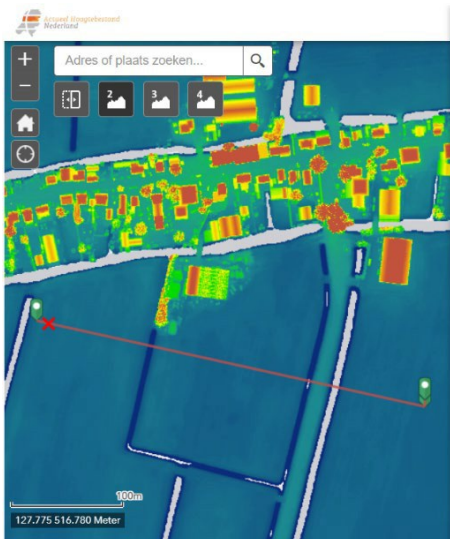
Op de hoogtekaart van Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) is goed te zien dat het gebied laaggelegen is (blauwe kleur) en de bebouwing zich concentreert op de iets hogergelegen lint (groen/ geel/ rood).



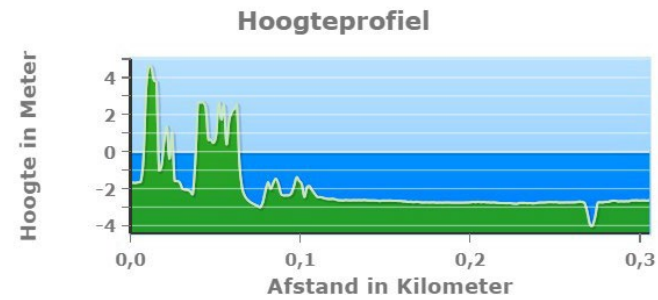
AHN 4



Detail gebied



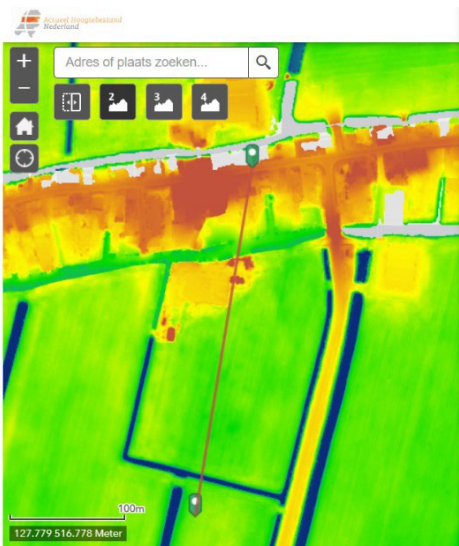
AHN2 - Hoogteprofiel



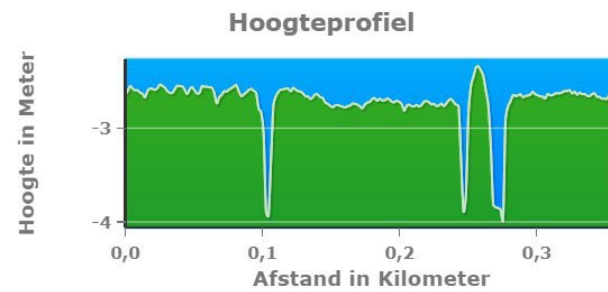
| Kilometer ▾

Perceel van west naar oost iets aflopend;

2.80 > 2.60 m - NAP



AHN2 - Hoogteprofiel



Kilometer ▾

Weg Westeinde ligt op dijkje – 1.70 m.

Perceel van noord naar zuid iets aflopend;

2.50 m > 2.70 m -NAP

2.4 Foto's plangebied

Zicht vanaf Teding van Berkhoutweg:



Zicht vanaf Westeinde:





3. BELEID

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland heeft in 2018 de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' opgesteld. Op basis van een onderverdeling in landschappelijke ensembles en structuren worden op provinciaal niveau uitgangspunten en ontwikkelprincipes gegeven voor ingrepen in het landschap. Deze uitgangspunten en ontwikkelprincipes nemen we mee in het plan.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (provincie Noord-Holland, 2018) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. Het is dus een belangrijk document bij de toetsing van ontwikkelingen als die aan het Westeinde. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad te werken aan het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van landschap en cultuurhistorie.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid;
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Het plangebied ligt in het ensemble West Friesland Midden.





Uitsnede:

Landschappelijke karakteristiek

West-Friesland Midden is een oud zeekleilandschap met kleinere, verspreid liggende droogmakerijen (droogmakerijenlandschap). De voormalige getijdegeulen zijn herkenbaar als relatief hooggelegen kreekrukken. De voormalige wadvlakten vormen laaggelegen en overwegend open kommen

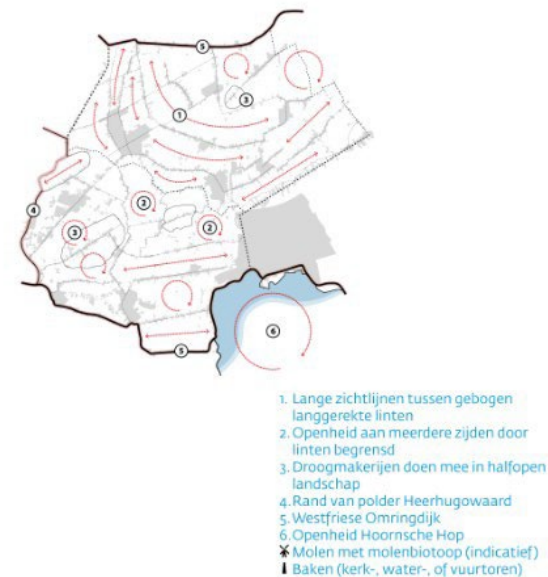
Het zeekleigebied heeft door de ontstaansgeschiedenis de karakteristiek van een veenontginningsgebied, vooral herkenbaar aan de lange veenlinten en opstreckende verkaveling haaks op de linten. Door het enigszins inklinken van de klei en het verdwijnen van het veen is een inversielandschap ontstaan en zichtbaar geworden. De oorspronkelijk lager gelegen oude wadgeulen liggen nu hoger dan het omliggende land, omdat ze in de loop der tijd zijn opgevuld met zand. Dat zand klonk minder in dan klei, waardoor dit de hogere delen in het landschap werden.

De ligging van de linten is sterk gerelateerd aan de ondergrond en de ontginning. De nederzettingen kwamen uiteindelijk op de hoger gelegen kreekrukken te liggen. Een deel van de lange linten heeft hierdoor een licht gebogen vorm gekregen, zoals de langgerekte veenlinten met de aanliggende lange kavels. Deze zijn terug te vinden aan de noord- en zuidzijde van het ensemble, bijvoorbeeld rond Sijbekarspel en Berkhout. Direct aan de linten hebben de percelen vaak nog de oorspronkelijke breedte. Op enige afstand van het lint, achter de bebouwing, heeft het weiland na de ruilverkaveling een grotere maat en bredere percelen gekregen.

Het ensemble is dooraderd met sloten, vaarten en tochten die herkenbare lijnen in het landschap vormen, zoals bijvoorbeeld de Kromme Leek, de Langereis en de Wijzend.

Openheid en ruimtebeleving

In dit ensemble bevinden zich zowel matig open gebieden als open tot zeer open gebieden. De linten met bebouwing en/of beplanting en de houtsingels vormen begren-

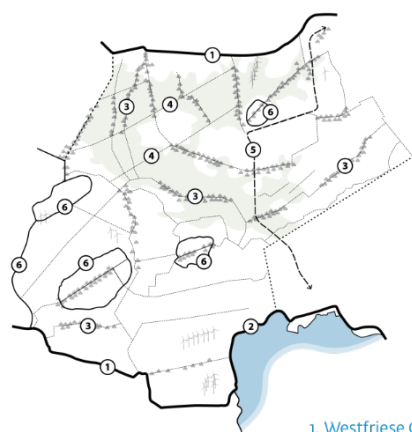


zingen van kleinere en grotere open ruimten. Vanaf de lange, soms gebogen, linten aan de noord- en zuidzijde zijn er lange zichtlijnen over het polderland. En tussen de linten is sprake van lange zichtlijnen haaks op de kavels: een aan twee zijden begrenste openheid. Vaak is er uitzicht vanaf het lint op het landschap.

Ruimtelijke dragers

De lint(dorp)en met de vele stolpen volgen vaak de oude kreekkruggen. Ze zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de dragers van verstedelijking. De linten zijn de dragers van een mix aan grotere en kleinere functies. Het profiel van de weg met bebouwing en de mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend. Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en tuinen. Langs de linten staan (reeksen) stolpboerderijen (zie *structuur Stolpenstructuren*), soms met een waterloop (voorsloot) ertussen (zoals in Twisk). De dwarswegen, die de lengterichting van de lange kavels volgen, vormen de verbinding tussen de linten. Deze hebben veelal geen bebouwing.

De deels beplante provinciale wegen liggen relatief los in het landschap en vormen op enkele plekken dragers voor grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.



1. Westfriese 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

Ambities en Ontwikkelprijncipes

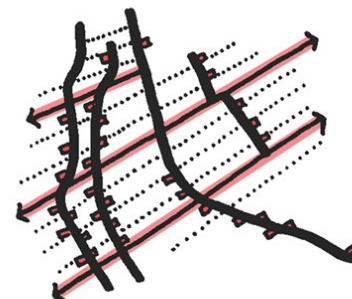
De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de *land-schappelijke karakteristiek*
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) *openheid en*
- helder te positioneren ten opzichte van de *ruimtelijke dragers*.

Landschappelijke karakteristiek

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- het behouden van de gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen en watergangen.



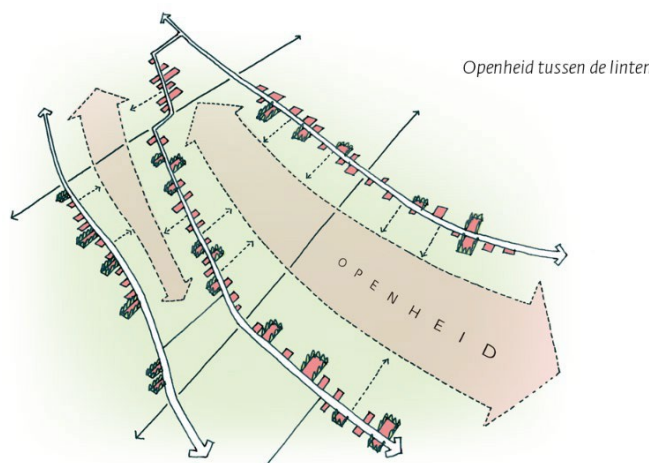
Bijvoorbeeld onderscheid tussen kronkelige bebouwingslinten (zwart) en rechte verbindingswegen (rood)

De openheid tussen de linten is uitgangspunt

De lange nederzettinglinten zijn een belangrijk onderdeel van het Westfriesse landschap. Aan de noord- en zuidzijde van het ensemble zijn vooral de langgerekte (soms licht gebogen) linten met gestrekte kavels, met daartussen rechte dwarsverbindingen in een open landschap kenmerkend. In het middengebied zijn de linten onregelmatiger, sterker gebogen en liggen ze dichterbij elkaar.

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- het behouden van de openheid tussen de linten.



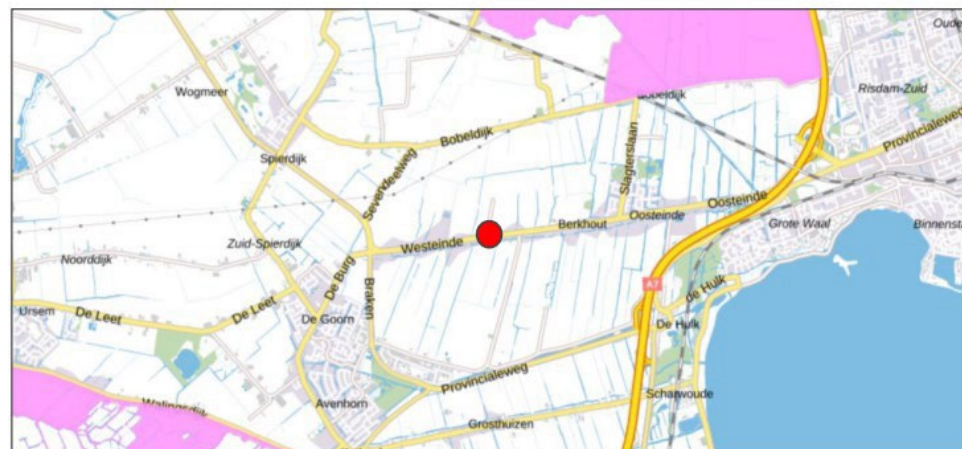
Overige ontwikkelprincipes

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.

Bijzonder provinciaal landschap (BPL)

Op enkele kilometers afstand van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde gebied vallend onder BPL-gebieden. Wegens de aard en omvang van het plan in combinatie met de afstanden tot deze gebieden zijn er geen negatieve effecten te verwachten.



Bijzonder provinciaal Landschap (paars)

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied (2012)

In het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied van de gemeente Koggenland worden uitgangspunten beschreven die gelden als randvoorwaarde voor de wijze van landschappelijke inpassing. Op basis van een analyse van het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied beschrijven wij de randvoorwaarden die van toepassing zijn op deze ontwikkeling.

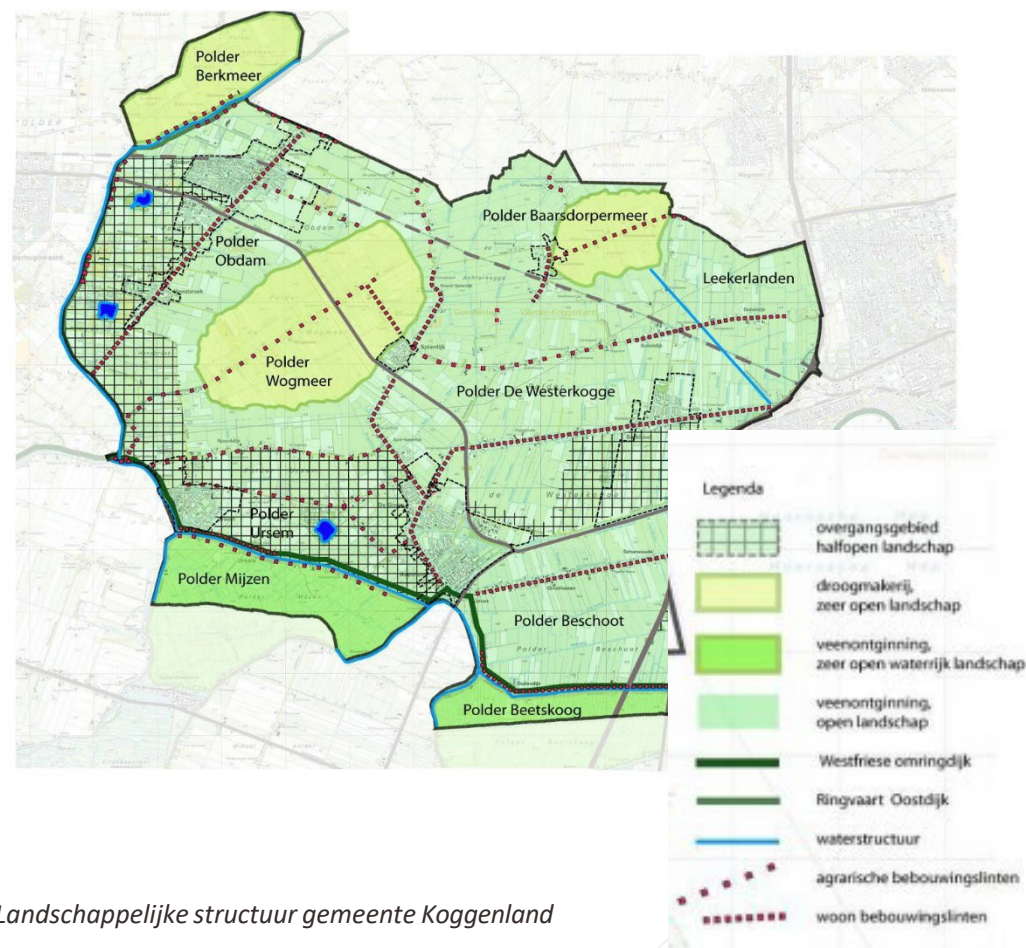
In het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied staan de uitgangspunten waar nieuwe ontwikkelingen aan worden getoetst. Doel van dit plan is de landschappelijke waarden van het gebied te verbeteren. Niet alleen cultuurhistorisch waardevolle elementen worden beschermd. Ook het landschap, dat als geheel een cultuurhistorische waarde kent, wordt zoveel mogelijk beschermd. Zo wordt er bij de verschillende wijzigingsbevoegdheden als eis een goede landschappelijke inpassing gevraagd, die passend is in de historisch gegroeide landschapsstructuur. Toetsing van nieuwe ontwikkelingen aan het beeldkwaliteitplan is veelal een eis. Hiermee wordt voorkomen dat er ontwikkelingen gerealiseerd worden, die niet passen in het karakter van het landelijk gebied.

In het beeldkwaliteitplan zijn vanuit de verschillende landschapstypen binnen de gemeente Koggenland zes gebieden onderscheiden. Deze gebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid globaal begrensd. De gebieden zijn richtinggevend voor de ontwikkelingsruimte die wordt geboden in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied. Onderstaand figuur geeft de landschappelijke structuur van de gemeente weer.

Algemene uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan zijn:

- het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- afstand houden tot karakteristieke ruimtelijke elementen;
- goede infrastructurele ontsluiting;

- zorgvuldige en evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van bedrijfsgebouwen;
- erfinrichting met beplantingen afstemmen op het zorgvuldig inpassen in het landschapstype.



Landschappelijke structuur gemeente Koggenland

Veenontginningen, open landschap

De veenontginningen zijn herkenbaar door de opstreckende verkaveling.

Kenmerken Polder Westerkogge en de Leekerlanden

- 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.
- 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.
- 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 geleiding 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.

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 boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs)bebouwing.

Agrarische bebouwingslinten en woonbebouwingslinten

De aanwezigheid van lineaire nederzettingen is zeer kenmerkend voor Westfriesland. De dorpslinten zijn open van structuur en gaan in vele gevallen geruisloos in elkaar over. Vanuit het lint zijn diverse doorzichten aanwezig naar het achterliggende landschap. In het open en voornamelijk agrarisch gebied liggen agrarische linten met verspreide bebouwing. De ligging hangt sterk samen met de ontginningsstructuur en sluit hierdoor aan op de verkavelingsrichting en de waterstructuur. Lintbebouwing langs de dijken en kaden is de oorspronkelijke bebouwingsvorm. Deze lintstructuren zijn belangrijke en duidelijk herkenbare cultuurhistorische elementen. Het beeld van de dorpslinten is nog steeds van grote waarde voor de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur in de gemeente Koggenland.

Kenmerken

- De overwegend vrijstaande gebouwen zijn wisselend gesitueerd, variërend tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten.
- De rooilijn kent een verspringend verloop.
- Schuren en andere bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
- De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met de voormalige dijklichamen en dijkgrachten is kenmerkend voor het gebied. De linten worden gekenmerkt door afwisselend losse bebouwing van woningen en boerderijen, en gesloten bebouwingspatronen aan één zijde of aan weerszijden van de weg. Hier en daar geven de tussen de kavels gelegen sloten samenhang tussen het landschap en het lint.

Basiswaarden

- De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met de voormalige dijklichamen en dijkgrachten is kenmerkend voor het gebied

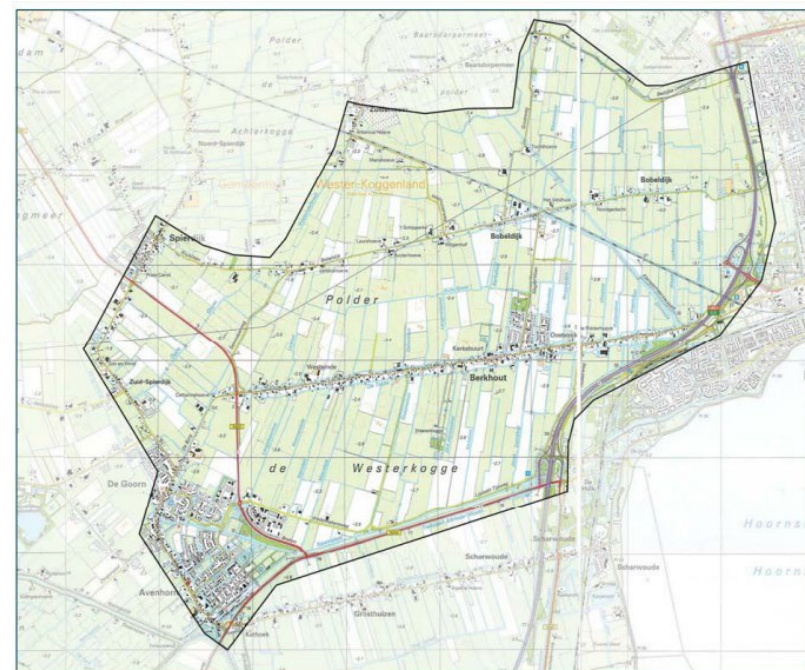
Unieke elementen

- Stolpboerderijen, monumentale bomen, grachten.
- Kerktorens.

- Molens.

Structuurbepalende landschapselementen

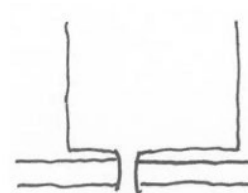
- De profielopbouw van de verschillende dorpslinten varieert. Per dorpslint is het behoud van de karakteristiek van het profiel van belang.
- Overige ontwikkelingen
- Het behouden van bufferzones tussen de nieuwe ontwikkelingen zoals bedrijvigheid en woningbouw maakt het mogelijk de transparantie en het zicht vanuit de omgeving op de dorpsranden te behouden.
- Bij de uitbreiding van bestaande dorpen in aansluiting op de dorpen vormt dit een tegengestelde uitgangspunt omdat juist de open plekken binnen de dorpslinten en aansluitend op de dorpen van belang zijn bij het behoud van de karakteristiek van de linten.



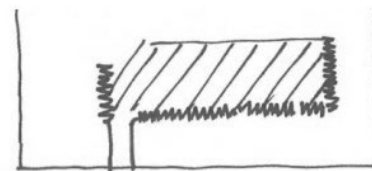
Erfinrichting

Landschappelijke aankleding

- Het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen langs grote oppervlakten verharding.
- Erven binnen de linten zijn van elkaar gescheiden door middel van sloten. Deze Erven binnen de linten zijn van elkaar gescheiden door middel van sloten. Deze structuur van sloten kan bij compensatie van waterberging versterkt worden door een verbreding van de sloten. Hekwerken passen niet binnen de ruimtelijke structuur in de linten.
- De linten worden gekenmerkt door natuurlijke oevers. Oeverbeschoeiing, cotioneasters, klimopoevers en antiworteldoek passen niet in het landschap.
- De erfbeplanting heeft een sobere uitstraling. De beplantingsoorten zijn inheems. Voor de beplanting kan gekozen worden uit beplantingstypologieën. Voor het voorste deel van het erf met het hoofdgebouw en de karakteristieke bebouwing: markering van de hoeken van het erf met solitaire bomen, bomenrijen langs de randen, hagen en boomgaarden. Ter hoogte van de hoge bebouwing (>5 meter) dient het terrein aan de zijanten ingepast te worden met singelbeplanting. Lagere bouwwerken, zoals sleufsilos kunnen ingepast worden door middel van grondwallen. Daarnaast kan bij inpassing gekozen worden voor een open structuur van natuur, waarbij rietvelden zorgen voor een landschappelijke overgang.



Dam of brug maximaal 5 meter



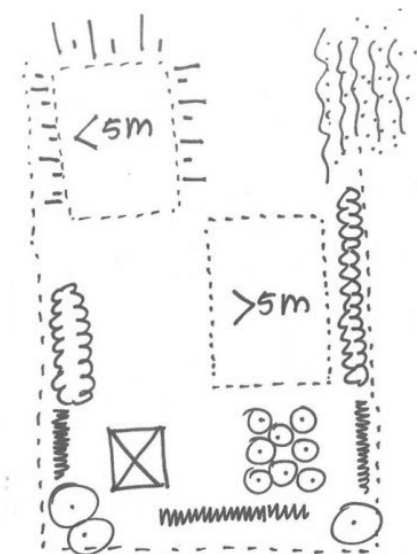
Grote oppervlakten inpassen met hagen



Watercompensatie realiseren aan slootkant



Natuurlijke oevers



Beplantingsprincipes

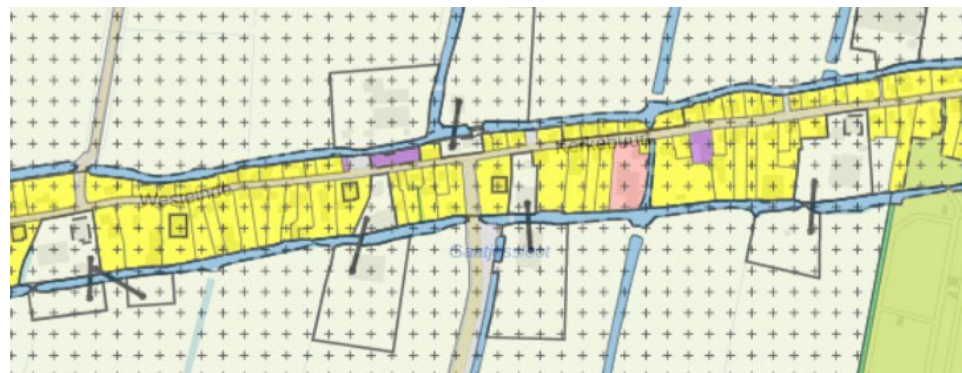
Bestemmingsplan Landelijk Gebied (2013)

Toelichting landschap

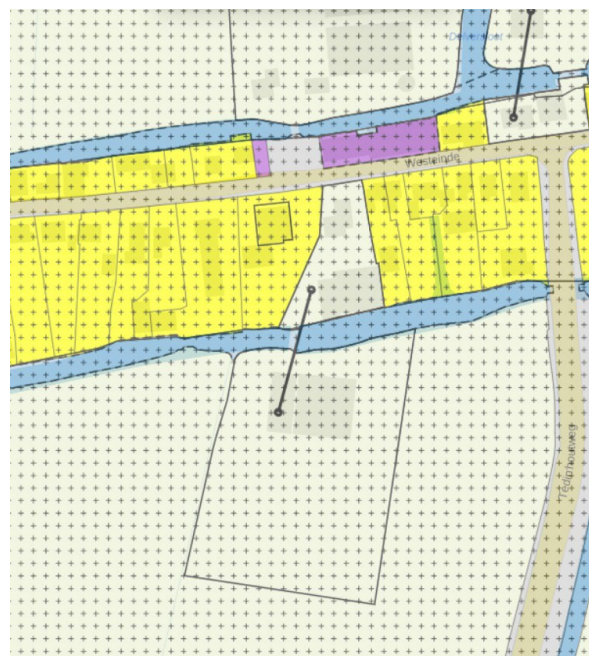
Het landschap van de gemeente Koggenland is een typisch cultuurlandschap. In Koggenland is dit de strijd tegen het water geweest om het landschap bewoonbaar te maken. De landschappelijke eenheden hebben een cultuurhistorische basis. Het gaat om samenhangende veenontginningen en droogmakerijen.

De gemeente bestaat voor een deel uit een open landschap, waar de oorspronkelijke landschappelijke structuur nog zeer herkenbaar is. Deels bestaat het daarnaast uit een overgangsgebied met een verscheidenheid aan functies, op de overgangen naar het stedelijk gebied van respectievelijk Heerhugowaard en Hoorn. De structuur is gekoppeld aan de bebouwingslinten van waaruit het landschap ontgonnen is. De Gouwe vormt de centrale scheiding tussen het oostelijk en een westelijk deel van de gemeente. De linten liggen zowel in het Landelijk Gebied als in de kernen.

De Westfriese Omringdijk en de Ringvaart Oostdijk vormen belangrijke landschappelijke dragers in de gemeente. Zowel ecologisch, cultuurhistorisch als landschappelijk zijn de Westfriese Omringdijk en de Ringvaart Oostdijk, de drie droogmakerijen, Berkmeer, Wogmeer en de Baarsdorpermeer en de veenontginningen Mijzen en Beetskoog van groot belang.



Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied; Woonbestemming tussen de twee vaarten, agrarische bedrijven steken door in landelijk gebied



Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied; detail Westeinde 253

4. LANDSCHAPPELIJKE KERNCWALITEITEN EN UITGANGSPUNTEN

Op basis van de analyse van het landschap, het plangebied in zijn directe context en het provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van landschappelijke kwaliteit, worden de kernkwaliteiten van het huidige landschap benoemd.

Ook formuleren wij puntsgewijs ontwerpuitgangspunten vanuit het beleid en het landschap. Deze worden als basis genomen om te komen tot een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Bij deze uitgangspunten kunt u denken aan bijvoorbeeld het versterken van de verkavelingsstructuur en het toepassen van inheemse beplanting.

4.1 kernkwaliteiten

- de openheid van het landschap;
- slagenverkaveling;
- patroon schuin/ onder een hoek op De Tocht;
- water en slotenstructuur.

4.2 uitgangspunten

4.2.1 uitgangspunten uit beleid:

algemeen

- het behouden van de gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen en watergangen;
- het behouden van de openheid tussen de linten;
- het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.

bepanting

- toepassing van inheemse bepanting; soorten passend op de zware klei zoals wilg, els;
- opgaande bepanting zoveel mogelijk in en nabij het lint;
- de erf bepanting heeft een sobere uitstraling. De bepantingsoorten zijn inheems;
- markering van de hoeken van het erf met solitaire bomen, bomenrijen langs de randen, hagen en boomgaarden. Ter hoogte van de hoge bebouwing (> 5 meter) dient het terrein aan de zijanten ingepast te worden met singel bepanting (hier dus rondom zowel de loods als de schuurkassen een singel bepanting).
- hagen om de kas;

terreininrichting

- het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen langs grote oppervlakten verharding (dus aan Westeinde; is al haag aanwezig, deze behouden);
- per bedrijf één inrit, zo smal mogelijk.

water

- vrijhouden De Tocht;
- geen beschoeiing o.i.d. langs de Tocht;
- waterbassin niet verhoogd aanleggen met vijverfolie, maar laag en met een natuurlijke uitstraling en flauw talud;
- waterbassin in lijnen van het landschap (hier dus noord-zuid gericht).

4.2.2 uitgangspunten uit landschap

algemeen

- schuurkassen en loods in lijn met verkavelingsstructuur;
- ruimte vrijhouden langs de Teding van Berkhoutweg; hier bloemrijk grasland, natuurlijke waterberging/ -opslag, knotwilgjes;
- verharding voor inritten en parkeren zo minimaal mogelijk
- vanuit ecologie is er geen bezwaar om beoogde plannen uit te voeren (zie Quick Scan Westeinde 253 Berkhout).

terreininrichting

- zo min mogelijk verharding/ zo min mogelijk inritten per adres (> zo mogelijk een inrit aan het Westeinde weghalen);
- groen voorerf (> boom in voortuin/ haagje hoger etc.)
- aan zuidoostzijde terrein met bloemrijk grasland en verspreide bomen.

bebouwing

- goot- en nokhoogte schuurkas en loods zo laag mogelijk;
- kleurgebruik terughoudend;
- aan wegzijde kapjes van de schuurkassen zichtbaar, i.p.v. één gootlijn.

beplanting

- bestaande beplanting in noordwest hoek behouden;
- inheemse beplanting toepassen;
- toepassing van berk ('Berkhout');
- toepassing van elzen;

- hagen rond parkeerterreinen;
- een singel met elzen rond de schuurkas;
- langs de weg (knot) wilgen;
- opgaande beplanting voor de loods (vanwege fors karakter).



Aan overzijde weg: beplanting rond boerenerf met els en berk

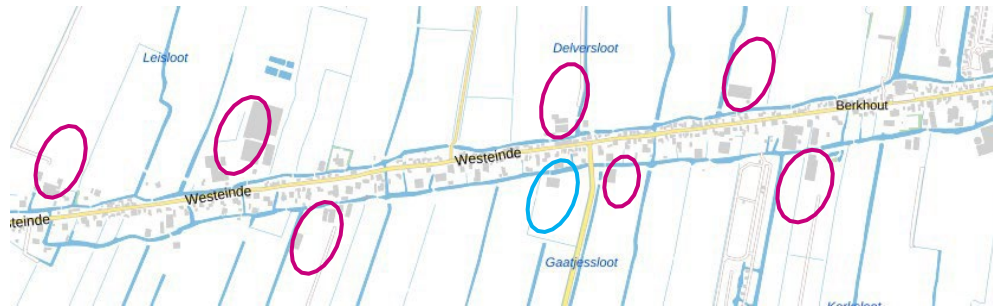
water

- De Tocht vrijhouden, dus geen bebouwing, verharding en opslag dicht tegen oever;
- geen beschoeiingen aan oever van de Tocht;
- waterbassin: maximaal 1 meter hoog, zodat je op het water kan kijken;
- waterbassin: flauw talud met gras;
- waterbassin het landschap volgend; lang en smal, in noord-zuid richting;
- Waterberging door verbreden sloot: flauw talud.

5. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Zie schets landschappelijke inpassing op pagina 30.

De nieuwe uitbreiding van het tulpenbedrijf van Boots ligt buiten het bebouwingslint, over de tocht. De bestaande, te zijner tijd te verwijderen, kas staat al buiten het lint. Op diverse plekken langs Westeinde zijn er (met name ook tulpen)bedrijven die ook wat verder het landschap 'inprikken' met hun bebouwing, over de tochten. Hierdoor is een nieuwe ordening ontstaan, met dichte bebouwing in het lint, en af en toe aansluitende bebouwing buiten het lint. De nieuwbouw van Boots aan Westeinde 253 sluit hier op aan, en past dan ook in het nieuwe beeld van het gebied.



Bedrijfsbebouwing buiten het lint als 'inprikkers' in het landschap

De goothoogten van de schuurkassen en de loods is 7 meter. De nok van de schuurkassen is 8 meter, van de loods 12 meter. Dit is best fors, en vraagt om een goede en robuuste landschappelijke inpassing.

De bestaande erfbeplanting (elzensingel) aan de westzijde blijft behouden. Aan de noord- en oostzijde worden nieuwe elzensingels aangebracht; aan de noordzijde mét onderbegroeiing, aan de oostzijde zonder. Aan de Teding van Berkhoutweg worden ten zuiden van het waterbassin opgaande bomen aangeplant, om zo het zicht op de schuurkassen vanuit zuidoostelijke richting te filteren.

Het waterbassin is maximaal 1 meter hoog en heeft een flauw talud (ca 1 op 3). Op het talud groeit gras. Er wordt dus geen vijverfolie toegepast.

De elzensingels aan de noord- en westzijde bestaan hoofdzakelijk uit zwarte els, maar daarnaast is er ook onderbegroeiing met meidoorn, sleedoorn, hazelaar.

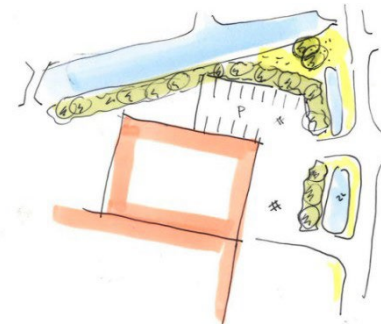
Aan de oostzijde bestaan de singels alleen uit één rij zwarte en witte elzen. Deze filteren het zicht op de loods en de schuurkassen. Nabij het waterbassin is een robuuste beplantingsstrook met onderbegroeiing in verband met bladval niet wenselijk. En aangezien het bassin een fraai flauw grastalud krijgt is een afscherming met struweel hier ook niet nodig.

De elzen staan hier dicht op elkaar, op wisselende afstand; de gemiddelde afstand is circa 5 meter. Op sommige plekken staan de bomen 1 tot 2 meter van elkaar, op andere plekken 8 tot 9 meter.

De waterberging van het terrein wordt opgevangen in de bestaande sloot langs de Teding van Berkhoutweg. De sloot wordt hiervoor verbreed. De nieuwe slootkanten krijgen op het terrein van Boots een flauw talud. Plukken riet zullen het geheel een natuurlijk karakter geven.

Aan de Teding van Berkhoutweg komen twee inritten, elk van ongeveer 6 meter breed. Parkeren van auto's gebeurt aan de noordoostzijde.

Aan het Westeinde wordt één inrit verwijderd; hierdoor kan het voorterrein een groenere uitstraling krijgen, met een haagje en een solitaire boom.



Alternatief voor het parkeren/ zicht over De Tocht



westeinde 253 berkhout

-  bestaande beplanting
-  elzensingel met ondergroei
-  elzensingel zonder "
-  solitaire boom
-  gras
-  water + riet

Schets landschappelijke inpassing Westeinde 253 Berkhout

6. BEPLANTINGSLIJST

Uitgangspunten beplantingsplan:

algemeen

- Voldoende verscheidenheid en voldoende struikvormende planten toepassen
- Meer dan 10 inheemse boom- en struiksoorten binnen 100 meter
- Geen enkele vorm van bemesting toepassen

Elzensingels aan noord- en westzijde

- Boomlaag: zwarte els (70 - 80%), de overige 20 – 30% witte els en veldesdoorn
- Struiklaag: zie hiernaast

Elzensingels aan oost/ wegzijde

- Boomlaag: zwarte els (70 - 80%), witte els (20 – 30%)

solitaire bomen

- Verschillende soorten toepassen

bloemrijk grasland

- Op het talud van het waterbassin en ten zuiden van het waterbassin.

IN DE ELZENSINGELS AAN NOORDZIJDE:

SOORT	LATIJNSE NAAM	PLANTMAAT	AANTALLEN	AFSTAND
-------	---------------	-----------	-----------	---------

bosplantsoen

boomvormers		16 – 18	circa 10	verspreid
--------------------	--	----------------	-----------------	------------------

- zwarte els *Alnus glutinosa*
- witte els *Alnus incana*
- veldesdoorn *Acer campestre*

struikvormers minimaal 5 van onderstaande soorten, gemengd;

	80 - 100		1.25 m
• meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	max 20%	

- | | | |
|------------------------|---------------------------|----------|
| • hazelaar | <i>Corylus avellana</i> | max 20 % |
| • sleedoorn | <i>Prunus spinosa</i> | max 15 % |
| • kardinaalsmuts | <i>Euonymus europaeus</i> | max 15 % |
| • rode kornoelje | <i>Cornus sanguinea</i> | max 15 % |
| • hondsroos | <i>Rosa canina</i> | max 15 % |
| • gelderse roos | <i>Viburnum opulus</i> | max 15 % |
| • vuilboom/ sporkehout | <i>Rhamus frangula</i> | max 10 % |
| • gele kornoelje | <i>Cornus mas</i> | max 10 % |
| • wilde lijsterbes | <i>Sorbus aucuparia</i> | max 10 % |

IN DE ELZENSINGELS AAN OOSTZIJDE:

SOORT	LATIJNSE NAAM	PLANTMAAT	AANTALLEN	AFSTAND
-------	---------------	-----------	-----------	---------

boomvormers		16 – 18	circa 15-20	verspreid
• zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>		(circa 80%)	
• witte els	<i>Alnus incana</i>		(circa 20 %)	

SOLITAIRE BOMEN:

SOORT	LATIJNSE NAAM	PLANTMAAT	AANTALLEN
-------	---------------	-----------	-----------

Minimaal 3 verschillende soorten		18 – 20	circa 15
----------------------------------	--	---------	----------

- zwarte els *Alnus glutinosa*
- witte els *Alnus incana*
- veldesdoorn *Acer campestre*
- schietwilg *Salix alba*
- fladderiep *Ulmus laevis*
- zachte berk *Betula pubescens*



Boswilg (*Salix caprea*)



Zwarte els (*Alnus glutinosa*)



Veldesdoorn (*Acer campestre*)



Schietwilg (*Salix alba*)



Kraakwilg (*Salix fragilis*)



Rode kornoelje (*sanguinea*)



Meidoorn (*Crataegus monogyna*)



Hazelaar (*Corylus avellana*)



Krentenboompje (*Amelanchier lamarckii*)



Veldesdoorn (*Acer campestre*)