

## Landschappelijke inpassing melkgeitenbedrijf Locatie Stroeërdijk 5 te Hippolytushoef



04-03-2016

# Inhoudsopgave

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>2. Projectbeschrijving</b>           | <b>4</b>  |
| 2.1 Foto's plangebied                   | 4         |
| 2.2 Ligging plangebied                  | 6         |
| 2.3 Historische situering               | 7         |
| 2.4 Landschapskarakteristiek            | 8         |
| <b>3. Nieuwe situatie</b>               | <b>10</b> |
| 3.1 Programma                           | 10        |
| 3.2 Uitgangspunten schetsontwerp        | 11        |
| 3.3 Schetsontwerp/ landschapsplan       | 12        |
| 3.4 Architectonische uitwerking         | 13        |
| 3.5 Beplantingsindicatie en referenties | 14        |
| <b>Colofon</b>                          | <b>16</b> |

# 1. Inleiding

## 1. Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel voor het opstellen van de landschappelijke inpassing van het perceel gelegen aan de Stroeërdijk 5 in Hippolytushoef.

### Aanleiding

Op de locatie aan de Stroeërdijk 5 (hierna te noemen plangebied), heeft de heer Brommer (hierna te noemen: initiatiefnemer) vergevorderde plannen om op deze locatie een volwaardig melkgeitenbedrijf te starten met een recreatieve en educatieve neventak.

Ten aanzien van het initiatief is reeds door Rombou BV vooroverleg gevoerd met de gemeente Hollands Kroon. Hierbij speelt ook de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing een belangrijke rol.

Aan Studio Groenburg & B4o is gevraagd om een landschappelijk schetsontwerp te vervaardigen waarin de toekomstige landschappelijke inpassing van het plangebied inzichtelijk wordt.

### Doel

Het doel van het voorliggende rapport is:

- Weergeven van de huidige situering van het plangebied.
- Analyseren van de ruimtelijke huidige situering van het plangebied.
- Vaststellen en weergeven van een schetsontwerp.

In het schetsontwerp dient de aansluiting op bestaande landschapskarakteristieken naar voren te komen, waarbij rekening is gehouden met de relevante (beleids)randvoorwaarden en met de eisen en wensen van de initiatiefnemer. Het landschapsplan vormt daarbij de basis voor verdere uitwerking en overleg met betrokken partijen.

## 2. Projectbeschrijving

### 2.1 Foto's plangebied



Panoramabeeld vanaf het terrein op populierenrij.



Toegangsweg naar het plangebied.



Bestaande singel ten noorden van de renbaan vanaf de dam.

## Foto's plangebied



Panoramabeeld vanaf voorzijde van het terrein.



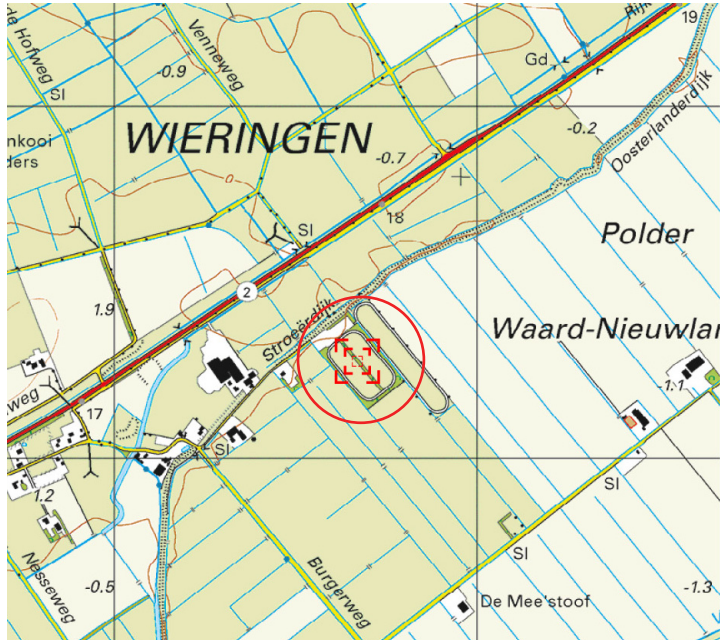
Zicht vanuit plangebied op verderop gelegen buurerf.



Zicht op wandelroute langs de dijk.

# Projectbeschrijving

## 2.2 Ligging plangebied



Het plangebied is gelegen in de polder Waard-Nieuwland, aan de Stroeërdijk 5 te Hippolytushoef.

De locatie aan Stroeërdijk 5, in de afbeelding hiernaast aangegeven met een rode cirkel, ligt ten oosten van de woonkern Hippolytushoef. Het is gelegen aan het einde van een doodlopend weggetje langs een dijk. Daar waar de verharde weg eindigt, gaat dit over in een wandelroute in het gras.

De polder Waard-Nieuwland is gelegen op het voormalige eiland Wieringen. Het huidige gebruik is vooral agrarisch. De polder is in huidige staat enigszins "verloederd" omdat jarenlang nauwelijks onderhoud is gepleegd op grond en gebouwen vanwege het geplande Wieringerrandmeer.

De locatie Stroeërdijk 5 te Hippolytushoef is lange tijd in gebruik geweest als paardenstoeterij. Na het faillissement van de stoeterij is de bedrijfslocatie in verval geraakt. Op het perceel is geen bebouwing meer aanwezig.

Het perceel aan de Stroeërdijk 5 in Hippolytushoef heeft een oppervlakte van circa 33.170 m<sup>2</sup>.

Aan de Stroeërdijk zijn verder een recent ontwikkeld bedrijf aanwezig en een vervallen bedrijf. De toegangsweg zelf is smal. De smalle weg, sloten en verre doorzichten naar het open landschap zorgen voor een sterk karakter van de polder.



# Projectbeschrijving

## 2.3 Historische situering

Hiernaast en op de volgende pagina is het plangebied aangegeven met een rood kader binnen verschillende historische kaarten.

Het plangebied is gelegen aan de Stroeërdijk, ten zuidwesten van het dorp Hippolytushoef. Op het voormalige Waddeneiland Wieringen.

De Stroeërdijk is onderdeel van de Wierdijk. Het voormalige Waddeneiland Wieringen werd door de Wierdijk beschermt tegen het zeewater. Een wierdijk was een dijk die voornamelijk bestond uit zeegras.

Het eiland Wieringen kent een lange menselijke historie. Doordat Wieringen hoger gelegen was dan het omringende land, was occupatie hier mogelijk. Waarschijnlijk omstreeks 1.170 na Chr., omstreeks de Allerheiligenvloed, werd Wieringen een eiland. De geschiedenis van Wieringen wordt gekenmerkt door de voortdurende strijd tegen het water. In 1683 verloor het eiland een deel van het land, na een grote dijkdoorbraak. Omstreeks 1848 werd dit verloren land weer herwonnen door de inpoldering van polder Waard- Nieuwland. (De polder waar het projectgebied in gelegen is). Tot begin 20e eeuw bleef de strijd tegen het zeewater voortduren. In 1924 werd het Amsteldiep en het Ulkediep afgesloten, waardoor Wieringen geen eiland meer was. In 1930 werd de Wieringermeerdijk in de Zuiderzee aangelegd en de Wieringermeer ingepolderd. In 1932 werd de Zuiderzee afgesloten door de Afsluitdijk.

**1815, eiland Wieringen**



**1860, herwonnen land, polder Waard-Nieuwland**



**1861, plangebied in polder Waard-Nieuwland, op eiland Wieringen**



## 2.4 Landschapskarakteristiek

Het landschap van Wieringen kenmerkt zich voornamelijk door rust en openheid.

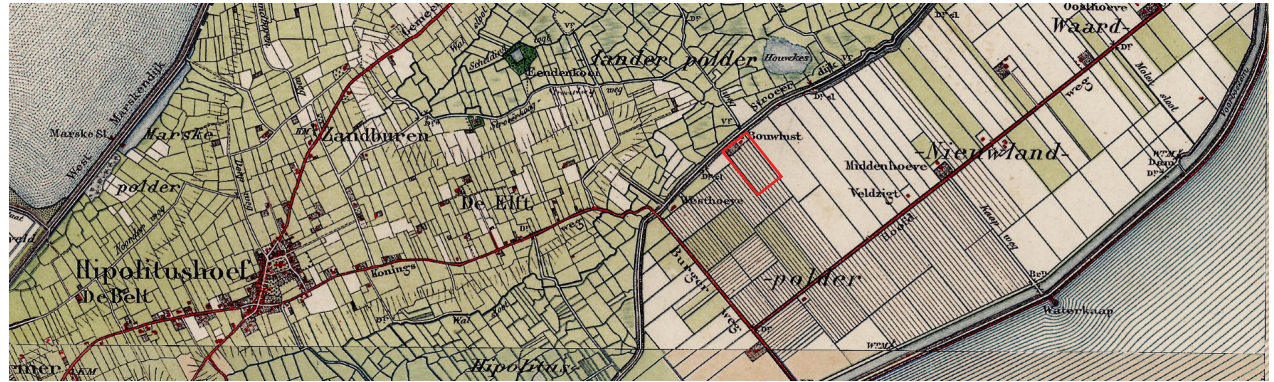
Het landschap van Wieringen, is vanwege de hoge ligging, vergelijkbaar met een waddeneiland, alleen dan zonder de duinen en stranden. De bewoning en opgaande beplanting is gelegen op de hogere delen. De lager gelegen kogen zijn open. Op de lagere delen was veeteelt. Akkerbouw was hier niet mogelijk door de hoge grondwaterstand, en door het zoute water was hier geen hoge beplanting.

Wieringen is kenmerkend reliëfrijk en kent een relatief kleinschalige en grillige verkavelingsstructuur. De Wierdijk is een historische waterkering aan de zuidzijde van het voormalige eiland, de Wierdijk vormt nu de noordgrens van de polder Waard-Nieuwland. De polder Waard-Nieuwland is een laaggelegen polder. In tegenstelling tot de rest van Wieringen heeft deze polder een rationele indeling en is de polder tamelijk vlak. De polder heeft een open landschap.

De rechte Polderweg is in het midden van de polder gelegen en heeft enkele zijwegen loodrecht op deze weg. De verkaveling en het slotenpatroon sluit hierop aan. De kavels zijn rechthoekig (stroken/ blokken) en liggen haaks op de verharde wegen. Dijken komen langs de randen van de polder voor. De bebouwing bestaat uit boerderijen en is verspreid gelegen langs de wegen. De bebouwing staat op de koppen van de kavels. Opgaande beplanting bevindt zich vrijwel alleen op de erven. Van oudsher kent Wieringen weinig bomen. De polder is in gebruik als landbouwgebied en in het noordoosten en westen veelal als grasland.

Uit de analyse van de kaarten blijkt dat de rechtlijnige structuur van de polder weinig veranderd is.

1900



1950



2015



In de polder Waard-Nieuwland bestaat de bebouwing uit van oorsprong agrarische bebouwing, met uitzondering van enkele woonhuizen aan de Nieuwlanderweg. De boerderijen zijn verspreid gelegen langs de wegen en al dan niet omringd door erfbeplanting.

Het agrarisch erf bestaat uit een ensemble van hoofdgebouw (de woning) aan de weg met hierachter de schuren. Het hoofdgebouw is veelal een stolp met een pannendak. De bedrijfsgebouwen op het achtererf zijn nieuwer. Aan de zij- en achterzijde van het erf is beplanting aanwezig in de vorm van houtsingels. Aan de voorzijde staan representatieve bomen en hagen. Langs het erf zijn doorzichten naar het achterliggende landschap.

In de Polder Waard-Nieuwland bieden de erfbeplantingen, gebouwen en kleine bosjes, broeden- en schuilgelegenheid aan grotere vogels zoals de houtduif en de zomertortel, aan roofvogels zoals de buizerd en de torenvalk, en aan kleine zangvogels. De agrarische percelen zijn van betekenis voor akker- en weidevogels. Individuele akkers zijn van belang als voedselgebied voor de kleine zandvogels. De polder vormt een onderdeel van het jachtgebied van roofvogels. De greppels en sloten in de polder zijn van belang voor kleine modderkruiper, bittervoorn en rugstreeppad.

In de polder wordt ingezet op de versterking van bestaande kwaliteiten. De erven zijn gelegen aan de wegen in het plangebied. De erven zijn beeldbepalende elementen in het open landschap van de Polder Waard-Nieuwland.

De ruimtelijke structuur en de karakteristieke openheid van de polder blijven behouden. Landbouw is de belangrijkste drager voor economie en landschap. Andere functies als recreatie en toerisme sluiten daar op aan.



Karakteristieke erven als 'groene eilandjes' in de polder, verder rechtlijnige polder met veel vergezichten.

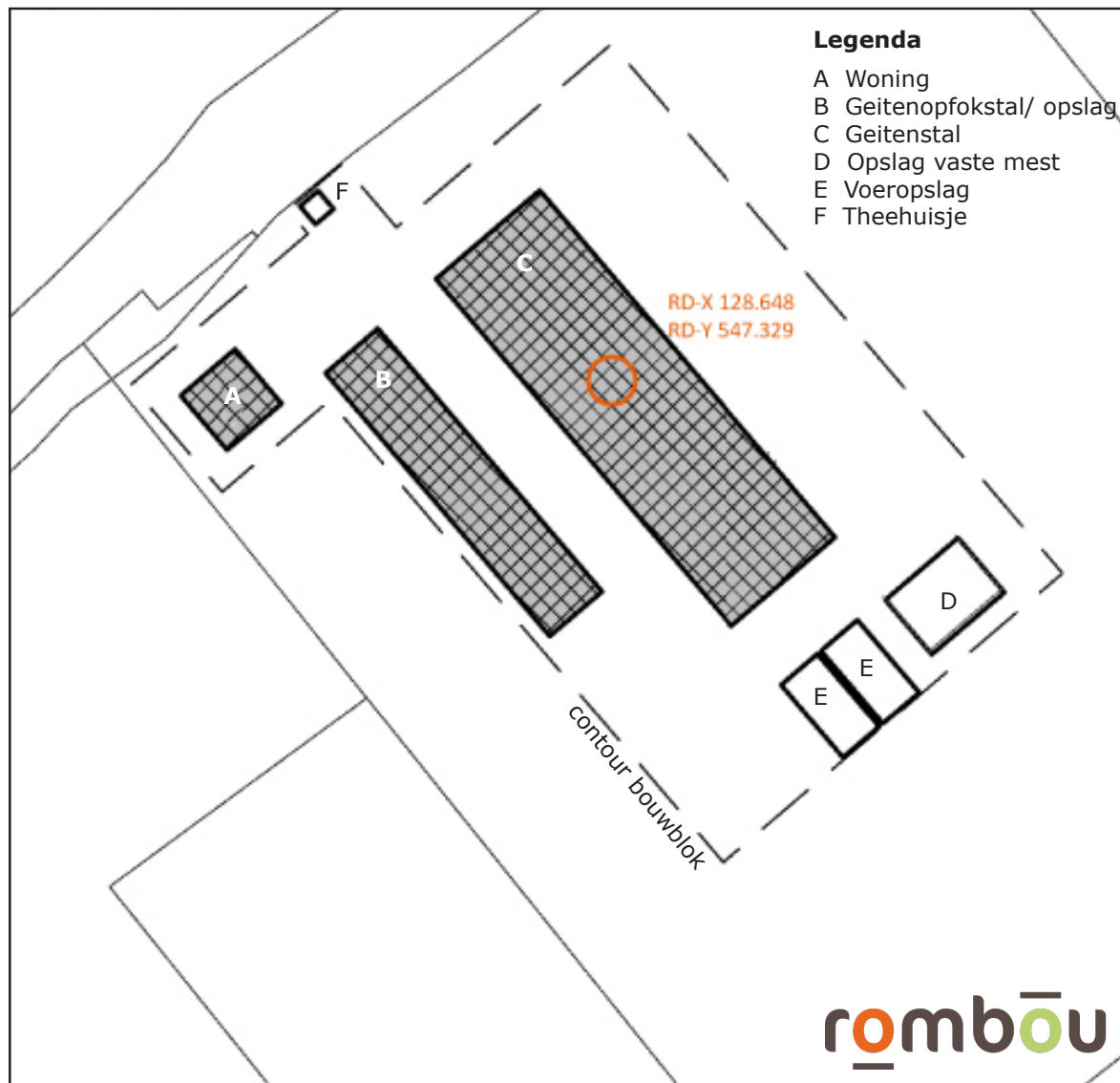
Het projectgebied is gelegen aan de Wierdijk. De Wierdijk maakt onderdeel uit van het Noord-Hollandpad. De wens is om recreatieve 'rondjes' in het gebied en de omgeving mogelijk te maken. Het fietspad langs de Wierdijk speelt in op deze behoefte. Initiatiefnemer wil een bijdrage leveren aan het vergroten van de bekendheid van de geplande fietsroute en het wandelnetwerk. Hij wil de polder aantrekkelijk maken voor de recreanten door middel van een kleinschalige theetuin. Op dit rustpunt kunnen de recreanten van een consumptie genieten en informatie tot zich nemen over de

ontstaansgeschiedenis van de polder.

Het plan aan de Stroeërdijk 5 sluit aan op het behoud van de ervenstructuur, op de revitalisatie van de Wierdijk en op de economische en recreatieve impuls die men aan dit gebied wil geven.

### 3. Nieuwe situatie

#### 3.1 Programma



Overzichtsskema nieuwe bebouwing bron: Rombou BV

De bedrijfsopzet bestaat uit een melkgeitenstal, een opfokstal met couveuse, voerkeuken en opslagruimte, twee voeropslagen, een mestvaalt en een bedrijfswoning. De bebouwing wordt opgericht binnen een bouwvlak met een oppervlakte van ca 1,5 hectare. Binnen dit bouwvlak is reeds rekening gehouden met mogelijk toekomstige uitbreiding. In de afbeelding hiernaast is de voorgestelde gewenste eindsituatie weergegeven. De overige ruimte buiten het bouwblok, en binnen de singel, is ruimte voor uitloop van de geiten.

De houtsingel rondom het perceel blijft gehandhaafd. Een aantal bestaande bomen en struiken op het middengedeelte van het perceel zullen gerooid moeten worden. Aan deze te handhaven houtsingel is lange tijd geen onderhoud gepleegd, hier zal in het landschappelijk ontwerp rekening mee moeten worden gehouden. Een gewenste ontwikkeling hierbij is het versterken van deze bestaande groenstructuur met streekeigen beplanting. Daarnaast dient er binnen het plan ruimte te zijn voor nestgelegenheid voor roofvogels. Op die manier kunnen roofvogels worden ingezet op natuurlijke ongediertebestrijding.

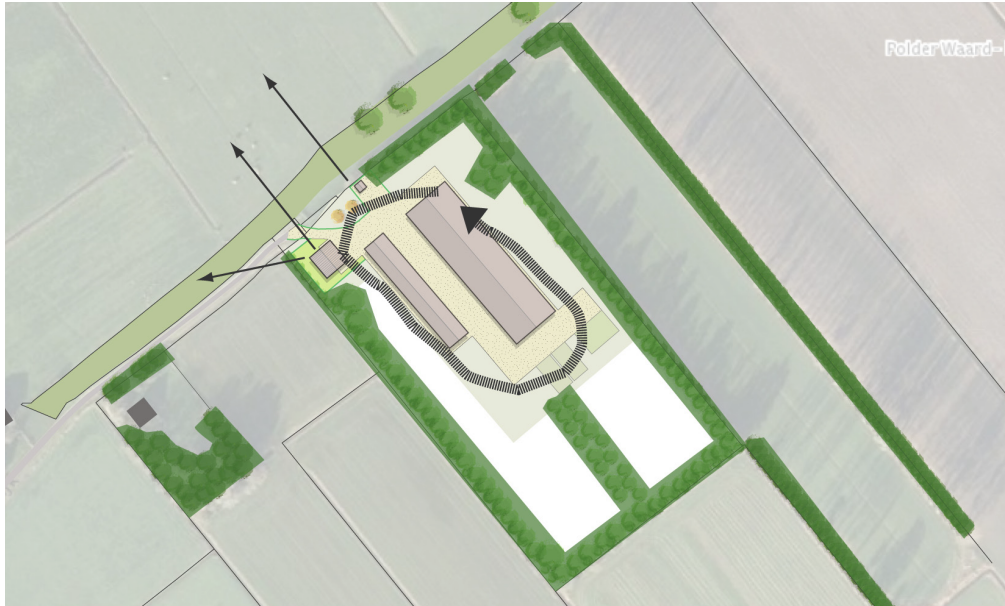
Aantal te houden dieren binnen het perceel:

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Geitenopfokstal / opslag: | 25 bokken >1 jaar            |
|                           | 250 opfokgeiten 61-365 dagen |
|                           | 150 opfokgeiten 0-60 dagen   |
| Geitenstal:               | 1000 melkgeiten >1 jaar      |

### 3. Nieuwe situatie

#### 3.2 Uitgangspunten schetsontwerp

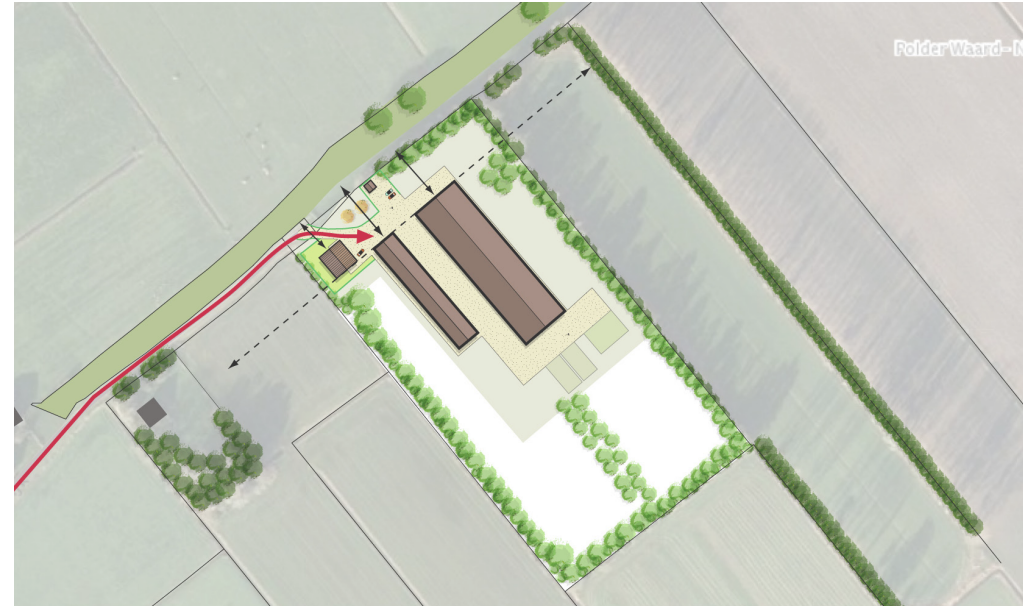
##### Streekeigen erfensemble en doorzichten



De nieuwbouw wordt opgericht binnen de bestaande houtsingel, waardoor het bedrijf zich op een natuurlijke wijze voegt in de omgeving. Door deze inpassing blijft de bestaande ruimtelijke groenstructuur en de karakteristieke openheid van de omliggende polder behouden. Bestaande zichtlijnen langs het erf blijven behouden en vanaf het voorerf is er zicht op het buitengebied. De nieuwe gebouwen vormen gezamenlijk een erfensemble, waarbij er sprake is van een compact erf binnen de bestaande groenstructuur. Een representatieve voorzijde, waarbij het achtererf meer functioneel is ingericht met plek voor de voer- en mestopslag.

De bestaande houtsingel wordt onderhouden en versterkt met de aanplant van streekeigen heesters verspreid binnen de singel. Dit zorgt voor een toename van de biodiversiteit en zal ook nieuwe flora en fauna aantrekken. Tevens worden (roofvogel)nestkasten geplaatst, waarbij een win-win situatie ontstaat. Roofvogels worden hierbij ingezet als natuurlijke ongediertebestrijding.

##### Oriëntatie en positie bouwmassa



Op het voorerf staat de nieuwe agrarische dienstwoning aan de wegzijde, waarbij de voorgevel zich richt op het aanzicht vanaf de dijk. Vanaf de dijk is er een logische functionele toegang tot het erf. De nieuwe stallen staan in de lijn van de achtergevel van de dienstwoning. Deze ligging past binnen de hiërarchie van bouwvolumes waarbij de nokrichting van de stallen haaks op de weg staan. De stallen zijn eenvoudig van vorm en krijgen een ondergeschikte rol ten opzichte van de woning.

De nieuwe bouwmassa's dienen in kleur en materiaalgebruik afgestemd te worden op de bebouwing in het buitengebied. Hier wordt bij de architectonische uitwerking verder op in gegaan.

### 3.3 Schetsontwerp landschapsplan 1:2000

1. Woning
2. Geitenstal
3. Geitenopfokstal/opslag
4. Theehuisje
5. Opslag vaste mest
6. Voeropslag
7. Erfverharding met parkeren op voorerf
8. Begrenzing agrarisch bouwvlak
9. Uitloopweide geiten
10. Bestaande houtsingel met nieuwe heesters
11. Bestaande houtsingel met uitloopgebied
12. Privé tuin woning met haag als erfafscheiding
13. Bestaande sloten
14. Stroeërdijk als toegangsweg, loopt uit in wandelpad
15. Solitaire bomen op rand representatief voorerf



# Nieuwe situatie

## 3.4 Architectonische uitwerking

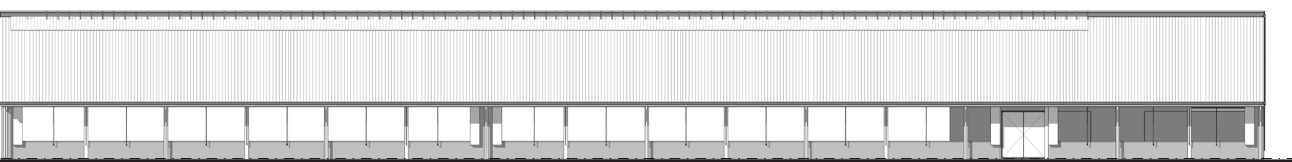
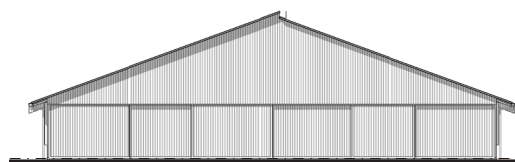
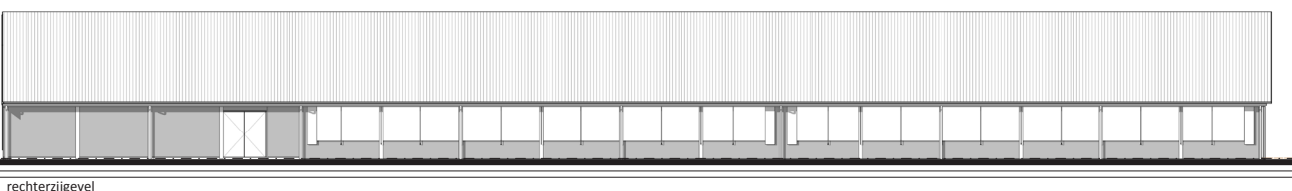
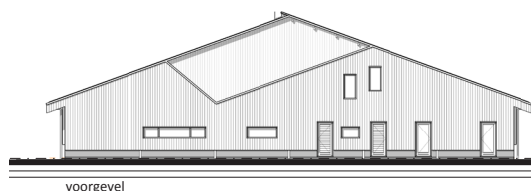
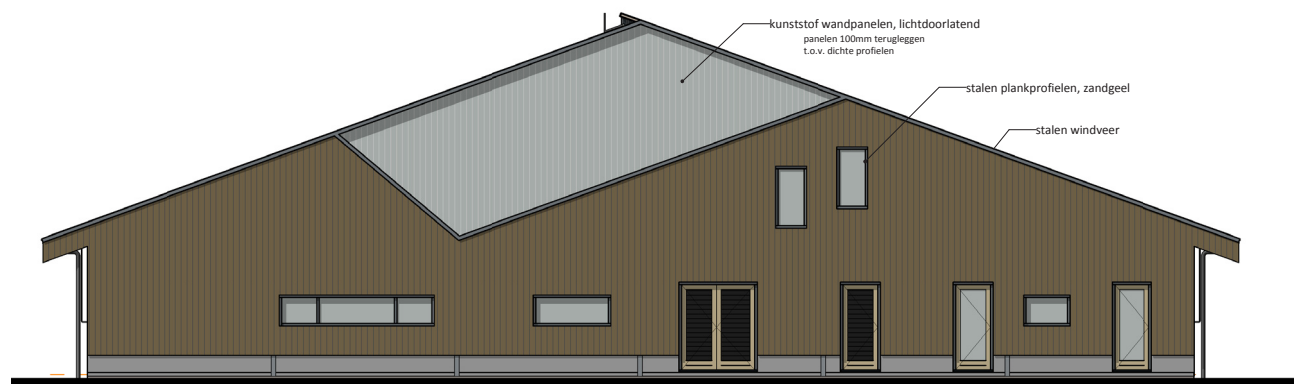
### Nieuw woonhuis

Voor het ontwerp is o.a. rekening gehouden met de situering binnen de omgeving. Zie hiervoor ook de toelichting in paragraaf 3.2. De nok van het gebouw is evenwijdig aan de weg. Het vrijstaande hoofdvolume is eenduidig en zorgvuldig architectonisch uitgewerkt.

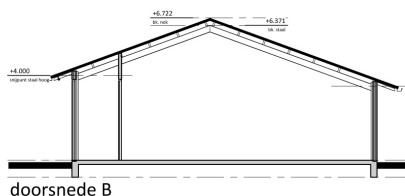
### Geitenstal

Op deze pagina is een weergave gegeven van het voorlopig ontwerp van de geitenstal, afkomstig van architect de heer H. Ehrenhard van Rombou BV. Onderaan een doorsnede van de geitenopfokstal.

## Impressie gevelaanzichten



linkerzijgevel

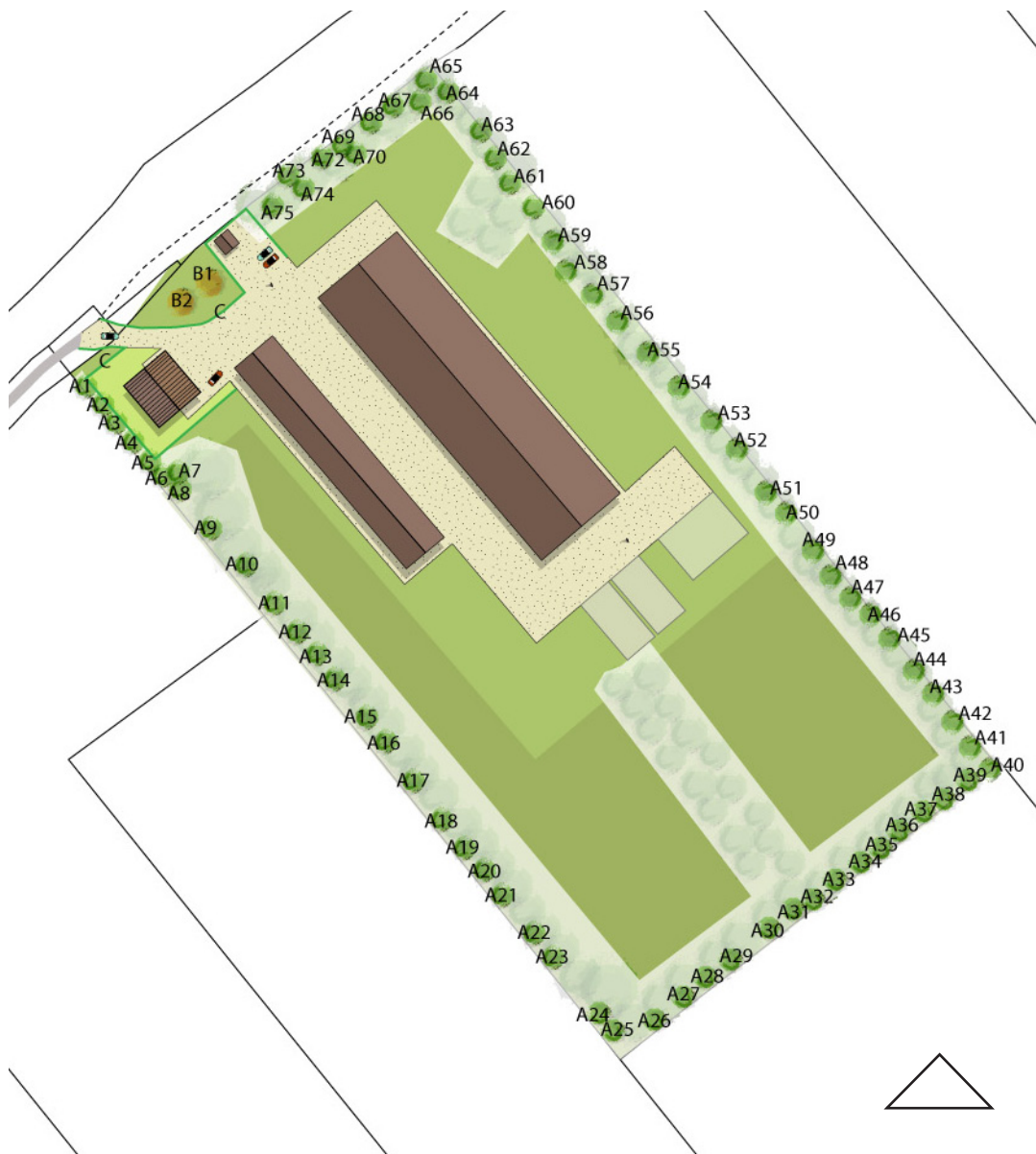


doorsnede B

rombou

# Nieuwe situatie

## 3.5 Beplantingsindicatie en referenties



### Legenda

Houtsingel

A1 t/m A75 - Heesters

Aanplant verspreidt toe te passen soorten conform landschappelijk ontwerp:

*Corylus avellana* (hazelaar) - 20 %

*Cornus sanguinea* (rode kornoelje) - 20 %

*Crataegus laevigata* (tweestijlige meidoorn) - 20 %

*Rhamnus cathartica* (wegedoorn) - 20 %

*Ribes rubrum* (rode bes) - 20 %

Solitairen voorerf:

B1 t/m B2 - *Juglans regia* (notenboom)

Haag op erfafscheiding (aanplant conform groene lijn op landschappelijk ontwerp)

C - *Fagus Sylvatica* (beuk)

## Referenties beplanting

*Enkele referenties voor de nieuw in te passen beplanting*



Houtsingel als gevarieerd streekeigen beeld



Houtsingel met meidoorn



Beukenhaag op erfafscheiding



Meidoorn in bloei (bron: Wikipedia)



Notenbomen winterbeeld (bron: Wikipedia)



Notenboom en beukenhaag op voorerf

## Colofon

Landschappelijke inpassing ten behoeve van de inpassing  
Stroeërdijk 5 te Hippolytushoef is vervaardigd door:



Dorpsplein 3b  
1759 GM Callantsoog  
Tel. 06 30077008  
E [info@studiogroenburg.nl](mailto:info@studiogroenburg.nl)  
I [www.studiogroenburg.nl](http://www.studiogroenburg.nl)



Herculesplein 207 B - unit 7  
3584 AA Utrecht  
Tel. 06 22791350  
E [info@b4o.nl](mailto:info@b4o.nl)  
I [www.b4o.nl](http://www.b4o.nl)

In opdracht van:

**Rombou BV**  
Zwartewaterallee 14  
Postbus 240, 8000 AE Zwolle

Datum: 4 maart 2016