

MEDEMBLIK
UITBREIDING CORNELIS KUINWEG 29

RUIMTELIJKE KWALITEIT



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opzet notitie ruimtelijke kwaliteit	1
2	RUIMTELIJKE KWALITEIT	4
2.1	Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap	4
2.2	De ordeningsprincipes van het landschap	6
2.3	Respecteren landschappelijke waarden	6
2.4	Motivatie voor de locatiekeuze	8
2.5	Bebouwingskarakteristieken	10
2.6	Bestaande kernkwaliteiten van het gebied	13
2.7	Inpassing in bredere omgeving	13

1 INLEIDING

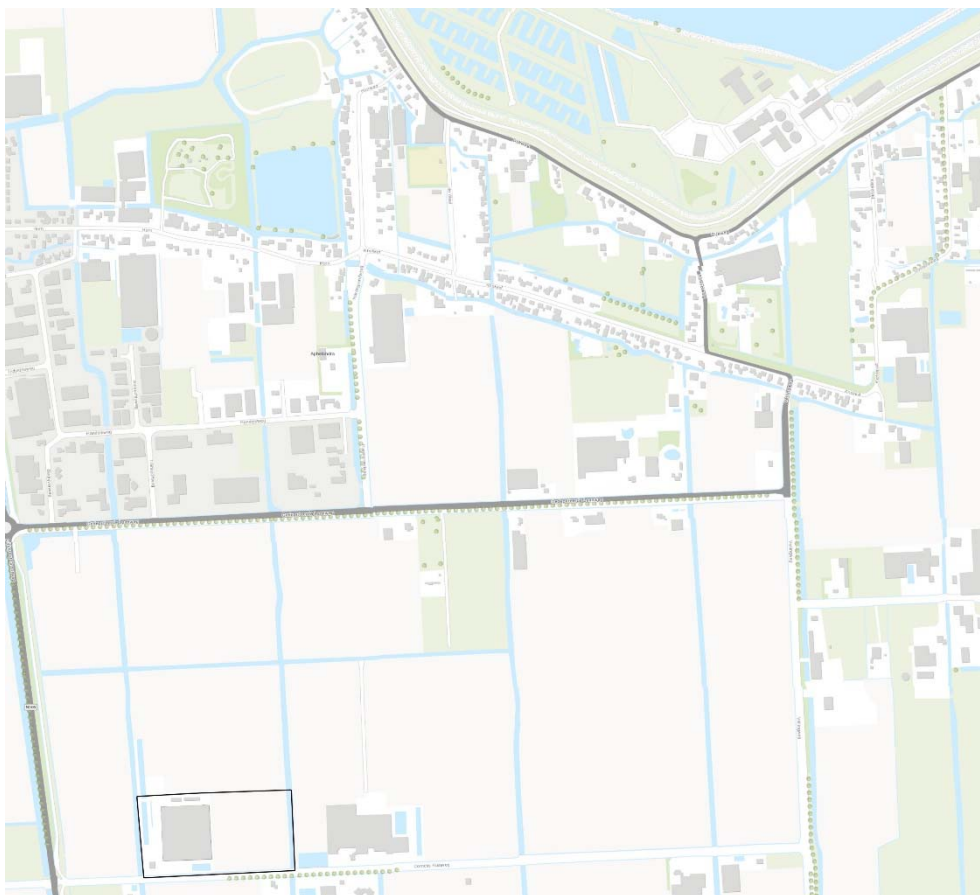
1.1 Aanleiding

Voor het agrarisch bedrijf aan de Cornelis Kuinweg 29 zijn plannen voor de uitbreiding met schuurkassen. Voor het plan is een uitbreiding noodzakelijk van het bouwblok. In de huidige situatie is het bouwblok 1,81 hectare. In de nieuwe situatie zou het bouwblok uitgebreid moeten worden tot 4,1 hectare.

Voor de verdere bedrijfsontwikkeling is een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing noodzakelijk. Nut en noodzaak zijn beschreven in het bedrijfsplan. De belangrijkste redenen voor de uitbreiding van de bedrijfslocatie zijn: de vraag van supermarkten naar grotere partijen, technische ontwikkelingen die leiden tot een lagere milieubelasting, de vraag naar hogere kwaliteit en arbeidsbesparingen. De investeringen dienen samen te gaan met schaalvergroting om de gevraagde vernieuwing te kunnen realiseren. Het project bestaat uit de uitbreiding van agrarische bebouwing met schuurkassen in het landelijk gebied. Van belang is dat de bebouwing op een verantwoorde wijze wordt ingepast in het landschap.

1.2 Opzet notitie ruimtelijke kwaliteit

Omdat het gaat om een grondgebonden agrarisch bedrijf en een uitbreiding boven de 2 hectare stelt de provincie een ruimtelijke kwaliteitseis aan de genoemde ontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteit die nagestreefd wordt bij de realisatie van dit plan is beschreven volgens de systematiek die voorgeschreven is vanuit de provinciale verordening ruimte. Dit houdt in dat aandacht wordt gegeven aan de mate waarin rekening wordt gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de ordeningsprincipes van het landschap, de motivatie voor de locatiekeuze, de bebouwingskarakteristieken ter plaatse, de inpassing van de ontwikkeling in de wijdere omgeving en de kernkwaliteiten van het gebied.



Figuur 1. Locatie bedrijf



Figuur 2. Bestaand silhouet bebouwing

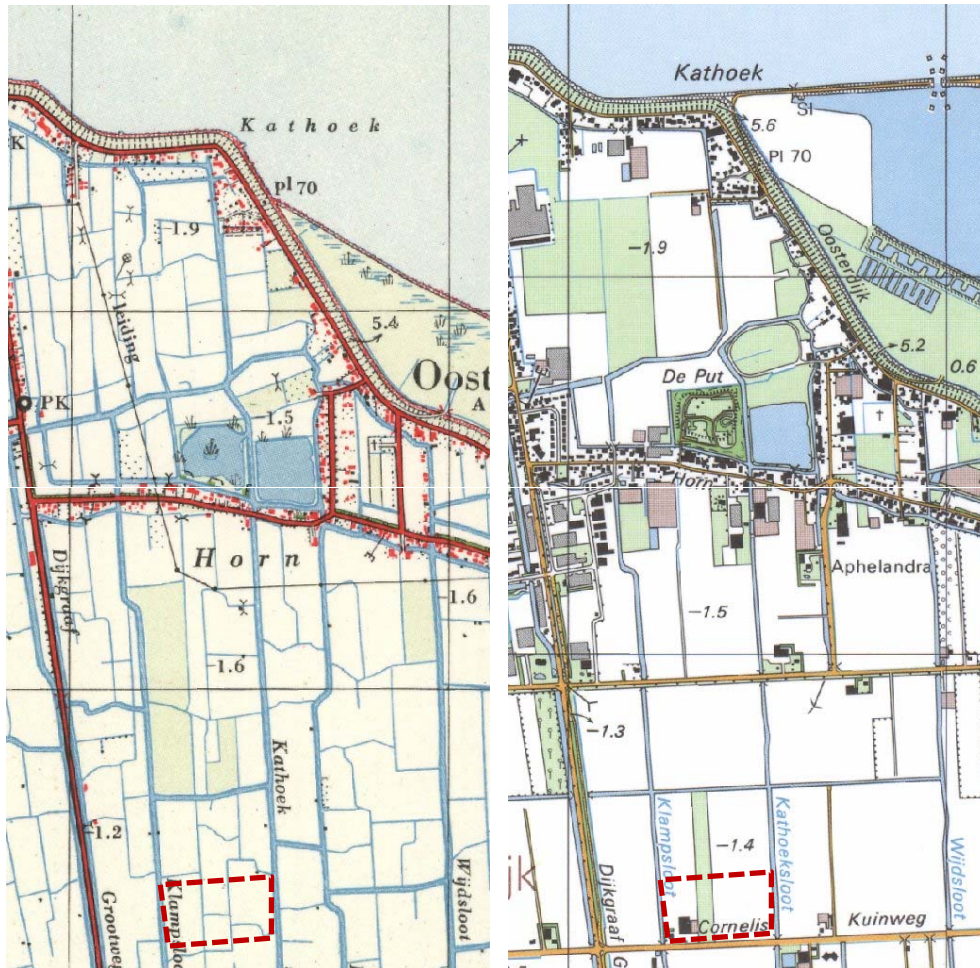
2 RUIMTELIJKE KWALITEIT

2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap

Het projectgebied ligt in het oude Zeekleigebied. De aanwezigheid van lineaire nederzettingen is zeer kenmerkend voor de bewoningsgeschiedenis van West-Friesland. Vanuit de linten is het landschap in cultuur gebracht. Het gebied behoort oorspronkelijk tot polder 'Het Grootslag'. De polder 'Het Grootslag' is van oorsprong een waterrijke, zogenaamde 'vaarpolder' die slechts doorkruisbaar was via vaarten en sloten. Wegen en tuinderijen waren er alleen langs de randen aan de voet van de dijk. In de jaren '70 van de 20e eeuw heeft dit landschap door de ruilverkaveling een metamorfose ondergaan. Er zijn wegen getrokken, gronden geëgaliseerd, sloten gedempt en er zijn nieuwe agrarische bedrijven gebouwd in het hart van de polder. Vanuit het lint heeft de agrarische bedrijvigheid zich verplaatst naar de 'verkaveling' en zich daar verder ontwikkeld tot grootschalige volle grond tuinbouw en beperkte tuinbouw onder glas.

Tot het midden van de 20e eeuw lag het projectgebied in een polder waarin weinig bebouwing aanwezig was en welke kleinschalig en grillig was. De situatie bleef tot in de jaren '70 van de vorige eeuw vrijwel ongewijzigd. In de jaren '80 ontstaat het grootschalige gebied en de structuren die nu het landschap karakteriseren.

Het nu aanwezige landschap is het gevolg van grootschalige planmatige landbouwontwikkeling eind 20e eeuw. Van oorspronkelijke historische structuren is geen sprake. De oorspronkelijke noord-zuid gerichtheid van het landschap met een patroon van langgerekte kavels en smalle sloten is door het nieuwe patroon van de ruilverkavelingswegen omgedraaid naar oost-west. Het noordzuid gerichte slotenpatroon is wel behouden. Er is sprake van middeleeuwse grilligheid tegenover moderne strakheid. De nieuwe ruilverkavelingsblokken in het landschap zijn regelmatig van vorm en vrijwel rechtlijnig begrensd. Het ontwikkelen van een grootschalig agrarisch bedrijf in dit gebied sluit goed aan bij de ingezette ontwikkelingsrichting.



Figuur 3. kaartbeeld rond 1955 en rond 1994

2.2 De ordeningsprincipes van het landschap

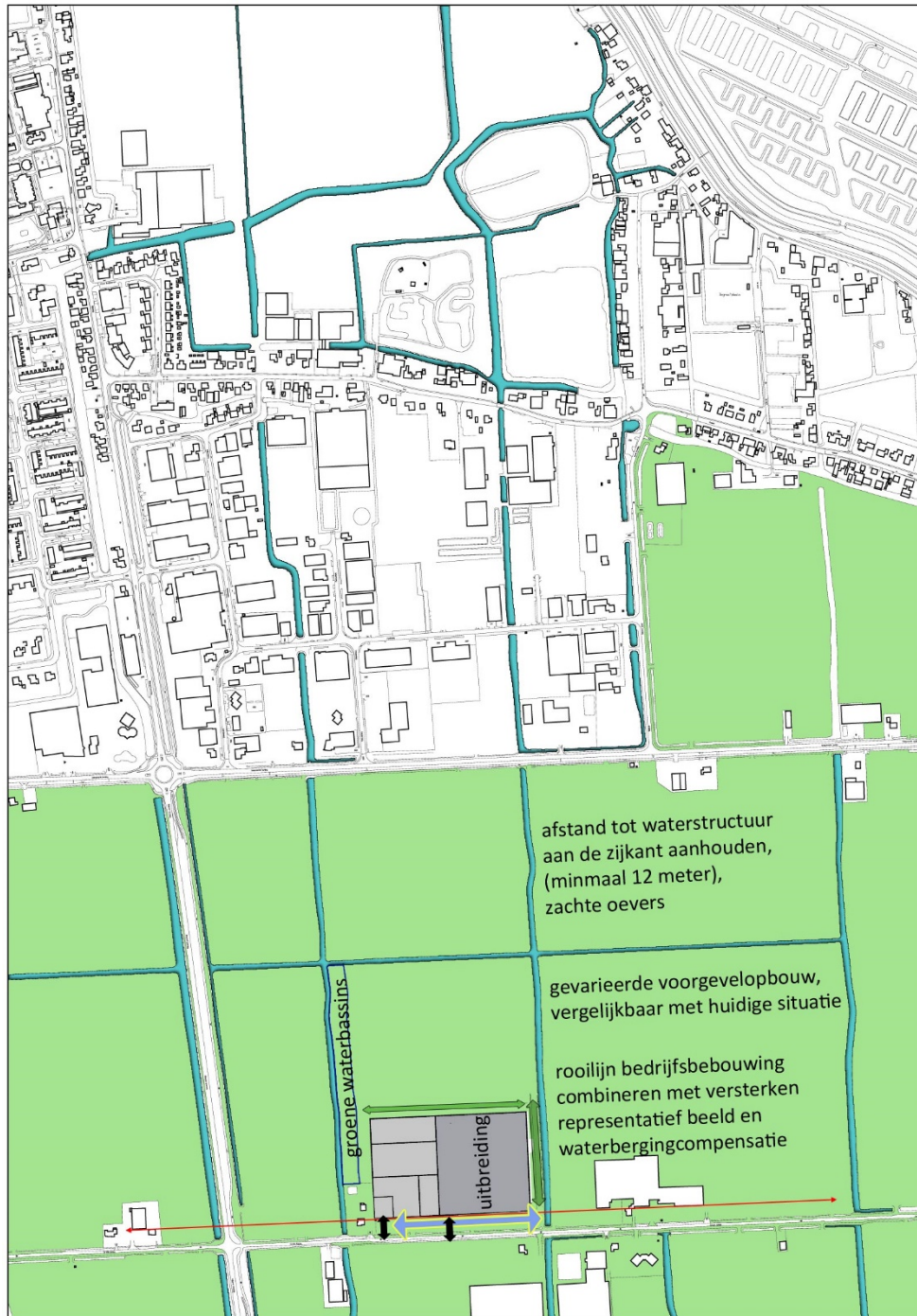
De ontwikkeling vindt plaats in een grootschalig landbouwgebied. De nieuwbouw vindt plaats binnen de bestaande verkaveling. Aan de westzijde ligt het projectmatig ontwikkelde grootschalig glastuinbouwgebied 'Het Grootslag'. Bij de ontwikkeling hiervan is een landschappelijk waterkader ontwikkeld dat voorziet in de ruimtelijke structuur van het plan en in de realisatie van voldoende waterberging.

De locatie Cornelis Kuinweg 29 ligt ten zuiden van Andijk. De landschappelijke structuur van sloten loopt van oorsprong vanuit het lint door tot in het agrarisch gebied. Het noordzuid gerichte slotenpatroon is bij de ruilverkaveling behouden gebleven. Het landschap wordt vooral bepaald door het karakter van de agrarische bedrijven en open landschap. De landschappelijke kwaliteiten van het oorspronkelijke landschap zijn voor een groot deel verdwenen door de bedrijfsbebouwing achter het lint van Andijk en door de rationalisering van het landschap.

2.3 Respecteren landschappelijke waarden

Het bestaande slotenpatroon vormt één van de belangrijkste waarden in het gebied. Voor het gebied gelden geen specifieke aanvullende landschappelijke of aardkundige waarden. Binnen het projectgebied is het halfopen karakter van het gebied kenmerkend. De polder maakt een rationele indruk. De nieuwe bebouwing sluit aan op de bebouwing van een bestaand bedrijf en wordt ingepast in de bestaande verkaveling, met een versterking van het beeld aan de voorzijde. Aan de zijde van de weg wordt het waterrijke karakter van het gebied versterkt met een waterbergende structuur: verbreding van sloten en de aanleg van rietvelden.

De bestaande watergangen in het gebied worden gerespecteerd. De nieuwbouw is parallel aan de bestaande bebouwing in de omgeving geprojecteerd. Dit sluit ook goed aan op het huidige ordeningspatroon.



Figuur 4. Ordening landschap en voorstel ruimtelijke kwaliteit

2.4 Motivatie voor de locatiekeuze

De uitbreidingsrichting is gekozen in aansluiting op het bestaande bedrijf. Omdat de uitbreiding een grote aaneengesloten massa is die vergelijkbaar is in grootte en in functioneren van het bestaande bedrijf, is gekozen voor de uitbreidingsrichting naast de bestaande bebouwing. Hierdoor staat de nieuwe massa voornamelijk aan de weg, parallel aan de bestaande massa's. Hierdoor blijft de openheid tussen het lint en het bedrijventerrein van Andijk grotendeels behouden.



Figuur 5. Watergang naast bestaande bedrijfswoning, parallel aan de watergang aan de achterkant van het woonperceel liggen hogere waterbassins



Figuur 6. De bestaande watergangen aan weerszijden van het perceel met op de achtergrond de bedrijfsbebouwing van het bedrijventerrein achter Andijk.

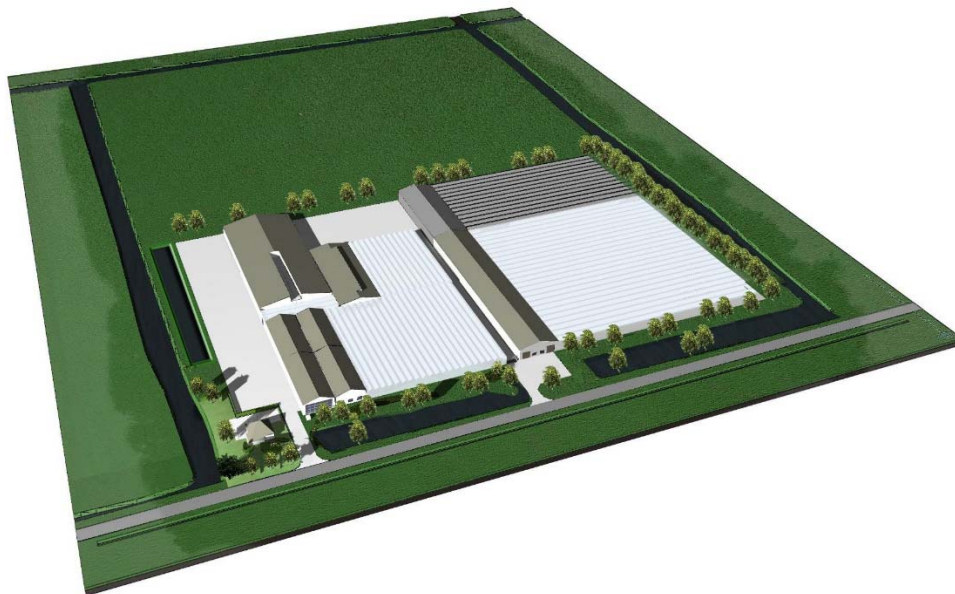


Figuur 7. Zijaanzicht bedrijf. Waterbassin ligt aan de voorkant, in de nieuwe situatie komt hier een groen- en waterstrook

2.5 Bebouwingskarakteristieken

De grote kassencomplexen en moderne agrarische bedrijfsgebouwen zijn zakelijk en gericht op het voortbrengen van agrarische producten. Deze agrarische bebouwing steekt af in het open landschap, het silhouet van de strakke bebouwing is kenmerkend voor het gebied; structurerende groenelementen ontbreken. De bebouwing ligt verspreid en is weinig streekeigen. Er is geen niet-agrarische bebouwing. De bebouwingskarakteristiek in de omgeving sluit aan bij de grootschaligheid van de bedrijven. Het gaat vooral om grote bedrijfsloodsen en glastuinbouwcomplexen. Het gewenste bedrijfsgebouw is hier goed bij in te passen. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de bebouwingskarakteristiek. De bestaande rooilijn wordt gerespecteerd. Hierbij is de bedrijfsbebouwing terug gerooid ten opzichte van de woning. De architectuur van de uitbreiding moet nog uitgewerkt worden. De nieuwe bebouwing is in opbouw vergelijkbaar met de bestaande bebouwing. Dwars op de lintstructuur staat een hal met de kop aan de weg. Parallel aan de weg staan de schuurkassen. Bij de uitwerking van de architectuur wordt een sprong aangebracht in de voorgevellijn van de bedrijfsbebouwing. Het lagere deel met de schuurkassen ligt ongeveer 5 meter terug ten opzichte van de 'kop' met de toegang tot het bedrijf. Hierdoor ontstaat een iets gevarieerd gevelbeeld en vooraanzicht.

De grijsachtige tinten die in de huidige situatie de kleurstelling van de gebouwen bepalen worden ook voor de nieuwe situatie richtinggevend. In het concept wordt uitgegaan van hogere bedrijfsgebouwen met een goothoogte van ongeveer 8 m. en een nokhoogte van ongeveer 13,5 m. Dit deel van de bebouwing staat dwars op de weg. Net zoals bij de bestaande gebouwen. Een deel van de bebouwing bestaat daarnaast uitschuurkassen. Deze zijn parallel aan de weg geprojecteerd en hebben een goothoogte van ongeveer 6 m. en een nokhoogte van ongeveer 7,5 m. Een zone van minimaal 12 tussen de watergang aan de zijkant wordt vrijgehouden van bebouwing. Hier is ruimte voor het aanplanten van een rij elzen.



Figuur 8. Volume opbouw nieuwe situatie



Figuur 9. Bestaande bedrijfsbebouwing naast de bedrijfswoning



Figuur 10. Huidige situatie met waterbassin aan de voorzijde, deze strook wordt opnieuw ingericht met een waterrijke representatieve strook aan de voorzijde.

2.6 Bestaande kernkwaliteiten van het gebied

Uit het voorgaande blijkt dat in aansluiting van projectgebied specifieke kwaliteiten aanwezig zijn. Deze worden net als in het glastuinbouwgebied 'Het Grootslag' gecompenseerd door de versterking van de waterstructuur met een verbreding van het slotenpatroon en het realiseren van rietoevers. De polder heeft momenteel vooral een economisch belang. Het contrast tussen de grootschaligheid van het productielandschap en de kleinschaligheid van de linten en de bebouwde kom is groot. Het gebied is weliswaar geen vaarpolder meer, maar de grillige patronen van de eeuwenoude vaarten liggen er nog steeds gedeeltelijk en zijn van landschappelijke en historisch-geografische waarde. Bij de ontwikkeling van glastuinbouwgebied dient waterberging plaats te vinden in de omgeving. Deze waterberging wordt gerealiseerd in aansluiting op de weg. Hierdoor krijgt het gebied aan de voorzijde een sterker landschappelijk karakter. Het waterbassin aan de voorzijde dat nu beeldbepalend is wordt verplaatst. Hierdoor wordt het casco van de waterstructuur in het gebied versterkt. Door het beeld met water en rietoevers ontstaat een landschappelijke inpassing die recht doet aan het waterrijke karakter van het oorspronkelijke landschap. De bebouwing die in samenhang met de bestaande bebouwing een grotere massa vormt met een industrieel karakter ligt vrij van naastgelegen slootkant en ingepast met beplanting, een rij elzen. Deze beplantingsstructuur hoeft niet helemaal gesloten te zijn. Hierdoor kan het bedrijf zich goed presenteren en wordt wel een overgang naar het landschap vormgegeven.

2.7 Inpassing in bredere omgeving

In de omgeving is sprake van een grootschalig en open landschap met langs de linten enige laan- en erfbepanting. Aan de voorzijde worden aangrenzend aan de voorzijde van het bedrijf waterbergende waterpartijen met rietoevers gerealiseerd in de vorm van een brede watergang en de aanleg van rietoevers. Deze verbreding wordt robuust vormgegeven om aan te sluiten op de oorspronkelijke waterrijke sfeer van het gebied. De minimale breedte van de waterpartij bedraagt aan de voorzijde 15 meter. Aan beide zijden van de waterpartij worden enkele bomen geplaatst. De waterpartij krijgt rietoevers met een minimale breedte van 1,5 meter. De detaillering van de waterstructuur rondom het bedrijf wordt in samenhang met de architectuur van de gebouwen nader uitgewerkt. De waterpartijen krijgen zachte oevers. Omdat het hier gaat om een grootschalige uitbreiding is het bedrijf aan alle zijden ingepast met een groenstructuur. Aan de westzijde vormen de waterpartijen met grastalud de inpassing. Aan de oostzijde en noordzijde zorgt een open beplantingsstructuur van een rij elzen voor de inpassing. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de inpassing aan de oostzijde, de lengterichting van het

landschap en de achterzijde. De onderlinge afstand tussen de bomen bedraagt aan de achterzijde gemiddeld minimaal 15 meter. Aan de oostzijde, in de lengte richting van het landschap wordt een dichtere beplanting aangebracht. De minimale onderlinge afstand bedraagt hier 7 meter.



Figuur 11. Inpassing van de uitbreiding aan de voorzijde



Figuur 12. Inpassing van de uitbreiding aan de zijkant en achterkant