

Bijlage 2 :
Rapporten landschappelijke
inpassing bij
uitbreidingsverzoeken



BügelHajema

Plek voor ideeën

GEMEENTE HARENKARPEL



Advies uitbreidingsverzoek Gootjes

29 maart 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.01



O m s c h r i j v i n g u i t b r e i d i n g s - v e r z o e k



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor het voorliggende uitbreidingsverzoek is Dhr. K. Gootjes. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel Groenvelderweg 13 te Dirkshorn. Op 1 februari 2011 heeft op het bedrijf van de heer Gootjes een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- dhr. K. Gootjes, initiatiefnemer;
- mevr. J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- dhr. B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- dhr. W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

De heer Gootjes heeft het bedrijf van zijn vader overgenomen. Het bedrijf heeft momenteel 35 hectare akkerbouwgrond en een reizende bollenkraam van ongeveer 60 hectare waarin lelies, gladiolen, irissen en tulpen worden geteeld. Enige tijd geleden heeft de heer Gootjes een groot deel van zijn huiskavel (liggend rondom de boerderij aan de Groenvelderweg 13) verpacht aan de golfbaan.

Het bedrijf heeft aan de Groenvelderweg twee bedrijfslocaties. Aan de overkant heeft het bedrijf een bedrijfsloods die voorheen voor het bollenteeltbedrijf werd gebruikt. Deze loods is momenteel voor de helft verhuurd aan de golfbaan en voor de andere helft wordt de loods benut voor opslag ten behoe-

ve van het bedrijf van de heer Gootjes. Het ligt in de verwachting dat de loods in de komende jaren volledig door de golfbaan zal worden benut voor opslag van materiaal en goederen. De bedrijfsontwikkeling zal dan ook uitsluitend plaatsvinden op het perceel Groenvelderweg 13. Op dit perceel zijn twee bedrijfswoningen gesitueerd. Daarnaast is een viertal schuren/loodsen op het perceel aanwezig. Tien jaar geleden is de nieuwste loods gebouwd van 40 bij 50 meter, die wordt benut voor het sorteren en koelen en opslaan van de bloembollen.

De wens is om op termijn (voorzien wordt binnen een periode van 3 tot 4 jaar) nieuwe bebouwing te realiseren ten behoeve van opslag en koeling en verwerking van de bloembollen en de stalling van materieel. Gedacht wordt aan een oppervlakte van zo'n 3.000m² extra bebouwing. Verdere uitbreiding in de toekomst wordt niet uitgesloten. De heer Gootjes wil dan ook graag een zo maximaal mogelijk bouwvlak op de bestemmingsplankaart krijgen, waarbij de rechthoekige vorm (groot vlak) de voorkeur heeft.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Polder de Schagerwaard aan de Groenvelderweg 13. Deze polder is onderdeel van het landschapstype 'Droogmakerijenlandschap'¹. De polder wordt omringd door het 'Oude Zeekleilandschap'. Het Droogmakerijenlandschap en het Oude Zeekleilandschap hebben een sterke relatie, doordat binnen het oude zeekleilandschap grote gebieden zijn ontstaan door de vorming van polders.

Polder de Schagerwaard kende van oorsprong een zeer herkenbare opstrekken-de verkaveling met smalle, diepe kavels haaks op de Groenvelderweg en incidenteel bebouwing aan de weg². In de huidige situatie is de oorspronkelijke situatie vanaf de Groenvelderweg nog herkenbaar, doordat de oorspronkelijke water, verkavelings- en bebouwingsstructuur nog aanwezig zijn. In de ruimere omgeving is de oorspronkelijke verkaveling echter verdwenen door de aanleg van een golfbaan rondom het plangebied en de direct aangrenzende percelen. In de omgeving van het plangebied bestaat daardoor een contrast tussen de deels nog oorspronkelijke structuur aan de Groenvelderweg en de parkachtig (glooiend en organisch) vormgegeven golfbaan.

Het plangebied is bebouwd met twee bedrijfswoningen aan de Groenvelderweg. Deze zijn grotendeels omzoomd met bomen en struiken. Naast en achter de woningen zijn in verschillende fasen schuren gebouwd. De nieuwere schuren kennen geen landschappelijke inpassing. Bovendien kent het huidige perceel geen heldere grens tussen wonen en werken en erf en landschap.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in de bijlage 2 en 3.

O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

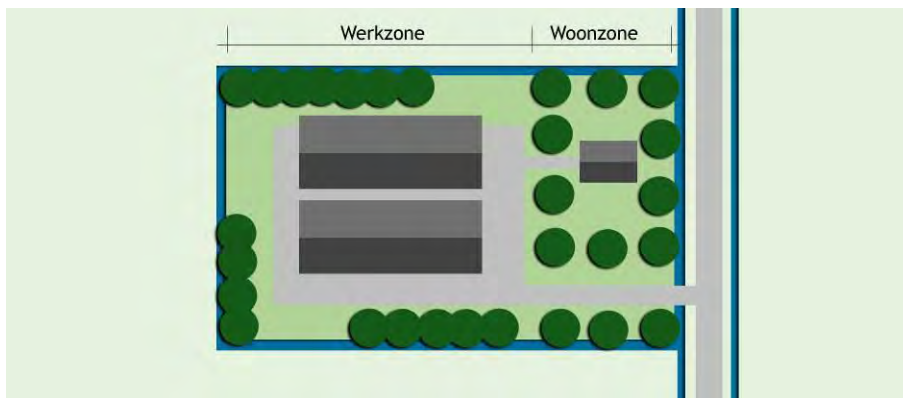
2

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de (open) omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk verstorende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaand groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Het huidige bouwblok is te klein voor de gewenste uitbreiding. Uitbreiding naast de bestaande schuur, wat het erf het meest compact zou houden, is functioneel gezien niet mogelijk. Een uitbreiding direct achter de bestaande schuur is uitgangspunt voor de bedrijfsvoering. Bebouwing in lijn met de bestaande bebouwing geniet hierbij de voorkeur. Dit is echter niet mogelijk door de ligging van een forse waterleiding op het perceel (er dient een afstand van 5 meter aangehouden te worden tussen de leiding en bebouwing en bomen).

Ruimtelijk gezien betekent het bouwen van een nieuwe loods achter de bestaande loods vanuit het landschap gezien een forse bouwmassa. Het nieuwe erf is bovendien in relatie tot aangrenzende percelen zeer diep. Inpassing met stevig opgaand groen is dan ook noodzakelijk. De nog in aangroei zijnde beplanting op de golfbaan voorziet hier voor een behoorlijk deel in. In het beplantingsplan³ van de golfbaan zijn aan de west- en zuidzijde van het perceel groene lijnvormige elementen weergegeven. Aan de westzijde grenzen de groene elementen direct aan het erf. Aan de zuidzijde is de afstand groter en is enigszins sprake van een 'gat'. De groene elementen bestaan uit struweel met opgaande boombeplanting van de eerste en tweede orde en zijn in maat en schaal voldoende om bij te dragen aan de inpassing van de nieuwbouw.

³ In bijlage 5 is een fragment van het genoemde beplantingsplan opgenomen.

Hoewel het niet de voorkeur geniet dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd wordt op een aangrenzend perceel, is het hier acceptabel omdat tussen de initiatiefnemer en de exploitant van de golfbaan contractuele banden bestaan, die garanderen dat de beplanting op de golfbaan gerealiseerd en gehandhaafd wordt.

Aan de noordelijke zijde van het perceel voorziet het beplantingsplan van de golfbaan echter niet in forse beplanting. Het beplantingsplan voor de golfbaan voorziet enkel in knotwilgen. Deze beplanting is mager in relatie tot de forse bebouwing. Aan de noordzijde van het perceel zijn er dan ook in ieder geval nog maatregelen gewenst op het eigen perceel.

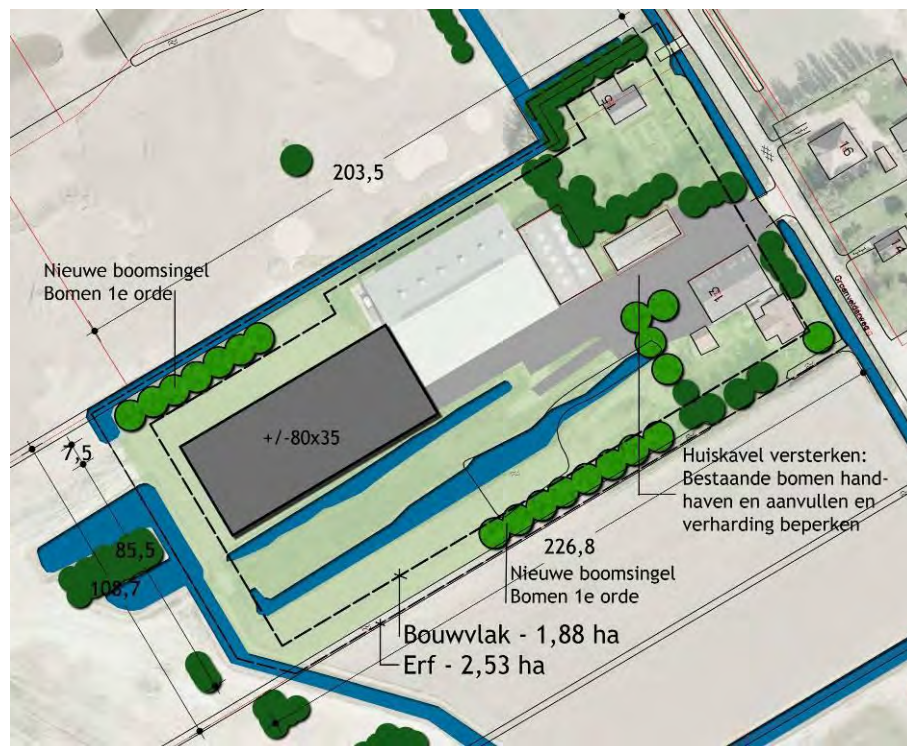
2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schetsen). De bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid in westelijke richting. De bebouwing volgt hiermee de oorspronkelijke landschappelijke richting. Het getekende opgaande groen aan de noordzijde van het perceel benadrukt deze oorspronkelijke landschappelijke richting en vormt aan de noordzijde tegelijkertijd tegenwicht voor de forse bebouwing. Deze beplanting sluit aan bij de beplanting die ten westen en zuiden van het plangebied op de golfbaan geplant wordt en bestaat uit bomen van de eerste orde, die op een onderlinge afstand van 8-10 meter geplant worden.

In de uitwerking verspringt de zijgevelrooilijn van de bebouwing (door de ligging van de ruimte). Hier ontstaat daardoor ruimte naast de bebouwing voor opgaand groen. Het bouwvlak kan maximaal benut worden omdat aan alle zijden sprake is van een stevige landschappelijke inpassing.

Doordat beplanting op de golfbaan voorziet in inpassing van de nieuwe ontwikkeling aan de west- en zuidzijde, zijn aan de westzijde geen ingrepen en aan de zuidzijde slechts bescheiden ingrepen op het erf noodzakelijk. Aan de zuidzijde is evenals aan de noordzijde voorzien in een boomsingel.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de belangrijkste uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling. Er wordt aandacht besteed aan:

- de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak/erf;
- de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken;
- de landschappelijke inpassing van het erf;
- de vormgeving van de gebouwen.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak

- Het bouwvlak en het erf hebben, met uitzondering van kleine verspringingen, een rechthoekig vorm.
- Op het erf buiten het bouwvlak is geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- Nieuwe bedrijfsbebouwing is op minimaal 50 meter van de voorste begrenzing van het bouwvlak gesitueerd.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de grootste bestaande schuur.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is evenwijdig aan de lengterichting van het bouwvlak (globaal oost-west) en daarmee gelijk aan de nokrichting van de grootste bestaande schuur.
- De dakhelling van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de dakhelling van de grootste bestaande schuur.
- De goot- en nokhoogte zijn gelijk aan, of lager dan de goot- en nokhoogte van de grootste bestaande schuur.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting handhaven. Breng nieuwe boomsingels en bomen aan conform, of geïnspireerd op, de geschetste uitwerking.
- Aan de noord- en zuidzijde van het perceel wordt een boomsingel aangebracht. Deze dienen te bestaan uit bomen van de eerste orde, die geplant zijn op een onderlinge afstand van 8-10 meter. De lengte van de boomsingels is minimaal 60 meter.
- Versterk het contrast tussen woon- en werkzone. Dit kan door de verharding in de woonzone te verminderen en meer boombeplanting te aanbrengen.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Voorbeelden van passende bomen van de eerste orde zijn essen en iepen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een compleet sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van de grootste bestaande schuur. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap en Droogmakerijen-landschap

Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met krekken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw om-dijkt. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkkring gesloten en was de West-friese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot “terpdorpen” zoals Eenigenburg, Tuitje-horn en Warmenhuizen.

Droogmakerijenlandschap

In Harenkarspel komen enkele droogmakerijen voor, welke onderdeel zijn van het droogmakerijenlandschap. Dit landschapstype herinnert in Noord-Holland aan de Gouden Eeuw. Voor de grote inpolderingen van de binnenmeren stelde voornamelijk de stad Amsterdam het handelskapitaal beschikbaar. De Beem-ster (1612) is van de oude meren het eerst drooggelegd. Dit landaanwinning-proces, dat begon met de inpoldering van de Zijpe in 1599, werd pas voltooid met de inpoldering van het IJ in 1877.

Droogmakerijen worden gevormd door een drooggelegd binnenwater/meer, omsloten door een ringvaart en een ringdijk. Deze gebieden zijn als één geheel drooggemaakt en ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open. Ze worden gekenmerkt door hun diepe ligging ten opzichte van het aanliggend veen-polderlandschap/bovenland. Enig reliëf wordt soms gevormd door de mee-ingepolderde stukken veenland. De verschillende droogmakerijen hebben alle hun eigen kenmerkende interne structuur.

De droogmakerijen vormen door de mens gemaakte, rationeel ingerichte landschappen, vaak met een hoge cultuurhistorische waarde. De geometrische verkavelings- en ontsluitingsstructuur en het functionele watersysteem zijn nog altijd bepalend voor het grondgebruik en de ruimtelijke ontwikkeling. De ringdijken en ringvaarten laten de oorspronkelijke natuurlijke meervorm zien en geven een fraai contrast met de geometrisch indeling.

Conclusie

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan, zowel in gebieden binnen het oude zeeleilandschap als in gebieden binnen het droogmakerijenlandschap. Hierdoor is in Harenkarspel als geheel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

Bijlage 2
Topografische kaarten



Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

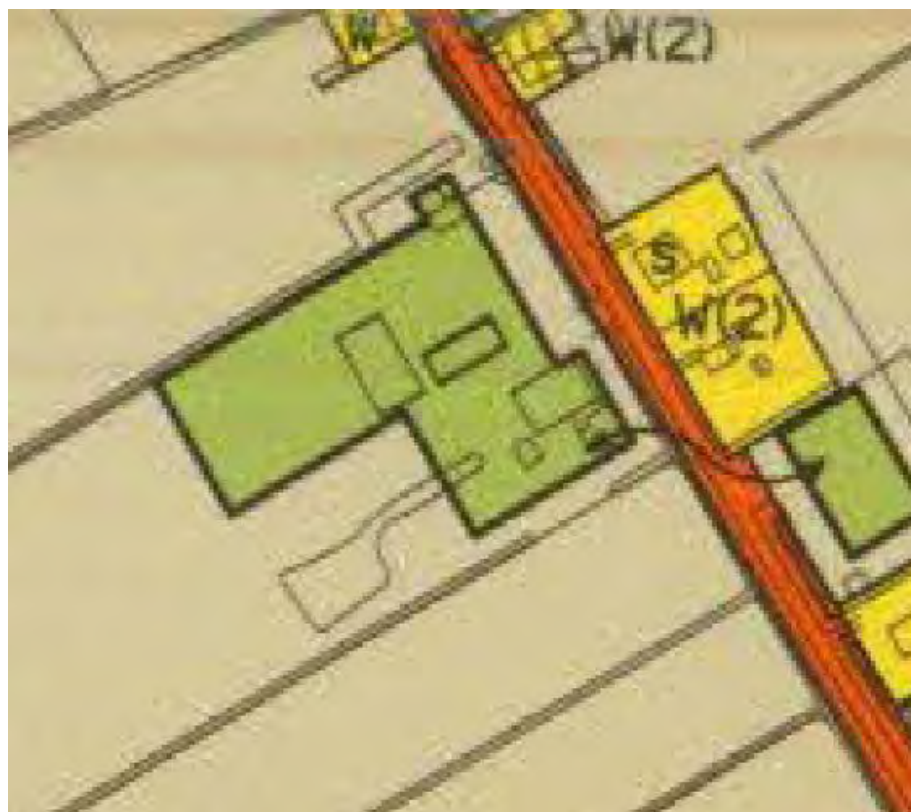


Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Bijlage 4
Gegevens gemeente



Nedbrowser



Fragment van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan

Bijlage 5 Beplantingsplan golfbaan



Fragment van het beplantingsplan op luchtfoto en GBKN

	Corylus avellana (5%)	gewone hazelaar	0,44	33	15	Corylus: aanplanten in groepen van (3-7 stuks), rand binnenzijde golfbaan
	Ligustrum vulgare (10%)	wilde liguster	0,44	33	15	Ligustrum: aanplanten in groepen (5-12 stuks), binnenzijde golfbaan
	Rosa rubiginosa (10%)	egelantier	0,44	33	15	Rosa: aanplanten in groepen (5-12 stuks), niet aan zijde hole: aanplanten ivm doorns
	Viburnum opulus (15%)	Gelderse roos	0,44	50	22	Viburnum: aanplanten in groepen (5-12 stuks), zijde hole
12	Struweel met opgaande bomen			420		
	Acer campestre (10%)	veldesdoorn	0,44	42	18	Acer: aanplanten in groepen (3-7 stuks)
	Alnus glutinosa (30%)	zwarte els	0,44	126	55	Alnus: om en om aanplanten
	Fraxinus excelsior (10%)	gewone es	0,44	42	18	Fraxinus: verdeeld over het vak aanplanten, niet in buitenste rij
	Quercus robur (10%)	zomereik	0,44	42	18	Quercus: verdeeld over het vak aanplanten, niet in buitenste rij
	Crataegus monogyna (16%)	gewone meidoorn	0,44	67	30	Crataegus: aanplanten in rand, niet aan zijde hole: aanplanten ivm doorns
	Ligustrum vulgare (10%)	wilde liguster	0,44	42	18	Ligustrum: aanplanten in groepen (5-12 stuks), zijde hole
	Prunus spinosa (7%)	sleedoorn	0,44	29	13	Prunus: niet aan zijde hole: aanplanten ivm doorns
	Rosa rubiginosa (7%)	egelantier	0,44	29	13	Rosa: aanplanten in groepen (5-12 stuks), niet aan zijde hole: aanplanten ivm doorns
22	Struweel met opgaande bomen			80		
	Alnus glutinosa (30%)	zwarte els	0,44	24	11	Alnus: om en om aanplanten
	Fraxinus excelsior (15%)	gewone es	0,44	12	5	Fraxinus: verdeeld over het vak aanplanten, niet in buitenste rij
	Quercus robur (15%)	zomereik	0,44	12	5	Quercus: verdeeld over het vak aanplanten, niet in buitenste rij
	Prunus spinosa (15%)	sleedoorn	0,44	12	5	Prunus: niet aan zijde hole: aanplanten ivm doorns
	Rosa rubiginosa (15%)	egelantier	0,44	12	5	Rosa: aanplanten in groepen (5-12 stuks), niet aan zijde hole: aanplanten ivm doorns
	Viburnum opulus (10%)	Gelderse roos	0,44	8	4	Viburnum: aanplanten in groepen (5-12 stuks), zijde hole

Vak	Soortnaam	Nederlandse naam	St/m²	Opp.(m²)	hoeveelheid	Opmerking
3z	Struweel met opgaande bomen			165		
	Acer campestre (10%)	veldesdoorn	0,44	17	7	Acer: aanplanten in groepen (3-7 stuks)
	Alnus glutinosa (30%)	zwarte els	0,44	41	18	Alnus: om en om aanplanten
	Fraxinus excelsior (10%)	gewone es	0,44	17	7	Fraxinus: verdeeld over het vak aanplanten, niet in buitenste rij
	Quercus robur (10%)	zomereik	0,44	17	7	Quercus: verdeeld over het vak aanplanten, niet in buitenste rij
	Corylus avellana (5%)	gewone hazelaar	0,44	17	7	Corylus: aanplanten in groepen van (3-7 stuks), rand binnenzijde golfbaan
	Ligustrum vulgare (10%)	wilde liguster	0,44	17	7	Ligustrum: aanplanten in groepen (5-12 stuks), binnenzijde golfbaan
	Rosa rubiginosa (10%)	egelantier	0,44	17	7	Rosa: aanplanten in groepen (5-12 stuks), niet aan zijde hole: aanplanten ivm doorns
	Viburnum opulus (15%)	Gelderse roos	0,44	25	11	Viburnum: aanplanten in groepen (5-12 stuks), zijde hole
4z	Struweel met opgaande bomen			230		
	Acer campestre (10%)	veldesdoorn	0,44	23	10	Acer: aanplanten in groepen (3-7 stuks)
	Alnus glutinosa (30%)	zwarte els	0,44	69	30	Alnus: om en om aanplanten
	Fraxinus excelsior (10%)	gewone es	0,44	23	10	Fraxinus: verdeeld over het vak aanplanten, niet in buitenste rij
	Quercus robur (10%)	zomereik	0,44	23	10	Quercus: verdeeld over het vak aanplanten, niet in buitenste rij

Fragment toelichting sortiment beplanting

Colofon

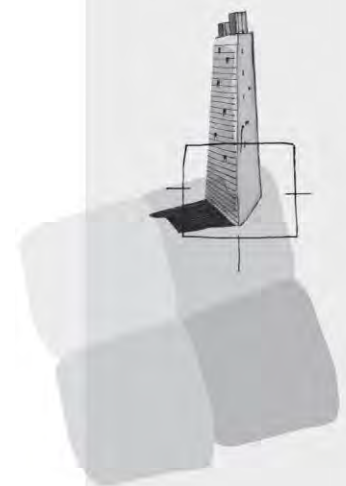
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.01



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

GEMEENTE HARENKARPEL



Advies uitbreidingsverzoek Burger

12 april 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.03



O m s c h r i j v i n g u i t b r e i d i n g s - v e r z o e k



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor het voorliggende uitbreidingsverzoek is de familie Burger. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel Valkkogerweg 48 te Sint Maarten.

Op 8 februari 2011 heeft op het bedrijf van de familie Burger een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer Burger, initiatiefnemer;
- mevrouw J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- de heer B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- de heer W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

De familie Burger heeft aan de Valkkogerweg een bollenbedrijf. Er worden lelies en tulpen geteeld. De familie Burger maakt daarbij gebruik van een reizende bollenkraam in de omgeving, maar ook in Flevopolder en zelfs in Frankrijk. Rond het bedrijf aan de Valkkogerweg is 4 hectare cultuurgrond gelegen.

In de Flevopolder wordt veel van de voorbewerking gedaan. In Sint Maarten bestaan de werkzaamheden vooral uit opslag en verwerking van de producten.

Voor de toekomst wil de familie Burger graag meer werkzaamheden concentreren op de bedrijfslocatie in Sint Maarten. Dat betekent bijvoorbeeld dat de machines allemaal thuis onderdak kunnen in de winter. Ook zal de capaciteit van de bollen worden uitgebreid. Dit betekent dat er meer koelruimte nodig is (die door nieuwe milieuwetgeving binnenkort aan nieuwe milieueisen moet voldoen). Ook is er door de capaciteitsverhoging behoefte aan meer verwerkingsruimte en aan een nieuwe kantine. Tot slot is er behoefte aan ondersteunend glas bij het bedrijf (van maximaal 2000 m²). De verwachting is dat deze uitbreidingswensen de komende twee jaar kunnen worden uitgevoerd door het bedrijf.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Polder Valkkoog. Dit gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹.

Het gebied kende van oorsprong een onregelmatige opstreckende verkaveling², wat wil zeggen dat de verkaveling een duidelijke hoofdrichting kende, maar dat er verschillen bestonden in de breedte en de lengte van de individuele percelen. De Valkkogerweg (of Den Delft) ligt hierbij op de grens van de twee verschillende verkavelingsrichtingen. Het plangebied ligt in een gebied dat van oorsprong een noord-zuid hoofdrichting kende. Ten oosten van de Valkkogerweg was de oost-westrichting dominant.

In de huidige situatie is de oorspronkelijke verkaveling niet tot nauwelijks nog zichtbaar door de ruilverkavelingen die in de jaren '50 en '60 hebben plaatsgevonden. In de huidige situatie is meer sprake van een blokvormige verkaveling.

Het plangebied is bebouwd met twee bedrijfswoningen, waarvan één woning een stolpboerderij is met daar achter een oudere, kleinere stolpboerderij (wordt gebruikt voor opslag). Achter de bedrijfswoningen staan twee aaneengebouwde loodsen. Het perceel kent door de situering van de gebouwen een onderscheid in een voorerf dat meer gericht is op wonen en een groot achtererf dat gericht is op de bedrijfsvoering.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

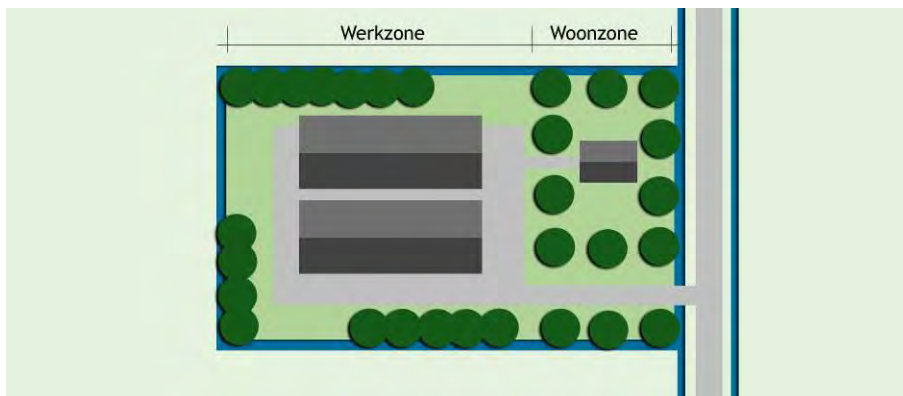
2

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de (open) omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk verstorende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaand groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Het huidige bouwblok is te klein voor de gewenste uitbreiding. Uitbreiding is wel mogelijk binnen het huidige bouwblok, maar levert niet een optimaal functionerend geheel op. Bij de start van de werksessie zijn uitgewerkte plannen op tafel gekomen. Tijdens de werksessie bleek dat een andere organisatie van de getekende gebouwen een efficiëntere bedrijfsvoering en een beter ingericht erf opleveren. Het realiseren van een nieuwe inrit is hiervoor noodzakelijk.

Achter het woonhuis aan de Valkkogerweg staat een oude stolp. De familie Burger heeft aangegeven deze stolp te willen slopen.

2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets).

De uitwerking gaat uit van het versterken van het onderscheid in woonzone werkzone. Hiervoor wordt een nieuwe inrit gerealiseerd voor het werkgedeelte; deze is ten zuiden van de bestaande woning gesitueerd. Hierdoor wordt het mogelijk om een duidelijk huiskavel te realiseren (met daarop twee bedrijfswoningen). De bestaande verharding aan de wegzijde kan komt te vervallen, waardoor vanaf de straat gezien een groen geheel ontstaat, mede doordat alle bedrijfsactiviteiten achter de bedrijfswoningen zijn gesitueerd.

De landschappelijke inpassing vindt vanaf de straat gezien plaats door de groene huiskavel (bestaande bomen handhaven en aanvullen en verharding op het erf beperken) en een forse bomenrij langs de nieuwe toegangsweg. De bedrijfsgebouwen zijn daarnaast ingepast met een boomsingel bestaande uit forse bomen met struikbeplanting. De singels zijn dusdanig gesitueerd, dat deze samen met de eerder genoemde bomenrij de rechthoekige vorm van het erf benadrukken.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de belangrijkste uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak/erf

- Het erf heeft, met uitzondering van kleine verspringingen, een rechthoekig vorm. Door de specifieke vorm is er geen nieuw bedrijfsbebouwing mogelijk op het voorerf.
- Op het erf is buiten het bouwvlak is geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- Nieuwe bedrijfsbebouwing is in of achter de voorgevelrooilijn van de bestaande loodsen gebouwd.
- Een compacte situering van de bebouwing is uitgangspunt. Lange gevelwanden doorbreken door middel van geleding in de wand en/of bouwmasa.
- De nokrichting is gelijk aan de nokrichting van de bestaande loodsen.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting handhaven. Breng nieuwe boomsingels en bomen aan conform, of geïnspireerd op, de geschetste uitwerking.
- Breng boomsingels aan op de noordoost- en noordwestzijde van het erf. De boomsingels dienen te bestaan uit bomen van de eerste orde waarvan de kronen aaneengesloten zijn, aangevuld met een dichte struikbeplanting over de breedte van de boomsingel.
- Breng op de zuidoostzijde een (open) bomenrij aan bestaande uit bomen van de eerste orde. De afstand tussen de bomen is 10 tot 12 meter.
- Versterk het contrast tussen de woon- en werkzone door een functionele scheiding aan te brengen en de woonzone een groenere uitstraling te geven. Dit kan door de verharding in de woonzone te verminderen, meer boombeplanting aan te brengen (zie uitwerking) en een nieuwe inrit voor de bedrijfszone te realiseren.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Voorbeelden van passende bomen van de eerste orde zijn essen en iepen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan of nauw afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de bestaande loodsen. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zeeinbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

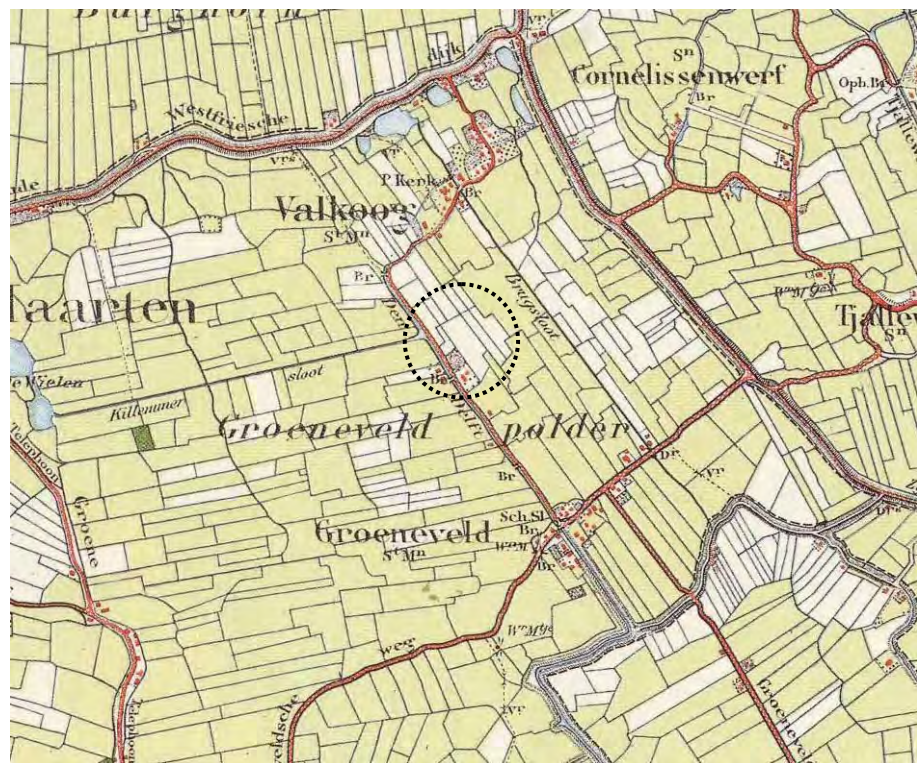
Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot “terpdorpen” zoals Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

Bijlage 2
Topografische kaarten



Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Bijlage 4
Gegevens gemeente



Nedbrowser



Fragment van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan

Colofon

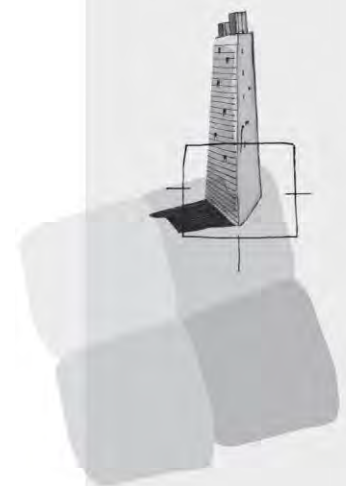
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.03



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

GEMEENTE HARENKARPEL



Advies uitbreidingsverzoek Oostenbrug

29 juni 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.04



O m s c h r i j v i n g u i t b r e i d i n g s - v e r z o e k



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor het voorliggende uitbreidingsverzoek is dhr. Oostenbrug. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel Groenveldsdijk 22a te Groenveld.

Op 8 februari 2011 heeft op het bedrijf van dhr. Oostenbrug een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- dhr. Oostenbrug, initiatiefnemer;
- mevr. J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- dhr. B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- dhr. W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

Broer en zus Oostenbrug bestieren het bollenbedrijf aan de Groenveldsdijk te Groenveld. De heer Oostenbrug is tevens vice-voorzitter van de LTO Geestmerambacht. Voorheen teelde de familie Oostenbrug lelies, gladiolen en tulpen, met name op de Veluwe in een reizende bollenkraam. De laatste jaren is de focus gelegd op het broeien van tulpen op het bedrijf in Sint Maarten. Het gaat daarbij om ruim 2 miljoen tulpen per jaar die op het bedrijf gebroeid worden. Hiervoor is een kas van 1.550 m² aanwezig op het bedrijf. Daarnaast teelt de familie nog per jaar 25 hectare tulpen, 20 ha gladiolen en 5 hectare irissen in

een reizende bollenkraam in de directe omgeving van het bedrijf. Een klein deel wordt in Frankrijk geteeld. Het bedrijf heeft verder 8,8 hectare grond in vaste pacht en 1,5 hectare grond direct rond het bedrijfserf.

De familie Oostenbrug heeft twee ontwikkelingsvarianten (een minimum- en een maximumvariant) voor de toekomst. De verwachting is dat deze (één of beide) varianten binnen een periode van 8 jaar worden verwezenlijkt.

De eerste ontwikkelingsvariant betreft het uitbreiden van het broeien van tulpen naar ruim 3,5 miljoen per jaar (gedurende 16 weken per jaar). In deze variant is behoefte aan verdubbeling van de kascapaciteit. De tweede ontwikkelingsvariant betreft naast de genoemde uitbreiding van het broeien van tulpen, een uitbreiding van de teelt van gladiolen. In deze variant is én behoefte aan kassen (voor de tulpenbroei) én aan een nieuwe schuur voor de opslag van de gladiolen.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Polder Valkkoog. Dit gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹.

Het gebied kende van oorsprong een onregelmatige opstreckende verkaveling², wat wil zeggen dat de verkaveling een duidelijke hoofdrichting kende, maar dat er verschillen bestonden in de breedte en de lengte van de individuele percelen. Het plangebied ligt in een gebied dat van oorsprong een noord-zuid hoofdrichting kende.

In de huidige situatie is de oorspronkelijke verkaveling nog herkenbaar in de grootte en vorm van de percelen aan de Groenveldsdijk, waaronder het plangebied. In de ruimere omgeving is door de ruilverkavelingen die in de jaren '50 en '60 hebben plaatsgevonden minder herkenbaar. In de huidige situatie is meer sprake van een blokvormige verkaveling.

Het plangebied is bebouwd met een bedrijfswoning met daar achter een aantal achter elkaar en aaneengebouwde loodsen. Aan de oostkant van de grootste loods is sprake van aangebouwde kas. Het perceel kent door de situering van de gebouwen een onderscheid in een smal en klein voorerf dat gericht is op wonen en een groot achtererf dat gericht is op de bedrijfsvoering. Opvallend is dat het achtererf fors breder is dan het woonerf en dat het achtererf achter meerdere woning is gesitueerd.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in de bijlage 2 en 3.

O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

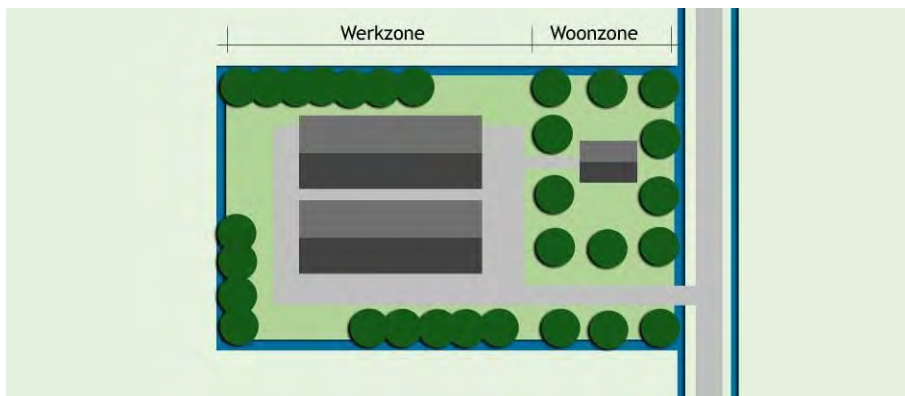
2

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk verstorende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaand groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is geconstateerd dat de ruimtelijke mogelijkheden voor de ontwikkelingen sterk beïnvloed worden door de vorm van het bedrijfsperceel. Het perceel is smal en diep, waardoor nieuwbouw achter de bestaande bebouwing de enige mogelijkheid is. Door de vorm van het perceel zijn ook de mogelijkheden voor landschappelijk inpassing beperkt.

Een deel van de gewenste ontwikkeling bestaat uit de bouw van kassen. In verband met lichttoetreding en blad op de daken en in de goten van de kassen, is de toepassing van bomen en struiken hoger dan 5 meter niet gewenst.

Voor de toekomst denkt Oostenbrug aan een minimum en een maximum model. Tijdens de werksessie is gebleken dat er, vanuit de bedrijfsvoering gezien, slechts één mogelijkheid is voor de plaatsing van de bebouwing.

2.3

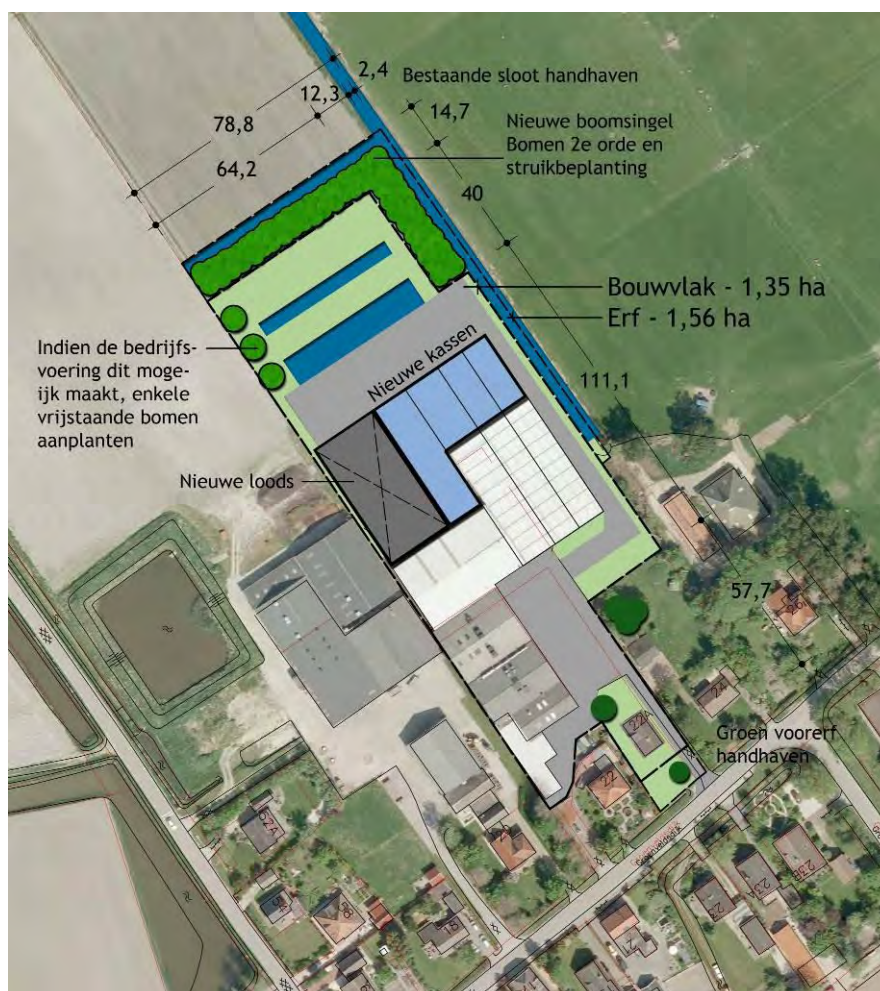
Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). De uitwerking gaat uit van het realiseren van een zo compact en rechthoekig mogelijk erf. De nieuwe bebouwing wordt direct achter de bestaande bebouwing gesitueerd.

Functioneel gezien dienen de nieuwe kassen achter de bestaande kassen gebouwd worden. De eventueel noodzakelijke loods (maximum model) wordt direct achter de bestaande loods gebouwd.

Voor de bedrijfsvoering zijn spoelstoten, verharding en ruimte voor zandopslag noodzakelijk. Deze voorzieningen worden direct achter de bebouwing gesitueerd.

Het erf wordt ingepast met een nieuwe boomsingel. Deze boomsingel bestaat uit bomen van de tweede orde, aangevuld met struiken. De boomsingel is gesitueerd aan de noordoost- en noordwestzijde. Hiervoor is gekozen omdat de bebouwing aan deze zijden het sterkst zichtbaar is. Aan de zuidwestzijde is het bedrijfserf minder dominant in het ruimtelijk beeld door de aangrenzende bedrijfsbebouwing. Indien dit vanuit de bedrijfsvoering gezien mogelijk is, zou de plaatsing van enkele vrijstaande bomen het aanzicht aan deze zijde kunnen verfraaien.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de belangrijkste uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergrote bouwvlak/erf

- Het erf heeft, met uitzondering van verspringingen ter plaatse van het voorerf aan de Groenveldsdijk, een rechthoekige vorm.
- Op het erf is buiten het bouwvlak geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- Nieuwe bedrijfsbebouwing is achter de bestaande bebouwing gesitueerd. Nieuwe bedrijfsbebouwing valt binnen de zijgevelrooilijnen van de bestaande loods en kas.
- De hoofdvorm en de goot- en nokhoogte van nieuwe bedrijfsbebouwing (loods en/of kassen) is afgestemd op de hoofdvorm en goot- en nokhoogte van de bestaande bebouwing.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting handhaven. Breng nieuwe boomsingels en bomen aan conform ,of geïnspireerd op, de geschetste uitwerking.
- De boomsingels dienen te bestaan uit bomen van de twee orde (waarvan de kronen aaneengesloten zijn) aangevuld met een dichte struikbeplanting over de hele breedte van de boomsingel.
- Indien dit vanuit de bedrijfsvoering gezien mogelijk is, enkele vrijstaande bomen aan de zuidwestzijde toepassen.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Voorbeeld van passende bomen van de tweede orde zijn elzen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een compleet sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk of afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de bestaande bebouwing. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen voor de gevels.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot “terpdorpen” zoals Eenigenburg, Tuitjehorn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

Bijlage 2
Topografische kaarten



Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Bijlage 4
Gegevens gemeente



Nedbrowser



Fragment van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.04



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

GEMEENTE HARENKARPEL



Advies uitbreidingsverzoek Vermuë

12 april 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.05



O m s c h r i j v i n g u i t b r e i d i n g s - v e r z o e k



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemers voor het voorliggende uitbreidingsverzoek zijn de heer en mevrouw Vermuë. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel burchtweg 2 te Warmenhuizen.

Op 9 februari 2011 heeft op het bedrijf van de familie Vermuë een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer en mevrouw Vermuë, initiatiefnemers;
- mevrouw J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- de heer B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- de heer W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

De familie Vermuë is een aantal jaren geleden verhuisd van Zeeland naar het Noord-Hollandse Warmenhuizen. Het bedrijf in Zeeland wordt gepacht en aan de Burchtweg is een melkveehouderij overgenomen waar momenteel 140 stuks melkvee worden gehouden. Binnen de bestaande bebouwing is ruimte voor in totaal 200 stuks melkvee, maar volgens de nieuwste welzijnseisen is meer loop- en ligruimte (en dus ook meer stalruimte) nodig. Een deel van de ligboxenstal is als potstal ingericht. De ligboxenstal bestaat feitelijk uit 3 gekoppelde stalgedeelten die in verschillende tijdsperioden zijn gerealiseerd.

Rond het bedrijf ligt 82 hectare cultuurgrond. Voor het jongvee heeft de familie Vermuë recentelijk een bouwvergunning verkregen voor de bouw van een nieuwe stalruimte tussen het nieuwste deel van de ligboxenstal en de authentieke stolpboerderij. Deze stalruimte zal binnenkort gerealiseerd worden.

Op dit moment is er bij de familie Vermuë niet zozeer behoefte aan extra stalcapaciteit, maar wel aan extra mestopslag en een extra werktuigenberging. In de nabije toekomst (binnen de looptijd van het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het landelijk gebied) voorziet de familie wel een uitbreiding van de ligboxenstal met zo'n 30 meter verlenging van de bestaande stallen.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Polder Geestmerambacht. Dit gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹.

Het gebied kende van oorsprong een onregelmatige verkaveling². De kavels waren van verschillende grootte en vorm. In de huidige situatie is de oorspronkelijke verkaveling niet tot nauwelijks nog zichtbaar door de ruilverkavelingen die in de jaren '50 en '60 hebben plaatsgevonden. Het plangebied is gesitueerd aan een ruilverkavelingsweg en er is sprake van een relatief grootschalige blokvormige verkaveling. De omgeving wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid en de aanwezigheid van de Westfriese Omringdijk.

Voor de Westfriese Omringdijk heeft de Provincie Noord-Holland een beeldkwaliteitsplan opgesteld³. Het plangebied ligt in de zogenaamde panoramazone (zone met open zicht vanaf de dijk). In het beeldkwaliteitsplan wordt gesteld dat behoud van de agrarische functie belangrijk is voor de Westfriese Omringdijk in verband met het behoud van de openheid aan weerszijden van de dijk. Tevens wordt gesteld dat verdichtende ontwikkeling op een zo groot mogelijke afstand van de Westfriese Omringdijk dienen te blijven.

Het plangebied is bebouwd met een bedrijfswoning, een aantal stallen en enkele voersleuven. De stallen zijn verschillend in grootte en vorm. Op het perceel is een onderverdeling te herkennen in een huiskavel (de woning met daar omheen de tuin) met ten oosten en noorden daarvan het bedrijfsgedeelte.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

³ Z bijlage 5.

O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

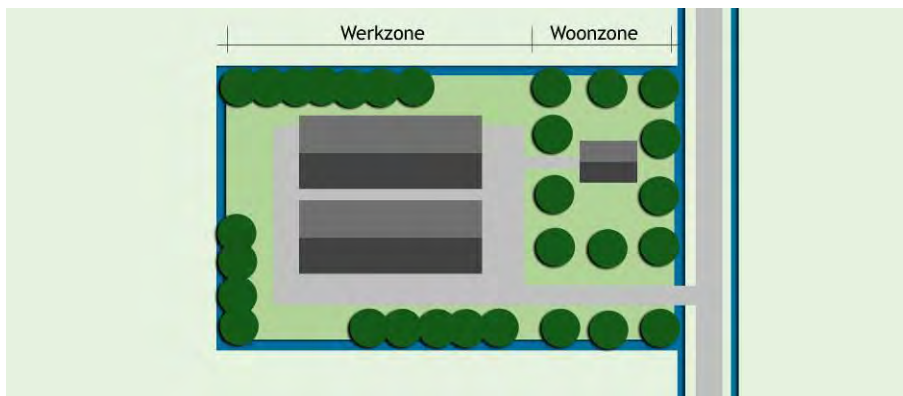
2

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de (open) omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk verstorende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaand groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is geconstateerd dat beplanting ten zuiden van de stallen niet wenselijk is in verband met ventilatie in de stallen. De gewenste uitbreiding van de stallen dient functioneel gezien plaats te vinden in aansluiting op, of in de nabijheid van, de bestaande stallen. De exacte situering van de uitbreiding is afhankelijk van bouwtechnische eisen (o.a. brandveiligheid).

In de uitwerking dient verder rekening te worden gehouden met de reeds vergunde bouw van een stal tussen de ligboxenstal en de woning. De gewenste machinestalling dient los van de stallen plaats te vinden in verband met de ventilatie in de stallen. In verband met het gebruik van het erf en de aangrenzende gronden, heeft de familie Vermuë aangegeven dat sloten rondom het erf niet wenselijk zijn. Tevens is gesproken over de nabijheid van de Westfrieze Omringdijk. Vanwege het provinciale beleid is aandacht voor het aanzicht vanaf de Westfrieze Omringdijk van belang.

2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). De situering van de bouwwerken is dusdanig dat een zo compact mogelijk erf ontstaat. In verband met de noodzakelijke manoeuvreerruimte (en daarmee een functioneel gebruik van silo's, machineberging en stallen) is sprake van een relatief ruime opzet van het achtererf.

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing is sterk ingezet op een stevige inpassing aan de westzijde van het erf. Dit in verband met de zichtbaarheid van het erf vanaf de Westfriese Omringdijk. De landschappelijke inpassing bestaat uit een combinatie van dichte boomsingels en relatief vrij geplaatste bomen in een rij. Met name de hoeken zijn stevig aangezet.

In verband met de noodzakelijke ventilatie in de stallen is aan een groot deel van de zuidelijke en een deel van de noordelijke zijde van het erf geen sprake van beplanting. Aan de wegzijde is daarentegen wel nieuwe beplanting gedacht, om daarmee ook vanaf de weg in een goede inpassing te voorzien. Het geheel van de beplanting markeert de rechthoekige vorm van het erf, waardoor het erf als een sterk landschappelijke element in het open landschap herkenbaar is.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de belangrijkste uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak/erf

- Het bouwvlak en het erf hebben een rechthoekig vorm.
- Bedrijfsgebouwen dienen achter de weergegeven begrenzing voor gebouwen gesitueerd te worden.
- Op het erf buiten is het bouwvlak geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- De situering, nokrichting en hoofdvorm van nieuwe stallen en loodsen afstemmen op de bestaande stallen en loodsen. Streven naar een compacte situering van de bouwwerken, met eenheid in de vorm en richting. De nokrichting is haaks op de weg. Afwijkingen zijn mogelijk indien dit functioneel noodzakelijk is.
- Voersilo's in aansluiting op bestaande voersilo's aanleggen.
- Mestsilo's achter op het erf situeren, maar in ieder geval in samenhang met de overige bebouwing (bijvoorbeeld achter of naast een gebouw).

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting handhaven. Breng nieuwe boomsingels en bomen aan conform, of geïnspireerd op, de geschetste uitwerking.
- De dichte boomsingels (op de achterste hoeken) dienen te bestaan uit bomen van de eerste orde (waarvan de kronen aaneengesloten zijn) aangevuld met een dichte struikbeplanting. Tussen de dichte boomsingels staan 'losse' bomen (eerste orde grootte) met een tussenruimte van 10-12 meter.
- Versterk het contrast tussen de woon- en werkzone en definieer de vorm van het erf door het aanbrengen van bomen (eerste orde grootte) met een tussenruimte van 10-12 meter langs de randen van het voorerf en ook de hele breedte van het erf aan de weg.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Voorbeelden van passende bomen van de eerste orde zijn essen en iepen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe gebouwen afstemmen op het kleur- en materiaalgebruik van de bestaande gebouwen. Geen nieuwe kleuren toevoegen op het erf. Geen nieuwe materialen toevoegen op het erf, tenzij dit functioneel gezien noodzakelijk is.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De gebouwen, m.u.v. mestilo's zijn kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zeeinbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot “terpdorpen” zoals Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

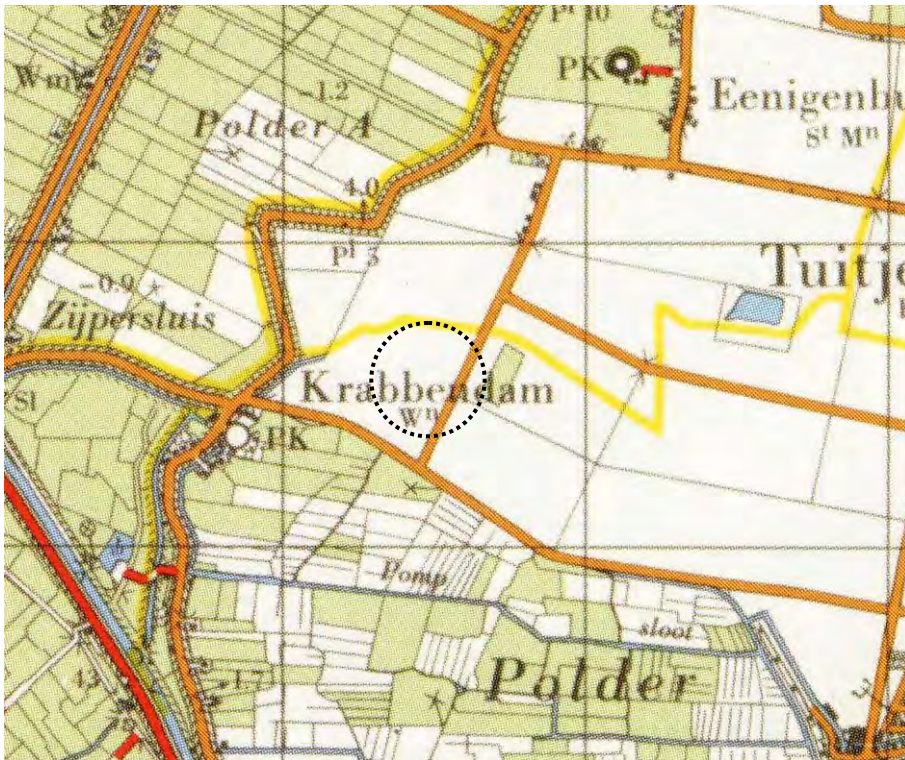
Bijlage 2
Topografische kaarten



Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Bijlage 4
Gegevens gemeente



Nedbrowser



Fragment van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan

Bijlage 5

Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk

Het beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk onderscheidt deelgebieden. Het deel Westfriese Omringdijk dat in de gemeente Harenkarspel is gesitueerd valt in het Deelgebied Boven het landschap. Hieronder zijn relevante teksten van het beeldkwaliteitsplan weergegeven.

Karakteristieken

Dit kenmerkende traject kan met zijn bochten en wielen het kroonjuweel van de Omringdijk genoemd worden. Bij Schoorldam buigt de dijk af van het kanaal en wordt hij hoger, steiler en grilliger. De recreatieve woningen met hoge beplanting tussen de dijk en het Noordhollandsch Kanaal belemmert hier het zicht. Vanaf hier tot Kolhorn lijkt de dijk boven het landschap te zweven. De omringdijk heeft hier, mede door de vele wielen, een sterk slingerend karakter. Vanuit het omringende landschap gezien is de dijk haast een groene muur in het landschap. Door de hoogte van de dijk en de openheid van het landschap is een weids uitzicht mogelijk. De continuïteit van de dijk is groot doordat er weinig afslagen aan de dijkweg zitten.

Boven het landschap: Zonering

Op dit traject wordt de karakteristieke vorm van de dijk benadrukt door de openheid van het omliggende landschap. Door deze openheid is er een waardevol zicht richting de duinen en naar het oosten. De panoramazone is hier daardoor groot. Om deze openheid te waarborgen is het van belang de agrarische functie binnen deze zone te behouden en bij nieuwe verdichtende ontwikkelingen een zo groot mogelijke afstand tot de dijk te behouden.



Colofon

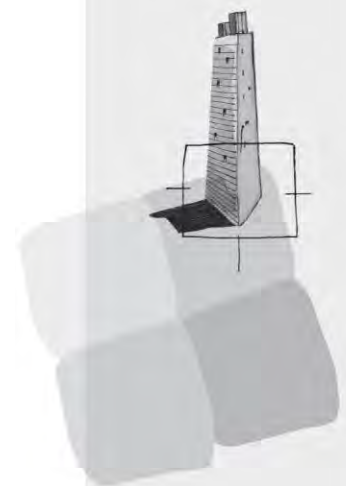
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.05



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

GEMEENTE HARENKARSPHEL



Advies uitbreidingsverzoek

Pater

14 april 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.08



O m s c h r i j v i n g u i t b r e i d i n g s - v e r z o e k



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor het voorliggende uitbreidingsverzoek is de heer Pater. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Kerkstraat 79 te Waarland.

Op 15 februari 2011 heeft op het bedrijf van de heer Pater een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer Pater, initiatiefnemer;
- mevrouw J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- de heer B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- de heer W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

De firma Pater aan de Kerkstraat 79 te Waarland neemt deel in Telersvereniging Everest. Deze telersvereniging heeft een eigen ras spitskool ontwikkeld en heeft de afgelopen tijd een schaa sprong gemaakt van 2 naar 20 miljoen zaadjes. Momenteel wordt op 40 hectare tuinbouwgrond spitskool geteeld. Daarnaast teelt het bedrijf nog eens 140 hectare ijsbergsla.

De firma Pater is innovatief en heeft de laatste jaren gewerkt aan een nieuwe teeltwijze van ijsbergsla; de zogenaamde teelt op water. Dit betekent een intensieve teeltvorm, die duurzaam is voor wat betreft gewasbeschermingsmaatregelen en energieverbruik. Bovendien gaan bij deze teeltvorm geen nutriënten verloren tijdens de teelt.

Voor de toekomst wil het bedrijf aan de Kerkstraat de bewaarcapaciteit voor spitskool uitbreiden. Bovendien is er behoefte aan extra verharding op het erf. Daarnaast wil het bedrijf de mogelijkheden verkennen voor de teelt op water. Daarvoor is inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Slootwaardpolder. Dit gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹. Het gebied kende van oorsprong een mozaïekachtige (onregelmatige) blokverkaveling². De kavels waren van verschillende grootte en vorm. Op de topografische kaarten is te zien dat de Slootwaardpolder in 1858 nog nauwelijks bewoond was en dat er maar weinig wegen waren. Op de kaart van 1905-1910 is te zien dat de bewoning in het gebied toeneemt en dat er meer wegen aangelegd zijn. De grootste verandering heeft echter plaatsgevonden met de ruilverkavelingen in de jaren '50 en '60. Bij de ruilverkaveling is een min of mee rechtlijnig patroon van nieuwe wegen aangelegd en zijn grote, blokvorming percelen gerealiseerd. In de jaren na de ruilverkaveling is de Kern Waarland fors gegroeid en is ook de bebouwing in het buitengebied fors toegenomen, zowel in aantal als in schaal.

Het plangebied is gesitueerd aan een van de oudere wegen in de polder. Deze weg was oorspronkelijk aangelegd als verbinding tussen de woningen in de omgeving.

Het plangebied is bebouwd met een bedrijfswoning en een aantal loodsen die variëren in grootte en architectuur. Op het perceel is een onderverdeling te maken in een huiskavel met daarachter de oudste bedrijfsbebouwing aan de Kerkstraat en een bedrijfszone daarachter met forse bedrijfsbebouwing. De bedrijfszone heeft een eigen ontsluitingsweg, die tevens gebruikt wordt door twee naastliggende bedrijven. Het gebied heeft hierdoor de uitstraling van een klein bedrijventerrein.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

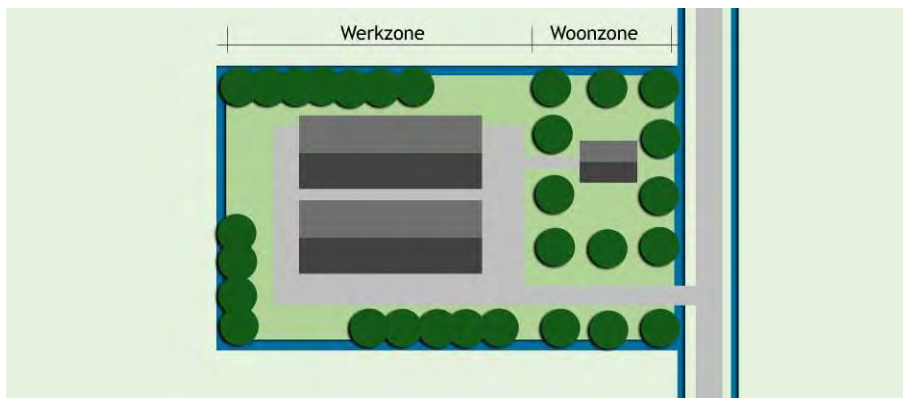
2

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de (open) omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk verstorende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevige opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaande groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Het bedrijf heeft een zeer professionele uitstraling en houdt zich momenteel ook bezig met een innovatieve teeltmethode. Het gaat hierbij om teelt van gewassen op water. Hiervoor worden waterbakken aangelegd, waarop vervolgens kunststof panelen drijven waarin de planten geteeld worden. Deze teeltvorm bevindt zich voor de firma Pater nog in de beginfase. Een aanvraag voor de aanleg van waterbakken (ongeveer een halve hectare) is reeds bij de gemeente ingediend. Het is nog onduidelijk of het bedrijf de teeltmethode in de toekomst verder zal ontwikkelen en uitbreiden. Indien uitbreiding wel aan de orde zal zijn, zal het waarschijnlijk om meerdere hectares gaan. Voor deze teeltmethode is het van belang dat boombeplanting op voldoende afstand blijft, omdat schaduw en bladval een nadelige invloed hebben op de teelt.

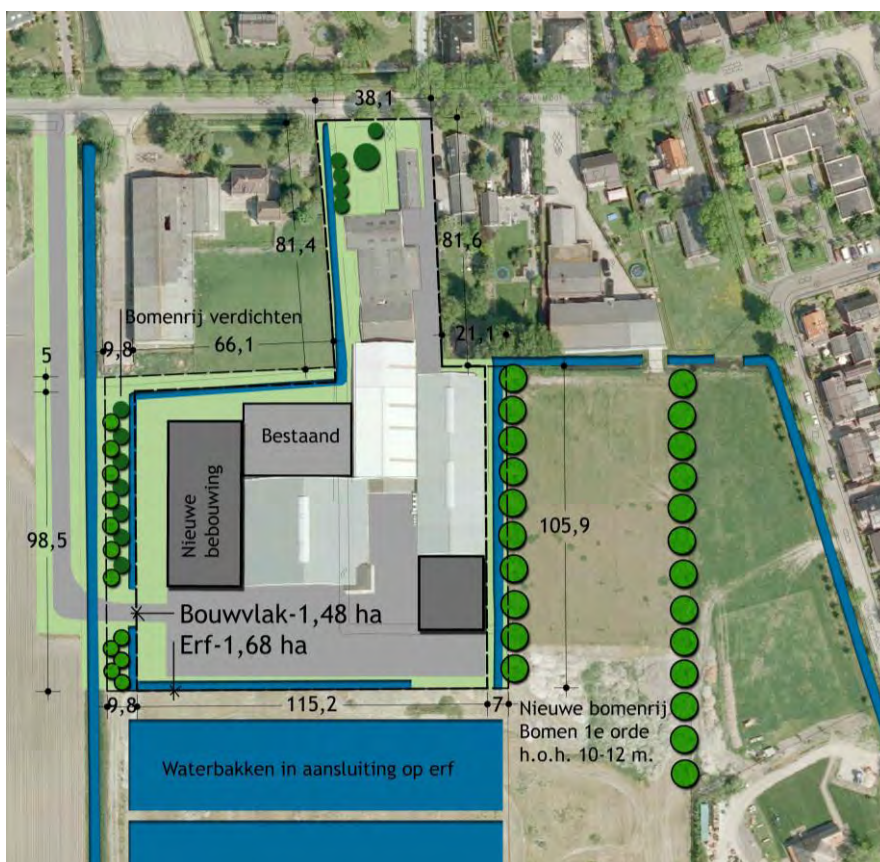
2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de uitwerking is een zo compact mogelijk erf nagestreefd. De nieuwe bebouwing vindt daarom ook direct in aansluiting op de bestaande bebouwing plaats, waardoor een compacte bouwmassa wordt gerealiseerd. Het erf wordt begrensd met een kavelsloot.

In de uitwerking is ervoor gekozen om de teelt met waterbakken niet in te passen op het erf, maar deze achter het bedrijfserf te situeren. Dit in verband met de onduidelijkheden met betrekking tot deze ontwikkeling (mogelijke grootte, etc.). Geadviseerd wordt om de waterbakken evenwijdig aan de achterste erfgrans te situeren en deze in zuidelijke richting stapsgewijs uit te breiden. De impact op het landschap is hierdoor in de beginfase kleiner (vergeleken met een situering van de bakken in de landschappelijke hoofdrichting).

Het erf wordt ingepast met bomenrijen in noord-zuidrichting. Aan de westzijde van het bedrijf is naast de toegangsweg reeds een aanzet gemaakt. Langs deze weg is sprake van een groenzone met daarin een rij wilgen. Voor een goede landschappelijke inpassing is het van belang deze zone te handhaven, te verlengen in zuidelijke richting en deze te verdichten met een tweede rij wilgen. Langs de oostelijke zijde van het erf worden twee separate bomenrijen aangebracht. Eén rij direct tegen de erfgrans en één rij bomen in aansluiting op het erf ten zuidoosten van het bedrijfserf. Met deze twee bomenrijen wordt het aanzicht van het bedrijf vanaf de Jonkerstraat groener, zonder dat het weidse uitzicht verdwijnt vanaf deze straat (tussen de bomen door bestaat immers doorzicht). De laatste rij bomen dient bovendien als een filter in het aanzicht op de (mogelijk in aantal toenemende) waterbakken.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak

- Het bouwvlak en het erf hebben, met uitzondering van kleine verspringingen, een rechthoekig vorm.
- Op het erf buiten het bouwvlak is geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- Nieuwe bedrijfsbebouwing sluit aan de bestaande bebouwing. Hierbij streven naar een zo compact mogelijke bouwmassa.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing. De goot- en nokhoogte van nieuwe bebouwing zijn gelijk aan, of lager dan de goot- en nokhoogte van de bestaande bebouwing waaraan de nieuwbouw wordt toegevoegd.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing.
- In de situering van nieuwe bedrijfsbebouwing wordt rekening gehouden met de woon-/werkkwaliteit van het aangrenzende perceel ten noorden van het bedrijfserf. Dit kan bijvoorbeeld door de bebouwing niet direct of de perceelsgrens te situeren en/of een doorzicht op het landschap achter de nieuwe bebouwing langs mogelijk te houden.
- Waterbakken situeren achter het erf; in oost-westrichting. De breedte van de bakken afstemmen op de breedte van het erf.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting handhaven.
- Breng bomenrijen aan conform de uitwerking. Aan de westzijde van het erf wordt de bestaande bomenrij bestaande uit wilgen doorgetrokken en verder verdicht met een tweede rij wilgen. Ten oosten van het erf worden twee rijen bomen aangebracht. De bomen zijn van de eerste orde en worden op een onderlinge afstand van 10-12 meter aangeplant.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende boomsoorten zijn iepen en essen. Wij adviseren om, indien nodig, een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van de grootste bestaande schuur. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zeeinbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot “terpdorpen” zoals Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

Bijlage 2
Topografische kaarten



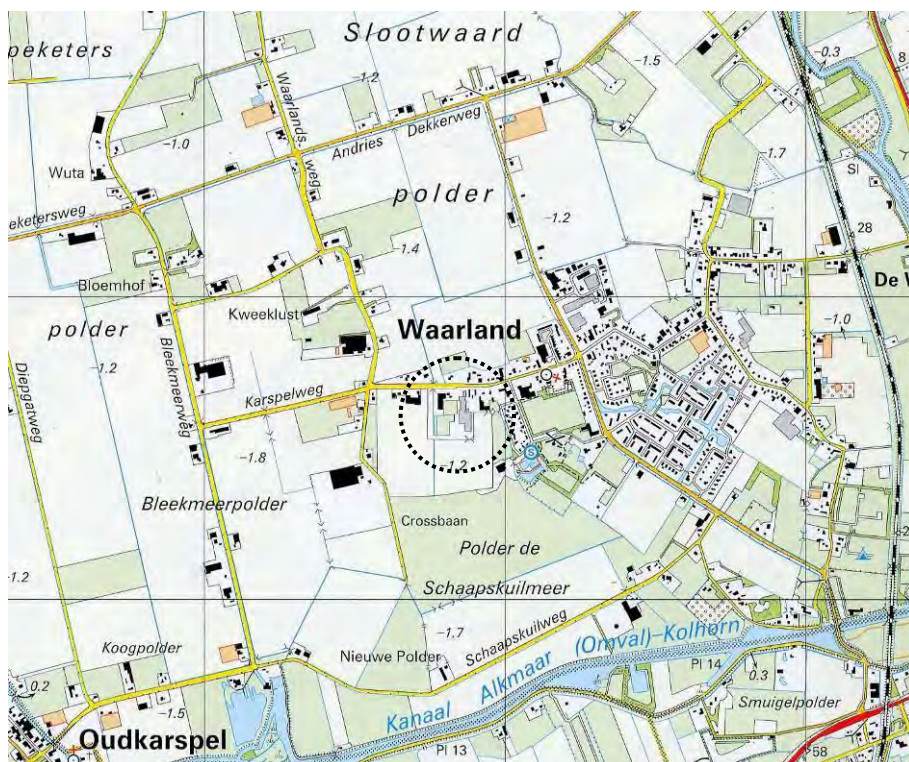
Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Bijlage 4
Gegevens gemeente



Nedbrowser



Fragment van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.08



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

GEMEENTE HARENKARPEL

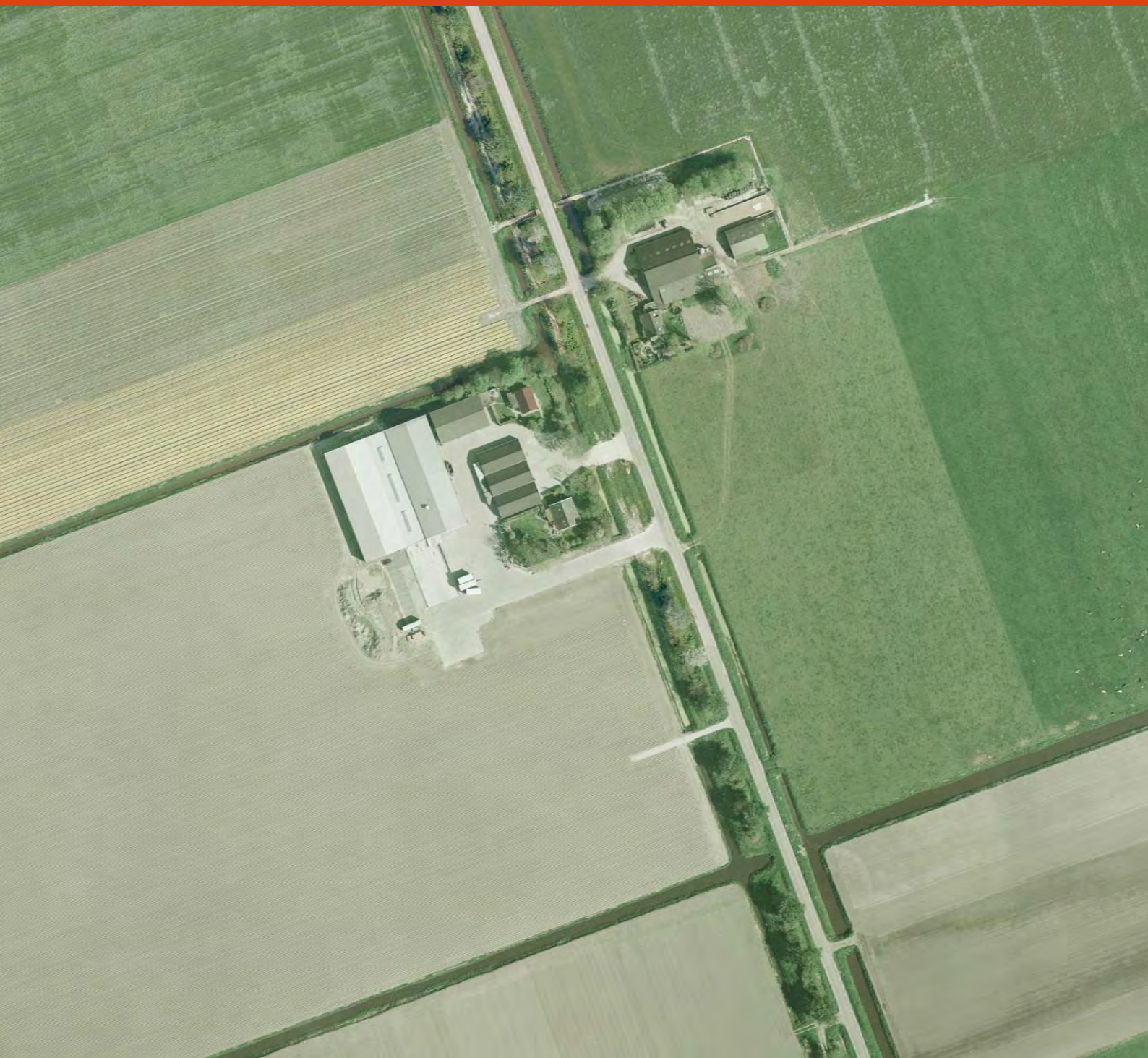


Advies uitbreidingsverzoek

Broersen

14 april 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.10



O m s c h r i j v i n g u i t b r e i d i n g s - v e r z o e k



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor het voorliggende uitbreidingsverzoek is de heer Broersen. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel Diepsmeerweg 49 te Warmenhuizen.

Op 16 februari 2011 heeft op het bedrijf van de heer Broersen een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer Broersen, initiatiefnemer;
- mevrouw J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- de heer B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- de heer W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

De firma Broersen is bedrijf dat zich richt op de teelt van spitskool en witte kool. Daarvoor wordt ruim 139 hectare cultuurgrond benut in de omgeving van het bedrijf. Met name in de spitskool zit groei.

Het bedrijf is de afgelopen tijd in etappes uitgebreid. In 1997 is de eerste nieuwbouw gepleegd en in 2007 is de meest recente bebouwing gerealiseerd met daarin ook de kantoren, faciliteiten voor de werknemers, een kantine en dergelijke. Het bedrijf heeft 2 bedrijfswoningen direct bij het bedrijf.

Het bedrijf heeft concrete uitbreidingsplannen die zeer binnenkort verwezenlijkt zouden kunnen worden. Het bedrijf heeft gelet op de groei in de spitskool behoefte aan ruimte voor opslag/koeling en aan extra verharding op het erf. Voor de nieuwe bebouwing is er behoefte aan een nieuwe loods van 30 meter bij 54 meter.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Polder Geestmerambacht; een vroeg ontgonnen gebied in de gemeente Harenkarspel. Dit gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹. Het gebied kende ter plaatse van het plangebied van oorsprong een onregelmatige (mozaïek)verkaveling. Dit is goed te zien op de topografische kaart van 1858². Ten zuiden van het plangebied had deze polder een meer oost-west gerichte verkaveling met smalle, diepe en onregelmatig gevormde kavels.

Het gebied kende nauwelijks bebouwing en was vrijwel alleen toegankelijk over het water. Deze situatie verandert pas met de uitvoering van de ruilverkaveling in de jaren '50 en '60. Op de kaart van 1961 is de directe omgeving van het plangebied nog net niet ruilverkaveld, maar zijn de eerste aanzetten hiervoor wel al te zien. Op de kaart van 2004 is het resultaat van de ruilverkaveling te zien. Het gebied kent in de huidige situatie een rationele verkaveling met grote percelen en lange rechte wegen.

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met twee bedrijfswoningen met daarachter de schuren die gebouwd zijn vlak na de ruilverkaveling. Vervolgens zijn daarachter in fasen nieuwe loodsen gebouwd. Het bedrijfsperceel kent in de huidige situatie een ruimtelijke opbouw in een groen voorerf bestaande uit het 'oorspronkelijke' erf en een meer bedrijfsmatige achtererf, waarbij de bebouwing open in het landschap ligt.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

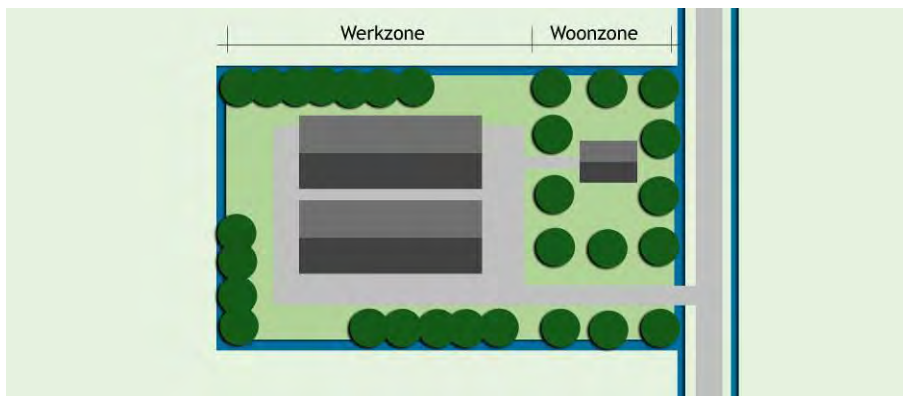
2

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de (open) omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk verstorende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevige opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaande groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat nieuwe opgaande beplanting aan de noordzijde van het perceel niet gewenst is in verband met de technische installaties in de bebouwing. Aan de zuidzijde is ter plaatse van het verharde erf tevens geen opgaande beplanting gewenst. Dit heeft te maken met de opslag van fust en product en de toegankelijkheid van het aangrenzende land aan deze zijde van het erf.

2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de uitwerking is gestreefd naar een compact en rechthoekig erf. Nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande maatvoering. De maatvoering en vorm van de nieuwe bebouwing wordt op de bestaande bebouwing afgestemd.

De landschappelijke inpassing van het geheel wordt gerealiseerd door het voorerf te versterken en achter het erf een blauwgroene zone aan te leggen. Het voorerf wordt versterkt door een dubbele bomenrij (van de eerste orde) aan te leggen ten zuiden van de toegangsweg van het erf. De dubbele bomenrij heeft minimaal dezelfde lengte als het voorerf diep is. Handhaven van de bestaande beplanting rondom de twee bedrijfswoningen is uitgangspunt.

De blauwgroene zone bestaat uit een combinatie van een waterloop, riet en struweel en heeft een diepte van minimaal 15 meter. De waterloop heeft aan de oostzijde een grillige oever met een plasdrasoever die overgaat in enkele kleine groepen struweel. Het struweel bestaat uit wilgachtige bomen en struiken. De hoogte is ongeveer 5 meter.

Ten zuiden van de bebouwing is een forse oppervlakte verharding. Rondom de verharding en de rest van het erf is een zone gras geschetst, om daarmee de vorm van het erf te benadrukken.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak

- Het bouwvlak en het erf hebben, met uitzondering van kleine verspringingen, een rechthoekig vorm.
- Het bouwvlak is deels een verlenging en deels een verbreding van het oorspronkelijke bouwvlak.
- Op het erf buiten het bouwvlak is geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- Nieuwe bedrijfsbebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing. Aan de noordzijde wordt aangesloten op de bestaande gevelrooilijn.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing (ongeveer noord-zuid).
- De goot- en nokhoogte zijn gelijk aan, of lager dan de goot- en nokhoogte van de grootste bestaande loods.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting op het voorerf handhaven.
- Breng conform de uitwerking een dubbele bomenrij aan ten zuiden van de ontsluiting van het perceel. De bomenrijen dienen te bestaan uit bomen van de eerste orde, waarvan de kronen aaneengesloten zijn. Een plantafstand van 8-10 meter wordt geadviseerd. Passende bomen zijn essen en iepen.
- Breng conform de uitwerking aan de westzijde een ruigtezone aan, bestaande uit water, riet en struweel. Deze zone is minimaal 15 meter breed (inclusief waterloop). In de zone worden kleine groepjes struweel aangebracht. Deze bestaan uit struiken en bijvoorbeeld (knot)wilgen en elzen en hebben een hoogte van ongeveer 5 meter.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van de grootste bestaande schuur. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zeeinbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot “terpdorpen” zoals Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

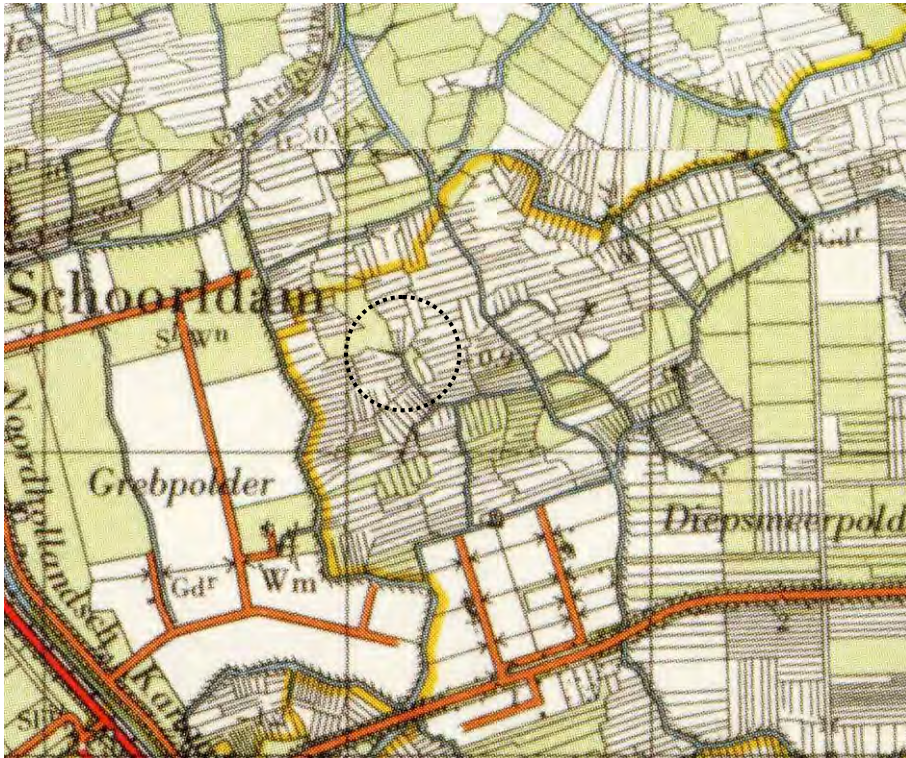
Bijlage 2
Topografische kaarten



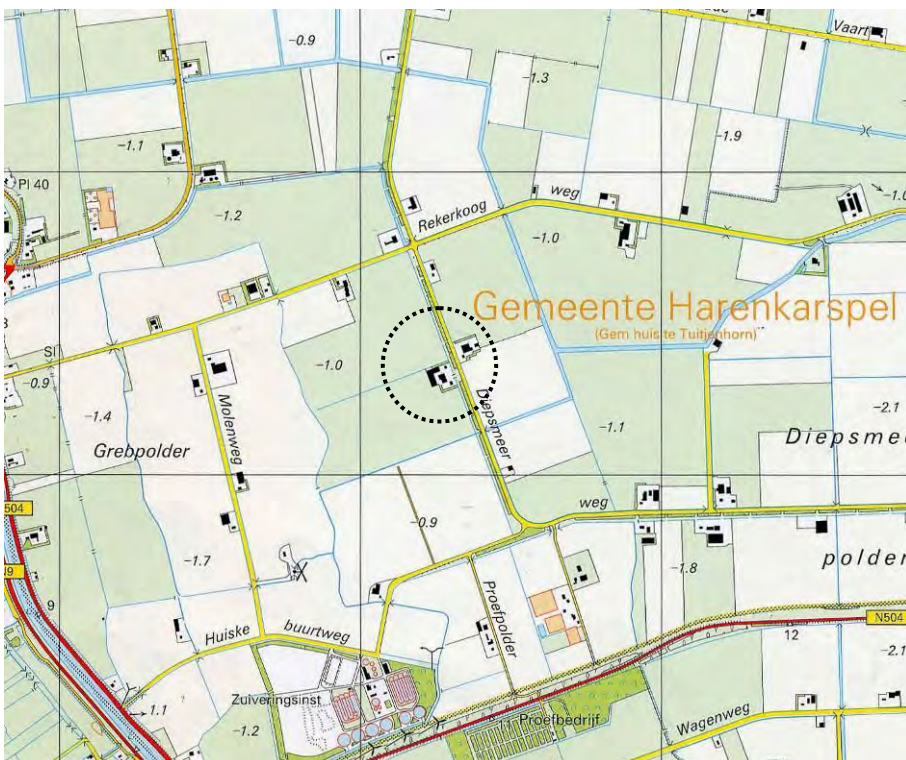
Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Bijlage 4
Gegevens gemeente



Nedbrowser



Fragment van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan

Colofon

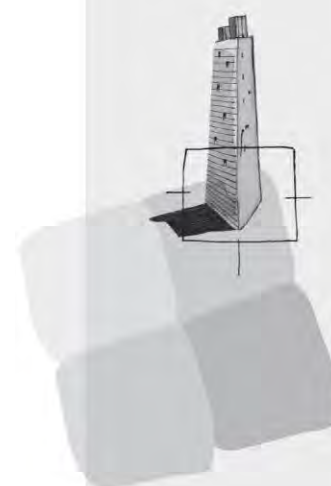
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.10



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

GEMEENTE HARENKARPEL



Advies uitbreidingsverzoek Gebr. Paarlberg

9 mei 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.11



O m s c h r i j v i n g u i t b r e i d i n g s - v e r z o e k



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor het voorliggende uitbreidingsverzoek zijn de Gebroeders Paarlberg. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel Stroet 115 te Sint Maarten.

Op 22 februari 2011 heeft op het bedrijf van de Gebroeders Paarlberg een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- gebroeders Paarlberg;
- mevrouw J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- de heer B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- de heer W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

Het bedrijf van de gebroeders Paarlberg is sinds de jaren '30 gevestigd op de huidige locatie. In 1990 hebben de beide broers het bedrijf overgenomen en uitgebreid tot wat het nu is. Het bedrijf richt zich volledig op de veredeling en kweek van gladiolen en zijn daarin uitgegroeid tot wereldmarktleider. Totaal heeft het bedrijf ruim 70% van het marktaandeel in handen. Recentelijk heeft het bedrijf een meerderheidsbelang genomen in het exportbedrijf Stoop te Waarland.

Op de locatie van de familie Paarlberg te Sint Maarten wordt met name ingezet op plantgoed. In de polder worden vervolgens de bollen gekweekt.

Het bedrijf ziet ook voor de toekomst uitbreidingsmogelijkheden. Enerzijds door optimalisering van de bedrijfsvoering, waardoor bijvoorbeeld ook de machines en het fust onder dak komen te staan. Anderzijds door een verdere groei van het bedrijf. Binnen de periode van 10 jaar wordt in ieder geval een verdubbeling van de bestaande loods voorzien van zo'n 35 bij 60 meter. Bovendien moet de hoeveelheid verharding die er nu al is achter de bestaande loods minimaal gehandhaafd blijven en wellicht worden uitgebreid. Deze verharding komt bij voorkeur achter de uitbreiding van de loods te liggen.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in een relatief vroeg ontgonnen gebied in de gemeente Harenkarspel. Het gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹ en kende van oorsprong een onregelmatige verkaveling. Dit is goed te zien op de topografische kaart van 1858². De kavels kenden grote verschillen in grootte en vorm, maar hadden als overeenkomst dat de verkavelingsrichting in de meeste gevallen haaks op een ontginningsas (weg of water) was.

In de huidige situatie is de oorspronkelijke verkaveling niet tot nauwelijks nog zichtbaar door de ruilverkavelingen die in de jaren '50 en '60 hebben plaatsgevonden. Het oude wegenpatroon is nog steeds aanwezig, maar door de verkaveling is het gebied overwegend rationeel en relatief grootschalig verkaveld. De kavels zijn meer blokvormig en de nieuwe wegen hebben, in tegenstelling tot de oude wegen (waaronder de Stroet), een sterk rechtlijnig verloop.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid en de oude wegen- en bebouwingsstructuur van de Stroet met veel bebouwing in het groen.

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met twee bedrijfswoningen en een in fasen gegroeid complex van loodsen. De bedrijfswoningen zijn aan de Stroet gesitueerd en vormen een onderdeel van de lintbebouwing aan deze weg. De woning van Stroet 115 is een karakteristieke stolp en was in feite ook het eerste bedrijfspan van deze onderneming.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

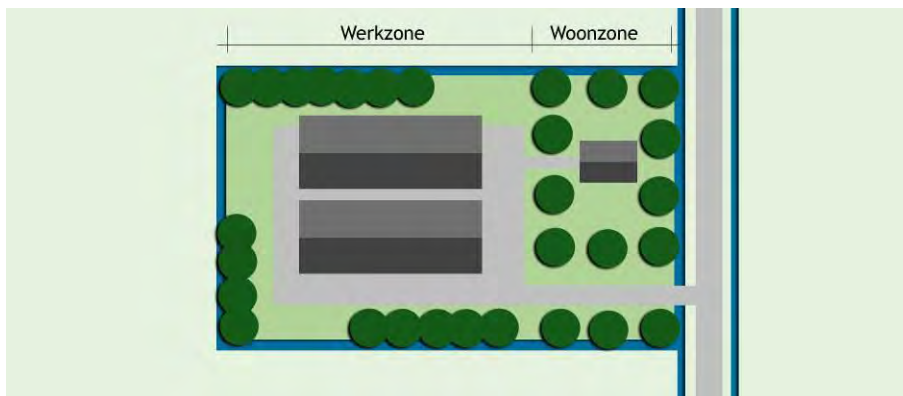
2

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk versturende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaande groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat het bedrijf het landschap een warm hart toedraagt. Op het huidige perceel zijn dan ook al enkele maatregelen genomen om de bebouwing in te passen in het landschap. Op het perceel zijn bijvoorbeeld al een aarden wal en een aanzet tot een boomsingel aangelegd.

De gebroeders Paarlberg voorzien de bouw van één of twee loodsen. Het is voor hen echter nog niet duidelijk of de nieuwbouw tegen of op afstand van de bestaande bebouwing gerealiseerd zal worden. Dit is afhankelijk van de brandtechnische eisen en brandwerende mogelijkheden.

2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de uitwerking is gestreefd naar een rechthoekig erf. Ten opzichte van het huidige erf is sprake van een verlenging van het erf. Het erf wordt tevens in enige mate verbreedt, om voorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing mogelijk te maken.

De nieuwe bebouwing op het erf wordt in het verlengde van de bestaande bebouwing gerealiseerd. De hoofdvorm van de bebouwing is gelijk aan de hoofdvorm van de bestaande, meest recent gebouwde loods.

De landschappelijke inpassing van het perceel wordt gerealiseerd door de het verlengen van de bestaande boomsingel aan de oostzijde van het perceel, het aanbrengen van een bomenrij aan de westzijde van het perceel en het aanbrengen (en deels handhaven) van twee aarden wallen op het zuidelijke deel van het perceel. De aarden wal dienen voor de inpassing van het achtererf op (verharding, spoelstenen, etc.). Ter plaatse van het verharde deel is het denkbaar om de wal te beplanten met lage struiken. Hoge beplanting is hier echter niet gewenst. Het erf is in relatie tot de omgeving zeer diep en heeft een te forse invloed op de omgeving indien het hele erf zwaar beplant zou worden.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de belangrijkste uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak

- Het bouwvlak en het erf hebben, met uitzondering van kleine verspringingen, een rechthoekig vorm.
- Het bouwvlak is deels een verlenging en deels een verbreding van het oorspronkelijke bouwvlak.
- Op het erf buiten het bouwvlak is geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- Nieuwe bedrijfsbebouwing wordt in het verlengde van de bestaande bebouwing gerealiseerd (bestaande zijgevelrooilijnen doortrekken).
- De hoofdvorm (de nokrichting, dakhelling en de goot- en nokhoogte) van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of sterk afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting handhaven. Breng een boomsingel en een bomenrij aan conform de uitwerking. De lengte van de boomsingel en bomenrij is gelijk aan de lengte van de bebouwing.
- De boomsingel aan de oostzijde van het perceel dient te bestaan uit bomen van de eerste orde (waarvan de kronen aaneengesloten zijn) aangevuld met een dichte struikbeplanting over de hele lengte van de boomsingel. De bomenrij aan de westzijde dient te bestaan uit bomen van de eerste orde, met een plantafstand van 8-10 meter.
- Breng twee aarden wallen aan op het achtererf. De hoogte is 1 - 1,5 meter. Op de aarden wal kan ter plaatse van het verharde erf lage beplanting aangebracht worden. (1 meter).
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen van de eerste orde zijn essen en iepen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van de grootste bestaande schuur. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

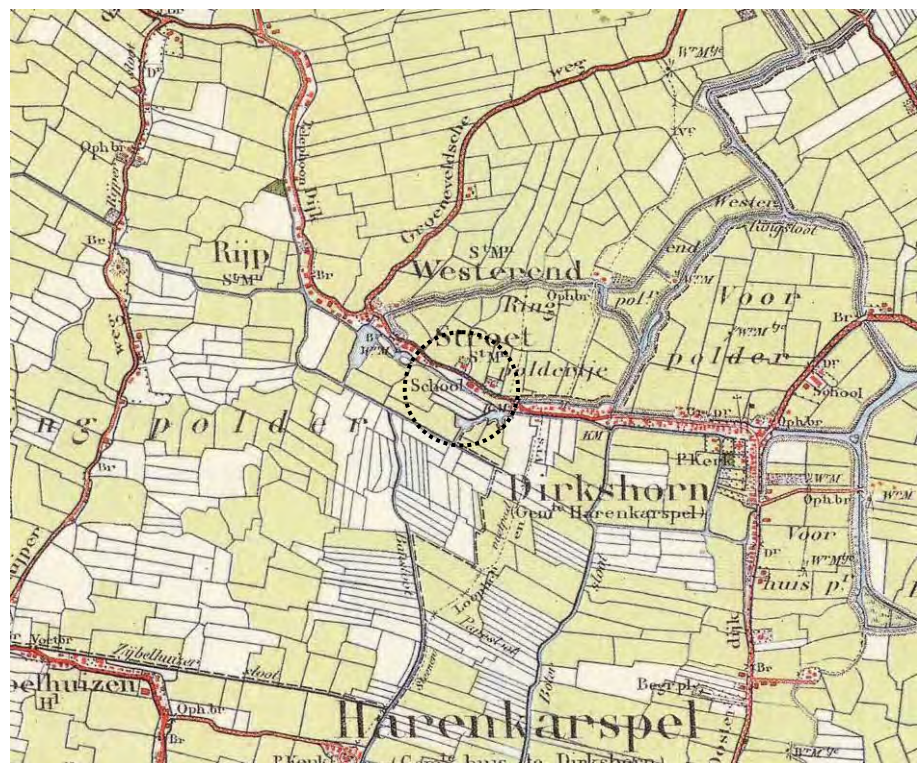
Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot “terpdorpen” zoals Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

Bijlage 2
Topografische kaarten



Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Bijlage 4
Gegevens gemeente



Nedbrowser



Fragment van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan

Colofon

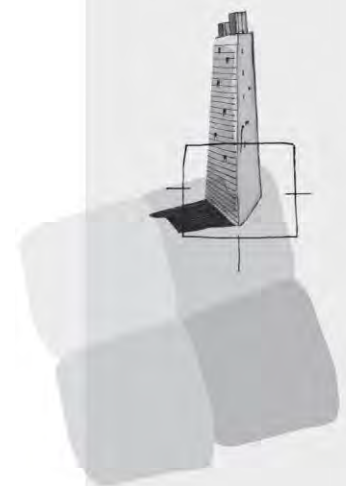
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.11



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

GEMEENTE HARENKARPEL



Advies uitbreidingsverzoek VOF Schrijver-Kollewijn

9 mei 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.12



Omschrijving uitbreidings- verzoek



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor het voorliggende uitbreidingsverzoek is de VOF Schrijver-Kollewijn. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel Riip-erweg 16a te Sint Maarten.

Op 22 februari 2011 heeft op het bedrijf van de VOF Schrijver-Kollewijn een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer Schrijver, initiatiefnemer;
- mevrouw J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- de heer B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- de heer W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

Het bedrijf van de combinatie Schrijver-Kollewijn is gericht op de biologische teelt van graan, wortelen, kool, aardappelen, tomaten, peterselie, komkommer en winterpostelein. Het bedrijf is in 2004 verhuisd vanuit Warmenhuizen naar de huidige locatie nabij Stroet. Het bedrijf was in Warmenhuizen uitgekocht door de gemeente vanwege de ontwikkeling van het gebied tot woongebied. Op de nieuwe locatie is een compleet nieuw bedrijf verrezen. Het bedrijf biedt aan 7 personen vast werk en daarnaast worden in drukke periodes aan meerdere scholieren een tijdelijk dienstverband aangeboden.

Naast de teelt van diverse gewassen in de volle grond én in de kassen, exploiteert het bedrijf tevens een bedrijfswinkel, waarin de zelf geproduceerde producten worden verkocht, aangevuld met producten van de biologische groothandel.

De wensen voor de toekomst zijn gericht op vergroting van schuurruimte (gedacht wordt aan 1.000 m² à 1.200 m² extra) en op verdubbeling van de oppervlakte kassen tot 7.200 m². Extra kasruimte betekent meer werkgelegenheid in het winterseizoen en de mogelijkheid om meer soorten bijzondere biologische producten te telen. Bovendien gaat de kas, die nu nog op de oude locatie in Warmenhuizen wordt gehuurd van de gemeente plat, waardoor nieuwe ruimtebehoefte op de nieuwe locatie ontstaat.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Ringpolder, een relatief vroeg ontgonnen gebied in de gemeente Harenkarspel. Het gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹ en kende van oorsprong een onregelmatige verkaveling. Dit is goed te zien op de topografische kaart van 1858². De kavels kenden grote verschillen in grootte en vorm, maar de verkavelingsrichting was in de meeste gevallen haaks op een ontginningsas (weg of water).

In de huidige situatie is de oorspronkelijke verkaveling niet tot nauwelijks nog zichtbaar door de ruilverkavelingen die in de jaren '50 en '60 hebben plaatsgevonden. Het oude wegenpatroon is nog steeds aanwezig, maar door de verkaveling is het gebied overwegend rationeel en relatief grootschalig verkaveld. De kavels zijn meer blokvormig en de nieuwe wegen hebben, in tegenstelling tot de oude wegen (waaronder de Stroet), een sterk rechtlijnig verloop.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid in zuidelijke en westelijke richting en de oude wegen- en bebouingsstructuur van de Stroet met veel bebouwing in het groen. In noordelijke richting kent de omgeving een zeker verdichting door de aanwezigheid van grote bedrijfsgebouwen en kassen.

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning, een schurencomplex met koelruimte en een kas. Alle bebouwing op het erf is in één keer gebouwd, waarbij de architectuur is afgestemd op de in de omgeving voorkomende architectuur. In het bedrijfsgebouw is op een bijzondere wijze aandacht besteed aan schaalverkleinende ingrepen.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

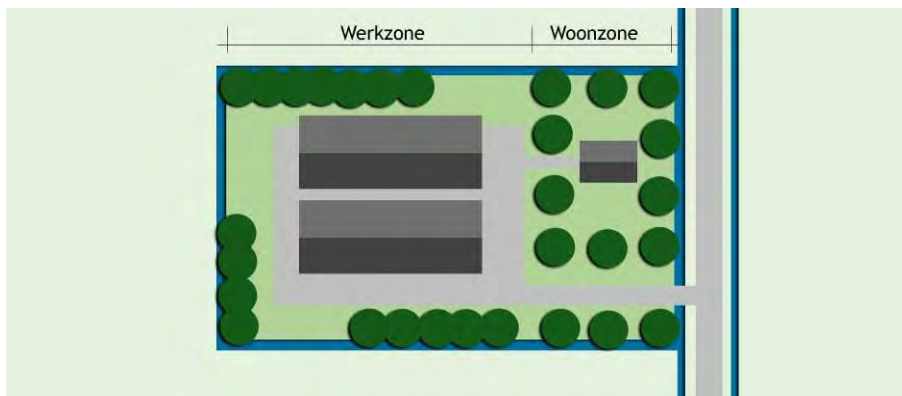
2

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk versturende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaande groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

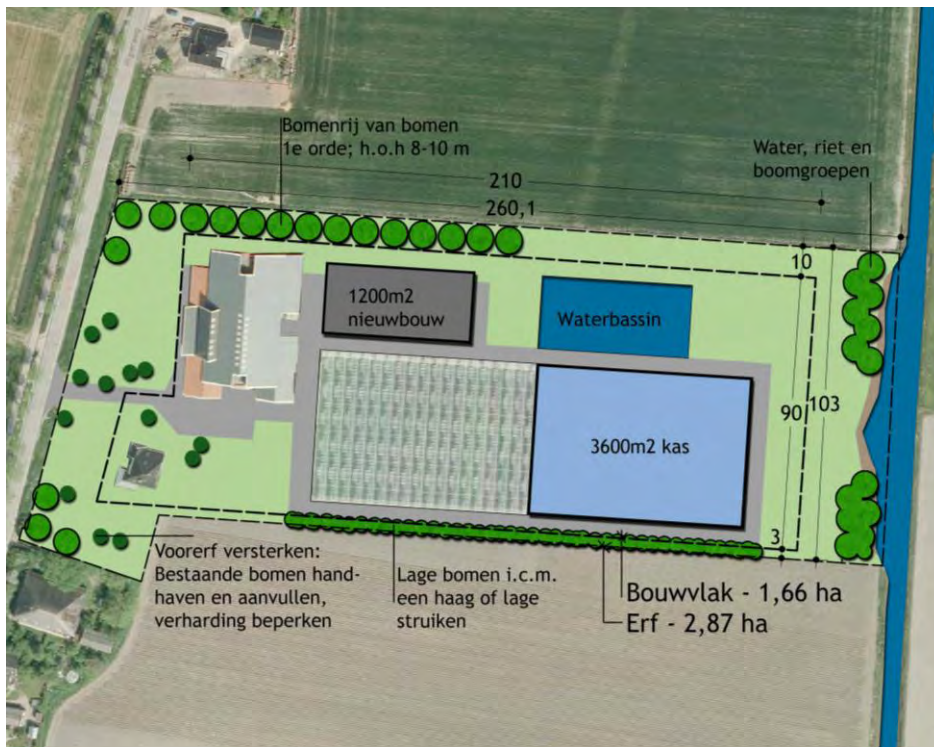
Het uitbreidingsverzoek omvat de wens tot de bouw van een nieuwe kas en een schuur met verwerkingsruimte. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hoge beplanting in de directe nabijheid van de kas (en het bijbehorende waterbassin) niet wenselijk is gezien vanuit de functionaliteit van de kas.

2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). De uitwerking gaat uit van het realiseren van een rechthoekig erf. De nieuwe kas sluit direct aan op de bestaande kas. De nieuwe schuur wordt achter de bestaande schuur gebouwd. Hierdoor wordt de bebouwing zo compact mogelijk gehouden en ontstaat tevens een functioneel geheel.

In de uitwerking wordt het bestaande contrast tussen een groen voorerf en een meer verhard bedrijfserf gehandhaafd. Het voorerf is recent aangeplant en de bomen zijn nog in de groei. De noordzijde van het perceel wordt ingepast met een bomenrij. Aan de oostzijde van het perceel wordt het erf ingepast met water, riet en boomgroepen. Aan de zijde van de kas wordt een rij (vruchtdragende) struiken in combinatie met lage bomen aangebracht. Door de genoemde groene ingrepen wordt de vorm van het erf benadrukt en ingepast in de omgeving.



Uitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de belangrijkste uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak

- Het bouwvlak en het erf hebben, met uitzondering van kleine versprinsingen, een rechthoekig vorm.
- Het bouwvlak is deels een verlenging en deels een verbreding van het oorspronkelijke bouwvlak.
- Op het erf buiten het bouwvlak is geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- Een nieuwe kas sluit aan op de bestaande kas. Zowel in situering als in de maatvoering (hoogte en breedte).
- De nieuwe schuur is achter de bestaande schuur gesitueerd. De hoofdvorm van de nieuwe schuur is afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande schuur. De dakhelling van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de dakhelling van de bestaande schuur. De goot- en nokhoogte zijn gelijk aan, of lager dan de goot- en nokhoogte van de grootste bestaande schuur.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Handhaaf het contrast tussen de woon- en werkzone. Bestaande opgaande beplanting op het voorerf handhaven en waar nodig aanvullen. Verharding zoveel mogelijk beperken op het voorerf.
- Breng conform de uitwerking een bomenrij aan op de noordzijde van het perceel. De bomen dienen van de eerste orde te zijn en dienen geplant te worden op een onderlinge afstand van 8-10 meter.
- Breng conform de uitwerking een zone met water, riet, en boomgroepen aan op de oostzijde van het erf. De boomgroepen bestaan uit een mix van bomen van de eerste en tweede orde.
- Breng conform de uitwerking een rij (vruchtdragende) struiken (2-3 meter hoog) en eventueel lage bomen aan op de zuidzijde van het erf.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen van de eerste orde zijn essen, iepen en abelen. Passende bomen van de tweede orde zijn elzen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van de grootste bestaande schuur. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zeeinbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot “terpdorpen” zoals Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

Bijlage 2
Topografische kaarten



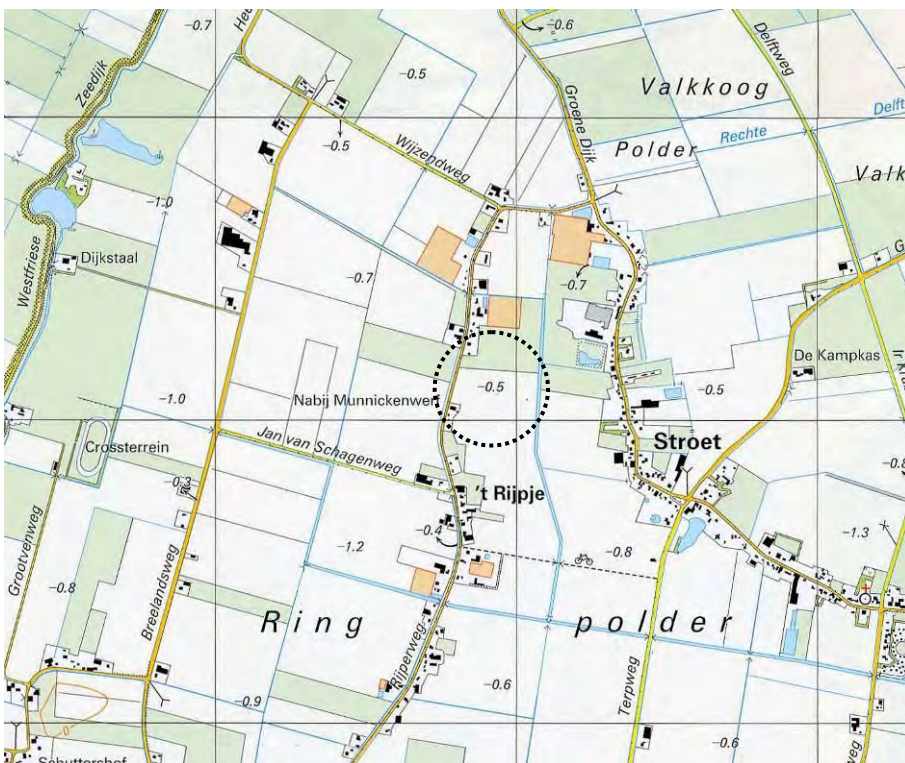
Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Bijlage 4
Gegevens gemeente



Nedbrowser



Fragment van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan

Colofon

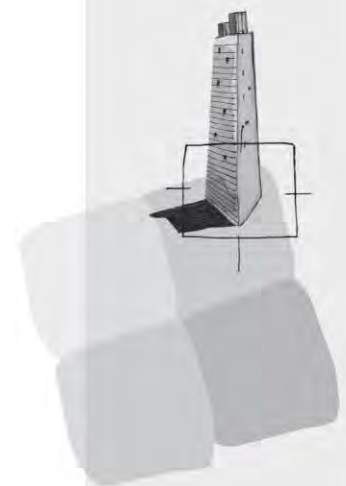
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.12



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

GEMEENTE HARENKARSPÉL



Advies uitbreidingsverzoek Wagenaar Agro BV

9 mei 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.17



O m s c h r i j v i n g u i t b r e i d i n g s - v e r z o e k



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor het voorliggende uitbreidingsverzoek is de heer Wagenaar. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel Woudmeerweg 25 te Dirkshorn. Op 8 maart 2011 heeft op het bedrijf van de heer Wagenaar een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer Wagenaar, initiatiefnemer,
- mevrouw J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- de heer B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- de heer W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

De heer Wagenaar heeft een bedrijf in bijzondere tuinbouwproducten, waaronder 'vergeten' groenten zoals pastinaak, gele wortels en peterseliewortels. Daarnaast pakt het bedrijf een groot aantal producten van collega's in.

In 1995 zijn de beide broers Wagenaar aan de overkant van de weg samen begonnen met voornamelijk aardappelenteelt. In 2004 is, met het oog op groei van het bedrijf, het huidige bedrijf van de heer Wagenaar aangekocht. In 2007 is er door de beide broers gekozen voor een gesplitste bedrijfsvoering. De heer Wagenaar is daarom verhuisd naar de overkant van de weg en richt zich sindsdien op de bijzondere groenten, waarvan een groot deel richting Oost-Europa en Rusland wordt verhandeld.

In 2009 is het bedrijf geheel afgebrand en heeft de heer Wagenaar de beslissing genomen om het bedrijf opnieuw op te bouwen en dan helemaal naar de wensen van de toekomst. Dit heeft geresulteerd in een compleet nieuw bedrijf dat aan allen (milieu-)eisen van deze tijd voldoet. Bovendien heeft de heer Wagenaar de mogelijkheid opgepakt om duurzame verwerkingsprocessen in het bedrijf te introduceren.

Sindsdien is het bedrijf sterk gegroeid en is de (in 2009 verwachte) ruime jas al weer te krap aan het worden. Met het oog daarop wil het bedrijf graag uitbreidingswensen voor de nabije toekomst in het bestemmingsplan opgenomen zien worden. Er is met name behoefte aan extra koelruimte en opslagruimte. De logistiek van het bedrijf zit zodanig in elkaar dat het voor de hand ligt om een nieuwe loods ten noorden van de bestaande bebouwing te realiseren.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Polder de Woudmeer. Deze polder is onderdeel van het landschapstype 'Droogmakerijenlandschap'¹. De polder wordt omringd door het 'Oude Zeekleilandschap'. Het Droogmakerijenlandschap en het Oude Zeekleilandschap hebben een sterke relatie, doordat binnen het oude zeekleilandschap grote gebieden zijn ontstaan door de vorming van polders.

De Polder de Woudmeer heeft een kenmerkende heldere rechtlijnige ruimtelijke structuur². De randen van de polder kennen een voor droogmakerijen (en Harenkarspel) kenmerkend grillig verloop en bestaan uit de Ringvaart met de hoger liggende kade ten oosten van het plangebied en de zichtbaar hoger liggende Ambachtsdijk ten westen van het plangebied. Het plangebied ligt aan de Woudmeeweg, de oorspronkelijke ontginningsas.

Ruilverkavelingen hebben grote invloed gehad op de ruimtelijke structuur van Harenkarspel. Omdat het gebied al een planmatige inpoldering was, is het effect van de ruilverkaveling kleiner geweest dan elders in de gemeente.

De omgeving wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. De aangrenzende Ringvaart is een landschappelijk waardevolle ruimtelijke structuur.

Het erf is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning en complex van bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbebouwing is als gevolg van een brand in één keer gebouwd en kent een eenduidige maatvoering en een eenduidig kleur- en materiaalgebruik. Het complex heeft mede hierdoor een kwalitatief goede uitstraling. Het erf kent een zonering in een representatief voorterrein (met daarop ook de woning), een zone met bedrijfsbebouwing en een achtererfzone voor opslag en aanvoer van producten.

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

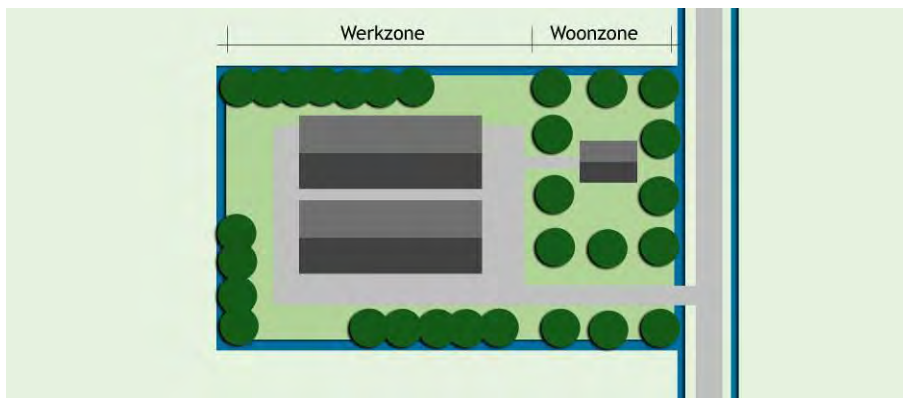
2

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk verstorende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaande groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie zijn de uitbreidingswensen besproken en zijn de mogelijkheden voor landschappelijk inpassing onderzocht. Gebleken is dat aan de zuidzijde van het perceel geen mogelijkheden zijn voor landschappelijke inpassing. Het erf is hier volledig verhard en de gronden ten zuiden van de verharding zijn niet in eigendom. De aanwezige verharding kan niet beperkt worden; deze is functioneel noodzakelijk. De verharding bestaat uit het voorterrein waar vrachtauto's moeten kunnen manoeuvreren en het pad ten zuiden van de bebouwing is noodzakelijk om het achtererf te kunnen bereiken (aanvoer producten).

Tevens is gesproken over de sloop van de bestaande woning. Mogelijk wordt in de nabije toekomst de bedrijfswoning vervangen door nieuwbouw.

2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de vormgeving van het erf wordt een rechthoekige vorm nagestreefd. De uitbreiding van het bedrijf vindt plaats ten noorden van de bestaande bebouwing (de bebouwing wordt zijwaarts uitgebreid). Hier is voor gekozen omdat dit functioneel en ruimtelijk de voorkeur heeft. Het is landschappelijk gewenst om voldoende afstand tussen de Ringvaart en de bebouwing aan te houden, waardoor een zijwaartse uitbreiding ook nadrukkelijk de voorkeur heeft.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak

- Het bouwvlak en het erf hebben een rechthoekig vorm.
- Op het erf buiten het bouwvlak is geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.
- Er is geen bebouwing toegestaan ten oosten van de weergegeven bouw-grens (geen uitbreiding in achterwaartse richting).

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing.
- De nokrichting, dakhelling en goot- en nokhoogte van nieuwe bedrijfsbebouwing zijn gelijk, of afgestemd op de nokrichting, de dakhelling en de goot- en nokhoogte van de bestaande bebouwing.
- Nieuwe bebouwing sluit aan op, of ligt terug ten opzichte van de voor- en achtergevelrooilijn van de bestaande bebouwing.
- Een eventuele nieuwe bedrijfswoning 15 tot 40 meter ten noorden van de huidige woning situeren. De hoofdvorm van de woning bij voorkeur afstemmen op de bedrijfsbebouwing.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting handhaven.
- Breng een bomenrij aan op de noordelijke erf-grens. De bomenrij bestaat uit bomen van de eerste orde. De plantafstand is 10-12 meter. Passende bomen zijn essen en iepen.
- Breng conform de uitwerking op de zuidoosthoek een groep bomen aan van de eerste orde. Passende bomen zijn essen, abelen, wilgen en/of esdoorns.
- Versterk het contrast tussen woon- en werkzone. Dit kan door de verharding in de woonzone te verminderen, de woonzone te vergroten en meer boombeplanting te aanbrengen (eerste orde bomen, zie uitwerking). Passende bomen zijn hier essen, wilgen en/of esdoorns.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Wij adviseren om een landschaps-architect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan het kleur- en materiaalgebruik van de bestaande bedrijfsbebouwing. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap en Droogmakerijen-landschap

Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot “terpdorpen” zoals Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Droogmakerijenlandschap

In Harenkarspel komen enkele droogmakerijen voor, welke onderdeel zijn van het droogmakerijenlandschap. Dit landschapstype herinnert in Noord-Holland aan de Gouden Eeuw. Voor de grote inpolderingen van de binnenmeren stelde voornamelijk de stad Amsterdam het handelskapitaal beschikbaar. De Beemster (1612) is van de oude meren het eerst drooggelegd. Dit landaanwinningproces, dat begon met de inpoldering van de Zijpe in 1599, werd pas voltooid met de inpoldering van het IJ in 1877.

Droogmakerijen worden gevormd door een drooggelegd binnenwater/meer, omsloten door een ringvaart en een ringdijk. Deze gebieden zijn als één geheel drooggemaakt en ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open. Ze worden gekenmerkt door hun diepe ligging ten opzichte van het aanliggend veenpolderlandschap/bovenland. Enig reliëf wordt soms gevormd door de mee-

ingepolderde stukken veenland. De verschillende droogmakerijen hebben alle hun eigen kenmerkende interne structuur.

De droogmakerijen vormen door de mens gemaakte, rationeel ingerichte landschappen, vaak met een hoge cultuurhistorische waarde. De geometrische verkavelings- en ontsluitingsstructuur en het functionele watersysteem zijn nog altijd bepalend voor het grondgebruik en de ruimtelijke ontwikkeling. De ringdijken en ringvaarten laten de oorspronkelijke natuurlijke meervorm zien en geven een fraai contrast met de geometrische indeling.

Conclusie

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan, zowel in gebieden binnen het oude zeeleilandschap als in gebieden binnen het droogmakerijenlandschap. Hierdoor is in Harenkarspel als geheel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

Bijlage 2
Topografische kaarten



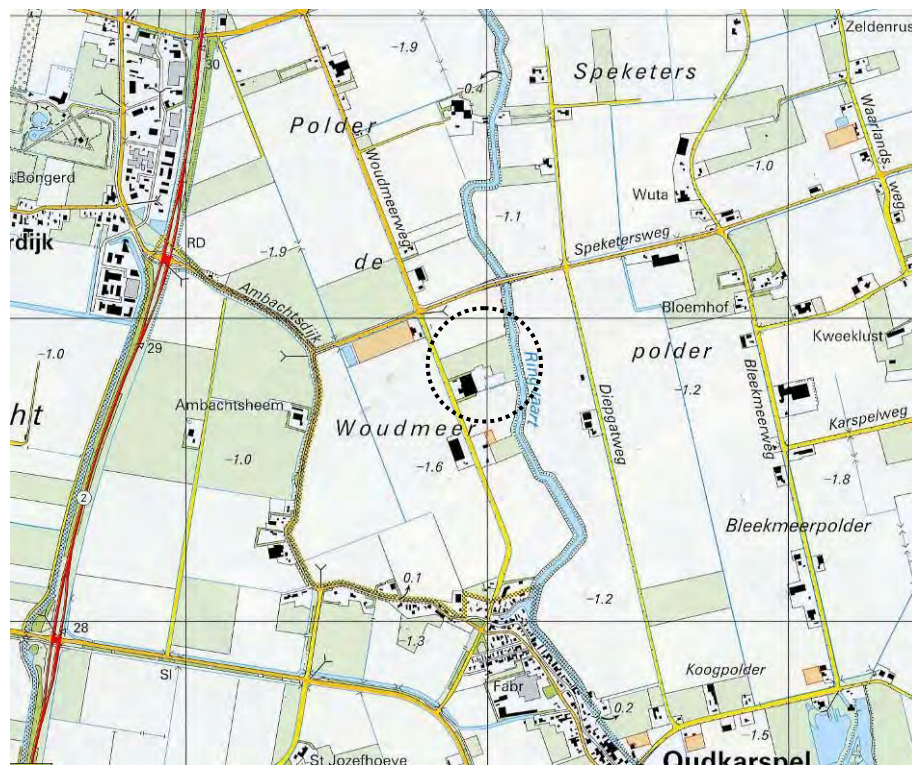
Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Colofon

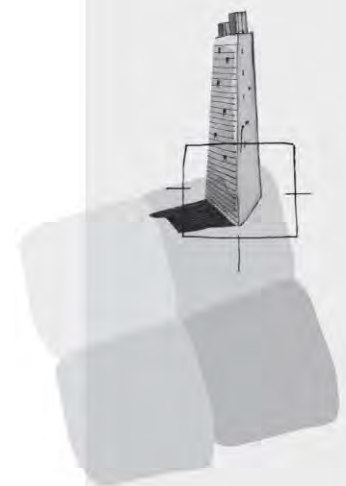
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.17



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BügelHajema

Plek voor ideeën

GEMEENTE HARENKARPEL



Advies uitbreidingsverzoek

De Geus-Troost BV

9 juni 2011

Projectnummer 113.00.01.24.06.18



O m s c h r i j v i n g u i t b r e i d i n g s - v e r z o e k



1.1

Algemeen

In de gemeente Harenkarspel is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor een bouwvlak van maximaal 2 hectare. De toekenning van een dergelijk groot bouwvlak is afhankelijk van een aantal aspecten. Een aspect is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer voor het voorliggende uitbreidingsverzoek is de heer De Geus. Het betreffende verzoek heeft betrekking op het perceel Stroet 13 te Sint-Maarten. Op 8 maart 2011 heeft op het bedrijf van de heer De Geus een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer De Geus, initiatiefnemer;
- mevrouw J. de Graaf, contactpersoon en projectleider bestemmingsplan buitengebied gemeente Harenkarspel;
- de heer B. van der Veen, procesleider en projectleider bestemmingsplan buitengebied BügelHajema Adviseurs;
- de heer W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BügelHajema Adviseurs.

1.2

Achtergronden en uitbreidingswensen

Het bedrijf van De Geus teelt lelies, gladiolen, tulpen, irissen en narcissen en zit in een kwekersvereniging met onder andere de familie Paarlberg. De Geus teelt in Sint-Maarten, Zijpe en Kootwijkerbroek. Alle producten komen uiteindelijk in Stroet terecht voor opslag en verwerking.

Het bedrijf is de afgelopen decennia flink gegroeid in verschillende fasen. De nieuwste nieuwbouw dateert van 2001. De overige gebouwen zijn steeds goed onderhouden en voor zover mogelijk aan de eisen en inzichten van de nieuwe tijd aangepast. Het bedrijf houdt de machines en de opslag/verwerking van de producten strikt gescheiden.

Op korte termijn is er behoefte aan extra opslag- en bewaar ruimte voor de producten. Gedacht wordt aan een uitbreiding van de loods uit 2001 in zuidelijke richting.

1.3

Ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied ligt in de Ringpolder, een relatief vroeg ontgonnen gebied in de gemeente Harenkarspel. Het gebied is onderdeel van het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'¹ en kende van oorsprong een onregelmatige verkaveling. Dit is goed te zien op de topografische kaart van 1858². De kavels kenden grote verschillen in grootte en vorm, maar de verkavelingsrichting was in de meeste gevallen haaks op een ontginningsas (weg of water).

In de huidige situatie is de oorspronkelijke verkaveling niet tot nauwelijks nog zichtbaar door de ruilverkavelingen die in de jaren '50 en '60 hebben plaatsgevonden. Het oude wegenpatroon is nog steeds aanwezig, maar door de verkaveling is het landelijk gebied overwegend rationeel en relatief grootschalig verkaveld. De kavels zijn meer blokvormig en de nieuwe wegen hebben, in tegenstelling tot de oude wegen (waaronder de Stroet), een sterk rechtlijnig verloop.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid in zuidelijke richting en de oude wegen- en bebouwingsstructuur van de Stroet met veel bebouwing in het groen en een overwegend kleinschalig karakter. In noordelijke richting kent de landelijke omgeving een zekere verdichting door de aanwezigheid van grote bedrijfsgebouwen en kassen.

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning een complex van in fasen gebouwde loodsen. De oudste bedrijfsbebouwing is aan de stolp vast gebouwd, waarna het bedrijf in westelijke richting is gegroeid. De bedrijfsbebouwing ligt hierdoor ook vrij dicht achter de lintbebouwing van de Stroet.

De bedrijfswoning is een stolp, die op een opvallend grote afstand van de weg is gesitueerd. Dit is ontstaan als gevolg van een waterloop die hier in het verleden heeft gelegen (zie topografische kaarten 1858 en 1905-1910).

¹ Voor beschrijving zie bijlage 1.

² Zie topografische kaarten en luchtfoto's in bijlage 2 en 3.

O p l o s s i n g e n u i t g a n g s p u n t e n

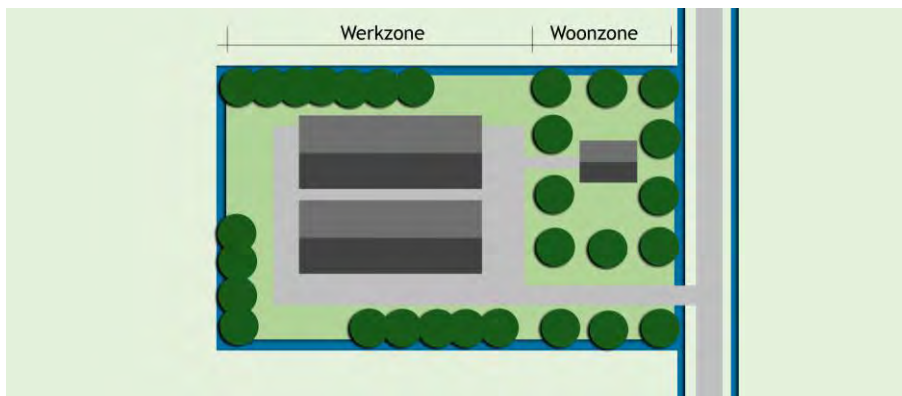
2

2.1

Visie landschappelijke inpassing

In de gemeente Harenkarspel komen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meerdere uitbreidingsverzoeken voor. Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf.

De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de (open) omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.



Principe inpassing uitbreidingsverzoek met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Toelichting visie en hoofduitgangspunten

Er wordt een compact erf met een eenvoudige rechthoekige vorm nagestreefd om daarmee de invloed op het open landschap zo gering mogelijk te houden. Een ruimtelijke scheiding in een woon- en werkgedeelte wordt nagestreefd om het schaalverschil tussen de woning(en) en de bedrijfsbebouwing in te passen en het verschil in functies te benadrukken.

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe be-

bouwing is in de situering (rooilijnen, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervan wordt afgeweken indien hiervoor functioneel of omwille van de toepassing van landschappelijke elementen (boomsingels, e.d.) noodzaak toe is, of omdat er sprake is van een ruimtelijk verstorende situatie.

Opgaand groen wordt strategisch toepast. Hiermee wordt bedoeld dat niet het hele erf omplant wordt, maar dat een afwisseling tussen gebouw en groen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gerefereerd aan de oude bebouwingslinten in de gemeente Harenkarspel. Deze linten bestaan, vanuit het open landschap gezien, uit een afwisseling van stevig opgaand groen (bomen) en bebouwing. Voor de inpassing van de uitbreidingsverzoeken wordt dan ook op deze karakteristiek voortgeborduurd. Het opgaande groen dient hierbij in schaal en maat nadrukkelijk afgestemd te worden op het bouwvoornemen om een gelijkwaardig effect te bereiken (voorbeeld: kleine bomen hebben voor wat betreft landschappelijke inpassing geen effect op een schuur van 50 meter lengte).

2.2

Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat het bedrijf wil uitbreiden, maar nog niet exact weet in welke vorm. Wel is voor De Geus-Troost duidelijk dat het bedrijf zal groeien. Het is in ieder geval duidelijk dat de meest recente gebouwde schuur uitgebreid moeten worden. Vervolgens wil De Geus-Troost graag ruimte hebben om achter deze bebouwing nieuwbouw te kunnen plegen. Het is nog niet volledig duidelijk of het gaat om een kas, een loods, of een combinatie ervan.

Met betrekking tot de oudste bedrijfsbebouwing (aan de wegzijde, naast de stulp) zijn nog meerdere scenario's aan de orde. De Geus-Troost overweegt om de functies in deze gebouwen te verplaatsen naar nieuwbouw op het achtererf en de bestaande bebouwing te slopen. Dit zou een behoorlijke kwaliteitsverbetering betekenen voor het aanzicht van het erf vanaf de Stroet. Indien verplaatsing functioneel niet mogelijk is, kan sprake zijn handhaving van de bestaande bebouwing of nieuwbouw op dezelfde locatie.

2.3

Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets). In de uitwerking is een zo rechthoekig mogelijk erf nagestreefd. De bebouwing op het erf sluit aan op de bestaande bebouwing, waardoor een zo compact mogelijke bouwmassa ontstaat. Aan de noordzijde is een verspringing in het bouwvlak/de bebouwing opgenomen, waardoor ruimte ontstaat voor groene elementen ten behoeve van landschappelijke inpassing.

Aan de zuidzijde van het erf vindt de landschappelijke inpassing plaats door een bomenrij in te passen en de bestaande rietzone te vergroten en aan te vullen met struweel (bijvoorbeeld stuiken, lage wilgen en elzen).

Aan de wegzijde bestaat door het verruimen van het bouwblok de mogelijkheid om het aanzicht van het bedrijf te verbeteren. Dit kan door de oudste bedrijfsbebouwing te slopen en de tuin naast de stolp uit te breiden. Dit is zowel ruimtelijk als functioneel een verbetering. Het huiskavel wordt hierdoor versterkt (meer tuin en groen) en de bedrijfsbebouwing bevindt zich bijna volledig achter het lint. Het lint krijgt hierdoor een meer groene en kleinschalige uitstraling, wat passend is bij de omgeving.



Uitwerking - schaal 1:2500

Indien verplaatsing van de functies in de oudste bedrijfsbebouwing niet mogelijk is, kan sprake zijn handhaving van de bestaande bebouwing of nieuwbouw op dezelfde locatie. Indien gekozen wordt voor nieuwbouw op dezelfde locatie (zie deelsluitwerking hieronder), dient deze in de maatvoering (bijvoorbeeld een lage goot van 3 meter aan de straatzijde) en situering (bijvoorbeeld los van de stolp en 5 meter naar achteren gebouwd) rekening gehouden te worden met de stolp. Het heeft dan ook de voorkeur om een rij bomen aan te brengen aan de straatzijde.



Deelsluitwerking - schaal 1:2500

2.4

Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waar met de uitwerking rekening gehouden dient te worden. De uitgangspunten zijn afgestemd op de Welstandsnota, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten voor de situering en vorm van het nieuwe/vergroete bouwvlak

- Het bouwvlak en het erf hebben, met uitzondering van kleine versprinsingen, een rechthoekig vorm.
- Op het erf buiten het bouwvlak is geen bebouwing, opslag en verharding toegestaan.

Uitgangspunten voor de situering en grootte van gebouwen en bouwwerken

- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing op het achtererf afstemmen op de hoofdvorm van de grootste bestaande schuur. De dakhelling, goot- en nokhoogte afstemmen op de dakhelling, goot- en nokhoogte van de grootste bestaande schuur (grote verschillen voorkomen).
- De nokrichting van de nieuwe bedrijfsbebouwing op het achtererf is gelijk aan de nokrichting van de grootste bestaande schuur.
- Bij vervangende nieuwbouw van de oudste bedrijfsbebouwing (naast de stolp), in de maatvoering (bijvoorbeeld een lage goot van 3 meter aan de straatzijde) en de situering (bijvoorbeeld los van de stolp en 5 meter naar achteren gebouwd) van deze bebouwing rekening houden met de stolp.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf

- Bestaande opgaande beplanting handhaven.
- Breng een boomgroep aan op de noordelijke perceelsgrens conform de uitwerking. De boomgroep dient te bestaan uit bomen van de eerste orde (waarvan de kronen aaneengesloten zijn) aangevuld met een dichte struikbeplanting over de hele breedte en diepte van de boomsingel.
- Breng conform de uitwerking aan de zuidzijde van het perceel een bomenrij aan, vergroot de rietzone en breng struweel (stuiken, lage wilgen, elzen e.d.) aan. De bomen dienen van de eerste orde te zijn.
- Versterk indien mogelijk het contrast tussen de woon- en werkzone. Dit kan door een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing (die tegen de stolp is gebouwd) te slopen, de tuin te vergroten, groen en bomen aan te brengen en het pad te verplaatsen (zie uitwerking).
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen van de eerste orde zijn essen, iepen en esdoorns. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen

- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing op het achtererf is afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de grootste bestaande schuur. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Bij vervangende nieuwbouw van de oudste bedrijfsbebouwing (naast de stolp), het kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de stolp.
- Lange/grote gevelwanden doorbreken door middel van geleding in de wand (materiaal of vorm).
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Beschrijving Oude Zeekleilandschap

De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Harenkarspel zijn deze nog te herkennen.

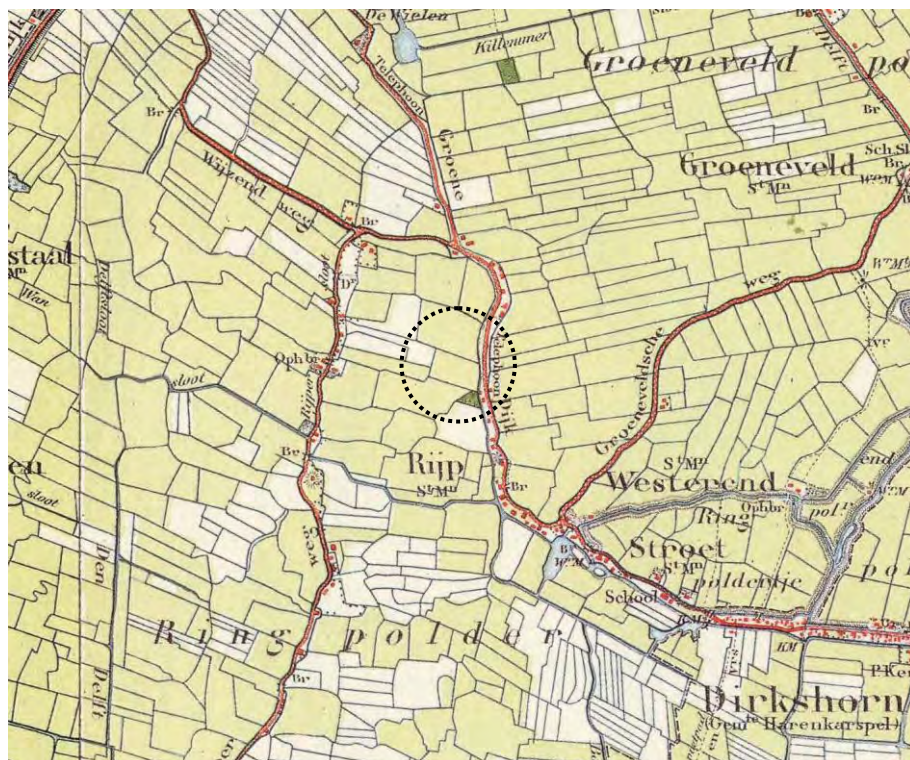
Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit. Voor de aanleg van dijk hebben mensen overigens nog een periode op terpen gewoond in het noordelijke deel van de gemeente Harenkarspel. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot “terpdorpen” zoals Eenigenburg, Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Door ruilverkaveling in de gemeente Harenkarspel is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is in Harenkarspel het kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan.

Bijlage 2
Topografische kaarten



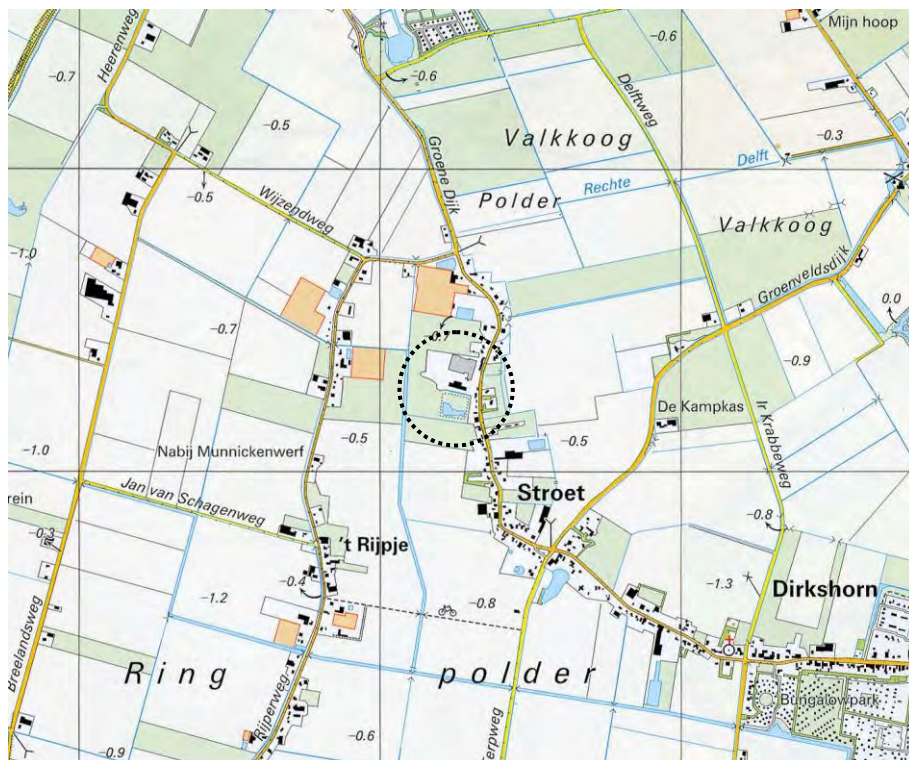
Fragment topografische kaart 1858



Fragment topografische kaart 1905-1910



Fragment topografische kaart 1961



Fragment topografische kaart 2004

Bijlage 3
Luchtfoto's



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008



Fragment luchtfoto gemeente Harenkarspel 2008

Colofon

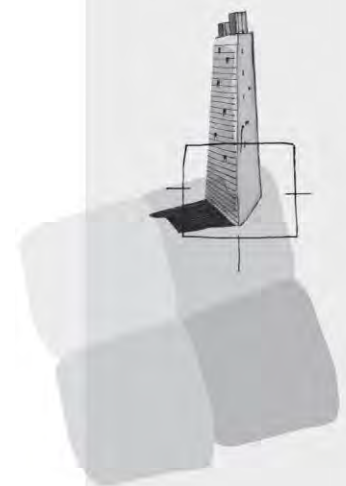
Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Contactpersoon
Jet de Graaf

Rapport
Barend van der Veen
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Barend van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.01.24.06.18



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort