Ruimtelijke onderbouwing deel 2: Landschappelijke inpassing, Mts. Klaver - Spaansen, Grote Sloot 128 Burgerbrug

GEMEENTE ZIJPE



BügelHajema

Plek voor ideeën

Ruimtelijke onderbouwing deel 2: Landschappelijke inpassing, Mts. Klaver - Spaansen, Grote Sloot 128 Burgerbrug

Inhoud

Ruimtelijke onderbouwing deel 2:
Landschappelijke inpassing
Mts. Klaver - Spaansen
Grote Sloot 128 Burgerbrug

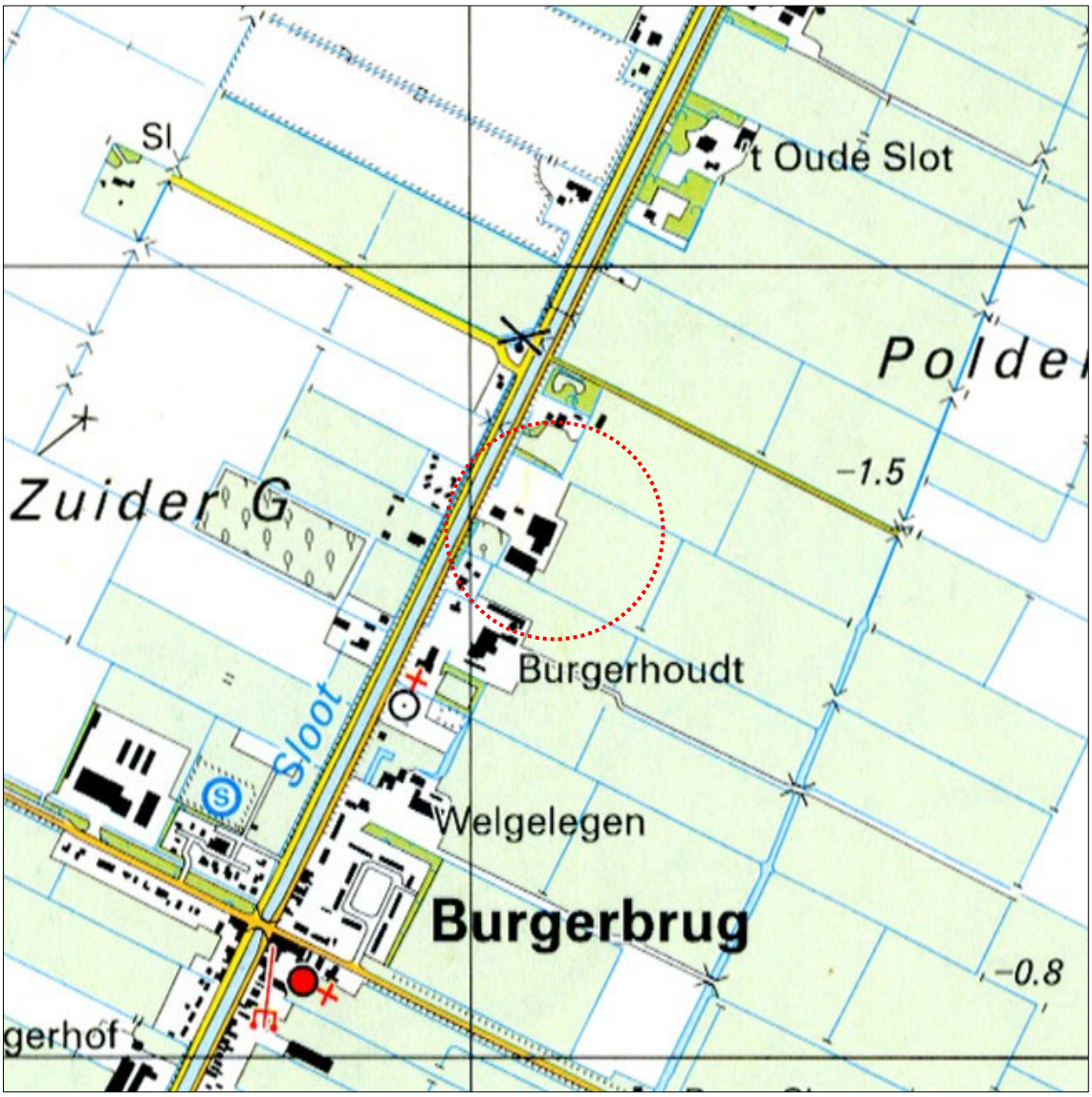
Bestemmingsplan Buitengebied
Gemeente Zijpe

18 december 2012
Projectnummer 300.00.00.44.02

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Overzichtskaart



Plangebied (Fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

I n h o u d s o p g a v e

1 Context 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Achtergronden en uitbreidingswensen 5

1.3 Plangebied 6

1.4 Landschapstype 6

2 Ruimtelijk relevant beleid 9

2.1 Inleiding 9

2.2 Gemeentelijk beleid 9

2.3 Provinciaal beleid 10

3 Oplossingen en uitgangspunten 13

3.1 Inleiding 13

3.2 Constateringen werksessie 13

3.3 Uitwerking 13

3.4 Uitgangspunten uitwerking 15

Bijlagen

1 Context

1.1 Aanleiding

In de gemeente Zijpe is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een vergroting is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer is de Mts. Klaver - Spaansen. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Grote Sloot 128 te Burgerbrug. Op 6 september 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer Klaver (Mts. Klaver – Spaansen), initiatiefnemer;
- mevrouw Marieke Achterkamp, beleidsmedewerker gemeente Zijpe;
- de heer Johan Kruiger, procesleider BügelHajema;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema.

1.2 Achtergronden en uitbreidingswensen

Het melkveebedrijf is gevestigd aan de Grote Sloot 128 te Burgerbrug. Het bedrijf houdt ongeveer 300 koeien en 300 schapen. Recent heeft een bouwvlakvergroting plaatsgevonden (tot 1,5 hectare) en is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe stal. Deze stal maakt een groei van 300 naar 425 koeien en 60 stuks jongvee mogelijk. In samenhang met de uitbreidingswensen is een beplantingsplan opgesteld (zie bijlage 2).

Het bedrijf wil graag mogelijkheden voor verdere uitbreiding en wil daarom het bouwvlak verder verruimen. Deze extra ruimte is noodzakelijk om in de nabije toekomst extra sleufsilo's te kunnen realiseren. Het aantal koeien zal in de toekomst verder toenemen. De nieuw te bouwen stal biedt hiervoor ruimte (de maximale capaciteit van de stal wordt niet gelijk benut). Door de groei van het aantal koeien neemt de voerbehoefte toe. De huidige sleufsilo's bieden dan onvoldoende opslagruimte.

1.3
Plangebied

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een stolpboerderij, een grote machineberging en twee aaneen gebouwde stallen. Op de stal en machineberging is een groot aantal zonnecollectoren aangebracht. Ten noorden van de stolpboerderij is een aantal sleufsilo's gesitueerd en ten zuiden van de stolpboerderij is sprake van een groen erf.



Plangebied (Luchtfoto 2009 en GBKN 2011 Gemeente Zijpe)

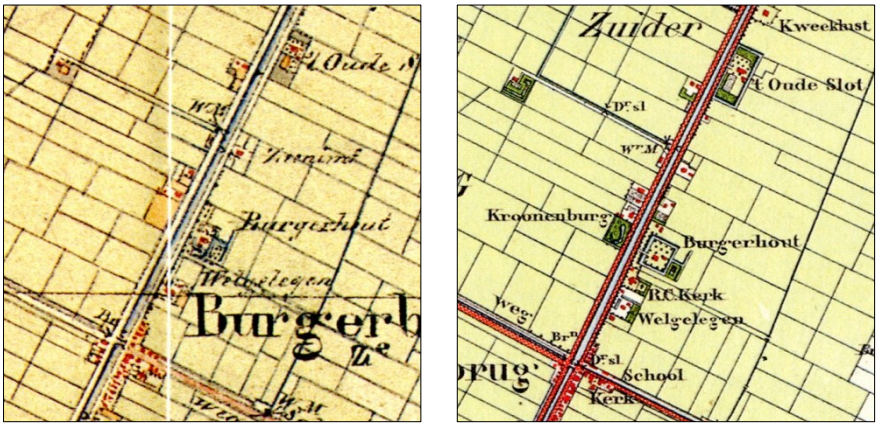
Kwaliteiten zijn het groene voor-/woonerf met de stolpboerderij, de ligging aan het open landschapen de ligging aan de Grote Sloot met de karakteristieke lintbebouwing en groene erven. Knelpunt is de ligging van de silo's aan de Grote Sloot.

1.4
Landschapstype

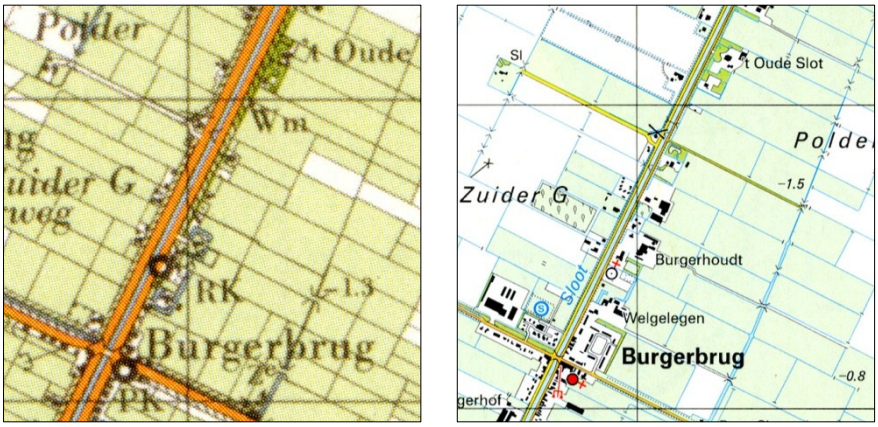
Ontstaansgeschiedenis

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden door de mens zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Het plangebied is gesitueerd in de Zijpepolder. De Zijpe- en Hazepolder (1597) is de oudste aandijking en ligt als een schil tegen het oude land.

Het gebied waarop het bestemmingsplan Buitengebied betrekking heeft, kan rond 1858-‘59 worden omschreven als zeer open met een herkenbare opstrekkende verkavelingsstructuur haaks op ontginningsassen (Groote Sloot). Op de kaart van 1910 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar. In de jaren ’60 van de vorige eeuw beginnen langzamerhand veranderingen zichtbaar te worden. De (kruis)dorpen beginnen te groeien en ook langs de wegen in de polder vindt verdichting plaats. De grootste veranderingen vinden echter in de periode na de jaren ’60 plaats. Een aantal dorpen is flink gegroeid en de schaal van de agrarische bedrijven en percelen neemt sterk toe.



Topografische kaarten 1858-‘59 (links) en 1910 (rechts)



Topografische kaarten 1961 (links) en 2004 (rechts)

Ordeningsprincipes in het landschap

De Zijpe Polder is als geheel ingericht, grootschalig, geometrisch en bestaat voor bijna de helft uit zeer open gebied (‘leeg’ landschap). In de lengterichting van de polder zijn afwateringskanalen gegraven en wegen aangelegd. Loodrecht hierop kwamen wegen die het ‘oude’ West-Friesland verbonden met het duingebied in het westen. Op de kruispunten van deze wegen en kanalen liggen de vaartdorpen. Buiten de dorpen staan markante stolpboerderijen langs de wegen en kanalen.

De Zijpe- en Hazepolder wordt aan de westkant begrensd door de duinen en aan alle andere zijden visueel begrensd door dijken. Aan de Noord- en Oostzijde door de Zijperdijk, Slikkerdijk en Westfriese Omringdijk en aan de zuidzijde door de Oude Schoorlse Zeedijk. De dijken en hoofdwatergangen vormen een robuuste hoofdstructuur.

Zowel in hoogteligging als in grondsoort ligt in de polder een gradiënt van west naar oost, van hoog naar laag en van zand naar klei. Het ruimtelijk beeld met in het westen hoofdzakelijk bollenteelt en in het oosten vooral graslanden wordt mede hierdoor bepaald.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in de polder is divers. De dorpen zijn vrijwel allemaal ontstaan als vaart-/kruisdorp. In het buitengebied is sprake van lintbebouwing en meer vrij liggende bebouwing. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor. Opvallend zijn de relatief veel voorkomende stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen in het buitengebied. De oudere bebouwing heeft vaak een zeer groen (voor)erf met forse bomen.

Inpassing in de wijdere omgeving

De evenwijdig lopende ontginningsassen, de opstrekkende verkaveling haaks op de ontginningsassen, de typische vaart-/kruisdorpen en de lintbebouwing met veel oude(re) bebouwing op groene erven zijn kenmerkend voor het landschappelijke beeld. Opvallend is dat iedere ontginningsas een eigen verschijningsvorm kent. Bij de inpassing van de nieuwe ontwikkeling dient hierbij aansluiting te worden gezocht.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

In het buitengebied is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting in de agrarische sector. De grootte van de percelen en de erven neemt toe, waardoor het risico bestaat dat de opstrekkende verkaveling en de bebouwingsstructuur aangetast wordt. Ook neemt de schaal van de bebouwing toe, die veelal niet landschappelijk ingepast is/wordt. Doordat de bebouwing en het groen niet met elkaar in balans zijn, ontstaat door de grootte en de variatie in de bebouwing een onrustig landschappelijk beeld. In het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten van de ontwikkelingen te voorkomen.

2 Ruimtelijk relevant beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op ruimtelijk relevant provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. De hieruit voortkomende uitgangspunten zijn verwerkt in de uitwerking in hoofdstuk 3.

2.2 Gemeentelijk beleid

Rapporten Veelkleurig Landschap

De gemeente Zijpe heeft op 8 december 2009 het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap' vastgesteld. Het plan dient als informatie- en inspiratiebron, toetsingskader, naslagwerk en afwegingskader en bevordert integratie van natuur-, milieu-, ruimtelijke ordenings- en waterplannen.

In Veelkleurig Landschap is een visie opgesteld en zijn er keuzes gemaakt op gebiedsniveau (per deelgebied en per dorp). Daarnaast zijn er streefbeelden op het niveau van de thema's. De streefbeelden zijn een wenkend perspectief. Niet alles is (direct) haalbaar en lang niet alles valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het plangebied behoort tot deelgebied 9. Burgerbrug (Polders A, B, F, G). Daarnaast zijn de thema's Erfbeplanting, Graslanden en Groote Sloot van invloed op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De volgende streefbeelden zijn relevant:

- behoud (openheid) graslanden;
- behoud en versterken van erfbeplantingen;
- behoud en uitbreiding van meidoornhagen en geriefbosjes;
- bij nieuwbouw wordt altijd een landschappelijk inpassingsplan geëist;
- verrommeling tegengaan. Sleufsilo's en voerderkuilen ook landschappelijk inpassen.

Welstandsnota Zijpe

In de welstandsnota Zijpe (vastgesteld op 27 mei 2008) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 8 – De Polderdorpen (oude linten)' (zie onderstaand kaartfragment). De welstandscriteria van dit gebiedstype zijn van toepassing op het voorliggende uitbreidingsverzoek.



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Zijpe)

2.3
Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. Voor de voorliggende planvorming dient rekeningen gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- De nollen.
- Wielen en kleiputten langs de dijken.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Zijpe- en Hazepolder met een hoofdstructuur van evenwijdig aan het oude land lopende land en waterwegen met haaks daarop verbindingen tussen oud land en jonge duinen. De Grote Sloot vormt de belangrijkste lijn.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Monumentale stolpboerderijen langs de Grote Sloot in Zijpe.
- Stolpboerderijen langs de wegen en vaarten zijn kenmerkende elementen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Grootschalige zeekleipolders en jonge droogmakerijen (Zijpe, Wieringermeerpolder). Open en vlak, bouwland. Getij-afzettingsvlakte, kalkarme zandgrond, lichte en zware oude klei en terpen.
- Zeer open.

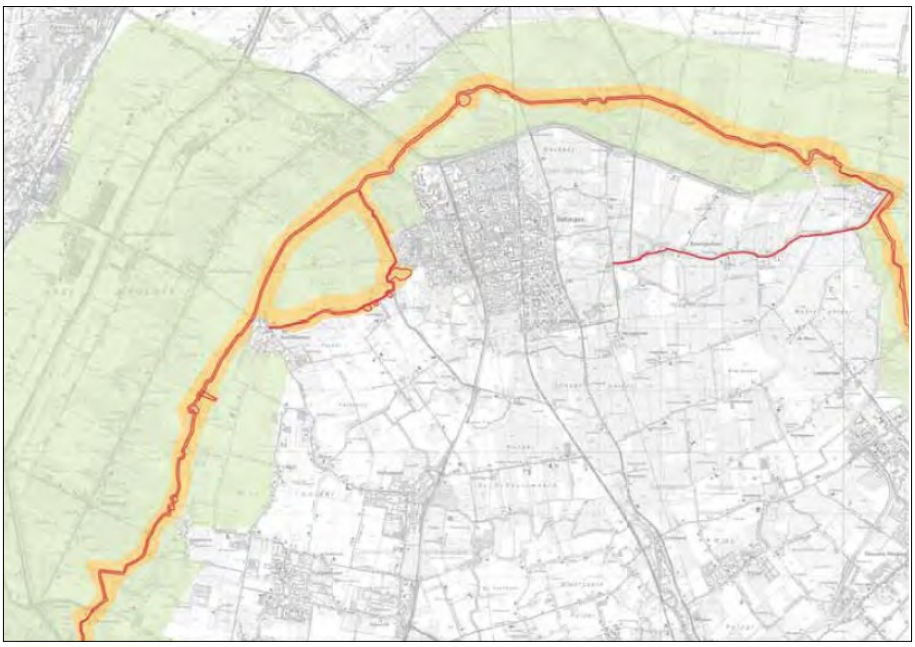
Dorps-DNA vaartdorpen

- Vaartdorpen in de Zijpepolder.
  - Kruisdorp.
  - Verdichting bebouwing rond kruispunt.
  - Geometrische inrichting.
  - Oriëntatie bebouwing op vaart.
  - Afwateringskanaal bepaalt de hoofdrichting (noord-zuid).
  - Oost-westrichting alleen nabij kruispunt bebouwd.
  - Doorzichten vanuit lint naar open landschap.
- De structuur van de Zijpepolder bestaat uit vijf parallelle ontwikkelingslijnen (noord-zuid). Deze lijnen hebben over de hele lengte dezelfde verschijningsvorm. Elke lijn is anders door zijn fysieke basis en de ontwikkelingen die daarlangs zijn gegroeid. Haaks op de vijf lengtelijnen liggen vier dwarswegen. Deze wegen zijn vrij van bebouwing.
- Alleen op de kruispunten zijn de dorpen ontstaan.
- Naar de kernen toe wordt de bebouwing steeds dichter, er vanaf steeds losser met steeds meer doorzichten naar het omringende landschap.
- Erfbeplanting en tuinen bepalen vaak het groene beeld van het dorp (voornamelijk aan de 'Groote Sloot').
- Soms is laanbeplanting langs de weg en/of vaart aanwezig.

Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfriese Omringdijk en is een uitwerking in deelgebieden opgesteld. De gemeente Zijpe grenst aan het dijktracé 'Boven het landschap'.

Het beeldkwaliteitsplan maakt een onderscheid in een kernzone en een panoramazone. Een fors deel van de Zijpe Polder, waaronder het plangebied, valt door de grote mate van openheid van de polder binnen de panoramazone. Door de openheid van het omliggende landschap wordt de karakteristieke vorm van de dijk benadrukt en is er een waardevol zicht richting de duinen en het oosten. Het is in de visie van de provincie Noord-Holland van belang op de openheid te waarborgen door de agrarische functie binnen deze zone te behouden en bij nieuwe verdichtende ontwikkelingen een zo groot mogelijke afstand tot de dijk te behouden.



Zonering Westfriese Omringdijk

Oplossingen en uitgangspunten

3

3.1 Inleiding

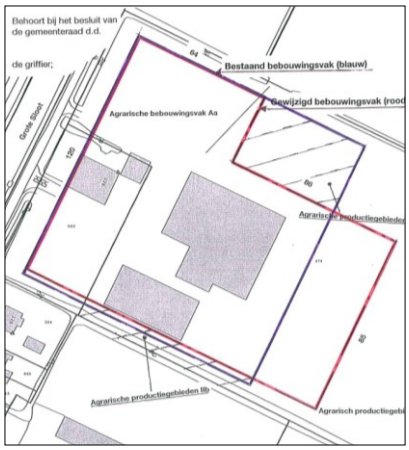
Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constateringen uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2 Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat sprake is van vastomlijnde en vergunde bouwplannen met een daarbij behorend beplantingsplan. Het beplantingsplan biedt goede aanknopingspunten voor het voorliggende uitbreidingsverzoek (zie bijlage 2).

3.3 Uitwerking

Het uitbreidingsverzoek omvat het vergroten van het huidige bouwvlak (zie rode lijn in afbeelding hiernaast) tot een volledige rechthoek van 2 ha. . De uitbreidingsruimte zal gebruikt worden voor het plaatsen van sleufsilo's.



In de nabije toekomst zal de reeds vergunde nieuwe stal achter de bestaande stallen worden gebouwd.

Het erf wordt landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing bestaat uit het handhaven en versterken van het groene woon-/voorerf. Ten zuiden van de stolpboerderij wordt de bestaande boomgaard hiervoor uitgebreid. Ten noorden van de stolpboerderij worden in de berm langs de Grote Sloot bomen aangeplant om het aanzicht van de bestaande sleufsilo's te verzachten.

De bestaande machineberging en de stallen worden ingepast door op de noordelijke erfgrens een beplantingssingel aan te brengen en aan de zuidelijke erfgrens een bomenrij in combinatie met een beplantingssingel aan te brengen. De noordelijke beplantingssingel sluit aan bij de bestaande beplantingssingel op het aangrenzende erf.

Door de gekozen elementen voor landschappelijke inpassing ontstaat een zo compact mogelijk, rechthoekig erf. Het erf is op strategische plekken voorzien van opgaand groen waardoor de vorm het erf in het landschap herkenbaar is en daardoor ook aansluit bij de rechte lijnen van het landschap. Het erf kent in hoofdlijn een onderscheid in een voor-/woonerf en een daar achterliggend werk-/bedrijfserf.



Uitwerking - schaal 1:2000

3.4
Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen. De uitgangspunten zijn afgestemd op uitgangspunten en aanbevelingen uit Veelkleurig Landschap, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk en de Welstandsnota Zijpe, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- Bouwplan uitvoeren conform omgevingsvergunning.
- De nieuwe sleufsilo's worden achter de stolpboerderij, naast de stallen gesitueerd.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Bestaande opgaande beplanting op het voorerf handhaven en versterken. Ten zuiden van de stolpboerderij wordt de boomgaard uitgebreid. Ten noorden van de stolp worden forse bomen aangeplant om het aanzicht op de sleuf silo's te verzachten. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen 8 tot 10 meter.
- Op de noordelijke erfgrens wordt een beplantingssingel aangebracht (bomenrij in combinatie met heesters en struiken) die van de bestaande beplantingssingel tot de achterste grens van het bouwvlak wordt aangeplant. De breedte van de beplantingssingel is minimaal 7 meter. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen 8 tot 10 meter.
- Op de zuidelijke erfgrens wordt een bomenrij achter de machineberging aangebracht. De bomenrij gaat over in een beplantingssingel (bomenrij in combinatie met heesters en struiken) die tot de achterste grens van het bouwvlak wordt aangeplant. De breedte van de beplantingssingel is minimaal 7 meter. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen 8 tot 10 meter.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Het beplantingsplan voor het reeds vergunde bouwplan geeft passende soorten (zie bijlage 2). Andere passende soorten zijn benoemd in 'Veelkleurig landschap'. In bijlage 1 is een overzicht van de passende soorten opgenomen.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, bestaande waterlopen verbreden of aansluiten bij bestaande kenmerkende waterpatronen van sloten loodrecht op de ontginningsassen en de (egalement)sloten die parallel aan ontginningsassen lopen.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

In de welstandsnota Zijpe (vastgesteld op 27 mei 2008) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 8 De polderdorpen (oude linten). De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt. Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf. Onder verrommeling wordt verstaan een onduidelijke erforganisatie waarbij hiërarchie op het erf ontbreekt en/of het ontbreken van een zichtbaar onderscheid tussen erf en omgeving.

B i j l a g e n

Bijlage 1:
Bomen en erfbeplanting

Algemeen

De soorten in deze bijlage zijn ontleend aan het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap'. De genoemde soorten komen onder voorwaarden ook in aanmerking voor subsidieregeling landschapselementen. Inheemse bomen die kunnen uitgroeien tot waardevolle bomen zijn gemarkeerd (●).

Erfbeplanting

Erfbeplanting is in het open landschap van Zijpe één van de beeldbepalende elementen in het ruimtelijk beeld en maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Zijpe. Erfbeplanting werd aangelegd als windsingel voor beschutting en ook gebruikt als geriefbosje. Sommige erfbeplantingen zijn zo bijzonder dat ze cultuurhistorische betekenis hebben of opgenomen zijn in het bestemmingsplan als waardevolle houtopstand. Ze hebben ook een belangrijke natuurfunctie voor vogels en insecten.

Erfbeplantingen staan onder druk. Oude erfbeplanting neemt af of verdwijnt vaak in stappen door kappen voor uitbreiding van bedrijven en wordt daarna niet hersteld. Nieuwe bebouwing ontbeert nog vaak doeltreffende erfbeplanting. Een probleem is dat een goede erfbeplanting het publiek belang dient, Een probleem is dat een goede erfbeplanting het publiek belang dient, maar de grondeigenaren er geen direct belang hebben. Het kost ruimte en geld voor inrichting en beheer.

Bomen

Bomen zijn beeldbepalende groene elementen in de gemeente. Dat geldt zowel voor de bomen die voorkomen op particuliere gronden als die in het openbare groen. Een deel van die bomen is zo bijzonder en waardevol dat ze beschermd moeten worden tegen kap. De gemeente heeft in het rapport Inventarisatie en Inspectie & Opname waardevolle bomen Zijpe 2008 (door BSI) gedefinieerd wat ze onder een waardevolle boom verstaat en geïnventariseerd om welke bomen dit gaat. Iepen nemen hierin een bijzondere plaats in. Het zijn karakteristieke bomen die bij uitstek thuishoren in het landschap van Zijpe. Ze komen ook veel voor, zowel in het openbaar groen van de gemeente of andere overheid, als in particuliere tuinen en erven. Iepen zijn gevoelig voor de besmettelijke iepziekte. De bestrijding van deze ziekte is sinds 1991 vanuit het Rijk overgedragen als verantwoordelijkheid naar de gemeente.

Windsingel

Kenmerken van een goede windsingel/erfbeplanting in de gemeente Zijpe:

- windsingel over het grootste deel van de omtrek met een breedte van minimaal de hoogte van de bebouwing;
- in hoogte van laag aan de buitenkant naar hoog in de luwte ('windgeschoren');
- bestaande uit voornamelijk inheemse boom- en struiksoorten die – zeker aan de buitenzijde – windbestendig moeten zijn;
- plantafstand maximaal 1,50 m, zodat een dichte singel ontstaat.

Bomen

Beuk[•] *(Fagus Sylfatica)*




Eik, zomer[•] *(Quercus Robur)*




Els, zwarte[•] *(Alnus glutinosa*




Es, gewone[•] *(Fraxinus excelsior)*




Haagbeuk (Carpinus betulus)




Iep, fladder[•] *(Ulmus laevis)*




Iep, gladde[•] *(Ulmus minor)*




Iep, Hollandse[•] *(Ulmus ×hollandica)*




Iep, ruwe[•] *(Ulmus glabra)*



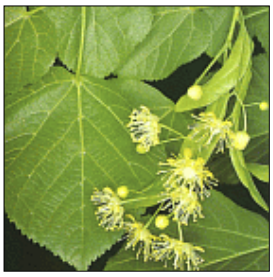

Linde, grootbladige[•] *(Tilia platyphyllos)*




Linde, Hollandse[(•)] *(Tilia × vulgaris)*




Linde, kleinbladige[(•)] *(Tilia cordata)*

Okkernoot[(•)] *(Juglans regia)*




Populier, grauwe abeel[(•)] *(Populus × canescens)*




Populier, ratel[(•)] *(Populus tremula)*




Populier, zwarte *(Populus nigra)*




Walnoot, zwart[(•)] *(Juglans nigra)*




Wilg, schiet *(Salix alba)*




Struik- en haagsoorten en fruitbomen

Beuk (Fagus Sylfatica) - haag




Haagbeuk *(Carpinus betulus) - haag*




Bosrank *(Clematis vitalba)*




Hazelaar(•) (*Corylus avellana)*




Framboos *(Rubus idaeus)*




Kamperfoelie, wilde *(Lonicera periclymenum)*




Gele Kornoelje(•) *(Cornus mas - 2 - 6 meter)*




Kardinaalsmuts *(Euonymus)*




Kornoelje, rode




Krent *(Amelanchier)*




Liguster, wilde *(Ligustrum vulgare)*




Meidoorn, eenstijlig *(Crataegus monogyna)*






De meidoorn zal qua formaat niet uitgroeien tot waardevolle boom volgens de criteria, maar is wel zeer kenmerkend voor het landschap

Veldesdoorn(•) *(Acer campestre)*




Sleedoorn(•) *(Prunus spinosa)*




Vogelkers *(Prunus padus)*




Hoogstamfruitbomen(•)


Appel


Peer

Bijlage 2:
Beplantingsplan
bestaand bouwplan

Colofon

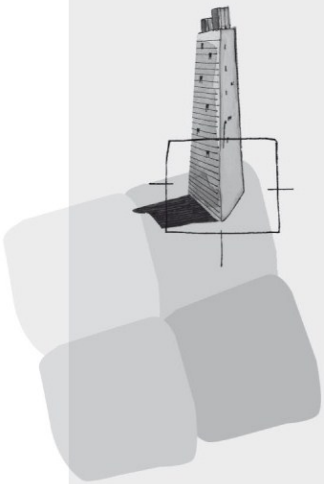
Opdrachtgever
Mts. Klaver - Spaansen

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Johan Kruiger
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
300.00.00.44.02



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

Landschappelijke inpassing uitbreidingsverzoek V.O.F. P.D. en S.J. Raat

GEMEENTE ZIJPE



BügelHajema

Plek voor ideeën

Landschappelijke inpassing uitbreidingsverzoek V.O.F. P.D. en S.J. Raat

Inhoud

Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek
V.O.F. P.D. en S.J. Raat
Ruigeweg 10 te Burgerbrug

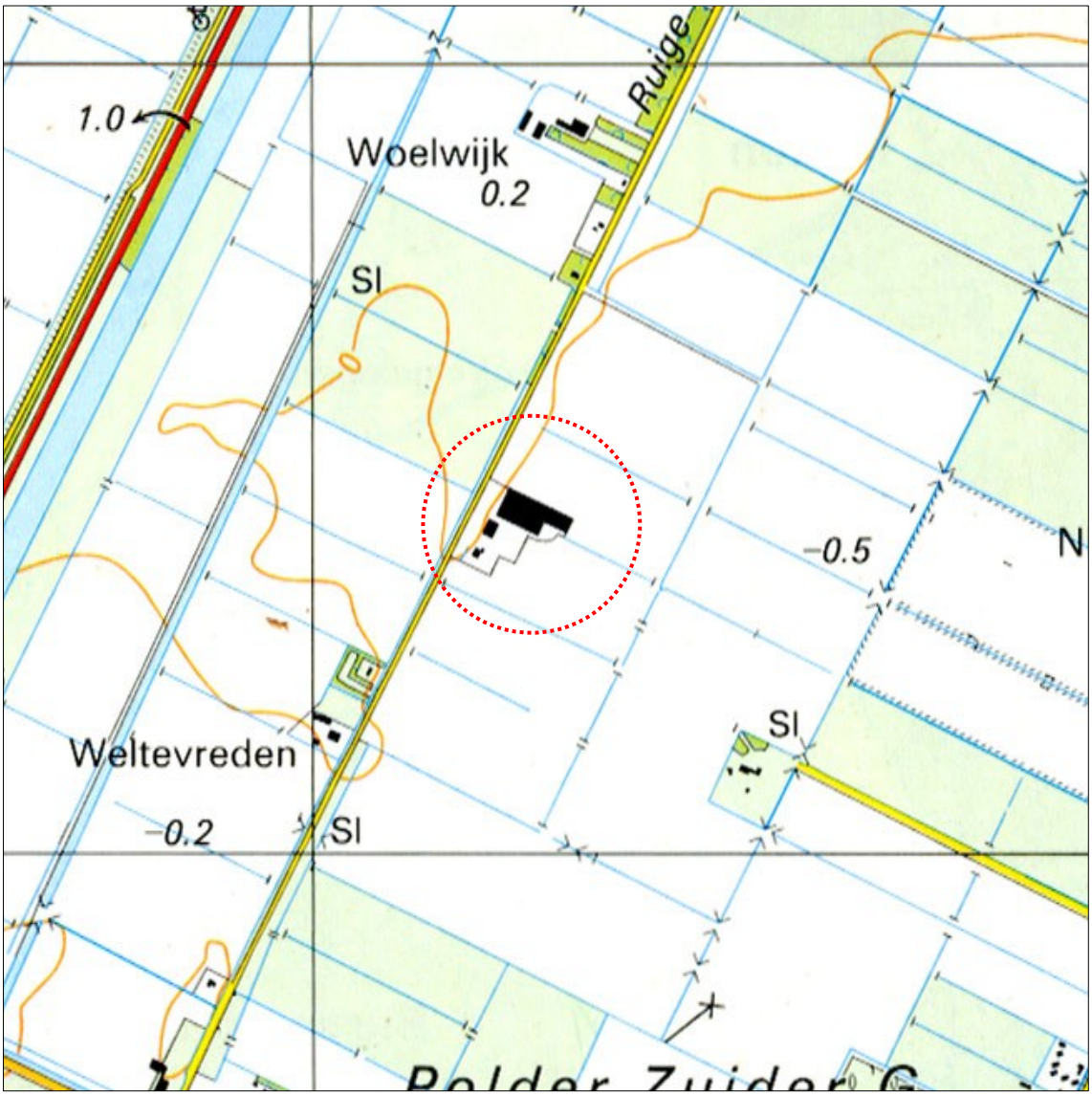
Bestemmingsplan Buitengebied
Gemeente Zijpe

12 oktober 2012
Projectnummer 300.00.00.44.02

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



Plangebied (Fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

I n h o u d s o p g a v e

1 Context 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Achtergronden en uitbreidingswensen 5

1.3 Plangebied 6

1.4 Landschapstype 6

2 Ruimtelijk relevant beleid 9

2.1 Inleiding 9

2.2 Gemeentelijk beleid 9

2.3 Provinciaal beleid 10

3 Oplossingen en uitgangspunten 13

3.1 Inleiding 13

3.2 Constateringen werksessie 13

3.3 Uitwerking 13

3.4 Uitgangspunten uitwerking 15

Bijlage

1 Context

1.1 Aanleiding

In de gemeente Zijpe is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een vergroting is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer is de V.O.F. P.D. en S.J. Raat. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Ruigweg 10 te Burgerbrug. Op 17 september 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- familie Raat, initiatiefnemers;
- mevrouw Marieke Achterkamp, beleidsmedewerker gemeente Zijpe;
- de heer Johan Kruiger, procesleider BügelHajema;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema.

1.2 Achtergronden en uitbreidingswensen

Het bedrijf is gevestigd aan de Ruigeweg 10 te Burgerbrug. Het bedrijf teelt en verwerkt agrarische producten. Het bedrijf bewerkt ruim 110 hectare grond, waarvan een kleine 90 hectare eigendom is. Afhankelijk van de vraag heeft het bedrijf een bouwplan dat (poot)aardappelen, winter-/zomertarwe, suikerbieten, graszaad, rogge, gerst, winterpeen, uien en rodenbieten omvat. De hoofdactiviteit ligt bij (poot)aardappelen, suikerbieten en (winter)tarwe.

Het bedrijf wil graag uitbreiden om in de toekomst rendabel te kunnen blijven. Het bedrijf wil graag groeien in de teelt van uien, wortelen en aardappelen en wil een groter oppervlak grond bewerken. Voor de verwerking en opslag van producten is dan ook meer ruimte nodig. Het bedrijf wil de laatst gebouwde schuur daarom verlengen met ongeveer 80 meter. Daarnaast wil het bedrijf graag een nieuwe machineberging en een kas bouwen. De machineberging is gewenst omdat de huidige stalling ongunstig is gesitueerd tussen de verschillende productie- en opslagruimten. Het bedrijf wil met betrekking tot de pootaardappelen een gesloten tak worden. Daarom is het gewenst om een (luizenvrije) kas te bouwen om de kweek van eigen plantgoed mogelijk te maken.

1.3
Plangebied

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met twee bedrijfswoningen en een complex van schuren. In de schuren worden product en fust opgeslagen en wordt materieel gestald. De schuren zijn in fasen tot stand gekomen. De meest recent schuur (meest noordelijke gesitueerde schuur) is in 2011 gebouwd.

Het plangebied is aan de oostzijde van de Ruigeweg gesitueerd. Het plangebied kent een vrije situering in een open gebied. In westelijke richting bestaat er zicht op de duinen. Het bedrijf is in de huidige situatie deels landschappelijk ingepast. De bedrijfswoningen hebben groene tuinen met opgaande beplanting en in samenhang met de meest noordelijke schuur is een beplantingssingel aangeplant.



Plangebied (Luchtfoto 2009 en GBKN 2011 Gemeente Zijpe)

Kwaliteiten zijn het groene voor-/woonerf en de bestaande woning, de brede groene berm langs de Ruigeweg en de ligging in het open landschap. Knelpunten zijn de forse schaal van de bestaande bebouwing (mede doordat de maatregelen voor landschappelijke inpassing nog in aangroei is).

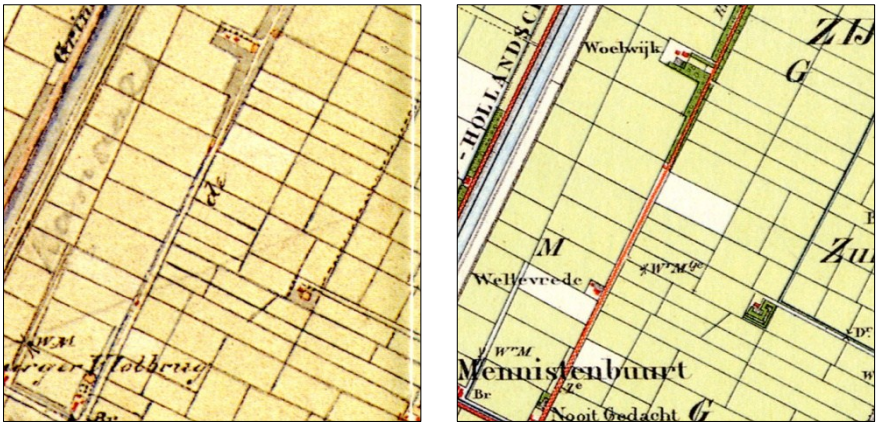
1.4
Landschapstype

Ontstaansgeschiedenis

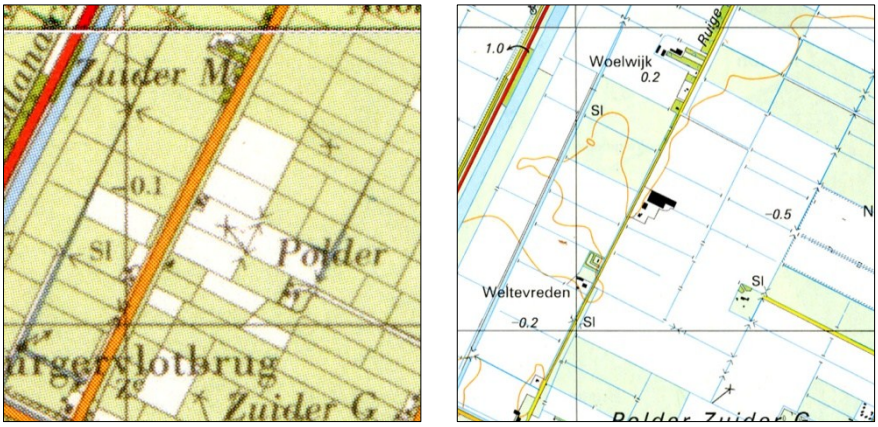
In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden door de mens zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Het plangebied is gesitueerd in de Zijpepolder.

De Zijpe- en Hazepolder (1597) is de oudste aandijking en ligt als een schil tegen het oude land.

Het gebied waarop het bestemmingsplan Buitengebied betrekking heeft, kan rond 1858-‘59 worden omschreven als zeer open met een herkenbare opstrekkende verkavelingsstructuur haaks op ontginningsassen (Groote Sloot). Op de kaart van 1910 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar. In de jaren ’60 van de vorige eeuw beginnen langzamerhand veranderingen zichtbaar te worden. De (kruis)dorpen beginnen te groeien en ook langs de wegen in de polder vindt verdichting plaats. De grootste veranderingen vinden echter in de periode na de jaren ’60 plaats. Een aantal dorpen is flink gegroeid en de schaal van de agrarische bedrijven en percelen neemt sterk toe.



Topografische kaarten 1858-‘59 (links) en 1910 (rechts)



Topografische kaarten 1961 (links) en 2004 (rechts)

Ordeningsprincipes in het landschap

De Zijpe Polder is als geheel ingericht, grootschalig, geometrisch en bestaat voor bijna de helft uit zeer open gebied (‘leeg’ landschap). In de lengterichting van de polder zijn afwateringskanalen gegraven en wegen aangelegd. Loodrecht hierop kwamen wegen die het ‘oude’ West-Friesland verbonden met het duingebied in het westen. Op de kruispunten van deze wegen en kanalen liggen de vaartdorpen. Buiten de dorpen staan markante stolpboerderijen langs de wegen en kanalen.

De Zijpe- en Hazepolder wordt aan de westkant begrensd door de duinen en aan alle andere zijden visueel begrensd door dijken. Aan de Noord- en Oostzijde door de Zijperdijk, Slikkerdijk en Westfriese Omringdijk en aan de zuidzijde door de Oude Schoorlse Zeedijk. De dijken en hoofdwatergangen vormen een robuuste hoofdstructuur.

Zowel in hoogteligging als in grondsoort ligt in de polder een gradiënt van west naar oost, van hoog naar laag en van zand naar klei. Het ruimtelijk beeld met in het westen hoofdzakelijk bollenteelt en in het oosten vooral graslanden wordt mede hierdoor bepaald.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in de polder is divers. De dorpen zijn vrijwel allemaal ontstaan als vaart-/kruisdorp. In het buitengebied is sprake van lintbebouwing en meer vrij liggende bebouwing. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor. Opvallend zijn de relatief veel voorkomende stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen in het buitengebied. De oudere bebouwing heeft vaak een zeer groen (voor)erf met forse bomen.

Inpassing in de wijdere omgeving

De evenwijdig lopende ontginningsassen, de opstrekkende verkaveling haaks op de ontginningsassen, de typische vaart-/kruisdorpen en de lintbebouwing met veel oude(re) bebouwing op groene erven zijn kenmerkend voor het landschappelijke beeld. Opvallend is dat iedere ontginningsas een eigen verschijningsvorm kent. Bij de inpassing van de nieuwe ontwikkeling dient hierbij aansluiting te worden gezocht.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

In het buitengebied is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting in de agrarische sector. De grootte van de percelen en de erven neemt toe, waardoor het risico bestaat dat de opstrekkende verkaveling en de bebouwingsstructuur aangetast wordt. Ook neemt de schaal van de bebouwing toe, die veelal niet landschappelijk ingepast is/wordt. Doordat de bebouwing en het groen niet met elkaar in balans zijn, ontstaat door de grootte en de variatie in de bebouwing een onrustig landschappelijk beeld. In het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten van de ontwikkelingen te voorkomen.

2 Ruimtelijk relevant beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op ruimtelijk relevant provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. De hieruit voortkomende uitgangspunten zijn verwerkt in de uitwerking in hoofdstuk 3.

2.2 Gemeentelijk beleid

Rapporten Veelkleurig Landschap

De gemeente Zijpe heeft op 8 december 2009 het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap' vastgesteld. Het plan dient als informatie- en inspiratiebron, toetsingskader, naslagwerk en afwegingskader en bevordert integratie van natuur-, milieu-, ruimtelijke ordenings- en waterplannen.

In Veelkleurig Landschap is een visie opgesteld en zijn er keuzes gemaakt op gebiedsniveau (per deelgebied en per dorp). Daarnaast zijn er streefbeelden op het niveau van de thema's. De streefbeelden zijn een wenkend perspectief. Niet alles is (direct) haalbaar en lang niet alles valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het plangebied behoort tot deelgebied 9. Burgerbrug (Polders A, B, F, G). Daarnaast zijn de thema's Erfbeplanting, Ruigeweg en Korte Ruigeweg relevant voor de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. Voor het voorliggende planvoornemen zijn de volgende streefbeelden relevant:

- behoud van alle bestaande houtopstanden;
- uitbreiding (vrijwillige basis) van houtwallen in de brede berm is gewenst;
- behoud en versterken van erfbeplantingen;
- bij nieuwbouw wordt altijd een landschappelijk inpassingsplan geëist.

Welstandsnota Zijpe

In de welstandsnota Zijpe (vastgesteld op 27 mei 2008) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3 - Buitengebied Polders' (zie onderstaand kaartfragment). De welstandscriteria van dit gebiedstype zijn van toepassing op het voorliggende uitbreidingsverzoek.



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Zijpe)

2.3
Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. Voor de voorliggende planvorming dient rekeningen gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- De nollen.
- Wielen en kleiputten langs de dijken.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Zijpe- en Hazepolder met een hoofdstructuur van evenwijdig aan het oude land lopende land en waterwegen met haaks daarop verbindingen tussen oud land en jonge duinen. De Grote Sloot vormt de belangrijkste lijn.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Monumentale stolpboerderijen langs de Grote Sloot in Zijpe.
- Stolpboerderijen langs de wegen en vaarten zijn kenmerkende elementen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Grootschalige zeekleipolders en jonge droogmakerijen (Zijpe, Wieringermeerpolder). Open en vlak, bouwland. Getij-afzettingsvlakte, kalkarme zandgrond, lichte en zware oude klei en terpen.
- Zeer open.

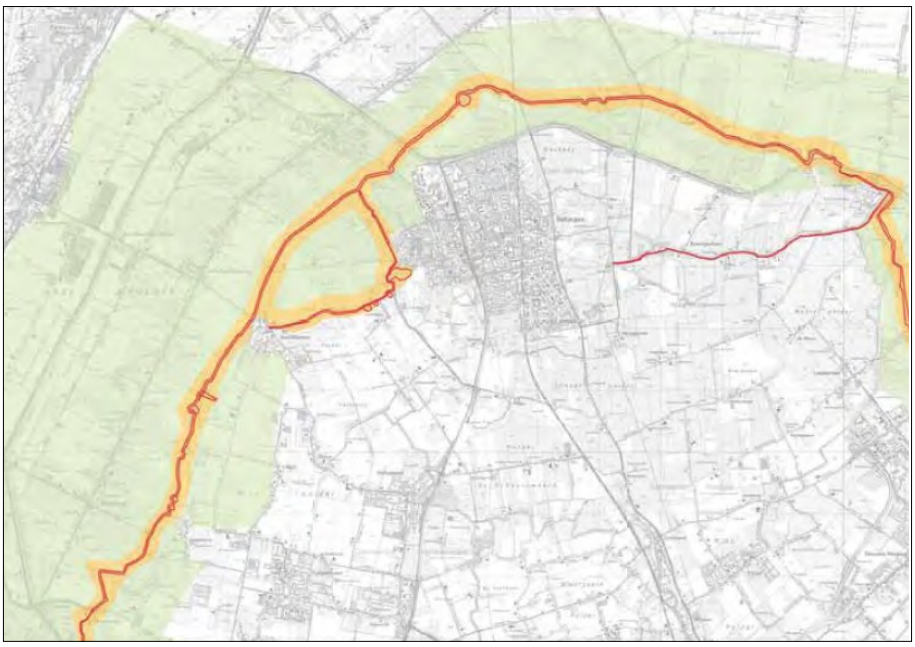
Dorps-DNA vaartdorpen

- Vaartdorpen in de Zijpepolder.
  - Kruisdorp.
  - Verdichting bebouwing rond kruispunt.
  - Geometrische inrichting.
  - Oriëntatie bebouwing op vaart.
  - Afwateringskanaal bepaalt de hoofdrichting (noord-zuid).
  - Oost-westrichting alleen nabij kruispunt bebouwd.
  - Doorzichten vanuit lint naar open landschap.
- De structuur van de Zijpepolder bestaat uit vijf parallelle ontwikkelingslijnen (noord-zuid). Deze lijnen hebben over de hele lengte dezelfde verschijningsvorm. Elke lijn is anders door zijn fysieke basis en de ontwikkelingen die daarlangs zijn gegroeid. Haaks op de vijf lengtelijnen liggen vier dwarswegen. Deze wegen zijn vrij van bebouwing.
- Alleen op de kruispunten zijn de dorpen ontstaan.
- Naar de kernen toe wordt de bebouwing steeds dichter, er vanaf steeds losser met steeds meer doorzichten naar het omringende landschap.
- Erfbeplanting en tuinen bepalen vaak het groene beeld van het dorp (voornamelijk aan de 'Groote Sloot').
- Soms is laanbeplanting langs de weg en/of vaart aanwezig.

Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfriese Omringdijk en is een uitwerking in deelgebieden opgesteld. De gemeente Zijpe grenst aan het dijktracé 'Boven het landschap'.

Het beeldkwaliteitsplan maakt een onderscheid in een kernzone en een panoramazone. Een fors deel van de Zijpe Polder, waaronder het plangebied, valt door de grote mate van openheid van de polder binnen de panoramazone. Door de openheid van het omliggende landschap wordt de karakteristieke vorm van de dijk benadrukt en is er een waardevol zicht richting de duinen en het oosten. Het is in de visie van de provincie Noord-Holland van belang op de openheid te waarborgen door de agrarische functie binnen deze zone te behouden en bij nieuwe verdichtende ontwikkelingen een zo groot mogelijke afstand tot de dijk te behouden.



Zonering Westfriese Omringdijk

Oplossingen en uitgangspunten 3

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constateringen uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2 Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat beplanting aan de straatzijde (conform de wens in 'Veelkleurig Landschap') niet gewenst is door de initiatiefnemers. Zij vrezen voor de verkeersveiligheid in verband met de vele transportbewegingen van en naar hun erf.

3.3 Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets) tot een uitbreiding van 1,98 ha. Voor een goede bedrijfsvoering is het voor de initiatiefnemers wenselijk om de meest recent gebouwde schuur te verlengen, een nieuwe materieelstalling en een kas te bouwen. In het voorliggende voorstel zijn de gewenste uitbreidingsmogelijkheden opgenomen.

Voor een goede inpassing in het landschap wordt uitgegaan van het realiseren van een rechthoekig erf, waarbij het onderscheid in een woon- en werkerf zichtbaar is. De bestaande schuur wordt binnen de mogelijkheden maximaal verlengd. De nieuwe materieelstalling en de kas worden in relatie tot de te verlengen schuur dusdanig gesitueerd dat een rechthoekig erf ontstaat. De noodzakelijke opslag en verharding worden zoveel mogelijk tussen en achter de bedrijfsbebouwing gesitueerd.

Het erf wordt aan de noord- en zuidzijde ingepast met een bomenrij/beplantingssingel (deels al in aangroei). Door de bomenrij/beplantingssingel wordt de vorm van het erf in het landschap herkenbaar is en de bebouwing is verzacht met groene opgaande elementen. Aan de achterzijde van het werkerf, de

oostzijde, wordt een laag groen talud aangebracht om de verharding te verzachten en aanwezige opslag in te passen. Aan de westzijde van het perceel wordt het huidige beeld met een grasstrook met lage beplanting voor de bedrijfsbebouwing en bomen voor de woningen gehandhaafd. Vanuit de gemeentelijke visie is het gewenst om de grasstrook in te richting als bosstrook zoals elders aan de Ruigeweg het geval is. De initiatiefnemers vinden dit verkeerskundig gezien echter niet wenselijk. Op het bedrijf komen zeer regelmatig vrachtauto's en de initiatiefnemers vinden het vrije zicht van belang voor een veilige verkeersafwikkeling.

De vormgeving van de bebouwing is tevens onderdeel van de landschappelijke inpassing. De hoofdvorm, de bebouwingsrichting en het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwbouw worden afgestemd op de bestaande bebouwing, waardoor (vanuit het landschap gezien) een rustig bebouwingsbeeld ontstaat.



Uitwerking - schaal 1:2000

3.4
Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen. De uitgangspunten zijn afgestemd op uitgangspunten en aanbevelingen uit Veelkleurig Landschap, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk en de Welstandsnota Zijpe, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- Nieuwe bedrijfsbebouwing is achter de (voorgevel van) de bestaande bedrijfsbebouwing gesitueerd.
- 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 bedrijfsbebouwing.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Een ruimtelijke scheiding tussen woonerf en bedrijfserf en versterking van beide erven is uitgangspunt.
- Het erf is rechthoekig van vorm en wordt landschappelijk ingepast met bomen en boomsingels.
- Het woonerf wordt versterkt door het aanbrengen van een bomenrij aan de zuidzijde. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen is 8 tot 10 meter. Bestaande waardevolle bomen en overige opgaande beplanting op het voorerf handhaven en waar nodig aanvullen met nieuwe beplanting.
- Aan de noord- en zuidzijde wordt langs de zijden van het bedrijfserf een beplantingssingel (bomenrij in combinatie met struiken) toepast met een minimale breedte van 7 tot 10 meter. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen is maximaal 8 meter. De ruimte achter kas mag hierbij (vanwege de luizendruk) vrij blijven.
- Verharding en opslag vindt in ieder geval plaatst achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfsbebouwing en bij voorkeur achter de bedrijfsbebouwing.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende soorten zijn benoemd in ‘Veelkleurig landschap’. In bijlage 1 is een overzicht van de passende soorten opgenomen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, bestaande sloten verbreden of aansluiten bij bestaande kenmerkende waterpatronen van sloten loodrecht op de ontginningsassen en de (egalement)sloten parallel aan ontginningsassen.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

In de welstandsnota Zijpe (vastgesteld op 27 mei 2008) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3 Buitengebied Polders'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf. Onder verrommeling wordt verstaan een onduidelijke erforganisatie waarbij hiërarchie op het erf ontbreekt en/of het ontbreken van een zichtbaar onderscheid tussen erf en omgeving.

B i j l a g e

B o m e n e n e r f b e p l a n t i n g

A l g e m e e n

De soorten in deze bijlage zijn ontleend aan het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap'. De genoemde soorten komen onder voorwaarden ook in aanmerking voor subsidieregeling landschapselementen. Inheemse bomen die kunnen uitgroeien tot waardevolle bomen zijn gemarkeerd (●).

E r f b e p l a n t i n g

Erfbeplanting is in het open landschap van Zijpe één van de beeldbepalende elementen in het ruimtelijk beeld en maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Zijpe. Erfbeplanting werd aangelegd als windsingel voor beschutting en ook gebruikt als geriefbosje. Sommige erfbeplantingen zijn zo bijzonder dat ze cultuurhistorische betekenis hebben of opgenomen zijn in het bestemmingsplan als waardevolle houtopstand. Ze hebben ook een belangrijke natuurfunctie voor vogels en insecten.

Erfbeplantingen staan onder druk. Oude erfbeplanting neemt af of verdwijnt vaak in stappen door kappen voor uitbreiding van bedrijven en wordt daarna niet hersteld. Nieuwe bebouwing ontbeert nog vaak doeltreffende erfbeplanting. Een probleem is dat een goede erfbeplanting het publiek belang dient, Een probleem is dat een goede erfbeplanting het publiek belang dient, maar de grondeigenaren er geen direct belang hebben. Het kost ruimte en geld voor inrichting en beheer.

B o m e n

Bomen zijn beeldbepalende groene elementen in de gemeente. Dat geldt zowel voor de bomen die voorkomen op particuliere gronden als die in het openbare groen. Een deel van die bomen is zo bijzonder en waardevol dat ze beschermd moeten worden tegen kap. De gemeente heeft in het rapport Inventarisatie en Inspectie & Opname waardevolle bomen Zijpe 2008 (door BSI) gedefinieerd wat ze onder een waardevolle boom verstaat en geïnventariseerd om welke bomen dit gaat. Iepen nemen hierin een bijzondere plaats in. Het zijn karakteristieke bomen die bij uitstek thuishoren in het landschap van Zijpe. Ze komen ook veel voor, zowel in het openbaar groen van de gemeente of andere overheid, als in particuliere tuinen en erven. Iepen zijn gevoelig voor de besmettelijke iepziekte. De bestrijding van deze ziekte is sinds 1991 vanuit het Rijk overgedragen als verantwoordelijkheid naar de gemeente.

W i n d s i n g e l

Kenmerken van een goede windsingel/erfbeplanting in de gemeente Zijpe:

- windsingel over het grootste deel van de omtrek met een breedte van minimaal de hoogte van de bebouwing;
- in hoogte van laag aan de buitenkant naar hoog in de luwte ('windgeschoren');
- bestaande uit voornamelijk inheemse boom- en struiksoorten die – zeker aan de buitenzijde – windbestendig moeten zijn;
- plantafstand maximaal 1,50 m, zodat een dichte singel ontstaat.

Bomen

Beuk[•] *(Fagus Sylfatica)*




Eik, zomer[•] *(Quercus Robur)*




Els, zwarte[•] *(Alnus glutinosa*




Es, gewone[•] *(Fraxinus excelsior)*




Haagbeuk (Carpinus betulus)




Iep, fladder[•] *(Ulmus laevis)*




Iep, gladde[•] *(Ulmus minor)*




Iep, Hollandse[•] *(Ulmus ×hollandica)*




Iep, ruwe[•] *(Ulmus glabra)*



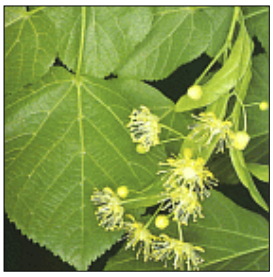

Linde, grootbladige[•] *(Tilia platyphyllos)*




Linde, Hollandse[(•)] *(Tilia × vulgaris)*




Linde, kleinbladige[(•)] *(Tilia cordata)*

Okkernoot[(•)] *(Juglans regia)*




Populier, grauwe abeel[(•)] *(Populus × canescens)*




Populier, ratel[(•)] *(Populus tremula)*




Populier, zwarte *(Populus nigra)*




Walnoot, zwart[(•)] *(Juglans nigra)*




Wilg, schiet *(Salix alba)*




Struik- en haagsoorten en fruitbomen

Beuk (Fagus Sylfatica) - haag




Haagbeuk *(Carpinus betulus) - haag*




Bosrank *(Clematis vitalba)*




Hazelaar(•) (*Corylus avellana)*




Framboos *(Rubus idaeus)*




Kamperfoelie, wilde *(Lonicera periclymenum)*




Gele Kornoelje(•) *(Cornus mas - 2 - 6 meter)*




Kardinaalsmuts *(Euonymus)*




Kornoelje, rode




Krent *(Amelanchier)*




Liguster, wilde *(Ligustrum vulgare)*




Meidoorn, eenstijlig *(Crataegus monogyna)*






De meidoorn zal qua formaat niet uitgroeien tot waardevolle boom volgens de criteria, maar is wel zeer kenmerkend voor het landschap

Veldesdoorn(•) *(Acer campestre)*




Sleedoorn(•) *(Prunus spinosa)*




Vogelkers *(Prunus padus)*




Hoogstamfruitbomen(•)


Appel


Peer

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Zijpe

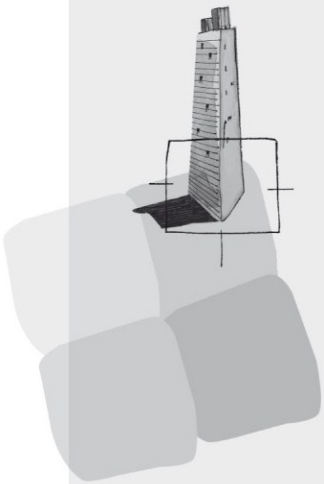
Contactpersoon
M. Achterkamp
Gemeente Zijpe

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Johan Kruiger
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
300.00.00.44.02



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

Landschappelijke inpassing uitbreidingsverzoek Gebr. Hulsebosch bv

GEMEENTE ZIJPE



BügelHajema

Plek voor ideeën

Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek Gebr. Hulsebosch bv

Inhoud

Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek Gebr. Hulsebosch bv
Ruigeweg 107a te Schagerbrug

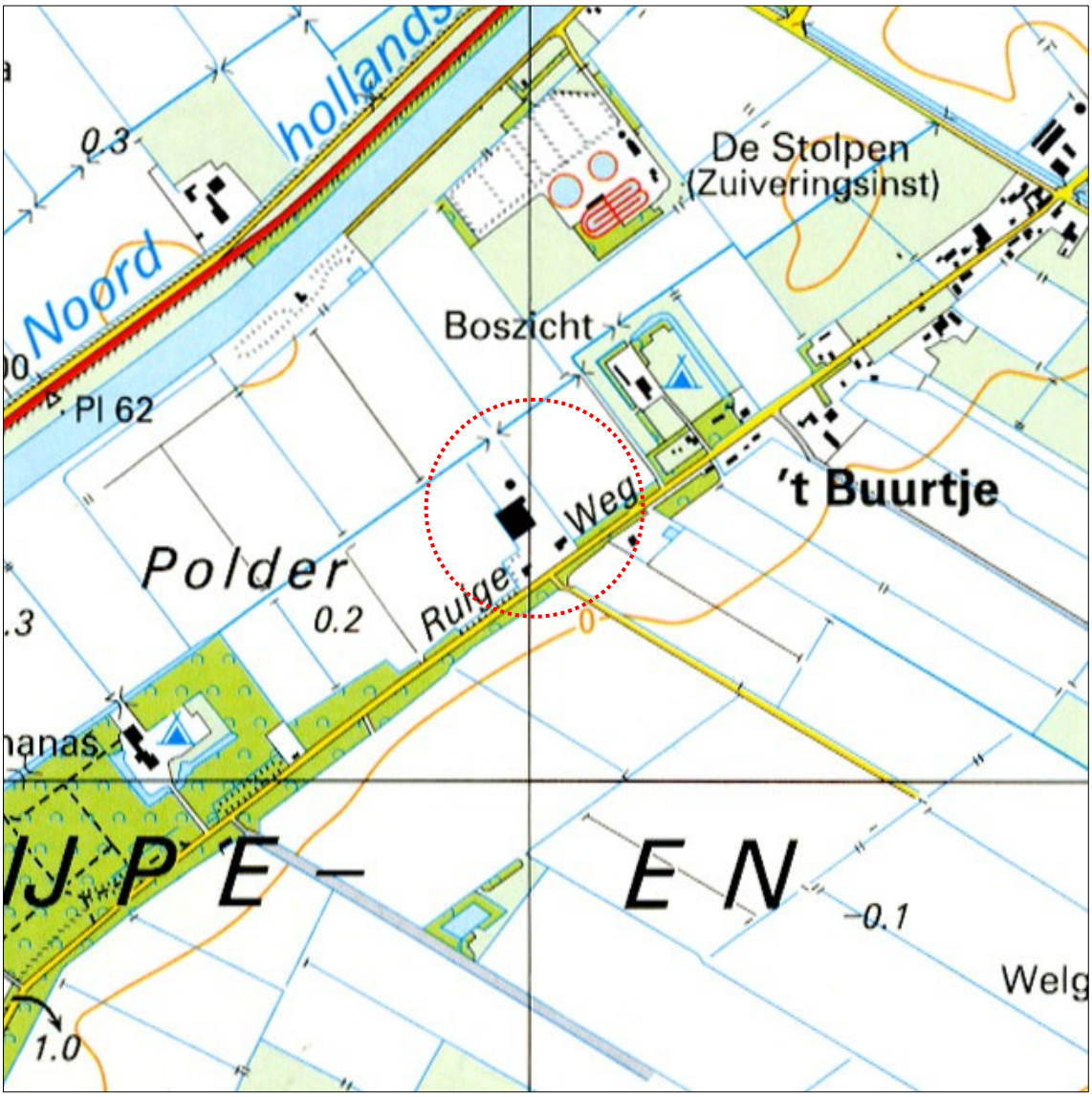
Bestemmingsplan Buitengebied
Gemeente Zijpe

12 oktober 2012
Projectnummer 300.00.00.44.02

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



Plangebied (Fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

I n h o u d s o p g a v e

1 Context 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Achtergronden en uitbreidingswensen 5

1.3 Plangebied 6

1.4 Landschapstype 7

2 Ruimtelijk relevant beleid 9

2.1 Inleiding 9

2.2 Gemeentelijk beleid 9

2.3 Provinciaal beleid 10

3 Oplossingen en uitgangspunten 13

3.1 Inleiding 13

3.2 Constateringen werksessie 13

3.3 Uitwerking 13

3.4 Uitgangspunten uitwerking 15

Bijlage

1 Context

1.1 Aanleiding

In de gemeente Zijpe is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een vergroting is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer is de Gebr. Hulsebosch bv. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Ruigeweg 107a te Schagerbrug. Op 11 september 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heer C. en F. Hulsebosch (Gebr. Hulsebosch bv), initiatiefnemers;
- de heer John Dekker, projectleider BP Buitengebied, gemeente Zijpe;
- de heer Johan Kruiger, procesleider BügelHajema;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema.

1.2 Achtergronden en uitbreidingswensen

Het bedrijf is gevestigd aan de Ruigeweg 107a/b. Het plangebied betreft een perceel van ongeveer 85x180 meter. Het bedrijf heeft ongeveer 28 hectare in eigendom (nabij of aansluitend aan het plangebied) en pacht daarnaast gronden in de directe omgeving.

Het bedrijf wil graag uitbreiden. Ten eerste omdat de bestaande schuren te klein zijn om alle materieel en kuubkisten te kunnen stallen. Daarnaast blijft de vraag naar bloembollen stijgen, waardoor uitbreiding van de spoel-, droog- en ontsmettingscapaciteit noodzakelijk is. Een uitbreiding maakt het ook mogelijk om de zoons in het bedrijf te kunnen betrekken.

Het voorstel van de initiatiefnemers is om het bedrijf aan de achterzijde uit te breiden met 20 meter nieuwbouw over de hele breedte van de bestaande bebouwing. De oppervlakte van deze bebouwing is ongeveer 1500m^2. Het idee is daarbij om de nieuwbouw in maatvoering en vormgeving af te stemmen op de bestaande schuren.

De nieuwbouw zal een ‘dubbeldak’ krijgen, een daksysteem waarbij de warmte die ontstaat tussen twee dakplaten wordt afgezogen en ingezet om bollen te drogen. Hierdoor is een forse energiebesparing mogelijk. Daarnaast willen de initiatiefnemers graag de kantine en de doucheruimtes met ongeveer 200m^2 uitbreiden aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing

1.3
Plangebied

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een samengesteld complex van schuren, woonunits voor de huisvesting van buitenlandse werknemers en twee bedrijfswoningen. De schuren hebben een gezamenlijk oppervlak van ongeveer 4650m^2. De bedrijfswoningen kennen een groene setting en zijn van elkaar gescheiden door een groene zone met daarin de toegang tot het achter de woningen gelegen bedrijf.



Plangebied (Luchtfoto 2009 en GBKN 2011 Gemeente Zijpe)

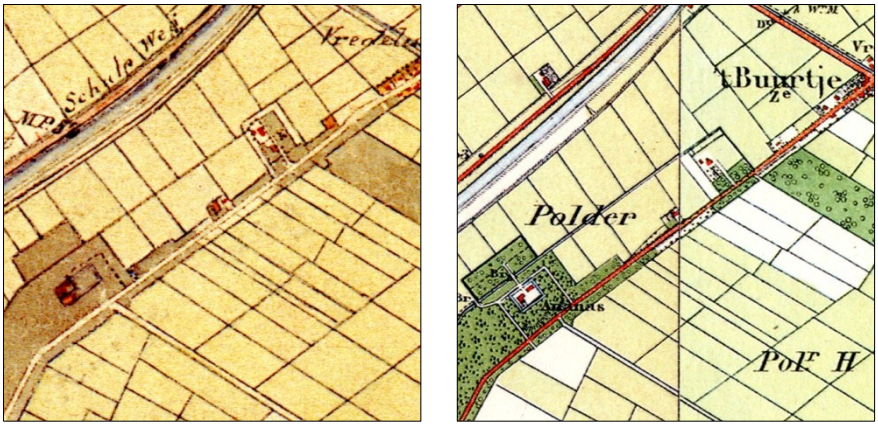
Kwaliteiten zijn de groene voorerven met bedrijfswoningen en de Ruigeweg. De Ruigeweg is één van de ontginningsassen en wordt gekenmerkt door stevige laan- en bosbeplanting, boselementen/ houtopstanden en erven met erfbeplanting aan een of meerdere zijden. Knelpunten zijn de inpassing van het achtererf.

1.4
Landschapstype

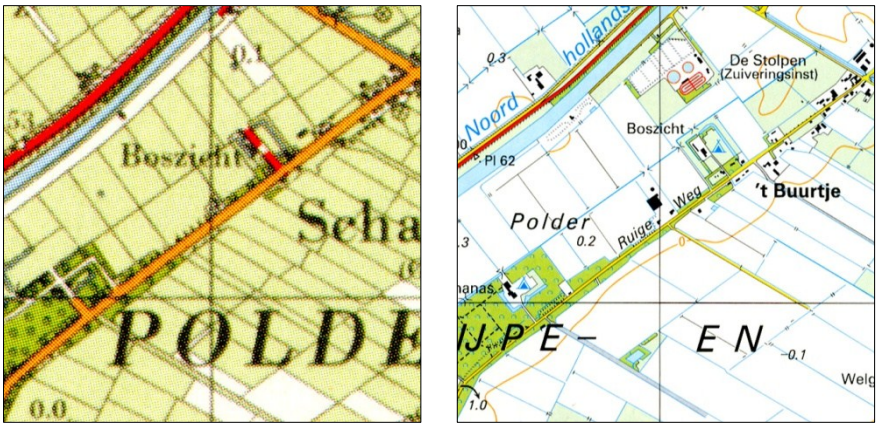
Ontstaansgeschiedenis

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden door de mens zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Het plangebied is gesitueerd in de Zijpe Polder. De Zijpe- en Hazepolder (1597) is de oudste aandijking en ligt als een schil tegen het oude land.

Het gebied waarop het bestemmingsplan Buitengebied betrekking heeft, kan rond 1858-'59 worden omschreven als zeer open met een herkenbare opstrekkende verkavelingsstructuur haaks op ontginningsassen (Groote Sloot). Op de kaart van 1910 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar. In de jaren '60 van de vorige eeuw beginnen langzamerhand veranderingen zichtbaar te worden. De (kruis)dorpen beginnen te groeien en ook langs de wegen in de polder vindt verdichting plaats. De grootste veranderingen vinden echter in de periode na de jaren '60 plaats. Een aantal dorpen is flink gegroeid en de schaal van de agrarische bedrijven en percelen neemt sterk toe.



Topografische kaarten 1858-'59 (links) en 1910 (rechts)



Topografische kaarten 1961 (links) en 2004 (rechts)

Ordeningsprincipes in het landschap

De Zijpepolder is als geheel ingericht, grootschalig, geometrisch en bestaat voor bijna de helft uit zeer open gebied ('leeg' landschap). In de lengterichting van de polder zijn afwateringskanalen gegraven en wegen aangelegd. Loodrecht hierop kwamen wegen die het 'oude' West-Friesland verbonden met het duingebied in het westen. Op de kruispunten van deze wegen en kanalen liggen de vaartdorpen. Buiten de dorpen staan markante stolpboerderijen langs de wegen en kanalen.

De Zijpe- en Hazepolder wordt aan de westkant begrensd door de duinen en aan alle andere zijden visueel begrensd door dijken. Aan de Noord- en Oostzijde door de Zijperdijk, Slikkerdijk en Westfriese Omringdijk en aan de zuidzijde door de Oude Schoorlse Zeedijk. De dijken en hoofdwatergangen vormen een robuuste hoofdstructuur.

Zowel in hoogteligging als in grondsoort ligt in de polder een gradiënt van west naar oost, van hoog naar laag en van zand naar klei. Het ruimtelijk beeld met in het westen hoofdzakelijk bollenteelt en in het oosten vooral graslanden wordt mede hierdoor bepaald.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in de polder is divers. De dorpen zijn vrijwel allemaal ontstaan als vaart-/kruisdorp. In het buitengebied is sprake van lintbebouwing en meer vrij liggende bebouwing. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor. Opvallend zijn de relatief veel voorkomende stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen in het buitengebied. De oudere bebouwing heeft vaak een zeer groen (voor)erf met forse bomen.

Inpassing in de wijdere omgeving

De evenwijdig lopende ontginningsassen, de opstrekkende verkaveling haaks op de ontginningsassen, de typische vaart-/kruisdorpen en de lintbebouwing met veel oude(re) bebouwing op groene erven zijn kenmerkend voor het landschappelijke beeld. Opvallend is dat iedere ontginningsas een eigen verschijningsvorm kent. Bij de inpassing van de nieuwe ontwikkeling dient hierbij aansluiting te worden gezocht.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

In het buitengebied is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting in de agrarische sector. De grootte van de percelen en de erven neemt toe, waardoor het risico bestaat dat de opstrekkende verkaveling en de bebouwingsstructuur aangetast wordt. Ook neemt de schaal van de bebouwing toe, die veelal niet landschappelijk ingepast is/wordt. Doordat de bebouwing en het groen niet met elkaar in balans zijn, ontstaat door de grootte en de variatie in de bebouwing een onrustig landschappelijk beeld. In het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten van de ontwikkelingen te voorkomen.

2 Ruimtelijk relevant beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op ruimtelijk relevant provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. De hieruit voortkomende uitgangspunten zijn verwerkt in de uitwerking in hoofdstuk 3.

2.2 Gemeentelijk beleid

Rapporten Veelkleurig Landschap

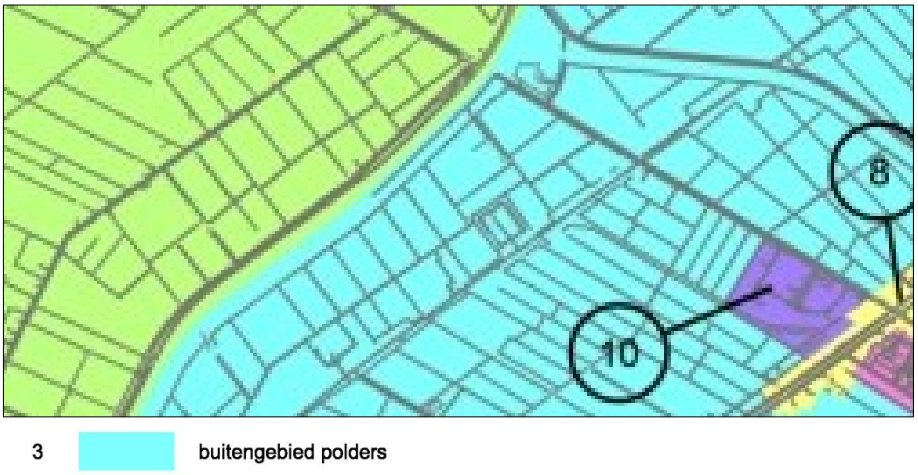
De gemeente Zijpe heeft op 8 december 2009 het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap' vastgesteld. Het plan dient als informatie- en inspiratiebron, toetsingskader, naslagwerk en afwegingskader en bevordert integratie van natuur-, milieu-, ruimtelijke ordenings- en waterplannen.

In Veelkleurig Landschap is een visie opgesteld en zijn er keuzes gemaakt op gebiedsniveau (per deelgebied en per dorp). Daarnaast zijn er streefbeelden op het niveau van de thema's. De streefbeelden zijn een wenkend perspectief. Niet alles is (direct) haalbaar en lang niet alles valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het plangebied behoort tot deelgebied 7. Schagerbrug (Polders C, H, N-oost, D-zuid, I zuid). Daarnaast zijn de thema's Bollenschuren, Erfbeplanting en Ruigeweg en Korte Ruigeweg relevant voor de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De volgende streefbeelden zijn relevant:

- De Ruigeweg en Korte Ruigeweg zijn smalle wegen die tot de ontginningsassen van de polder behoren en zijn van cultuurhistorisch belang. Ze vormen een belangrijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Zijpe. De Ruigeweg is een lang groen lint van waardevolle houtwallen die zijn uitgegroeid tot ecologisch waardevolle houtopstanden uitgegroeid.
- inzetten op versterking van de erfbeplanting en de bosopstanden;
- de houtwallen langs de Ruigeweg behouden en versterken door de lijnstructuur te versterken en ze te verbreden waar zich kansen voordoen.
- bij nieuwbouw of verbouw eisen stellen aan inpassing en indien nodig compensatie van houtopstanden. De houtwallen langs de weg in die gevallen stand houden met eventuele nieuwbouw/verbouw daarachter, om verrommeling tegen te gaan.

Welstandsnota Zijpe

In de welstandsnota Zijpe (vastgesteld op 27 mei 2008) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3, Buitengebied Polders' (zie onderstaand kaartfragment). De welstandscriteria van dit gebiedstype zijn van toepassing op het voorliggende uitbreidingsverzoek.



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Zijpe)

2.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. Voor de voorliggende planvorming dient rekeningen gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- De nollen.
- Wielen en kleiputten langs de dijken.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Zijpe- en Hazepolder met een hoofdstructuur van evenwijdig aan het oude land lopende land en waterwegen met haaks daarop verbindingen tussen oud land en jonge duinen. De Grote Sloot vormt de belangrijkste lijn.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Monumentale stolpboerderijen langs de Grote Sloot in Zijpe.
- Stolpboerderijen langs de wegen en vaarten zijn kenmerkende elementen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Grootschalige zeekleipolders en jonge droogmakerijen (Zijpe, Wieringermeerpolder). Open en vlak, bouwland. Getij-afzettingsvlakte, kalkarme zandgrond, lichte en zware oude klei en terpen.
- Zeer open.

Dorps-DNA vaartdorpen

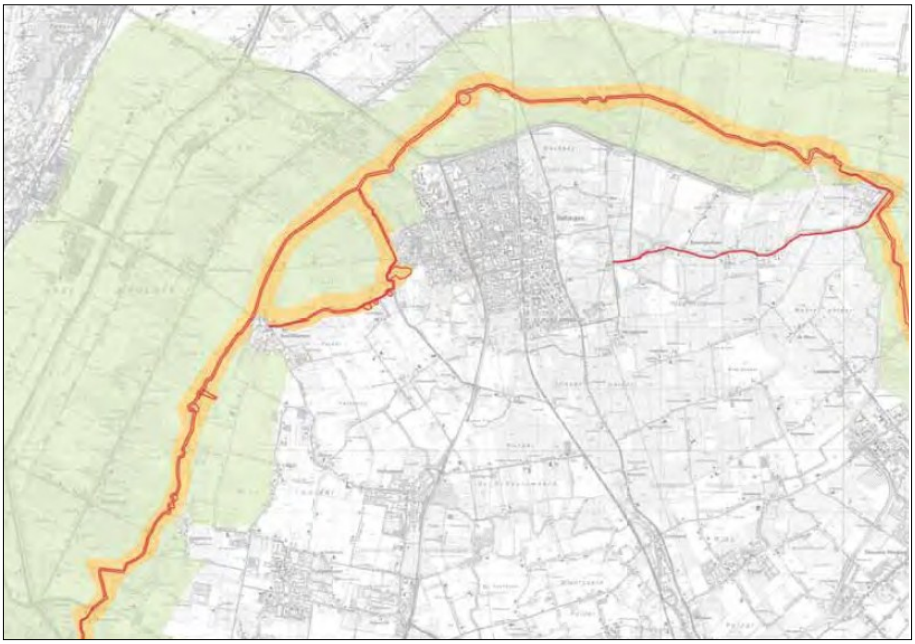
- Vaartdorpen in de Zijpepolder.
  - Kruisdorp.
  - Verdichting bebouwing rond kruispunt.
  - Geometrische inrichting.
  - Oriëntatie bebouwing op vaart.
  - Afwateringskanaal bepaalt de hoofdrichting (noord-zuid).
  - Oost-westrichting alleen nabij kruispunt bebouwd.
  - Doorzichten vanuit lint naar open landschap.
- De structuur van de Zijpepolder bestaat uit vijf parallelle ontwikkelingslijnen (noord-zuid). Deze lijnen hebben over de hele lengte dezelfde verschijningsvorm. Elke lijn is anders door zijn fysieke basis en de ontwikkelingen die daarlangs zijn gegroeid. Haaks op de vijf lengtelijnen liggen vier dwarswegen. Deze wegen zijn vrij van bebouwing.
- Alleen op de kruispunten zijn de dorpen ontstaan.
- Naar de kernen toe wordt de bebouwing steeds dichter, er vanaf steeds losser met steeds meer doorzichten naar het omringende landschap.
- Erfbeplanting en tuinen bepalen vaak het groene beeld van het dorp (voornamelijk aan de 'Groote Sloot').
- Soms is laanbeplanting langs de weg en/of vaart aanwezig.

Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfriese Omringdijk en is een uitwerking in deelgebieden opgesteld. De gemeente Zijpe grenst aan het dijktracé 'Boven het landschap'.

Het beeldkwaliteitsplan maakt een onderscheid in een kernzone en een panoramazone. Een fors deel van de Zijpe Polder, waaronder het plangebied, valt door de grote mate van openheid van de polder binnen de panoramazone. Door de openheid van het omliggende landschap wordt de karakteristieke vorm van de dijk benadrukt en is er een waardevol zicht richting de duinen en het oos-

ten. Het is in de visie van de provincie Noord-Holland van belang op de openheid te waarborgen door de agrarische functie binnen deze zone te behouden en bij nieuwe verdichtende ontwikkelingen een zo groot mogelijke afstand tot de dijk te behouden.



Zonering Westfriese Omringdijk

Oplossingen en uitgangspunten

3

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constateringen uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2 Constateringen werksessie

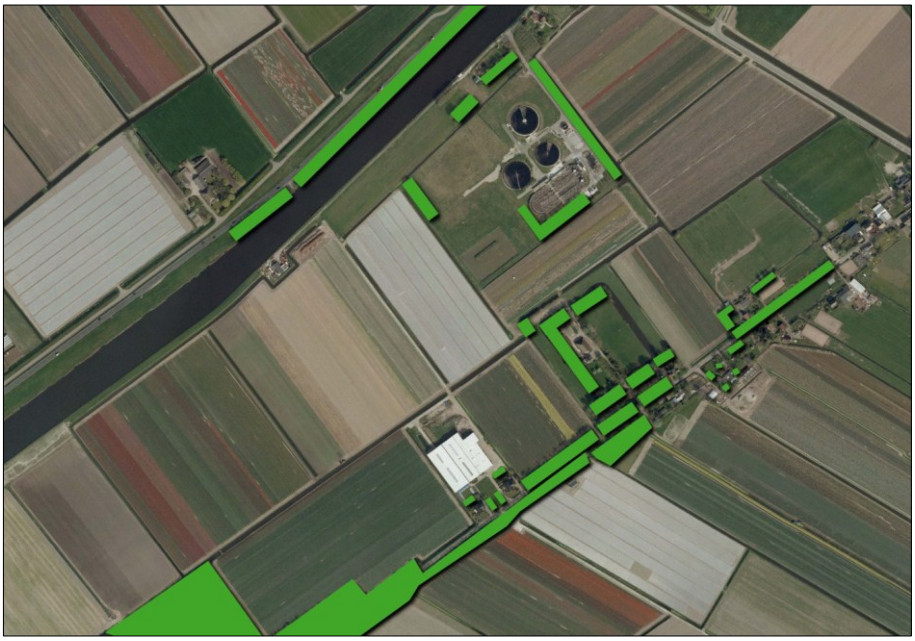
Tijdens de werksessie is gebleken dat beplanting op het achtererf niet gewenst is door de initiatiefnemers. Zij vrezen voor aantasting van de aangrenzende bollengronden. Ook in de huidige situatie is hier geen sprake van erfbeplanting.

3.3 Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets) tot een omvang van 1,33 ha. Voor een goede bedrijfsvoering is het voor de initiatiefnemers gewenst om uit te breiden aan de voor- en achterzijde van het bedrijf. Achter de huidige bebouwing is sprake van een silo en enkele (spoel)bassins. Deze moeten worden verplaatst om de uitbreiding mogelijk te maken. Gevolg van de nieuwbouw, in combinatie met de ruimtebehoefte van de te verplaatsen elementen en de bestaande noodzakelijke verharding, is dat op het werkerf (gebied achter de twee bedrijfswoningen) bijna volledig is benut. Op het werkerf is nauwelijks ruimte voor maatregelen voor landschappelijke inpassing in de vorm van opgaande beplanting en opgaande elementen. Deze elementen zijn bovendien niet gewenst in verband met de bedrijfsvoering. Ziekten en insecten vormen een bedreiging voor de bedrijfsvoering.

Gezien de specifieke situatie en de beperkte grootte van de uitbreiding is landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op het werkerf van ondergeschikt belang. Het plangebied is vanuit de omgeving slechts in beperkte mate zichtbaar. Aan de Ruigeweg komen veel beplantingselementen voor en

ook langs de N9 is sprake van stevige beplanting. Alleen vanuit zuidoostelijke richting is het plangebied zichtbaar (zie onderstaande afbeelding).
De vergroting van het gebouw met 30% heeft slechts een klein effect op het ruimtelijk beeld, doordat het gebouw alleen van afstand waargenomen kan worden en de vergroting in relatie tot het bestaande gebouw klein is.



Groene elementen omgeving plangebied

Er is ervoor gekozen om het bedrijfserf niet landschappelijk in te passen met groene elementen. Groene elementen zijn nauwelijks mogelijk (het erf is vol), zijn niet gewenst (aantasting bollengronden) en hebben slechts een zeer beperkte meerwaarde op het bedrijfserf. Omdat geen groene elementen worden toegepast is het van belang dat er in de ordening van de bebouwing en andere opgaande elementen een sterke samenhang ontstaat. Een geordend ruimtelijk beeld, zoals in de huidige situatie het geval is, is uitgangspunt. Het is van belang dat de nieuwbouw in maatvoering en vormgeving nauwkeurig aansluit bij de bestaande situatie en dat de inrichting van het erf strak geordend is.

Omdat op het werkerf geen groene elementen worden toegevoegd, is er voor gekozen om aan de straatzijde te voorzien in maatregelen die een meerwaarde betekenen voor het groene beeld van het landschap. Aan de straatzijde wordt aangesloten bij de streefbeelden in ‘Veelkleurig landschap’ en wordt de beplanting nabij de entree van het bedrijf versterkt. Het groene karakter van de Ruigeweg wordt hierdoor versterkt.



Uitwerking - schaal 1:2000

3.4
Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen. De uitgangspunten zijn afgestemd op uitgangspunten en aanbevelingen uit Veelkleurig Landschap, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk en de Welstandsnota Zijpe, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- Nieuwe bedrijfsbebouwing sluit nauwkeurig aan op de bestaande bebouwing. De uitbreiding vindt plaats binnen de bestaande contouren (verlengen zijgevels). De achtergevels staan in een rechte rooilijn. De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing (ongeveer noord-zuid).

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Bestaande opgaande beplanting op het voorerf handhaven en versterken door de open ruimte tussen de twee woningen zoveel mogelijk te beplanten (rekening houdend met de aanwezige leiding).
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende soorten zijn benoemd in 'Veelkleurig landschap'. In bijlage 1 is een overzicht van de passende soorten opgenomen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, aansluiten bij bestaande kenmerkende waterpatronen van sloten loodrecht op de ontginningsassen en de (egalement)sloten die parallel aan ontginningsassen lopen.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

In de welstandsnota Zijpe (vastgesteld op 27 mei 2008) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3 Buitengebied Polders'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek. Aanvullend op de welstandscriteria uit de welstandsnota gelden de volgende criteria:

- het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing 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.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf. Onder verrommeling wordt verstaan een onduidelijke erforganisatie waarbij hiërarchie op het erf ontbreekt en/of het ontbreken van een zichtbaar onderscheid tussen erf en omgeving.

B i j l a g e

B o m e n e n e r f b e p l a n t i n g

A l g e m e e n

De soorten in deze bijlage zijn ontleend aan het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap'. De genoemde soorten komen onder voorwaarden ook in aanmerking voor subsidieregeling landschapselementen. Inheemse bomen die kunnen uitgroeien tot waardevolle bomen zijn gemarkeerd (●).

E r f b e p l a n t i n g

Erfbeplanting is in het open landschap van Zijpe één van de beeldbepalende elementen in het ruimtelijk beeld en maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Zijpe. Erfbeplanting werd aangelegd als windsingel voor beschutting en ook gebruikt als geriefbosje. Sommige erfbeplantingen zijn zo bijzonder dat ze cultuurhistorische betekenis hebben of opgenomen zijn in het bestemmingsplan als waardevolle houtopstand. Ze hebben ook een belangrijke natuurfunctie voor vogels en insecten.

Erfbeplantingen staan onder druk. Oude erfbeplanting neemt af of verdwijnt vaak in stappen door kappen voor uitbreiding van bedrijven en wordt daarna niet hersteld. Nieuwe bebouwing ontbeert nog vaak doeltreffende erfbeplanting. Een probleem is dat een goede erfbeplanting het publiek belang dient, Een probleem is dat een goede erfbeplanting het publiek belang dient, maar de grondeigenaren er geen direct belang hebben. Het kost ruimte en geld voor inrichting en beheer.

B o m e n

Bomen zijn beeldbepalende groene elementen in de gemeente. Dat geldt zowel voor de bomen die voorkomen op particuliere gronden als die in het openbare groen. Een deel van die bomen is zo bijzonder en waardevol dat ze beschermd moeten worden tegen kap. De gemeente heeft in het rapport Inventarisatie en Inspectie & Opname waardevolle bomen Zijpe 2008 (door BSI) gedefinieerd wat ze onder een waardevolle boom verstaat en geïnventariseerd om welke bomen dit gaat. Iepen nemen hierin een bijzondere plaats in. Het zijn karakteristieke bomen die bij uitstek thuishoren in het landschap van Zijpe. Ze komen ook veel voor, zowel in het openbaar groen van de gemeente of andere overheid, als in particuliere tuinen en erven. Iepen zijn gevoelig voor de besmettelijke iepziekte. De bestrijding van deze ziekte is sinds 1991 vanuit het Rijk overgedragen als verantwoordelijkheid naar de gemeente.

W i n d s i n g e l

Kenmerken van een goede windsingel/erfbeplanting in de gemeente Zijpe:

- windsingel over het grootste deel van de omtrek met een breedte van minimaal de hoogte van de bebouwing;
- in hoogte van laag aan de buitenkant naar hoog in de luwte ('windgeschoren');
- bestaande uit voornamelijk inheemse boom- en struiksoorten die – zeker aan de buitenzijde – windbestendig moeten zijn;
- plantafstand maximaal 1,50 m, zodat een dichte singel ontstaat.

Bomen

Beuk[•] *(Fagus Sylfatica)*




Eik, zomer[•] *(Quercus Robur)*




Els, zwarte[•] *(Alnus glutinosa*




Es, gewone[•] *(Fraxinus excelsior)*




Haagbeuk (Carpinus betulus)




Iep, fladder[•] *(Ulmus laevis)*




Iep, gladde[•] *(Ulmus minor)*




Iep, Hollandse[•] *(Ulmus ×hollandica)*




Iep, ruwe[•] *(Ulmus glabra)*



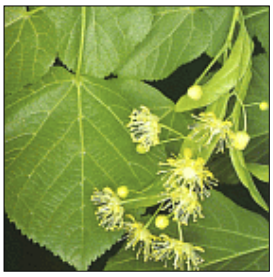

Linde, grootbladige[•] *(Tilia platyphyllos)*




Linde, Hollandse[(•)] *(Tilia × vulgaris)*




Linde, kleinbladige[(•)] *(Tilia cordata)*

Okkernoot[(•)] *(Juglans regia)*




Populier, grauwe abeel[(•)] *(Populus × canescens)*




Populier, ratel[(•)] *(Populus tremula)*




Populier, zwarte *(Populus nigra)*




Walnoot, zwart[(•)] *(Juglans nigra)*




Wilg, schiet *(Salix alba)*




Struik- en haagsoorten en fruitbomen

Beuk (Fagus Sylfatica) - haag




Haagbeuk *(Carpinus betulus) - haag*




Bosrank *(Clematis vitalba)*




Hazelaar(•) (*Corylus avellana)*




Framboos *(Rubus idaeus)*




Kamperfoelie, wilde *(Lonicera periclymenum)*




Gele Kornoelje(•) *(Cornus mas - 2 - 6 meter)*




Kardinaalsmuts *(Euonymus)*




Kornoelje, rode




Krent *(Amelanchier)*




Liguster, wilde *(Ligustrum vulgare)*




Meidoorn, eenstijlig *(Crataegus monogyna)*






De meidoorn zal qua formaat niet uitgroeien tot waardevolle boom volgens de criteria, maar is wel zeer kenmerkend voor het landschap

Veldesdoorn(•) *(Acer campestre)*




Sleedoorn(•) *(Prunus spinosa)*




Vogelkers *(Prunus padus)*




Hoogstamfruitbomen(•)


Appel


Peer

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Zijpe

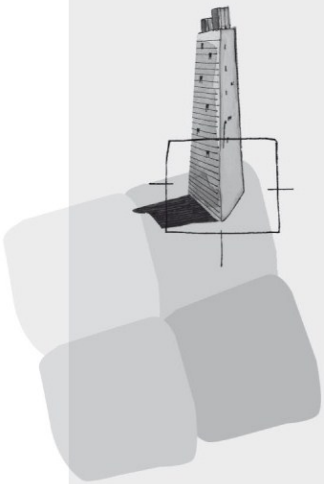
Contactpersoon
M. Achterkamp
Gemeente Zijpe

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Johan Kruiger
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
300.00.00.44.02



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

Landschappelijke inpassing uitbreidingsverzoek Q.J. Vink en Zn BV

GEMEENTE ZIJPE



BügelHajema

Plek voor ideeën

Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek Q.J. Vink en Zn BV

Inhoud

Landschappelijke inpassing
Belkmerweg 101 te Sintmaartensvlotbrug

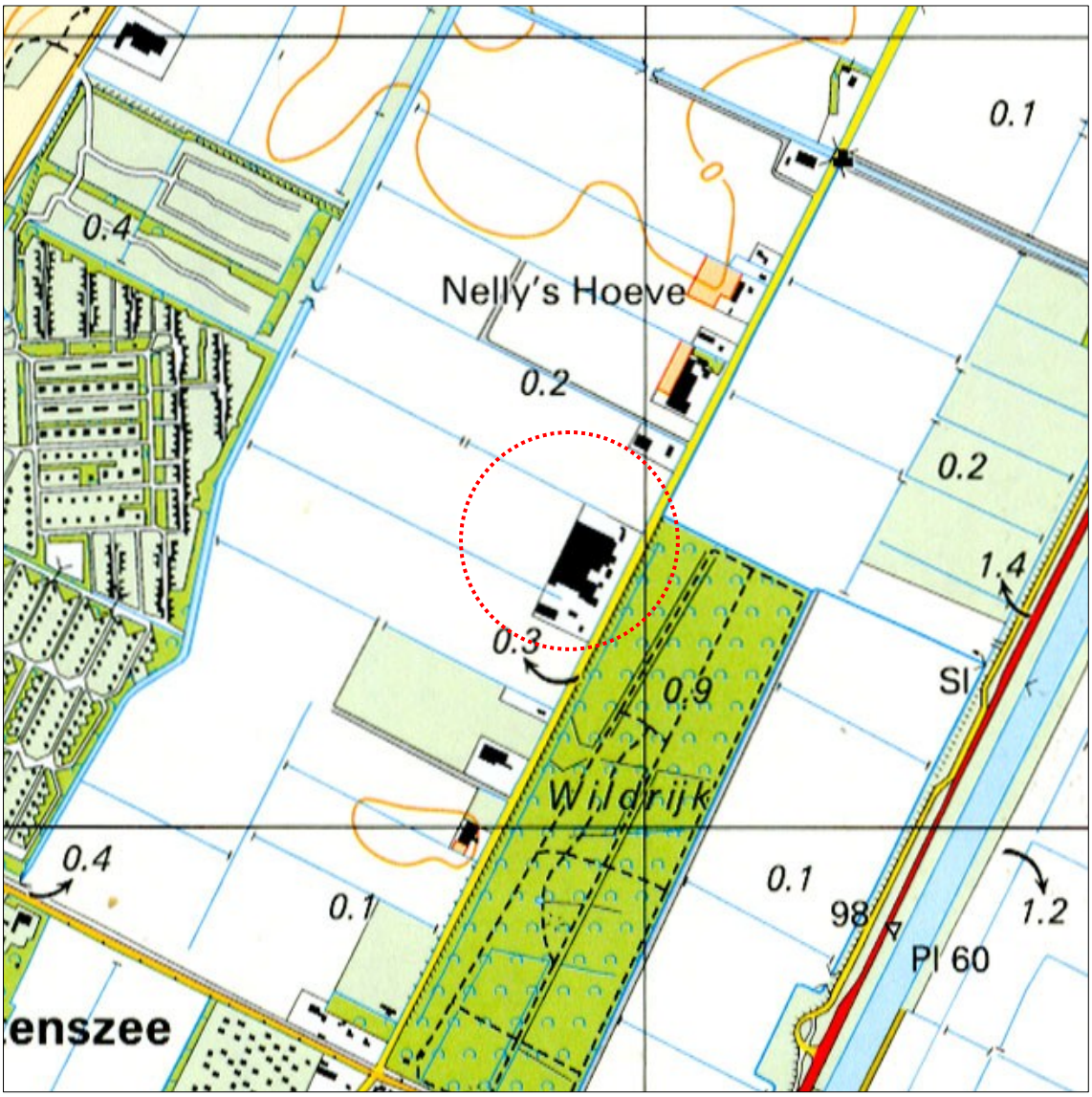
Bestemmingsplan Buitengebied
Gemeente Zijpe

12 oktober 2012
Projectnummer 300.00.00.44.02

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Overzichtskaart



Plangebied (Fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

I n h o u d s o p g a v e

1	**Context**		5
	1.1	Aanleiding	5
	1.2	Achtergronden en uitbreidingswensen	5
	1.3	Plangebied	6
	1.4	Landschapstype	6
2	**Ruimtelijk relevant beleid**		9
	2.1	Inleiding	9
	2.2	Gemeentelijk beleid	9
	2.3	Provinciaal beleid	10
3	**Oplossingen en uitgangspunten**		13
	3.1	Inleiding	13
	3.2	Constateringen werksessie	13
	3.3	Uitwerking	13
	3.4	Uitgangspunten uitwerking	14

Bijlage

Bomen en erfbeplanting

1 Context

1.1 Aanleiding

In de gemeente Zijpe is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een vergroting is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer is Q.J. Vink en Zn BV. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Belkmerweg 101 te Sintmaartensvlotbrug. Op 6 september 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heren J. en M. Vink (Q.J. Vink en Zn BV initiatiefnemers;
- mevrouw Marieke Achterkamp, beleidsmedewerker gemeente Zijpe;
- de heer Johan Kruiger, procesleider BügelHajema;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema.

1.2 Achtergronden en uitbreidingswensen

Q.J Vink en Zn is een grootschalig bloembollenkwekerij ter grote van 130 hectare. Het bedrijf is innovatief in de teelt van lelies, tulpen en irissen en tevens teelt het krokussen en narcissen. Het bedrijf biedt in de huidige situatie werk aan 25 fte.

Het bedrijf is in 1965 in de gemeente Zijpe gestart met 3 hectare. Inmiddels is het bedrijf gegroeid tot 130 hectare. Q.J Vink en Zn is in 2012 overgenomen door de volgende generatie. Verwacht wordt dat het bedrijf hierdoor nog verder zal groeien. De intentie is om de komende 10 jaar te groeien tot 200 hectare teelt. Hierdoor is een groter oppervlak bedrijfsruimten noodzakelijk. De verwachting is daarbij dat de gebouwen niet alleen groter, maar ook hoger zullen worden, omdat er tegenwoordig met grotere verwerkingslijnen wordt gewerkt. Concreet bestaat de wens om een bedrijfsruimte van 25 x 57 meter, een bedrijfsruimte van 30 x 45 meter en een laadkuil te bouwen.

1.3
Plangebied

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met drie bedrijfswoningen en een samengesteld complex van schuren en een schuurkas (schetsmatig weergegeven in onderstaande luchtfoto). Twee bedrijfswoning worden bewoond door de initiatiefnemers. De derde woning dient als huisvestiging voor tijdelijke werknemers. Op het achtererf is sprake van spoelsloten en (tijdelijke) opslag van onder andere zand en vuil.



Plangebied (Luchtfoto 2009 en GBKN 2011 Gemeente Zijpe)

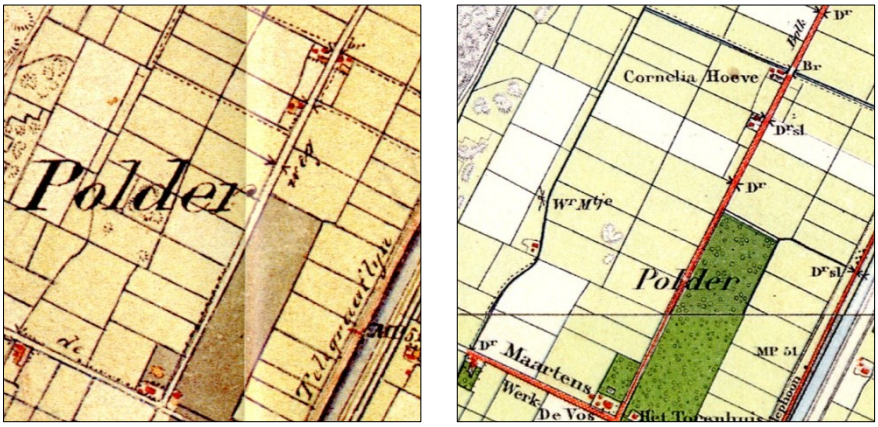
Kwaliteiten zijn de groene voor-/woonerven van de bedrijfswoningen, de aanwezigheid van grote groene elementen in de omgeving (bosje Wildrijk en recreatiegebied Zeester) en de openheid in noord-zuidrichting. Knelpunten zijn het gebrek aan landschappelijke inpassing aan oost- en noordzijde van het erf, de korte afstand van de bedrijfsbebouwing tot de weg en de rommelige en versteende hoofdentree tot het bedrijf.

1.4
Landschapstype

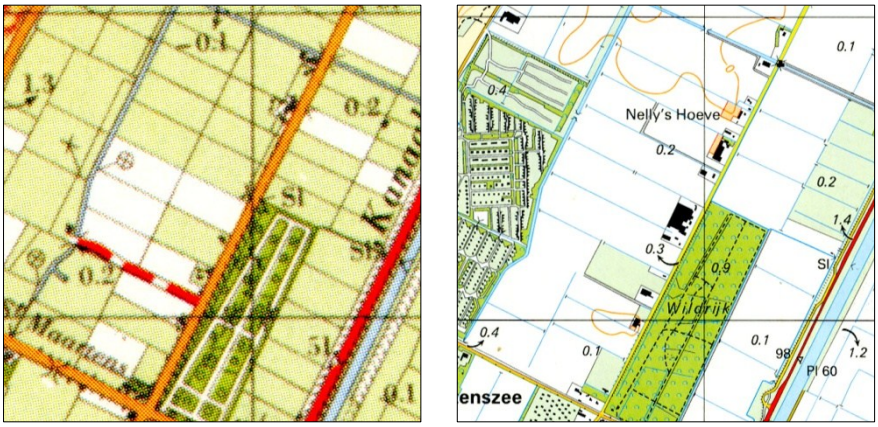
Ontstaansgeschiedenis

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden door de mens zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Het plangebied is gesitueerd in de Zijpe Polder. De Zijpe- en Hazepolder (1597) is de oudste aandijking en ligt als een schil tegen het oude land.

Het gebied waarop het bestemmingsplan Buitengebied betrekking heeft, kan rond 1858-‘59 worden omschreven als zeer open met een herkenbare opstrekkende verkavelingsstructuur haaks op ontginningsassen (Groote Sloot). Op de kaart van 1910 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar. In de jaren ’60 van de vorige eeuw beginnen langzamerhand veranderingen zichtbaar te worden. De (kruis)dorpen beginnen te groeien en ook langs de wegen in de polder vindt verdichting plaats. De grootste veranderingen vinden echter in de periode na de jaren ’60 plaats. Een aantal dorpen is flink gegroeid en de schaal van de agrarische bedrijven en percelen neemt sterk toe.



Topografische kaarten 1858-‘59 (links) en 1910 (rechts)



Topografische kaarten 1961 (links) en 2004 (rechts)

Ordeningsprincipes in het landschap

De Zijpepolder is als geheel ingericht, grootschalig, geometrisch en bestaat voor bijna de helft uit zeer open gebied (‘leeg’ landschap). In de lengterichting van de polder zijn afwateringskanalen gegraven en wegen aangelegd. Loodrecht hierop kwamen wegen die het ‘oude’ West-Friesland verbonden met het duingebied in het westen. Op de kruispunten van deze wegen en kanalen liggen de vaartdorpen. Buiten de dorpen staan markante stolpboerderijen langs de wegen en kanalen.

De Zijpe- en Hazepolder wordt aan de westkant begrensd door de duinen en aan alle andere zijden visueel begrensd door dijken. Aan de Noord- en Oostzijde door de Zijperdijk, Slikkerdijk en Westfriese Omringdijk en aan de zuidzijde door de Oude Schoorlse Zeedijk. De dijken en hoofdwatergangen vormen een robuuste hoofdstructuur.

Zowel in hoogteligging als in grondsoort ligt in de polder een gradiënt van west naar oost, van hoog naar laag en van zand naar klei. Het ruimtelijk beeld met in het westen hoofdzakelijk bollenteelt en in het oosten vooral graslanden wordt mede hierdoor bepaald.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in de polder is divers. De dorpen zijn vrijwel allemaal ontstaan als vaart-/kruisdorp. In het buitengebied is sprake van lintbebouwing en meer vrij liggende bebouwing. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor. Opvallend zijn de relatief veel voorkomende stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen in het buitengebied. De oudere bebouwing heeft vaak een zeer groen (voor)erf met forse bomen.

Inpassing in de wijdere omgeving

De evenwijdig lopende ontginningsassen, de opstrekkende verkaveling haaks op de ontginningsassen, de typische vaart-/kruisdorpen en de lintbebouwing met veel oude(re) bebouwing op groene erven zijn kenmerkend voor het landschappelijke beeld. Opvallend is dat iedere ontginningsas een eigen verschijningsvorm kent. Bij de inpassing van de nieuwe ontwikkeling dient hierbij aansluiting te worden gezocht.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

In het buitengebied is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting in de agrarische sector. De grootte van de percelen en de erven neemt toe, waardoor het risico bestaat dat de opstrekkende verkaveling en de bebouwingsstructuur aangetast wordt. Ook neemt de schaal van de bebouwing toe, die veelal niet landschappelijk ingepast is/wordt. Doordat de bebouwing en het groen niet met elkaar in balans zijn, ontstaat door de grootte en de variatie in de bebouwing een onrustig landschappelijk beeld. In het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten van de ontwikkelingen te voorkomen.

2 Ruimtelijk relevant beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op ruimtelijk relevant provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. De hieruit voortkomende uitgangspunten zijn verwerkt in de uitwerking in hoofdstuk 3.

2.2 Gemeentelijk beleid

Rapporten Veelkleurig Landschap

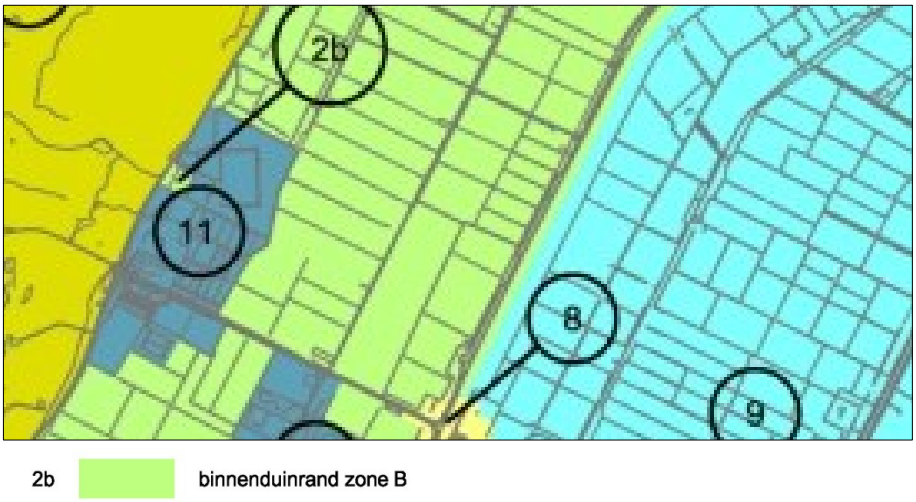
De gemeente Zijpe heeft op 8 december 2009 het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap' vastgesteld. Het plan dient als informatie- en inspiratiebron, toetsingskader, naslagwerk en afwegingskader en bevordert integratie van natuur-, milieu-, ruimtelijke ordenings- en waterplannen.

In Veelkleurig Landschap is een visie opgesteld en zijn er keuzes gemaakt op gebiedsniveau (per deelgebied en per dorp). Daarnaast zijn er streefbeelden op het niveau van de thema's. De streefbeelden zijn een wenkend perspectief. Niet alles is (direct) haalbaar en lang niet alles valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het plangebied behoort tot deelgebied 6. Polder NS. Daarnaast zijn de thema's Belkmerweg en Korte Belkmerweg, Bollenschuren en Erfbeplanting relevant voor de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. Voor het voorliggende planvoornemen zijn de volgende streefbeelden relevant:

- behoud en versterken van erfbeplantingen, geriefbosjes en hagen; De nadruk ligt minimaal op het verzachten van de hoeken van de bollenschuren;
- behoud openheid polder. De Belkmerweg onbeplant laten. Alleen plaatselijk nabij erven extra geriefbosjes en meidoornhagen aanbrengen;
- noord-zuidzichtlijnen zijn waardevol;
- bij nieuwbouw wordt altijd een landschappelijk inpassingsplan geëist;
- waterberging: bestaand water verbreden of gedempte sloten open graven.

Welstandsnota Zijpe

In de welstandsnota Zijpe (vastgesteld op 27 mei 2008) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2b, Binnenduinrand zone B' (zie onderstaand kaartfragment).
De welstandscriteria van dit gebiedstype zijn van toepassing op het voorliggende uitbreidingsverzoek.



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Zijpe)

2.3
Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. Voor de voorliggende planvorming dient rekeningen gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- De nollen.
- Wielen en kleiputten langs de dijken.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Zijpe- en Hazepolder met een hoofdstructuur van evenwijdig aan het oude land lopende land en waterwegen met haaks daarop verbindingen tussen oud land en jonge duinen. De Grote Sloot vormt de belangrijkste lijn.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Monumentale stolpboerderijen langs de Grote Sloot in Zijpe.
- Stolpboerderijen langs de wegen en vaarten zijn kenmerkende elementen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Grootschalige zeekleipolders en jonge droogmakerijen (Zijpe, Wieringermeerpolder). Open en vlak, bouwland. Getij-afzettingsvlakte, kalkarme zandgrond, lichte en zware oude klei en terpen.
- Zeer open.

Dorps-DNA vaartdorpen

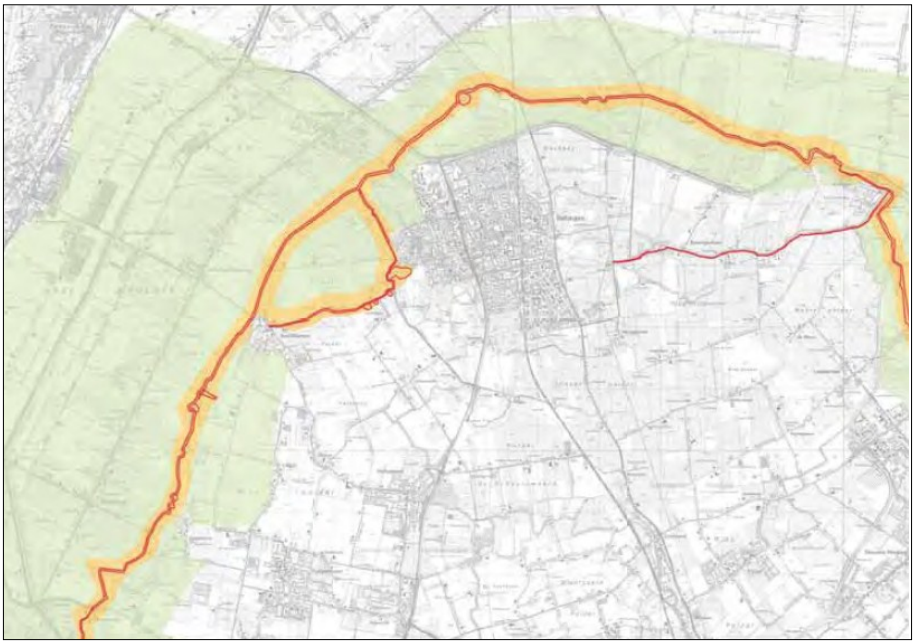
- Vaartdorpen in de Zijpepolder.
  - Kruisdorp.
  - Verdichting bebouwing rond kruispunt.
  - Geometrische inrichting.
  - Oriëntatie bebouwing op vaart.
  - Afwateringskanaal bepaalt de hoofdrichting (noord-zuid).
  - Oost-westrichting alleen nabij kruispunt bebouwd.
  - Doorzichten vanuit lint naar open landschap.
- De structuur van de Zijpepolder bestaat uit vijf parallelle ontwikkelingslijnen (noord-zuid). Deze lijnen hebben over de hele lengte dezelfde verschijningsvorm. Elke lijn is anders door zijn fysieke basis en de ontwikkelingen die daarlangs zijn gegroeid. Haaks op de vijf lengtelijnen liggen vier dwarswegen. Deze wegen zijn vrij van bebouwing.
- Alleen op de kruispunten zijn de dorpen ontstaan.
- Naar de kernen toe wordt de bebouwing steeds dichter, er vanaf steeds losser met steeds meer doorzichten naar het omringende landschap.
- Erfbeplanting en tuinen bepalen vaak het groene beeld van het dorp (voornamelijk aan de 'Groote Sloot').
- Soms is laanbeplanting langs de weg en/of vaart aanwezig.

Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitplan Westfriese Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfriese Omringdijk en is een uitwerking in deelgebieden opgesteld. De gemeente Zijpe grenst aan het dijktracé 'Boven het landschap'.

Het beeldkwaliteitsplan maakt een onderscheid in een kernzone en een panoramazone. Een fors deel van de Zijpe Polder, waaronder het plangebied, valt door de grote mate van openheid van de polder binnen de panoramazone. Door de openheid van het omliggende landschap wordt de karakteristieke vorm van de dijk benadrukt en is er een waardevol zicht richting de duinen en het oos-

ten. Het is in de visie van de provincie Noord-Holland van belang op de openheid te waarborgen door de agrarische functie binnen deze zone te behouden en bij nieuwe verdichtende ontwikkelingen een zo groot mogelijke afstand tot de dijk te behouden.



Zonering Westfriese Omringdijk

Oplossingen en uitgangspunten

3

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constateringen uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2 Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat het niet mogelijk is op de noordoosthoek van het erf en op de zuidelijk erfgrens beplanting aan te brengen. Beplanting op deze plekken belemmert het transport op het erf. Daarnaast vormt beplanting een belemmering voor de teelt op de achterliggende gronden en is beplanting een mogelijke vervuilingsbron voor de opslag en de spoelsloten. Dit voor de initiatiefnemers niet gewenst.

3.3 Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets) tot een omvang van 1,9 ha. Voor een goede bedrijfsvoering (logistiek) is het voor de initiatiefnemers gewenst dat de nieuw te bouwen bedrijfsruimte aansluit op de bestaande schuren. Tevens dient de toegang tot de nieuwe bedrijfsbebouwing aan te sluiten op de noordelijke toegang van het bedrijf.

In de uitwerking is een zo compact mogelijk, rechthoekig erf nagestreefd. Het erf is op strategische plekken voorzien van opgaand groen waardoor de vorm als landschappelijke eenheid herkenbaar is en daardoor ook aansluit bij de rechte lijnen van het landschap. Het erf kent in hoofdlijn een onderscheid in een voor-/woonerf en een daar achterliggend werk-/bedrijfserf.

De landschappelijke inpassing vindt plaats door de nieuwe bebouwing aan de noordzijde in te passen met een bomenrij en een haag en door het groene voorerf te handhaven en te versterken.

Het achtererf wordt ingepast met een groen grastalud (1,5 tot 2 meter hoogte) over de hele breedte van het erf. Daarbij worden tevens de hoeken van het erf gemarkeerd door het talud.

Het achtererf is niet ingepast met opgaande beplanting. Dit is niet gewenst door de initiatiefnemers. Omdat de gemeente in deze specifieke situatie het zicht in noord-zuidrichting van grote waarde acht en er bovendien sprake is van veel opgaand groen in de omgeving (waardoor het plangebied beperkt zichtbaar is), is het ruimtelijk ook passend dat beplanting achterwege blijft.



Uitwerking - schaal 1:2000

3.4
Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen. De uitgangspunten zijn afgestemd op uitgangspunten en aanbevelingen uit Veelkleurig Landschap, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk en de Welstandsnota Zijpe, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing.
- De hoofdvorm van de nieuwe bebouwing is afgestemd op de bestaande bebouwing.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Bestaande opgaande beplanting op het voorerf handhaven. Versterk het voorerf aan de Belkmerweg door nieuwe bomen en hagen aan te planten op plekken waar deze in de huidige situatie ontbreken.
- Breng een bomenrij aan op de noordelijke erfgrens. De bomenrij heeft een lengte die gelijk is aan de nieuwe bedrijfsbebouwing. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen is maximaal 8 meter.
- Opslag en verharding vinden met name plaats achter de bedrijfsbebouwing. De opslag is landschappelijk ingepast door de aanleg van een groen grastalud van 1,5 tot 2 meter hoogte over de hele breedte van het erf. Tevens zijn de hoeken gemarkeerd met dit talud. Aan de noordzijde is sprake van minimaal 25 meter talud vanaf de hoek en aan de zuidzijde is sprake van minimaal 15 meter talud vanaf de hoek.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende soorten zijn benoemd in 'Veelkleurig landschap'. In bijlage 1 is een overzicht van de passende soorten opgenomen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, bestaande waterlopen verbreden of aansluiten bij bestaande kenmerkende waterpatronen van sloten loodrecht op de ontginningsassen en de (egalement)sloten die parallel aan ontginningsassen lopen.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

In de welstandsnota Zijpe (vastgesteld op 27 mei 2008) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2b Binnenduinrand zone B'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf. Onder verrommeling wordt verstaan een onduidelijke erforganisatie waarbij hiërarchie op het erf ontbreekt en/of het ontbreken van een zichtbaar onderscheid tussen erf en omgeving.

B i j l a g e

B o m e n e n e r f b e p l a n t i n g

A l g e m e e n

De soorten in deze bijlage zijn ontleend aan het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap'. De genoemde soorten komen onder voorwaarden ook in aanmerking voor subsidieregeling landschapselementen. Inheemse bomen die kunnen uitgroeien tot waardevolle bomen zijn gemarkeerd (●).

E r f b e p l a n t i n g

Erfbeplanting is in het open landschap van Zijpe één van de beeldbepalende elementen in het ruimtelijk beeld en maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Zijpe. Erfbeplanting werd aangelegd als windsingel voor beschutting en ook gebruikt als geriefbosje. Sommige erfbeplantingen zijn zo bijzonder dat ze cultuurhistorische betekenis hebben of opgenomen zijn in het bestemmingsplan als waardevolle houtopstand. Ze hebben ook een belangrijke natuurfunctie voor vogels en insecten.

Erfbeplantingen staan onder druk. Oude erfbeplanting neemt af of verdwijnt vaak in stappen door kappen voor uitbreiding van bedrijven en wordt daarna niet hersteld. Nieuwe bebouwing ontbeert nog vaak doeltreffende erfbeplanting. Een probleem is dat een goede erfbeplanting het publiek belang dient, Een probleem is dat een goede erfbeplanting het publiek belang dient, maar de grondeigenaren er geen direct belang hebben. Het kost ruimte en geld voor inrichting en beheer.

B o m e n

Bomen zijn beeldbepalende groene elementen in de gemeente. Dat geldt zowel voor de bomen die voorkomen op particuliere gronden als die in het openbare groen. Een deel van die bomen is zo bijzonder en waardevol dat ze beschermd moeten worden tegen kap. De gemeente heeft in het rapport Inventarisatie en Inspectie & Opname waardevolle bomen Zijpe 2008 (door BSI) gedefinieerd wat ze onder een waardevolle boom verstaat en geïnventariseerd om welke bomen dit gaat. Iepen nemen hierin een bijzondere plaats in. Het zijn karakteristieke bomen die bij uitstek thuishoren in het landschap van Zijpe. Ze komen ook veel voor, zowel in het openbaar groen van de gemeente of andere overheid, als in particuliere tuinen en erven. Iepen zijn gevoelig voor de besmettelijke iepziekte. De bestrijding van deze ziekte is sinds 1991 vanuit het Rijk overgedragen als verantwoordelijkheid naar de gemeente.

W i n d s i n g e l

Kenmerken van een goede windsingel/erfbeplanting in de gemeente Zijpe:

- windsingel over het grootste deel van de omtrek met een breedte van minimaal de hoogte van de bebouwing;
- in hoogte van laag aan de buitenkant naar hoog in de luwte ('windgeschoren');
- bestaande uit voornamelijk inheemse boom- en struiksoorten die – zeker aan de buitenzijde – windbestendig moeten zijn;
- plantafstand maximaal 1,50 m, zodat een dichte singel ontstaat.

Bomen

Beuk[•] *(Fagus Sylfatica)*




Eik, zomer[•] *(Quercus Robur)*




Els, zwarte[•] *(Alnus glutinosa*




Es, gewone[•] *(Fraxinus excelsior)*




Haagbeuk (Carpinus betulus)




Iep, fladder[•] *(Ulmus laevis)*




Iep, gladde[•] *(Ulmus minor)*




Iep, Hollandse[•] *(Ulmus ×hollandica)*




Iep, ruwe[•] *(Ulmus glabra)*



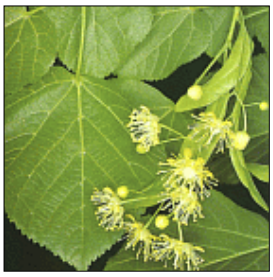

Linde, grootbladige[•] *(Tilia platyphyllos)*




Linde, Hollandse[(•)] *(Tilia × vulgaris)*




Linde, kleinbladige[(•)] *(Tilia cordata)*

Okkernoot[(•)] *(Juglans regia)*




Populier, grauwe abeel[(•)] *(Populus × canescens)*




Populier, ratel[(•)] *(Populus tremula)*




Populier, zwarte *(Populus nigra)*




Walnoot, zwart[(•)] *(Juglans nigra)*




Wilg, schiet *(Salix alba)*




Struik- en haagsoorten en fruitbomen

Beuk (Fagus Sylfatica) - haag




Haagbeuk *(Carpinus betulus) - haag*




Bosrank *(Clematis vitalba)*




Hazelaar(•) (*Corylus avellana)*




Framboos *(Rubus idaeus)*




Kamperfoelie, wilde *(Lonicera periclymenum)*




Gele Kornoelje(•) *(Cornus mas - 2 - 6 meter)*




Kardinaalsmuts *(Euonymus)*




Kornoelje, rode




Krent *(Amelanchier)*




Liguster, wilde *(Ligustrum vulgare)*




Meidoorn, eenstijlig *(Crataegus monogyna)*






De meidoorn zal qua formaat niet uitgroeien tot waardevolle boom volgens de criteria, maar is wel zeer kenmerkend voor het landschap

Veldesdoorn(•) *(Acer campestre)*




Sleedoorn(•) *(Prunus spinosa)*




Vogelkers *(Prunus padus)*




Hoogstamfruitbomen(•)


Appel


Peer

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Zijpe

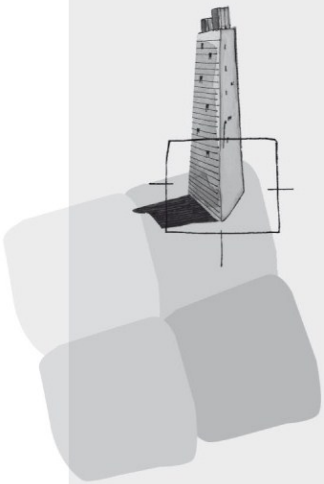
Contactpersoon
M. Achterkamp
Gemeente Zijpe

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Johan Kruiger
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
300.00.00.44.02



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

Landschappelijke inpassing uitbreidingsverzoek Dick Schoon B.V.

GEMEENTE ZIJPE



BügelHajema

Plek voor ideeën

Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek Dick Schoon B.V.

Inhoud

Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek Dick Schoon B.V.
Uitlandsweg 5 te Callantsoog

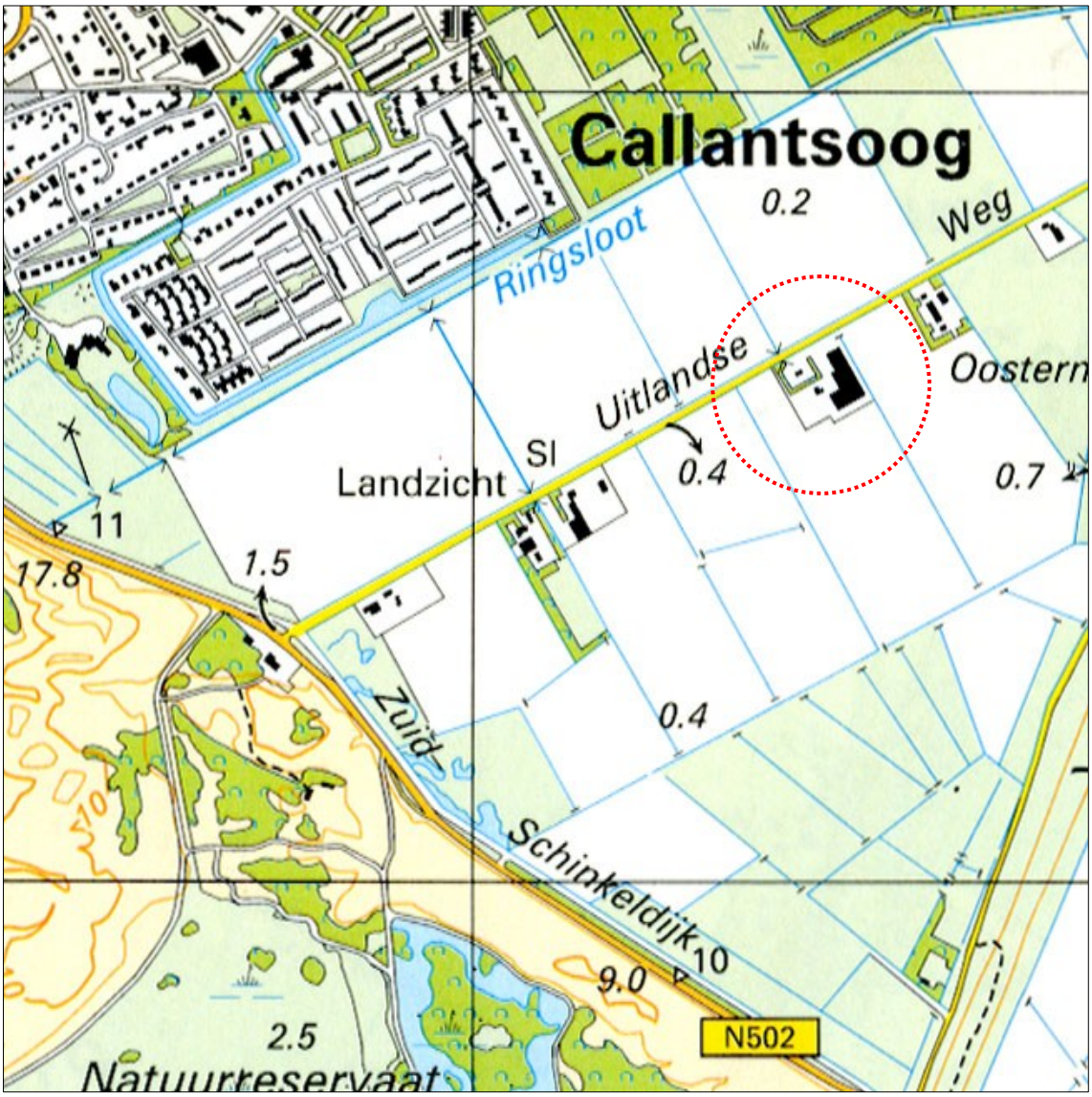
Bestemmingsplan Buitengebied
Gemeente Zijpe

12 oktober 2012
Projectnummer 300.00.00.44.02

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Overzichtskaart



Plangebied (Fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

I n h o u d s o p g a v e

1 Context 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Achtergronden en uitbreidingswensen 5

1.3 Plangebied 6

1.4 Landschapstype 6

2 Ruimtelijk relevant beleid 9

2.1 Inleiding 9

2.2 Gemeentelijk beleid 9

2.3 Provinciaal beleid 10

3 Oplossingen en uitgangspunten 13

3.1 Inleiding 13

3.2 Constateringen werksessie 13

3.3 Uitwerking 13

3.4 Uitgangspunten uitwerking 15

Bijlage

1 Context

1.1 Aanleiding

In de gemeente Zijpe is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een vergroting is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer is de Dick Schoon BV. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Uitlandseweg 5b te Callantsoog. Op 27 september 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- de heren Schoon (Dick Schoon BV), initiatiefnemers;
- de heer John Dekker, projectleider BP Buitengebied, gemeente Zijpe;
- de heer Johan Kruiger, procesleider BügelHajema;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema.

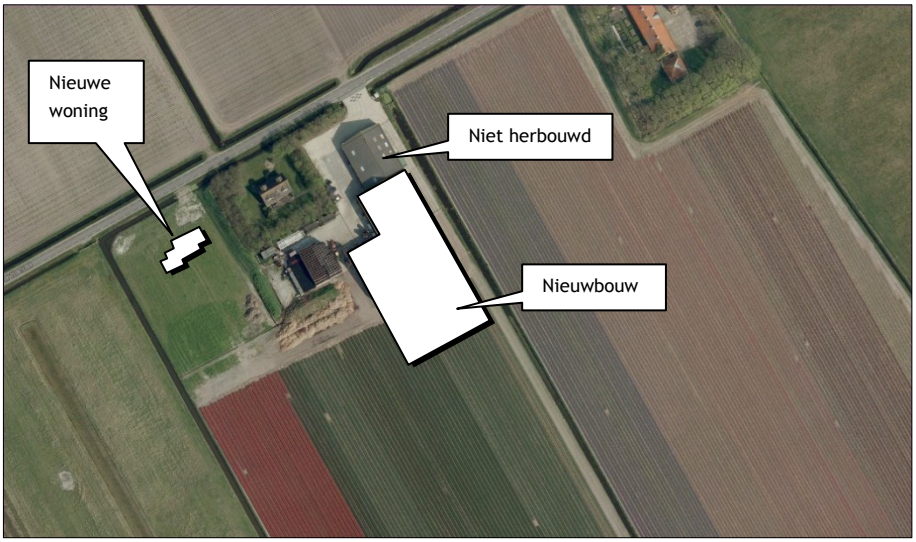
1.2 Achtergronden en uitbreidingswensen

In 1977 heeft Dick Schoon het bedrijf opgestart. Sinds 2005 is Geert Schoon werkzaam in het bedrijf, waarna hij in 2007 mede-eigenaar is geworden. Dick Schoon B.V. verwerkt, bewaart en verhandelt bloembollen (lelies, tulpen en allium). De bloembollen laat het bedrijf op contractbasis telen op zowel eigen gronden als gehuurde gronden. Het bedrijf beschikt over 15 hectare grond en huurt ongeveer 45 hectare land in Friesland.

Het bedrijf is de afgelopen jaren flink gegroeid. Het bedrijf wil het areaal lelies en tulpen de komende jaren uitbreiden. Door middel van schaalvergroting kunnen kosten worden bespaard en kan het rendement van de teelt worden verbeterd. Tevens wil het bedrijf de bollen langer op kunnen slaan, om daarmee beter te kunnen reageren op de marktvraag. Om de wensen van het bedrijf mogelijk te maken is vergroting van de opslag- en verwerkingsruimten noodzakelijk.

1.3
Plangebied

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met twee vrijstaande bedrijfswoningen (waarvan de meest westelijk woning recent gebouwd is) en een complex van schuren. De onderstaande foto laat de situatie zien voor de nieuwbouw van de tweede bedrijfswoning en de brand in 2009. In 2009 is de bedrijfsbebouwing volledig afgebrand. De bedrijfsbebouwing is herbouwd en tegelijkertijd uitgebreid. Het bedrijf beschikt in de huidige situatie dan ook over nieuwe en moderne bedrijfspanden.



Plangebied (Luchtfoto 2009 en GBKN 2011 Gemeente Zijpe)

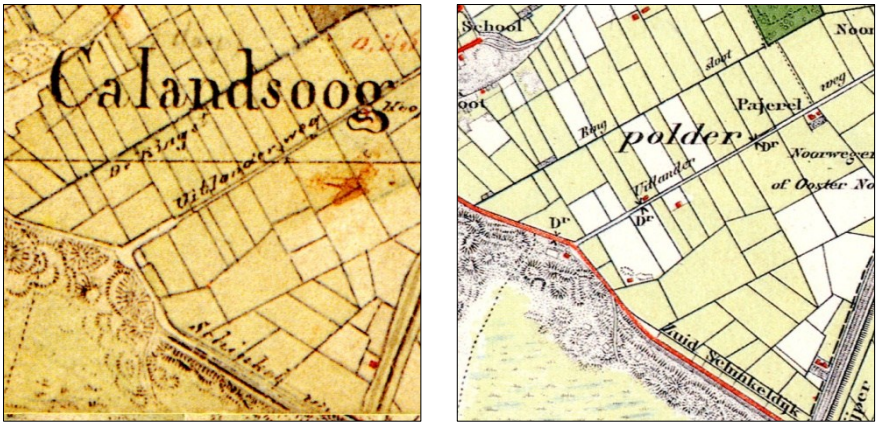
Kwaliteiten zijn het groene voor-/woonerf en de nieuwe bedrijfswoning met groen woonerf, de ligging aan het open landschap en de nabijheid van de Zijperzeedijk en de duinen (Zwanewater). Knelpunt is het ontbreken van landschappelijke inpassing van het achtererf.

1.4
Landschapstype

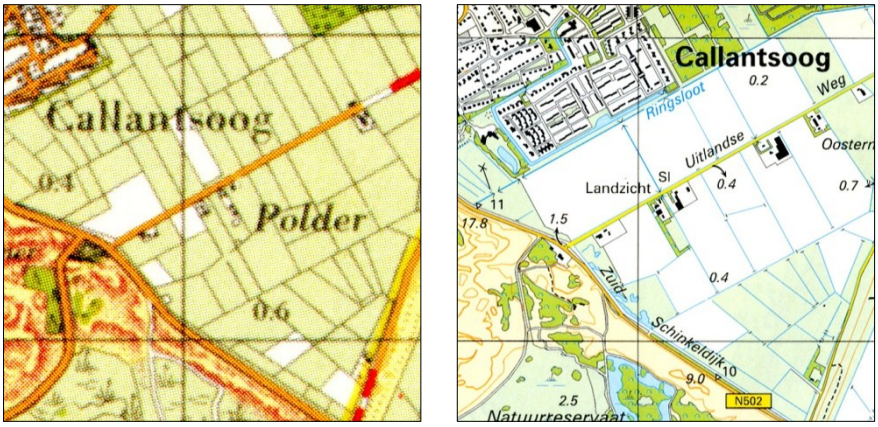
Ontstaansgeschiedenis

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden door de mens zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Het plangebied is gesitueerd in de Uitlandse polder, een van de kleine polders in de Polder Callantsoog.

Het plangebied kan rond 1858-‘59 worden omschreven als zeer open met een herkenbare opstrekkende verkavelingsstructuur haaks op Uitlandseweg. Op de kaart van 1910 zijn beperkte veranderingen herkenbaar in de vorm van nieuwe bebouwing. In de jaren ’60 van de vorige eeuw begint Callantsoog zichtbaar te groeien. De grootste veranderingen vinden echter in de periode na de jaren ’60 plaats. Callantsoog is fors gegroeid en de schaal van de agrarische bedrijven en percelen neemt sterk toe.



Topografische kaarten 1858-‘59 (links) en 1910 (rechts)



Topografische kaarten 1961 (links) en 2004 (rechts)

Ordeningsprincipes in het landschap

Het ruimtelijk beeld van de polders van Callantsoog verschilt sterk met die van ander polders in de gemeente Zijpe. Het gebied bestaat uit meerdere kleinere polders die in de zestiende eeuw ontstaan zijn door de aanleg van kleinere dijkjes die hogere duingronden met elkaar verbonden. De huidige vorm is ontstaan na de aanleg van de polder de Zijpe. Kleine uitlopers van de duinen en kleine duinvormige elementen zorgen voor een grillig verkavelingspatroon. De grilligheid van de waterlopen en de dijkjes tonen het oorspronkelijke kwelder-gebied.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in de polder is divers. In het buitengebied is sprake van lintbebouwing en meer vrij liggende bebouwing. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor. Opvallend zijn de relatief veel voorkomende stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen in het buitengebied. De oudere bebouwing heeft vaak een zeer groen (voor)erf met forse bomen.

Inpassing in de wijdere omgeving

De duinen, de nollen, de rechte ontginningsas, de opstrekkende verkaveling haaks op de ontginningsas, de oude(re) bebouwing op groene erven zijn kenmerkend voor het landschappelijke beeld. Bij de inpassing van de nieuwe ontwikkeling dient hierbij aansluiting te worden gezocht.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

In het buitengebied is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting in de agrarische sector. De grootte van de percelen en de erven neemt toe, waardoor het risico bestaat dat de opstrekkende verkaveling, de bebouwingsstructuur en de waarde van de duinen en nollen aangetast worden. Ook neemt de schaal van de bebouwing toe, die veelal niet landschappelijk ingepast is/wordt. Doordat de bebouwing en het groen niet met elkaar in balans zijn, ontstaat door de grootte en de variatie in de bebouwing een onrustig landschappelijk beeld. In het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten van de ontwikkelingen te voorkomen.

2 Ruimtelijk relevant beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op ruimtelijk relevant provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. De hieruit voortkomende uitgangspunten zijn verwerkt in de uitwerking in hoofdstuk 3.

2.2 Gemeentelijk beleid

Rapporten Veelkleurig Landschap

De gemeente Zijpe heeft op 8 december 2009 het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap' vastgesteld. Het plan dient als informatie- en inspiratiebron, toetsingskader, naslagwerk en afwegingskader en bevordert integratie van natuur-, milieu-, ruimtelijke ordenings- en waterplannen.

In Veelkleurig Landschap is een visie opgesteld en zijn er keuzes gemaakt op gebiedsniveau (per deelgebied en per dorp). Daarnaast zijn er streefbeelden op het niveau van de thema's. De streefbeelden zijn een wenkend perspectief. Niet alles is (direct) haalbaar en lang niet alles valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het plangebied behoort tot deelgebied 2. Polder Callantsoog. Daarnaast zijn de thema's Bollenschuren en Erfbeplanting relevant voor de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. Voor het voorliggende planvoornemen zijn de volgende streefbeelden relevant:

- behoud van de bestaande kavelstructuur en het kleinschalige en open karakter van de polder;
- behoud, herstel en versterken van erfbeplantingen .De nadruk ligt minimaal op het verzachten van de hoeken van de bebouwing;
- bij nieuwbouw wordt altijd een landschappelijk inpassingsplan geëist.

Welstandsnota Zijpe

In de welstandsnota Zijpe (vastgesteld op 27 mei 2008) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2a, Binnenduinrand zone A' (zie onderstaand kaartfragment). De welstandscriteria van dit gebiedstype zijn van toepassing op het voorliggende uitbreidingsverzoek.



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Zijpe)

2.3
Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. Voor de voorliggende planvorming dient rekeningen gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- De nollen.
- Wielen en kleiputten langs de dijken.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Zijpe- en Hazepolder met een hoofdstructuur van evenwijdig aan het oude land lopende land en waterwegen met haaks daarop verbindingen tussen oud land en jonge duinen. De Grote Sloot vormt de belangrijkste lijn.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Monumentale stolpboerderijen langs de Grote Sloot in Zijpe.
- Stolpboerderijen langs de wegen en vaarten zijn kenmerkende elementen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Grootschalige zeekleipolders en jonge droogmakerijen (Zijpe, Wieringermeerpolder). Open en vlak, bouwland. Getij-afzettingsvlakte, kalkarme zandgrond, lichte en zware oude klei en terpen.
- Zeer open.

Dorps-DNA vaartdorpen

- Vaartdorpen in de Zijpepolder.
  - Kruisdorp.
  - Verdichting bebouwing rond kruispunt.
  - Geometrische inrichting.
  - Oriëntatie bebouwing op vaart.
  - Afwateringskanaal bepaalt de hoofdrichting (noord-zuid).
  - Oost-westrichting alleen nabij kruispunt bebouwd.
  - Doorzichten vanuit lint naar open landschap.
- De structuur van de Zijpepolder bestaat uit vijf parallelle ontwikkelingslijnen (noord-zuid). Deze lijnen hebben over de hele lengte dezelfde verschijningsvorm. Elke lijn is anders door zijn fysieke basis en de ontwikkelingen die daarlangs zijn gegroeid. Haaks op de vijf lengtelijnen liggen vier dwarswegen. Deze wegen zijn vrij van bebouwing.
- Alleen op de kruispunten zijn de dorpen ontstaan.
- Naar de kernen toe wordt de bebouwing steeds dichter, er vanaf steeds losser met steeds meer doorzichten naar het omringende landschap.
- Erfbeplanting en tuinen bepalen vaak het groene beeld van het dorp (voornamelijk aan de ‘Groote Sloot’).
- Soms is laanbeplanting langs de weg en/of vaart aanwezig.

Oplossingen en uitgangspunten

3

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constateringen uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2 Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat de initiatiefnemers geen beplanting wensen aan de oostzijde van het perceel. Deze zone dient als toegang tot het achtergelegen land en biedt vanwege de naastgelegen sloot weinig ruimte. Blokkering of versmalling van dit pad is niet gewenst. Tevens heeft beplanting in deze zone een groot effect op de naastgelegen bollengronden (in verband met de overheersende windrichting).

3.3 Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets) tot een omvang van 1,76 ha. Voor een goede bedrijfsvoering (interne logistiek) is het voor de initiatiefnemers gewenst dat de nieuw te bouwen schuren aansluiten op de bestaande bedrijfsbebouwing.

In de uitwerking is een zo compact mogelijk, rechthoekig erf nagestreefd. Het erf is op strategische plekken voorzien van opgaand groen waardoor de vorm van het erf als landschappelijke eenheid herkenbaar is en daardoor aansluit bij de rechte lijnen van het landschap. Het erf kent in hoofdlijn een onderscheid in een voor-/woonerf en een daar achterliggend werk-/bedrijfserf.

De landschappelijk inpassing is vormgegeven door de bestaande woningen op de bestaande groene woon-/voorerven te handhaven en waar nodig te versterken. De oostelijke woning (tweede bedrijfswoning) is recent gebouwd en de beplanting op dit erf is nog in aangroei.

De landschappelijke inpassing van het bedrijfsdeel van het erf heeft vorm gekregen door de hoeken van het bedrijfserf te markeren met beplantingssingels. De bebouwing is hierdoor verzacht. Aan de westzijde van het de verharding wordt een groene talud aangebracht om de opslag en verharding aan het zicht te onttrekken.

Aan de oostzijde van het perceel is beplanting functioneel gezien niet gewenst. Bovendien heeft deze gevel, ondanks de forse maat, relatief weinig invloed op de omgeving. Ten oosten van het plangebied is een stevig beplant erf aanwezig, die het bedrijf vanuit het oosten gezien aan het zicht onttrekt. Daarnaast is het erf aan de noordzijde beplant en is sprake van een bosgebied ten noorden van het plangebied.



Uitwerking - schaal 1:2000

3.4
Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen. De uitgangspunten zijn afgestemd op uitgangspunten en aanbevelingen uit Veelkleurig Landschap, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de Welstandsnota Zijpe, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Bestaande opgaande beplanting op het voorerf handhaven.
- Tegen de achterste begrenzing van het bouwvlak wordt een beplantingssingel aangebracht (bomenrij in combinatie met heesters en struiken). De breedte van de beplantingssingel is minimaal 10 meter. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen 8 tot 10 meter. De beplantingssingel begint bij de zuidoostelijke hoek van de bebouwing en heeft een lengte van minimaal 50 meter.
- Tegen de westelijke begrenzing van het bouwvlak wordt een beplantingssingel aangebracht (bomenrij in combinatie met heesters en struiken). De breedte van de beplantingssingel is minimaal 10 meter. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen 8 tot 10 meter. De beplantingssingel begint in de zuidwestelijke hoek van het bouwvlak en eindigt bij de noordwestelijke hoek van de nieuwe bebouwing.
- Op de westelijke begrenzing van het bouwvlak wordt een groen talud aangebracht om de verharding in te passen. De hoogte van het talud is 1,5 tot 2 meter. Het talud sluit aan op de beplantingssingel en eindigt op de achterste grens van het woonerf.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende soorten zijn benoemd in ‘Veelkleurig landschap’. In bijlage 1 is een overzicht van de passende soorten opgenomen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, bestaande waterlopen verbreden of aansluiten bij het bestaande waterpatroon van sloten loodrecht op de ontginningsas.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

In de welstandsnota Zijpe (vastgesteld op 27 mei 2008) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2a Binnenduinrand zone A'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf. Onder verrommeling wordt verstaan een onduidelijke erforganisatie waarbij hiërarchie op het erf ontbreekt en/of het ontbreken van een zichtbaar onderscheid tussen erf en omgeving.

B i j l a g e

B o m e n e n e r f b e p l a n t i n g

A l g e m e e n

De soorten in deze bijlage zijn ontleend aan het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap'. De genoemde soorten komen onder voorwaarden ook in aanmerking voor subsidieregeling landschapselementen. Inheemse bomen die kunnen uitgroeien tot waardevolle bomen zijn gemarkeerd (●).

E r f b e p l a n t i n g

Erfbeplanting is in het open landschap van Zijpe één van de beeldbepalende elementen in het ruimtelijk beeld en maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Zijpe. Erfbeplanting werd aangelegd als windsingel voor beschutting en ook gebruikt als geriefbosje. Sommige erfbeplantingen zijn zo bijzonder dat ze cultuurhistorische betekenis hebben of opgenomen zijn in het bestemmingsplan als waardevolle houtopstand. Ze hebben ook een belangrijke natuurfunctie voor vogels en insecten.

Erfbeplantingen staan onder druk. Oude erfbeplanting neemt af of verdwijnt vaak in stappen door kappen voor uitbreiding van bedrijven en wordt daarna niet hersteld. Nieuwe bebouwing ontbeert nog vaak doeltreffende erfbeplanting. Een probleem is dat een goede erfbeplanting het publiek belang dient, Een probleem is dat een goede erfbeplanting het publiek belang dient, maar de grondeigenaren er geen direct belang hebben. Het kost ruimte en geld voor inrichting en beheer.

B o m e n

Bomen zijn beeldbepalende groene elementen in de gemeente. Dat geldt zowel voor de bomen die voorkomen op particuliere gronden als die in het openbare groen. Een deel van die bomen is zo bijzonder en waardevol dat ze beschermd moeten worden tegen kap. De gemeente heeft in het rapport Inventarisatie en Inspectie & Opname waardevolle bomen Zijpe 2008 (door BSI) gedefinieerd wat ze onder een waardevolle boom verstaat en geïnventariseerd om welke bomen dit gaat. Iepen nemen hierin een bijzondere plaats in. Het zijn karakteristieke bomen die bij uitstek thuishoren in het landschap van Zijpe. Ze komen ook veel voor, zowel in het openbaar groen van de gemeente of andere overheid, als in particuliere tuinen en erven. Iepen zijn gevoelig voor de besmettelijke iepziekte. De bestrijding van deze ziekte is sinds 1991 vanuit het Rijk overgedragen als verantwoordelijkheid naar de gemeente.

W i n d s i n g e l

Kenmerken van een goede windsingel/erfbeplanting in de gemeente Zijpe:

- windsingel over het grootste deel van de omtrek met een breedte van minimaal de hoogte van de bebouwing;
- in hoogte van laag aan de buitenkant naar hoog in de luwte ('windgeschoren');
- bestaande uit voornamelijk inheemse boom- en struiksoorten die – zeker aan de buitenzijde – windbestendig moeten zijn;
- plantafstand maximaal 1,50 m, zodat een dichte singel ontstaat.

Bomen

Beuk[•] *(Fagus Sylfatica)*




Eik, zomer[•] *(Quercus Robur)*




Els, zwarte[•] *(Alnus glutinosa*




Es, gewone[•] *(Fraxinus excelsior)*




Haagbeuk (Carpinus betulus)




Iep, fladder[•] *(Ulmus laevis)*




Iep, gladde[•] *(Ulmus minor)*




Iep, Hollandse[•] *(Ulmus ×hollandica)*




Iep, ruwe[•] *(Ulmus glabra)*



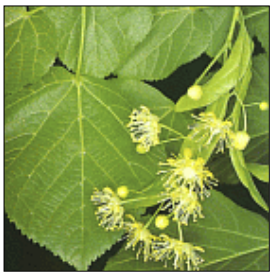

Linde, grootbladige[•] *(Tilia platyphyllos)*




Linde, Hollandse[(•)] *(Tilia × vulgaris)*




Linde, kleinbladige[(•)] *(Tilia cordata)*

Okkernoot[(•)] *(Juglans regia)*




Populier, grauwe abeel[(•)] *(Populus × canescens)*




Populier, ratel[(•)] *(Populus tremula)*




Populier, zwarte *(Populus nigra)*




Walnoot, zwart[(•)] *(Juglans nigra)*




Wilg, schiet *(Salix alba)*




Struik- en haagsoorten en fruitbomen

Beuk (Fagus Sylfatica) - haag




Haagbeuk *(Carpinus betulus) - haag*




Bosrank *(Clematis vitalba)*




Hazelaar(•) (*Corylus avellana)*




Framboos *(Rubus idaeus)*




Kamperfoelie, wilde *(Lonicera periclymenum)*




Gele Kornoelje(•) *(Cornus mas - 2 - 6 meter)*




Kardinaalsmuts *(Euonymus)*




Kornoelje, rode




Krent *(Amelanchier)*




Liguster, wilde *(Ligustrum vulgare)*




Meidoorn, eenstijlig *(Crataegus monogyna)*






De meidoorn zal qua formaat niet uitgroeien tot waardevolle boom volgens de criteria, maar is wel zeer kenmerkend voor het landschap

Veldesdoorn(•) *(Acer campestre)*




Sleedoorn(•) *(Prunus spinosa)*




Vogelkers *(Prunus padus)*




Hoogstamfruitbomen(•)


Appel


Peer

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Zijpe

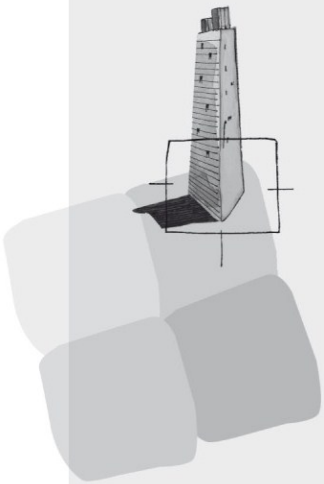
Contactpersoon
M. Achterkamp
Gemeente Zijpe

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Johan Kruiger
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
300.00.00.44.02



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

Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek firma P.A. de Groot

GEMEENTE
ZIJPE



BügelHajema
Plek voor ideeën

Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek firma P.A. de Groot

Inhoud

Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek firma
P.A. de Groot
Stolperweg 41 te Schagerbrug

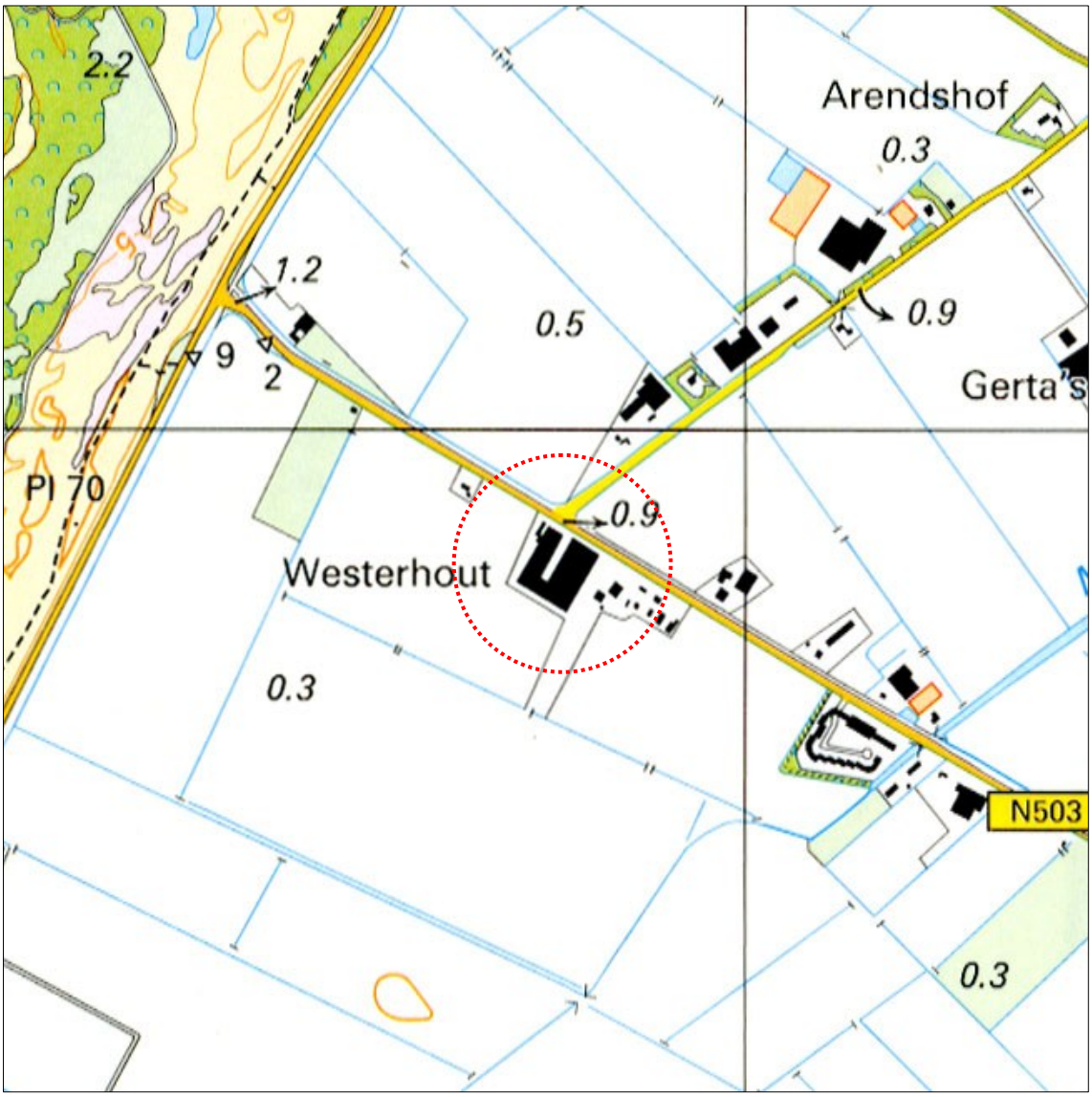
Bestemmingsplan Buitengebied
Gemeente Zijpe

12 oktober 2012
Projectnummer 300.00.00.44.02

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



Plangebied (Fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

I n h o u d s o p g a v e

1 Context 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Achtergronden en uitbreidingswensen 5

1.3 Plangebied 6

1.4 Landschapstype 7

2 Ruimtelijk relevant beleid 9

2.1 Inleiding 9

2.2 Gemeentelijk beleid 9

2.3 Provinciaal beleid 10

3 Oplossingen en uitgangspunten 13

3.1 Inleiding 13

3.2 Constateringen werksessie 13

3.3 Uitwerking 13

3.4 Uitgangspunten uitwerking 15

Bijlage

1 Context

1.1 Aanleiding

In de gemeente Zijpe is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een vergroting is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer is de firma P.A. de Groot. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Stolperweg 41 te Schagerbrug. Op 17 september 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- mevrouw De Groot-Timmer (firma P.A. de Groot), initiatiefnemer;
- mevrouw Marieke Achterkamp, beleidsmedewerker gemeente Zijpe;
- de heer Johan Kruiger, procesleider BügelHajema;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema.

1.2 Achtergronden en uitbreidingswensen

Firma P.A. de Groot is een bloembollenkwekerij. Het huidige teeltplan van het bedrijf omvat 80 hectare bloembollen, te weten hyacinten, tulpen, narcissen, irissen en lelies. Het bedrijf zet bollen af in Scandinavië, Polen en Nederland. In het bedrijf werken 5 firmanten en 8 vaste medewerkers.

Het bedrijf wil uitbreiden om ook in de toekomst winstgevend te kunnen werken. Firma P.A. de Groot denkt de komende 10 jaar uit te breiden naar een teeltplan van 120 hectare. Hierdoor is het noodzakelijk de bestaande klimaatcellencomplexen uit te breiden en een nieuwe verwerkingshal te bouwen. Gedacht wordt aan een oppervlakte van 2000-3000 m^2 aan bebouwing, aansluitend op de bestaande bebouwing. Daarnaast overweegt het bedrijf om zelf bollen te gaan broeien. Als deze keuze gemaakt wordt, is waarschijnlijk 5000m^2 aan broeikassen noodzakelijk.

In aanvulling op de uitbreidingswensen heeft het bedrijf de wens om een nieuwe inrit te maken op de Stolperweg. In de huidige situatie is weliswaar sprake van twee inritten, maar is een goede afwikkeling van het transport niet mogelijk. De hoofdtoegang is in de huidige situatie gelegen naast de stolpboerderij.

Deze inrit is relatief krap van vrachtauto's en door de specifieke situatie zeer onveilig. De bedrijfsbebouwing en de bomen staan dicht op de weg en ook is het kruispunt dichtbij. Om deze reden is een situatie met eenrichtingsverkeer (rondrijdmogelijkheid) voor vrachtauto's gewenst.

1.3
Plangebied

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een stolpboerderij met daarachter een kleinere stolp waarin kantoor- en kantineruimte is gevestigd en een samengesteld complex van schuren. Ten westen van de bedrijfsbebouwing is sprake van een tweede bedrijfswoning. Achter de stolpboerderij is sprake van ruimte voor opslag van fust en materieel.



Plangebied (Luchtfoto 2009 en GBKN 2011 Gemeente Zijpe)

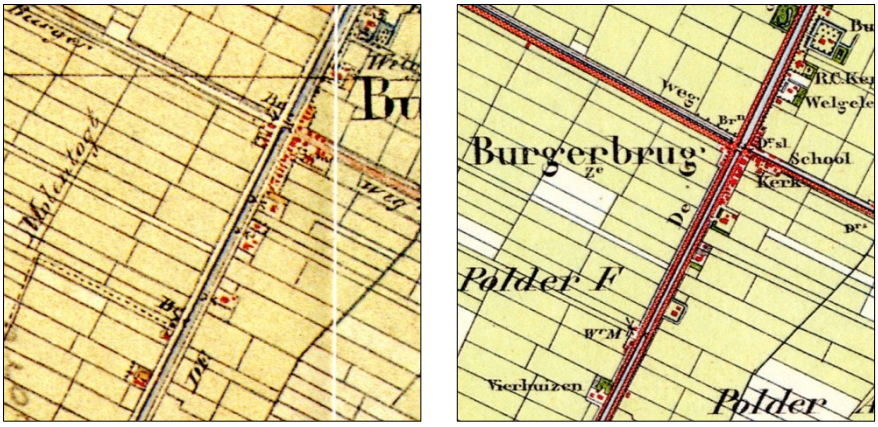
Kwaliteiten zijn de stolpboerderij op het groen voor-/woonerf, de ligging aan het open landschap en de nabijheid van de duinen. Knelpunten zijn de verkeerssituatie, de afwezigheid van landschappelijke inpassing, de situering van de bedrijfsbebouwing dicht op de Stolperweg en het kleine erf bij de bedrijfswoning Stolperweg 47.

1.4
Landschapstype

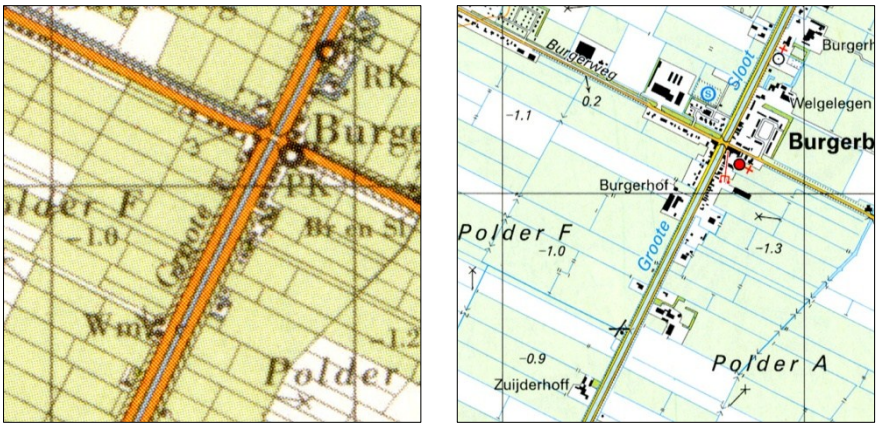
Ontstaansgeschiedenis

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden door de mens zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Het plangebied is gesitueerd in de Zijpe Polder. De Zijpe- en Hazepolder (1597) is de oudste aandijking en ligt als een schil tegen het oude land.

Het gebied waarop het bestemmingsplan Buitengebied betrekking heeft, kan rond 1858-'59 worden omschreven als zeer open met een herkenbare opstrekkende verkavelingsstructuur haaks op ontginningsassen (Groote Sloot). Op de kaart van 1910 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar. In de jaren '60 van de vorige eeuw beginnen langzamerhand veranderingen zichtbaar te worden. De (kruis)dorpen beginnen te groeien en ook langs de wegen in de polder vindt verdichting plaats. De grootste veranderingen vinden echter in de periode na de jaren '60 plaats. Een aantal dorpen is flink gegroeid en de schaal van de agrarische bedrijven en percelen neemt sterk toe.



Topografische kaarten 1858-'59 (links) en 1910 (rechts)



Topografische kaarten 1961 (links) en 2004 (rechts)

Ordeningsprincipes in het landschap

De Zijpepolder is als geheel ingericht, grootschalig, geometrisch en bestaat voor bijna de helft uit zeer open gebied ('leeg' landschap). In de lengterichting van de polder zijn afwateringskanalen gegraven en wegen aangelegd. Loodrecht hierop kwamen wegen die het 'oude' West-Friesland verbonden met het duingebied in het westen. Op de kruispunten van deze wegen en kanalen liggen de vaartdorpen. Buiten de dorpen staan markante stolpboerderijen langs de wegen en kanalen.

De Zijpe- en Hazepolder wordt aan de westkant begrensd door de duinen en aan alle andere zijden visueel begrensd door dijken. Aan de Noord- en Oostzijde door de Zijperdijk, Slikkerdijk en Westfriese Omringdijk en aan de zuidzijde door de Oude Schoorlse Zeedijk. De dijken en hoofdwatergangen vormen een robuuste hoofdstructuur.

Zowel in hoogteligging als in grondsoort ligt in de polder een gradiënt van west naar oost, van hoog naar laag en van zand naar klei. Het ruimtelijk beeld met in het westen hoofdzakelijk bollenteelt en in het oosten vooral graslanden wordt mede hierdoor bepaald.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in de polder is divers. De dorpen zijn vrijwel allemaal ontstaan als vaart-/kruisdorp. In het buitengebied is sprake van lintbebouwing en meer vrij liggende bebouwing. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor. Opvallend zijn de relatief veel voorkomende stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen in het buitengebied. De oudere bebouwing heeft vaak een zeer groen (voor)erf met forse bomen.

Inpassing in de wijdere omgeving

De evenwijdig lopende ontginningsassen, de opstrekkende verkaveling haaks op de ontginningsassen, de typische vaart-/kruisdorpen en de lintbebouwing met veel oude(re) bebouwing op groene erven zijn kenmerkend voor het landschappelijke beeld. Opvallend is dat iedere ontginningsas een eigen verschijningsvorm kent. Bij de inpassing van de nieuwe ontwikkeling dient hierbij aansluiting te worden gezocht.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

In het buitengebied is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting in de agrarische sector. De grootte van de percelen en de erven neemt toe, waardoor het risico bestaat dat de opstrekkende verkaveling en de bebouwingsstructuur aangetast wordt. Ook neemt de schaal van de bebouwing toe, die veelal niet landschappelijk ingepast is/wordt. Doordat de bebouwing en het groen niet met elkaar in balans zijn, ontstaat door de grootte en de variatie in de bebouwing een onrustig landschappelijk beeld. In het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten van de ontwikkelingen te voorkomen.

2 Ruimtelijk relevant beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op ruimtelijk relevant provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. De hieruit voortkomende uitgangspunten zijn verwerkt in de uitwerking in hoofdstuk 3.

2.2 Gemeentelijk beleid

Rapporten Veelkleurig Landschap

De gemeente Zijpe heeft op 8 december 2009 het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap' vastgesteld. Het plan dient als informatie- en inspiratiebron, toetsingskader, naslagwerk en afwegingskader en bevordert integratie van natuur-, milieu-, ruimtelijke ordenings- en waterplannen.

In Veelkleurig Landschap is een visie opgesteld en zijn er keuzes gemaakt op gebiedsniveau (per deelgebied en per dorp). Daarnaast zijn er streefbeelden op het niveau van de thema's. De streefbeelden zijn een wenkend perspectief. Niet alles is (direct) haalbaar en lang niet alles valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het plangebied behoort tot deelgebied 6 Polder NS/Duinen Zwanenwater. Daarnaast zijn de thema's Bollenschuren en Erfbeplanting relevant voor de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. Voor het voorliggende planvoornemen zijn de volgende streefbeelden relevant:

- behoud openheid polder;
- behoud en versterken van erfbeplantingen omdat deze de groenstructuur in dit gebied vormen. De nadruk ligt minimaal op het verzachten van de hoeken van de bebouwing;
- bij nieuwbouw wordt altijd een landschappelijk inpassingsplan geëist;
- verbreden bestaande waterlopen bij watercompensatie.

Welstandsnota Zijpe

In de welstandsnota Zijpe (vastgesteld op 27 mei 2008) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2b, Binnenduinrand zone B' (zie onderstaand kaartfragment). De welstandscriteria van dit gebiedstype zijn van toepassing op het voorliggende uitbreidingsverzoek.



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Zijpe)

2.3
Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. Voor de voorliggende planvorming dient rekeningen gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- De nollen.
- Wielen en kleiputten langs de dijken.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Zijpe- en Hazepolder met een hoofdstructuur van evenwijdig aan het oude land lopende land en waterwegen met haaks daarop verbindingen tussen oud land en jonge duinen. De Grote Sloot vormt de belangrijkste lijn.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Monumentale stolpboerderijen langs de Grote Sloot in Zijpe.
- Stolpboerderijen langs de wegen en vaarten zijn kenmerkende elementen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Grootschalige zeekleipolders en jonge droogmakerijen (Zijpe, Wieringermeerpolder). Open en vlak, bouwland. Getij-afzettingsvlakte, kalkarme zandgrond, lichte en zware oude klei en terpen.
- Zeer open.

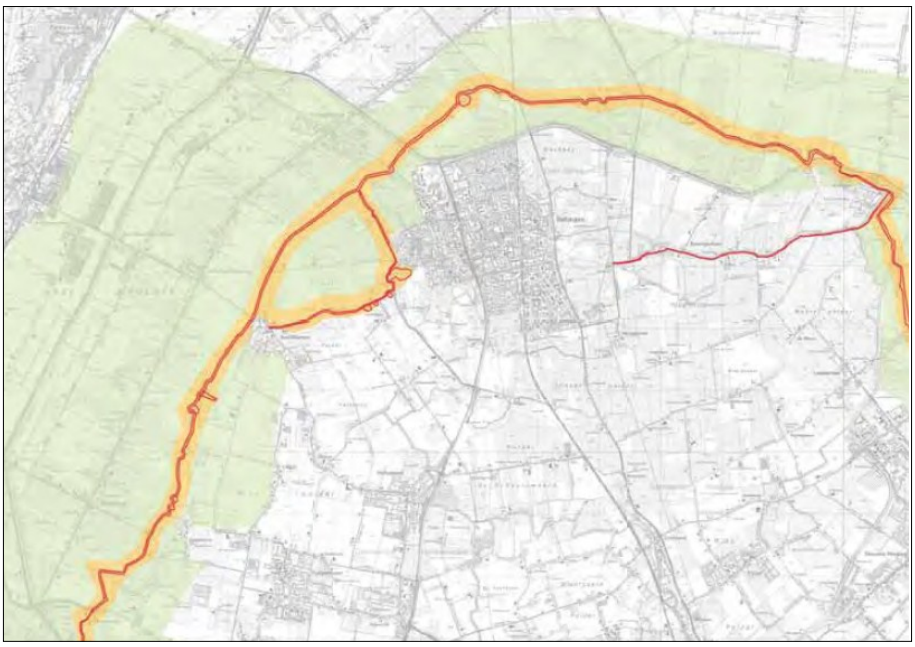
Dorps-DNA vaartdorpen

- Vaartdorpen in de Zijpepolder.
  - Kruisdorp.
  - Verdichting bebouwing rond kruispunt.
  - Geometrische inrichting.
  - Oriëntatie bebouwing op vaart.
  - Afwateringskanaal bepaalt de hoofdrichting (noord-zuid).
  - Oost-westrichting alleen nabij kruispunt bebouwd.
  - Doorzichten vanuit lint naar open landschap.
- De structuur van de Zijpepolder bestaat uit vijf parallelle ontwikkelingslijnen (noord-zuid). Deze lijnen hebben over de hele lengte dezelfde verschijningsvorm. Elke lijn is anders door zijn fysieke basis en de ontwikkelingen die daarlangs zijn gegroeid. Haaks op de vijf lengtelijnen liggen vier dwarswegen. Deze wegen zijn vrij van bebouwing.
- Alleen op de kruispunten zijn de dorpen ontstaan.
- Naar de kernen toe wordt de bebouwing steeds dichter, er vanaf steeds losser met steeds meer doorzichten naar het omringende landschap.
- Erfbeplanting en tuinen bepalen vaak het groene beeld van het dorp (voornamelijk aan de 'Groote Sloot').
- Soms is laanbeplanting langs de weg en/of vaart aanwezig.

Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfriese Omringdijk en is een uitwerking in deelgebieden opgesteld. De gemeente Zijpe grenst aan het dijktracé 'Boven het landschap'.

Het beeldkwaliteitsplan maakt een onderscheid in een kernzone en een panoramazone. Een fors deel van de Zijpe Polder, waaronder het plangebied, valt door de grote mate van openheid van de polder binnen de panoramazone. Door de openheid van het omliggende landschap wordt de karakteristieke vorm van de dijk benadrukt en is er een waardevol zicht richting de duinen en het oosten. Het is in de visie van de provincie Noord-Holland van belang op de openheid te waarborgen door de agrarische functie binnen deze zone te behouden en bij nieuwe verdichtende ontwikkelingen een zo groot mogelijke afstand tot de dijk te behouden.



Zonering Westfriese Omringdijk

Oplossingen en uitgangspunten 3

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constateringen uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2 Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat de ideeën voor de bouw van kassen onvoldoende concreet zijn. Er zijn daarom geen kassen in de uitwerking opgenomen.
Een belangrijk knelpunt in de huidige situatie betreft de verkeerssituatie. Het bedrijf staat dicht op de weg en dat veroorzaakt dikwijls verkeersonveilige situaties. Met name wanneer vrachtwagens komen laden/lossen zoals dat ook tijdens het veldbezoek bleek. Om die reden wordt met de uitbreiding tevens een nieuwe routing over het erf geïntroduceerd.

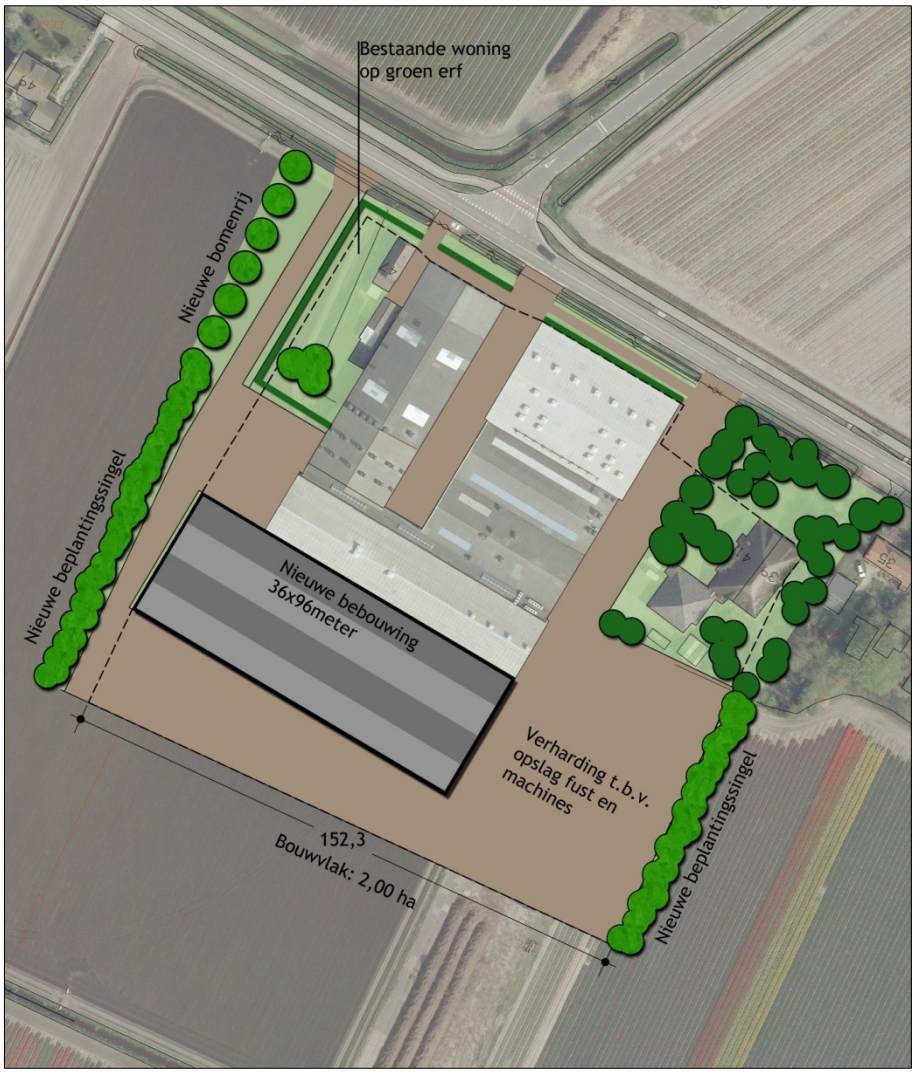
3.3 Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets) tot een uitbreiding van 2 ha. Voor een goede bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat de nieuwbouw direct achter de bestaande bebouwing gesitueerd wordt. De nieuwe inrit is ten westen van de bij het bedrijf behorende woning Stolperweg 47 gesitueerd. In verband met de aanwezigheid van een rioolgemaal en de nabijheid van het kruispunt met Bosweg is de inrit op 15 meter vanaf de zijgevel van de woning gesitueerd.

In de uitwerking is een zo compact mogelijk, rechthoekig erf nagestreefd. Het erf is op strategische plekken voorzien van opgaand groen waardoor de vorm van het erf als landschappelijke eenheid herkenbaar is en daardoor aansluit bij de rechte lijnen van het landschap en tevens bijdraagt aan de groenstructuur van de open polder.

De landschappelijke inpassing van het erf is vormgegeven met twee groene woonerven met aansluitend twee beplantingssingels. Het erf van de woning op nummer 47 wordt vergroot en ingevuld met hagen en enkele bomen. Samen met de inrit, die begeleid wordt door een bomenrij, vormt dit woonerf een groene hoek voor het totale bedrijfserf.
De bestaande stolp met het groene erf vormt de tweede groene hoek van het erf. Vanaf de Stolperweg gezien is de bedrijfsbebouwing in de geschetste oplossing ingeklemd tussen twee groene woonerven.

Vanuit het open landschap gezien is de bedrijfsbebouwing en de verharding ten behoeve van opslag ingepast met een beplantingssingel aan weerszijden. Er is voor gekozen om de situering van beplantingssingels af stemmen op de verkavelingsrichting. De beplanting staat hierdoor niet evenwijdig aan de bebouwing. Deze keuze is gemaakt om efficiënt bewerkbare bollengronden rondom het bedrijfsperceel over te houden (schuine hoeken zijn niet gewenst/bruikbaar).



Uitwerking - schaal 1:2000

3.4
Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen. De uitgangspunten zijn afgestemd op uitgangspunten en aanbevelingen uit Veelkleurig Landschap, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk en de Welstandsnota Zijpe, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- Nieuwe bedrijfsbebouwing is achter de bestaande bedrijfsbebouwing gesitueerd.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Bestaande opgaande beplanting op het woonerf rondom de stolpboerderij handhaven.
- Vergroot het woonerf rondom de woning op nummer 47 en geef deze een groene uitstraling door hagen en bomen aan te brengen.
- Breng conform de uitwerking aan de west- en oostzijde van het perceel een beplantingssingel (bomenrij in combinatie met heesters en struiken) aan. De beplantingssingel start achter de achtergrens van de woonerven en eindigt bij de achterste grens van het bouwlak. De breedte van de beplantingssingel is minimaal 7 meter. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen 8 tot 10 meter.
- Begeleid de nieuwe inrit aan de westzijde met een bomenrij. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen 8 tot 10 meter. De lengte van de bomenrij is gelijk aan de diepte van het woonerf van nummer 47.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende soorten zijn benoemd in ‘Veelkleurig landschap’. In bijlage 1 is een overzicht van de passende soorten opgenomen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, bestaande waterlopen verbreden of aansluiten bij bestaande kenmerkende waterpatronen van sloten loodrecht op de ontginningsassen en de (egalement)sloten die parallel aan ontginningsassen lopen.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

In de welstandsnota Zijpe (vastgesteld op 27 mei 2008) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 2b Binnenduinrand zone B'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf. Onder verrommeling wordt verstaan een onduidelijke erforganisatie waarbij hiërarchie op het erf ontbreekt en/of het ontbreken van een zichtbaar onderscheid tussen erf en omgeving.

Bijlage

Bomen en erfbeplanting

Algemeen

De soorten in deze bijlage zijn ontleend aan het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap'. De genoemde soorten komen onder voorwaarden ook in aanmerking voor subsidieregeling landschapselementen. Inheemse bomen die kunnen uitgroeien tot waardevolle bomen zijn gemarkeerd (●).

Erfbeplanting

Erfbeplanting is in het open landschap van Zijpe één van de beeldbepalende elementen in het ruimtelijk beeld en maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Zijpe. Erfbeplanting werd aangelegd als windsingel voor beschutting en ook gebruikt als geriefbosje. Sommige erfbeplantingen zijn zo bijzonder dat ze cultuurhistorische betekenis hebben of opgenomen zijn in het bestemmingsplan als waardevolle houtopstand. Ze hebben ook een belangrijke natuurfunctie voor vogels en insecten.

Erfbeplantingen staan onder druk. Oude erfbeplanting neemt af of verdwijnt vaak in stappen door kappen voor uitbreiding van bedrijven en wordt daarna niet hersteld. Nieuwe bebouwing ontbeert nog vaak doeltreffende erfbeplanting. Een probleem is dat een goede erfbeplanting het publiek belang dient, Een probleem is dat een goede erfbeplanting het publiek belang dient, maar de grondeigenaren er geen direct belang hebben. Het kost ruimte en geld voor inrichting en beheer.

Bomen

Bomen zijn beeldbepalende groene elementen in de gemeente. Dat geldt zowel voor de bomen die voorkomen op particuliere gronden als die in het openbare groen. Een deel van die bomen is zo bijzonder en waardevol dat ze beschermd moeten worden tegen kap. De gemeente heeft in het rapport Inventarisatie en Inspectie & Opname waardevolle bomen Zijpe 2008 (door BSI) gedefinieerd wat ze onder een waardevolle boom verstaat en geïnventariseerd om welke bomen dit gaat. Iepen nemen hierin een bijzondere plaats in. Het zijn karakteristieke bomen die bij uitstek thuishoren in het landschap van Zijpe. Ze komen ook veel voor, zowel in het openbaar groen van de gemeente of andere overheid, als in particuliere tuinen en erven. Iepen zijn gevoelig voor de besmettelijke iepziekte. De bestrijding van deze ziekte is sinds 1991 vanuit het Rijk overgedragen als verantwoordelijkheid naar de gemeente.

Windsingel

Kenmerken van een goede windsingel/erfbeplanting in de gemeente Zijpe:

- windsingel over het grootste deel van de omtrek met een breedte van minimaal de hoogte van de bebouwing;
- in hoogte van laag aan de buitenkant naar hoog in de luwte ('windgeschoren');
- bestaande uit voornamelijk inheemse boom- en struiksoorten die – zeker aan de buitenzijde – windbestendig moeten zijn;
- plantafstand maximaal 1,50 m, zodat een dichte singel ontstaat.

Bomen

Beuk[•] *(Fagus Sylfatica)*




Eik, zomer[•] *(Quercus Robur)*




Els, zwarte[•] *(Alnus glutinosa*




Es, gewone[•] *(Fraxinus excelsior)*




Haagbeuk (Carpinus betulus)




Iep, fladder[•] *(Ulmus laevis)*




Iep, gladde[•] *(Ulmus minor)*




Iep, Hollandse[•] *(Ulmus ×hollandica)*




Iep, ruwe[•] *(Ulmus glabra)*



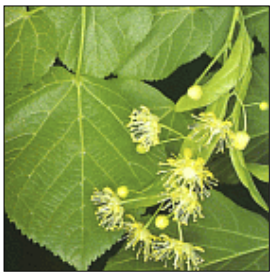

Linde, grootbladige[•] *(Tilia platyphyllos)*




Linde, Hollandse[(•)] *(Tilia × vulgaris)*




Linde, kleinbladige[(•)] *(Tilia cordata)*

Okkernoot[(•)] *(Juglans regia)*




Populier, grauwe abeel[(•)] *(Populus × canescens)*




Populier, ratel[(•)] *(Populus tremula)*




Populier, zwarte *(Populus nigra)*




Walnoot, zwart[(•)] *(Juglans nigra)*




Wilg, schiet *(Salix alba)*




Struik- en haagsoorten en fruitbomen

Beuk (Fagus Sylfatica) - haag




Haagbeuk *(Carpinus betulus) - haag*




Bosrank *(Clematis vitalba)*




Hazelaar(•) (*Corylus avellana)*




Framboos *(Rubus idaeus)*




Kamperfoelie, wilde *(Lonicera periclymenum)*




Gele Kornoelje(•) *(Cornus mas - 2 - 6 meter)*




Kardinaalsmuts *(Euonymus)*




Kornoelje, rode




Krent *(Amelanchier)*




Liguster, wilde *(Ligustrum vulgare)*




Meidoorn, eenstijlig *(Crataegus monogyna)*






De meidoorn zal qua formaat niet uitgroeien tot waardevolle boom volgens de criteria, maar is wel zeer kenmerkend voor het landschap

Veldesdoorn(•) *(Acer campestre)*




Sleedoorn(•) *(Prunus spinosa)*




Vogelkers *(Prunus padus)*




Hoogstamfruitbomen(•)


Appel


Peer

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Zijpe

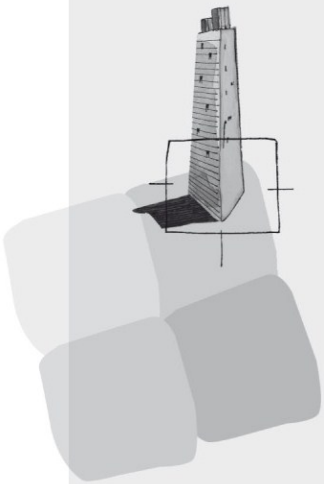
Contactpersoon
M. Achterkamp
Gemeente Zijpe

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Johan Kruiger
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
300.00.00.44.02



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

Landschappelijke inpassing uitbreidingsverzoek Mts. Blaauboer

GEMEENTE ZIJPE



BügelHajema

Plek voor ideeën

Landschappelijke inpassing uitbreidingsverzoek Mts. Blaauboer

Inhoud

Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek Mts. Blaauboer
Grote Sloot 6 te Burgerbrug

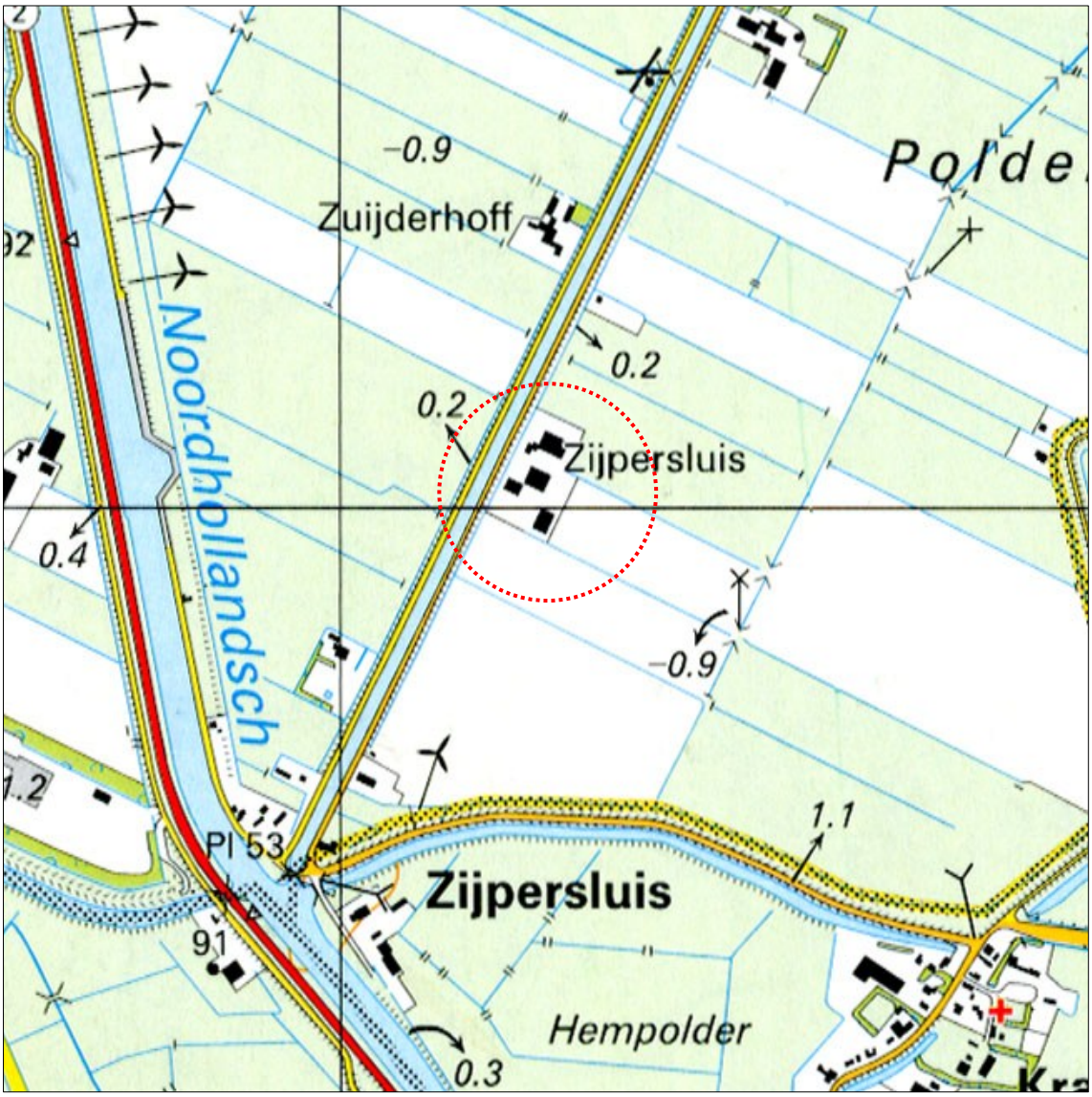
Bestemmingsplan Buitengebied
Gemeente Zijpe

12 oktober 2012
Projectnummer 300.00.00.44.02

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Overzichtskaart



Plangebied (Fragment topografische kaart 2004 - ANWB)

I n h o u d s o p g a v e

1 Context 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Achtergronden en uitbreidingswensen 5

1.3 Plangebied 6

1.4 Landschapstype 6

2 Ruimtelijk relevant beleid 9

2.1 Inleiding 9

2.2 Gemeentelijk beleid 9

2.3 Provinciaal beleid 10

3 Oplossingen en uitgangspunten 13

3.1 Inleiding 13

3.2 Constateringen werksessie 13

3.3 Uitwerking 13

3.4 Uitgangspunten uitwerking 15

Bijlage

1 Context

1.1 Aanleiding

In de gemeente Zijpe is het voor agrariërs mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. Een bouwvlak kan daarbij vergroot worden tot maximaal 2 hectare. De toekenning van een vergroting is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak/erf en de bebouwing. Dit advies gaat hierop in.

De initiatiefnemer is de familie Blaauboer. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Grote Sloot 6 te Burgerbrug. Op 11 september 2012 heeft op het bedrijf een werksessie plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- familie Blaauboer, initiatiefnemers;
- de heer John Dekker, projectleider BP Buitengebied, gemeente Zijpe;
- de heer Johan Kruiger, procesleider BügelHajema;
- de heer Wout Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw, BügelHajema.

1.2 Achtergronden en uitbreidingswensen

De familie Blaauboer is in 1938 vanuit Wieringerwaard naar de Grote Sloot 6 te Burgerbrug verhuisd. Op het bedrijf werden destijds (poot)aardappels, suikerbieten en tarwe verbouwd. In de huidige situatie zijn de activiteiten uitgebreid met de teelt van ui en graszaad. In de loop van de jaren is het bedrijf gegroeid en zijn verschillende schuren voor de opslag van de verschillende producten gebouwd. In 1973 en 1983 zijn schuren voor de opslag van pootaardappels gebouwd. In 1996 is een schuur voor de opslag van uien gebouwd en in 2004 is weer een schuur gebouwd voor de opslag van pootaardappels.

Het bedrijf bewerkt in de huidige situatie 41 hectare met pootaardappels, 11,5 hectare met suikerbieten, 4 hectare met uien, 5,4 hectare met tarwe, 3 hectare met graszaad en 7 hectare wordt zaaiklaar verhuurd. Met het huidige areaal zijn de bestaande bedrijfsruimten volledig benut.

Het bedrijf wil graag uitbreiden. De zoon werkt sinds 2011 fulltime in het bedrijf en is op de langere termijn ook de beoogde bedrijfsopvolger. Het is de wens van de initiatiefnemers om meer inkomsten te genereren om met twee gezinnen van het bedrijf te kunnen leven. Dit is in de huidige situatie niet het geval. De wens is om het bedrijf uit te breiden met een schuur van 30 x 60 meter (met laaddock). Ook is er op het erf ruimte nodig voor de opslag van compost en suikerbieten. Op termijn bestaat de wens om de kleine stolp (opslagruimte) met aangebouwde schuur te slopen en vervangen door nieuwbouw.

1.3
Plangebied

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een stolpboerderij. Tegen de stolp is een kleinere stolpvorm met aangebouwde schuren gesitueerd. Ten zuiden van de stolp zijn twee schuren gebouwd. Deze schuren zijn aaneengebouwd, maar kennen een verspringing in de gevellijn en zijn verschillend in maatvoering.



Plangebied (Luchtfoto 2009 en GBKN 2011 Gemeente Zijpe)

Kwaliteiten zijn het groene voor-/woonerf met de stolpboerderij, het compacte erf en de ligging aan de Grote Sloot met de karakteristieke lintbebouwing en groene erven. Knelpunt is de situering van de bedrijfsbebouwing op het erf. Deze staat deels dicht achter de stolp en staat tevens dicht op de perceelsgrenzen.

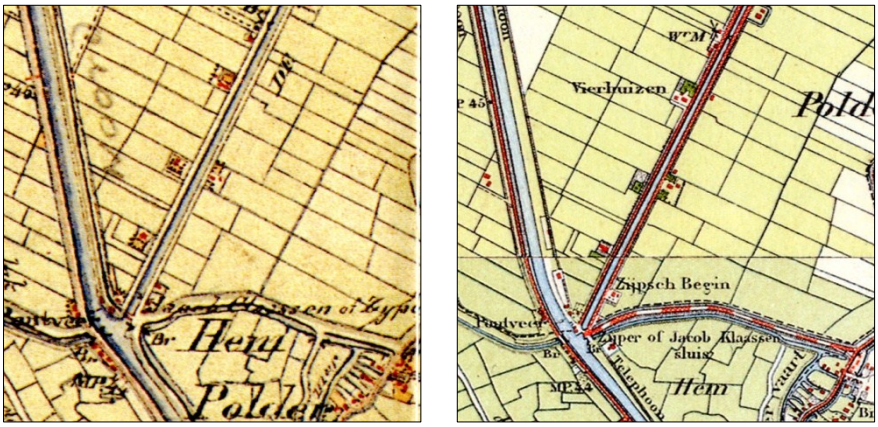
1.4
Landschapstype

Ontstaansgeschiedenis

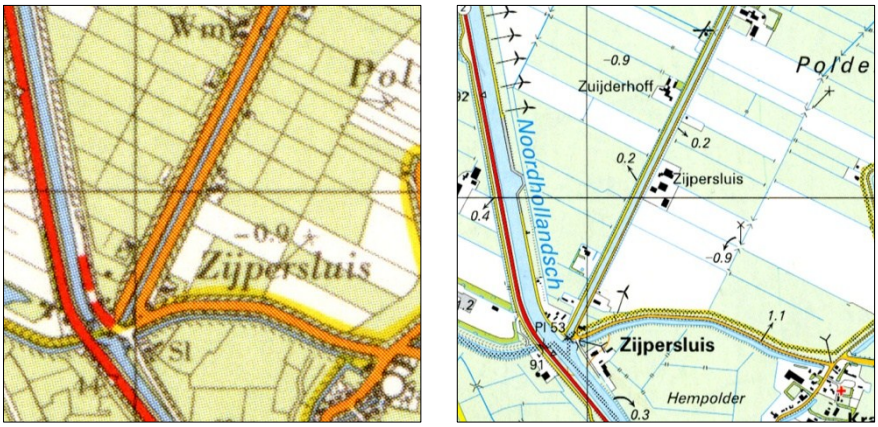
In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het ‘Aandijkingenlandschap’. Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn,

die vanaf de aangrenzende hogere gronden door de mens zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Het plangebied is gesitueerd in de Zijpepolder. De Zijpe- en Hazepolder (1597) is de oudste aandijking en ligt als een schil tegen het oude land.

Het gebied waarop het bestemmingsplan Buitengebied betrekking heeft, kan rond 1858-'59 worden omschreven als zeer open met een herkenbare opstrekkende verkavelingsstructuur haaks op ontginningsassen (Groote Sloot). Op de kaart van 1910 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar. In de jaren '60 van de vorige eeuw beginnen langzamerhand veranderingen zichtbaar te worden. De (kruis)dorpen beginnen te groeien en ook langs de wegen in de polder vindt verdichting plaats. De grootste veranderingen vinden echter in de periode na de jaren '60 plaats. Een aantal dorpen is flink gegroeid en de schaal van de agrarische bedrijven en percelen neemt sterk toe.



Topografische kaarten 1858-'59 (links) en 1910 (rechts)



Topografische kaarten 1961 (links) en 2004 (rechts)

Ordeningsprincipes in het landschap

De Zijpe Polder is als geheel ingericht, grootschalig, geometrisch en bestaat voor bijna de helft uit zeer open gebied ('leeg' landschap). In de lengterichting van de polder zijn afwateringskanalen gegraven en wegen aangelegd. Loodrecht hierop kwamen wegen die het 'oude' West-Friesland verbonden met het duingebied in het westen. Op de kruispunten van deze wegen en kanalen

liggen de vaartdorpen. Buiten de dorpen staan markante stolpboerderijen langs de wegen en kanalen.

De Zijpe- en Hazepolder wordt aan de westkant begrensd door de duinen en aan alle andere zijden visueel begrensd door dijken. Aan de Noord- en Oostzijde door de Zijperdijk, Slikkerdijk en Westfriese Omringdijk en aan de zuidzijde door de Oude Schoorlse Zeedijk. De dijken en hoofdwatergangen vormen een robuuste hoofdstructuur.

Zowel in hoogteligging als in grondsoort ligt in de polder een gradiënt van west naar oost, van hoog naar laag en van zand naar klei. Het ruimtelijk beeld met in het westen hoofdzakelijk bollenteelt en in het oosten vooral graslanden wordt mede hierdoor bepaald.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in de polder is divers. De dorpen zijn vrijwel allemaal ontstaan als vaart-/kruisdorp. In het buitengebied is sprake van lintbebouwing en meer vrij liggende bebouwing. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor. Opvallend zijn de relatief veel voorkomende stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen in het buitengebied. De oudere bebouwing heeft vaak een zeer groen (voor)erf met forse bomen.

Inpassing in de wijdere omgeving

De evenwijdig lopende ontginningsassen, de opstrekkende verkaveling haaks op de ontginningsassen, de typische vaart-/kruisdorpen en de lintbebouwing met veel oude(re) bebouwing op groene erven zijn kenmerkend voor het landschappelijke beeld. Opvallend is dat iedere ontginningsas een eigen verschijningsvorm kent. Bij de inpassing van de nieuwe ontwikkeling dient hierbij aansluiting te worden gezocht.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

In het buitengebied is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting in de agrarische sector. De grootte van de percelen en de erven neemt toe, waardoor het risico bestaat dat de opstrekkende verkaveling en de bebouwingsstructuur aangetast wordt. Ook neemt de schaal van de bebouwing toe, die veelal niet landschappelijk ingepast is/wordt. Doordat de bebouwing en het groen niet met elkaar in balans zijn, ontstaat door de grootte en de variatie in de bebouwing een onrustig landschappelijk beeld. In het voorliggende uitbreidingsverzoek is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten van de ontwikkelingen te voorkomen.

2 Ruimtelijk relevant beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op ruimtelijk relevant provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. De hieruit voortkomende uitgangspunten zijn verwerkt in de uitwerking in hoofdstuk 3.

2.2 Gemeentelijk beleid

Rapporten Veelkleurig Landschap

De gemeente Zijpe heeft op 8 december 2009 het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap' vastgesteld. Het plan dient als informatie- en inspiratiebron, toetsingskader, naslagwerk en afwegingskader en bevordert integratie van natuur-, milieu-, ruimtelijke ordenings- en waterplannen.

In Veelkleurig Landschap is een visie opgesteld en zijn er keuzes gemaakt op gebiedsniveau (per deelgebied en per dorp). Daarnaast zijn er streefbeelden op het niveau van de thema's. De streefbeelden zijn een wenkend perspectief. Niet alles is (direct) haalbaar en lang niet alles valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het plangebied behoort tot deelgebied 9. Burgerbrug (Polders A, B, F, G). Daarnaast zijn de thema's Erfbeplanting, Groote Sloot, Monumenten in het landschap relevant voor de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. Voor het voorliggende planvoornemen zijn de volgende streefbeelden relevant:

- behoud en versterken van erfbeplantingen;
- behoud en uitbreiding van meidoornhagen en geriefbosjes;
- behoud van stolpboerderijen;
- bij nieuwbouw wordt altijd een landschappelijk inpassingsplan geëist;
- verrommeling tegengaan.

Welstandsnota Zijpe

In de welstandsnota Zijpe (vastgesteld op 27 mei 2008) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3 Buitengebied Polders (zie onderstaand kaartfragment). De welstandscriteria van dit gebiedstype zijn van toepassing op het voorliggende uitbreidingsverzoek.



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Zijpe)

2.3
Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. Voor de voorliggende planvorming dient rekeningen gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond
- De nollen.
- Wielen en kleiputten langs de dijken.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen
- Zijpe- en Hazepolder met een hoofdstructuur van evenwijdig aan het oude land lopende land en waterwegen met haaks daarop verbindingen tussen oud land en jonge duinen. De Grote Sloot vormt de belangrijkste lijn.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten
- Monumentale stolpboerderijen langs de Grote Sloot in Zijpe.
- Stolpboerderijen langs de wegen en vaarten zijn kenmerkende elementen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Grootschalige zeekleipolders en jonge droogmakerijen (Zijpe, Wieringermeerpolder). Open en vlak, bouwland. Getij-afzettingsvlakte, kalkarme zandgrond, lichte en zware oude klei en terpen.
- Zeer open.

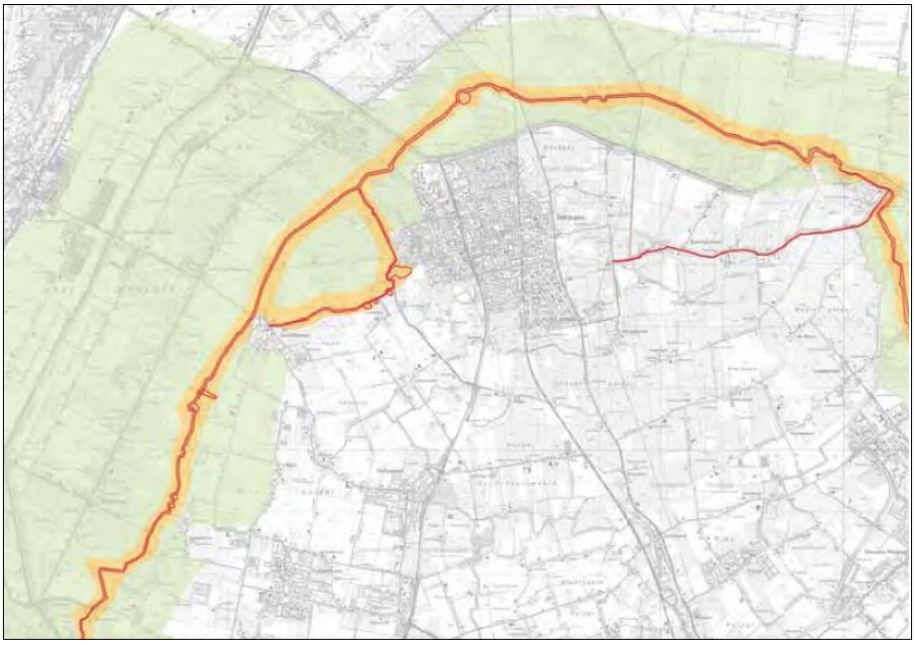
Dorps-DNA vaartdorpen

- Vaartdorpen in de Zijpepolder.
  - Kruisdorp.
  - Verdichting bebouwing rond kruispunt.
  - Geometrische inrichting.
  - Oriëntatie bebouwing op vaart.
  - Afwateringskanaal bepaalt de hoofdrichting (noord-zuid).
  - Oost-westrichting alleen nabij kruispunt bebouwd.
  - Doorzichten vanuit lint naar open landschap.
- De structuur van de Zijpepolder bestaat uit vijf parallelle ontwikkelingslijnen (noord-zuid). Deze lijnen hebben over de hele lengte dezelfde verschijningsvorm. Elke lijn is anders door zijn fysieke basis en de ontwikkelingen die daarlangs zijn gegroeid. Haaks op de vijf lengtelijnen liggen vier dwarswegen. Deze wegen zijn vrij van bebouwing.
- Alleen op de kruispunten zijn de dorpen ontstaan.
- Naar de kernen toe wordt de bebouwing steeds dichter, er vanaf steeds losser met steeds meer doorzichten naar het omringende landschap.
- Erfbeplanting en tuinen bepalen vaak het groene beeld van het dorp (voornamelijk aan de 'Groote Sloot').
- Soms is laanbeplanting langs de weg en/of vaart aanwezig.

Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk

Op 30 juni 2009 is het 'Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Het plan moeten gemeenten en particulieren inspireren en stimuleren om weloverwogen met plannen in de nabijheid van de dijk om te gaan en hieraan kwaliteit toe te voegen. In het beeldkwaliteitsplan is een visie opgesteld voor de Westfriese Omringdijk en is een uitwerking in deelgebieden opgesteld. De gemeente Zijpe grenst aan het dijktracé 'Boven het landschap'.

Het beeldkwaliteitsplan maakt een onderscheid in een kernzone en een panoramazone. Een fors deel van de Zijpe Polder, waaronder het plangebied, valt door de grote mate van openheid van de polder binnen de panoramazone. Door de openheid van het omliggende landschap wordt de karakteristieke vorm van de dijk benadrukt en is er een waardevol zicht richting de duinen en het oosten. Het is in de visie van de provincie Noord-Holland van belang op de openheid te waarborgen door de agrarische functie binnen deze zone te behouden en bij nieuwe verdichtende ontwikkelingen een zo groot mogelijke afstand tot de dijk te behouden.



Zonering Westfriese Omringdijk

Oplossingen en uitgangspunten 3

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsverzoek. De ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2 zijn in de uitwerking meegenomen. Daarnaast zijn constateringen uit de werksessie medebepalend geweest voor de uitwerking.

3.2 Constateringen werksessie

Tijdens de werksessie is gebleken dat de sloot ten zuiden van de bedrijfsbebouwing gedempt zal worden. Deze sloot zal elders op het eigendom van de familie Blaauboer gecompenseerd worden.

3.3 Uitwerking

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets) tot een uitbreiding van 1,18 ha. Voor een goede bedrijfsvoering is het voor de initiatiefnemers gewenst dat de nieuw te bouwen bedrijfsruimten aansluiten op de bestaande schuren aan de zuidzijde van het perceel. In deze schuren bevindt zich het zwaartepunt van de bedrijfsvoering. Een nieuwe schuur op de noordzijde van het perceel, of het opdelen van de bouwmassa in twee schuren is functioneel niet gewenst, omdat dit leidt tot veel extra (transport)bewegingen op het erf. Het toepassen van de huidige nokrichting op de nieuwe bedrijfsbebouwing is gewenst in verband met de interne routing en ventilatiemogelijkheden.

De noordzijde van het erf wordt gebruik voor de buitenopslag van producten en compost. Op termijn wordt aan deze zijde de machineberging vervangen, waardoor er meer eenheid in de bebouwing zal ontstaan en de stolp en vrije situering heeft. Het gebied tussen de bedrijfsruimten en de buitenopslag heeft een ruime opzet en geeft hierdoor ook ruimte voor vrachtauto's om te kunnen manoeuvreren/keren. Hierdoor ontstaat een sterke verbetering ten opzichte van de krappe opzet van het huidig erf.

Het erf en de bebouwing worden landschappelijk ingepast door een compact en rechthoekig erf te realiseren met op strategische plekken opgaand groen. Het erf kent daarbij een onderscheid in een voor-/woonerf en een daar achterliggend werk-/bedrijfserf.

De landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd door het bestaande groen voor-/woonerf te handhaven en te versterken en een nieuwe beplantingssingel en een nieuwe klein bosje aan te brengen. De nieuwe bedrijfsruimte worden landschappelijk ingepast met de beplantingssingel. De verspringing in de gevelrooilijn, in combinatie met de te dempen sloop bieden hiervoor de ruimte. Op de noordoosthoek van het perceel wordt een klein bosje aangeplant. Dit bosje markeert de hoek van het erf en draagt bij aan de inpassing van de nieuwe schuur en de opslag platen.



Uitwerking - schaal 1:2000

3.4
Uitgangspunten uitwerking

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen. De uitgangspunten zijn afgestemd op uitgangspunten en aanbevelingen uit Veelkleurig Landschap, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk en de Welstandsnota Zijpe, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing waarop deze aansluit.
- Nieuwe, forse bedrijfsbebouwing sluit aan op de bestaande bedrijfsbebouwing op de zuidzijde van het erf. De bestaande gevelrooilijnen worden gehandhaafd.
- Nieuwe bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van het erf is in hoofdvorm, nokrichting en kapvorm afgestemd op de meest noordelijke bestaande schuur.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing waarop deze aansluit.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Bestaande opgaande beplanting op het voorerf handhaven en versterken waar nodig.
- Breng conform de uitwerking een beplantingssingel (bomenrij met struiken en heesters; de plantafstand van de bomen is 8 tot 10 meter) aan op de zuidelijke perceelsgrens. De minimale breedte van de beplantingssingel is 7 meter. De lengte van de beplantingssingel is gelijk aan de lengte van de nieuwe bebouwing. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid).
- Breng conform de uitwerking een (gerief)bosje aan op de noordoost van het erf. De situering van het bosje is afgestemd op de achtergevel van de nieuwe bebouwing. Het bosje heeft een minimale afmeting van 15 x 30 meter. De minimale hoogte van de bomen/struiken is 6 meter (volgroeid).
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende soorten zijn benoemd in ‘Veelkleurig landschap’. In bijlage 1 is een overzicht van de passende soorten opgenomen. Wij adviseren om een landschapsarchitect te raadplegen voor een exact sortimentsadvies.

Uitgangspunten voor waterberging

- Bij het creëren van waterberging, aansluiten bij bestaande kenmerkende waterpatronen van sloten loodrecht op de ontginningsassen en de (egalement)sloten die parallel aan ontginningsassen lopen.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

In de welstandsnota Zijpe (vastgesteld op 27 mei 2008) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3 Buitengebied Polders'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het uitbreidingsverzoek.

Algemeen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf. Onder verrommeling wordt verstaan een onduidelijke erforganisatie waarbij hiërarchie op het erf ontbreekt en/of het ontbreken van een zichtbaar onderscheid tussen erf en omgeving.

Bijlage

Bomen en erfbeplanting

Algemeen

De soorten in deze bijlage zijn ontleend aan het Landschapsontwikkelingsplan 2009 'Veelkleurig landschap'. De genoemde soorten komen onder voorwaarden ook in aanmerking voor subsidieregeling landschapselementen. Inheemse bomen die kunnen uitgroeien tot waardevolle bomen zijn gemarkeerd (●).

Erfbeplanting

Erfbeplanting is in het open landschap van Zijpe één van de beeldbepalende elementen in het ruimtelijk beeld en maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Zijpe. Erfbeplanting werd aangelegd als windsingel voor beschutting en ook gebruikt als geriefbosje. Sommige erfbeplantingen zijn zo bijzonder dat ze cultuurhistorische betekenis hebben of opgenomen zijn in het bestemmingsplan als waardevolle houtopstand. Ze hebben ook een belangrijke natuurfunctie voor vogels en insecten.

Erfbeplantingen staan onder druk. Oude erfbeplanting neemt af of verdwijnt vaak in stappen door kappen voor uitbreiding van bedrijven en wordt daarna niet hersteld. Nieuwe bebouwing ontbeert nog vaak doeltreffende erfbeplanting. Een probleem is dat een goede erfbeplanting het publiek belang dient, Een probleem is dat een goede erfbeplanting het publiek belang dient, maar de grondeigenaren er geen direct belang hebben. Het kost ruimte en geld voor inrichting en beheer.

Bomen

Bomen zijn beeldbepalende groene elementen in de gemeente. Dat geldt zowel voor de bomen die voorkomen op particuliere gronden als die in het openbare groen. Een deel van die bomen is zo bijzonder en waardevol dat ze beschermd moeten worden tegen kap. De gemeente heeft in het rapport Inventarisatie en Inspectie & Opname waardevolle bomen Zijpe 2008 (door BSI) gedefinieerd wat ze onder een waardevolle boom verstaat en geïnventariseerd om welke bomen dit gaat. Iepen nemen hierin een bijzondere plaats in. Het zijn karakteristieke bomen die bij uitstek thuishoren in het landschap van Zijpe. Ze komen ook veel voor, zowel in het openbaar groen van de gemeente of andere overheid, als in particuliere tuinen en erven. Iepen zijn gevoelig voor de besmettelijke iepziekte. De bestrijding van deze ziekte is sinds 1991 vanuit het Rijk overgedragen als verantwoordelijkheid naar de gemeente.

Windsingel

Kenmerken van een goede windsingel/erfbeplanting in de gemeente Zijpe:

- windsingel over het grootste deel van de omtrek met een breedte van minimaal de hoogte van de bebouwing;
- in hoogte van laag aan de buitenkant naar hoog in de luwte ('windgeschoren');
- bestaande uit voornamelijk inheemse boom- en struiksoorten die – zeker aan de buitenzijde – windbestendig moeten zijn;
- plantafstand maximaal 1,50 m, zodat een dichte singel ontstaat.

Bomen

Beuk[•] *(Fagus Sylfatica)*




Eik, zomer[•] *(Quercus Robur)*




Els, zwarte[•] *(Alnus glutinosa*




Es, gewone[•] *(Fraxinus excelsior)*




Haagbeuk (Carpinus betulus)




Iep, fladder[•] *(Ulmus laevis)*




Iep, gladde[•] *(Ulmus minor)*




Iep, Hollandse[•] *(Ulmus ×hollandica)*




Iep, ruwe[•] *(Ulmus glabra)*



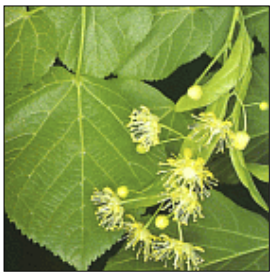

Linde, grootbladige[•] *(Tilia platyphyllos)*




Linde, Hollandse[(•)] *(Tilia × vulgaris)*




Linde, kleinbladige[(•)] *(Tilia cordata)*

Okkernoot[(•)] *(Juglans regia)*




Populier, grauwe abeel[(•)] *(Populus × canescens)*




Populier, ratel[(•)] *(Populus tremula)*




Populier, zwarte *(Populus nigra)*




Walnoot, zwart[(•)] *(Juglans nigra)*




Wilg, schiet *(Salix alba)*




Struik- en haagsoorten en fruitbomen

Beuk (Fagus Sylfatica) - haag




Haagbeuk *(Carpinus betulus) - haag*




Bosrank *(Clematis vitalba)*




Hazelaar(•) (*Corylus avellana)*




Framboos *(Rubus idaeus)*




Kamperfoelie, wilde *(Lonicera periclymenum)*




Gele Kornoelje(•) *(Cornus mas - 2 - 6 meter)*




Kardinaalsmuts *(Euonymus)*




Kornoelje, rode




Krent *(Amelanchier)*




Liguster, wilde *(Ligustrum vulgare)*




Meidoorn, eenstijlig *(Crataegus monogyna)*






De meidoorn zal qua formaat niet uitgroeien tot waardevolle boom volgens de criteria, maar is wel zeer kenmerkend voor het landschap

Veldesdoorn(•) *(Acer campestre)*




Sleedoorn(•) *(Prunus spinosa)*




Vogelkers *(Prunus padus)*




Hoogstamfruitbomen(•)


Appel


Peer

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Zijpe

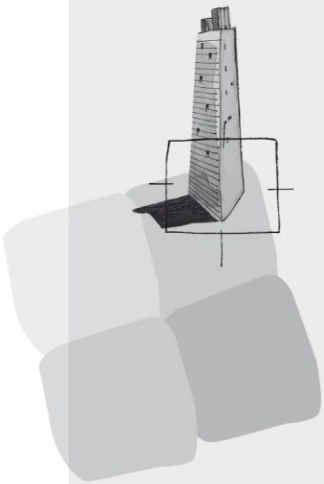
Contactpersoon
M. Achterkamp
Gemeente Zijpe

Verkavelingsplan
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Rapport
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Johan Kruiger
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
300.00.00.44.02



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