BEELDKWALITEITSPLAN

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING UITBREIDING BLOEMBOLLENBEDRIJF LEIJERDIJK 5, NIEUWE NIEDORP

augustus 2022

definitief



RHO ADVISEURS



COLOFON

PROJECT

Beeldkwaliteitsplan

landschappelijke inpassing bloembollenbedrijf

De heer v[redacted], Leijerdijk 5, Nieuwe Niedorp

RHO ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Druifstreek 72-c

8911 LH Leeuwarden

t: 058-2562525

w: www.rho.nl

Projectleiding: Chris Tasma

DATUM

10 augustus 2022

INHOUD

1. INLEIDING
2. ANALYSE
3. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
4. BEELDKWALITEITSKADER BEBOUWING
BIJLAGE

1. INLEIDING

BESTAANDE SITUATIE

Aan de Leijerdijk 5 in Nieuwe Niedorp is een bloembollenbedrijf gevestigd. De planlocatie ligt in de Niedorper Polder ten zuidwesten van van het lintdorp Nieuwe Niedorp. Het huidige bedrijf bestaat uit enkele aan elkaar gebouwde volumes en ligt aan de noordzijde van de Leijerdijk, ingeklemd tussen de weg en het water van de Rijd/ het kanaal Alkmaar - Kolhorn. Er zijn op deze kavel zeer weinig uitbreidingsmogelijkheden. Naast het bedrijfsperceel staat de bedrijfswoning op een eigen kavel.

HET INITATIEF

Het huidige bedrijf kampt met ruimtegebrek. De opslag van kisten, leeg fust, tractoren, haspel en grondbewerkingsmachines passen niet in het bedrijfspand. Deze opslag gaat ten koste van de bedrijfsruimte. Dit terwijl het bedrijf wil doorgroeien. Opslag in de buitenlucht is niet aan de orde in verband met milieuregelgeving. De kisten en andere materialen dienen om die reden verplicht binnen te staan. Daarnaast wordt verrommeling van het landschap voorkomen.
Daarnaast is de huidige laad- en losplaats aan de voorzijde van de bestaande loods niet optimaal. Door de beperkte ruimte tot de Leijerdijk komt het in de praktijk voor dat vrachtwagens tijdens het laden en lossen deels op de weg of op het naastgelegen fietspad staan. Dit levert regelmatig gevaarlijke situaties op. Door het laden- en lossen naar de overzijde van de weg te verplaatsen wordt deze gevaarlijke situatie opgelost.
Om extra opslagruimte en voldoende veilige manouvreerruimte te verkrijgen wil de ondernemer een nieuwe opslagloods direct aan de overzijde van de Leijerdijk realiseren. De loods heeft een grootte van circa 2200 m2. De gronden zijn in eigendom van de ondernemer. De gewenste uitbreiding van het bouwvlak is klein vergeleken bij de bouwvlakken die andere bollenbedrijven in de buurt hebben.

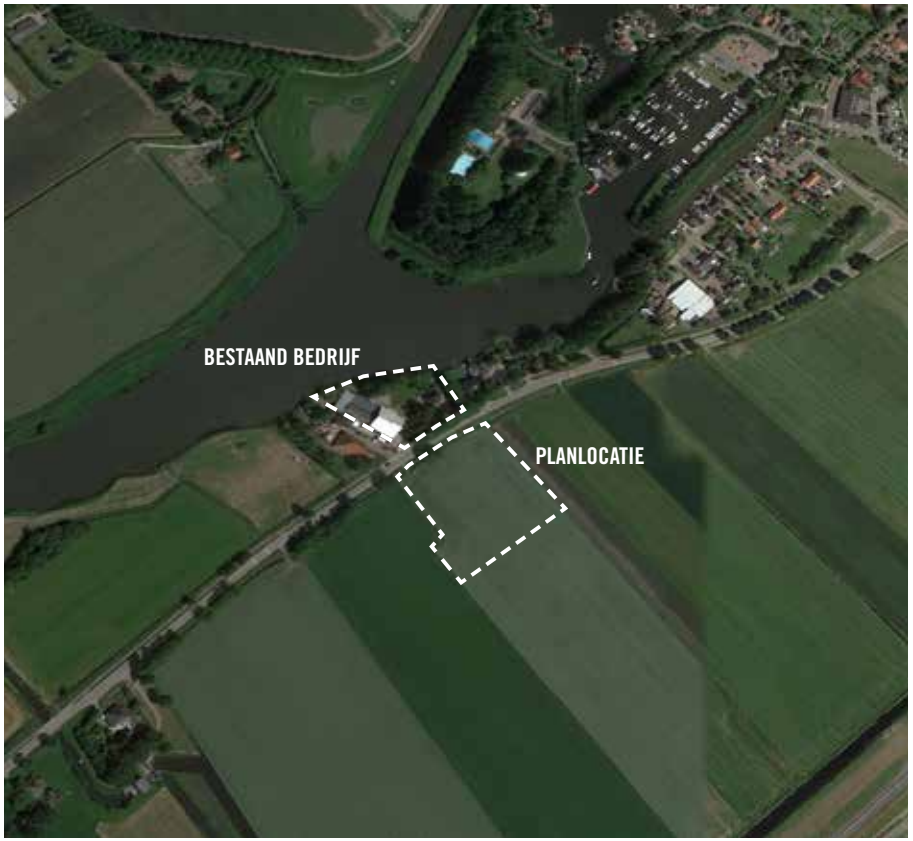
De ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied voormalige gemeente Niedorp’. Er is ter plaatse geen bouwvlak opgenomen. Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon heeft in principe ingestemd met de gevraagde uitbreiding. Een van de voorwaarden om eventueel medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief is dat er een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Uit dit plan moet blijken dat de beoogde locatie geschikt is voor uitbreiding van het bedrijf en dat sprake is van een goede inpassing op de locatie.
De Raad van State heeft recentelijk uitspraak gedaan over deze uitbreiding (8 december 2021 ECLI:NL:RVS:2021:2757). Eén van de opmerkingen van de Raad van State was dat er te weinig aandacht besteed was aan de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In dit beeldkwaliteitsplan is dit nader onderbouwd.



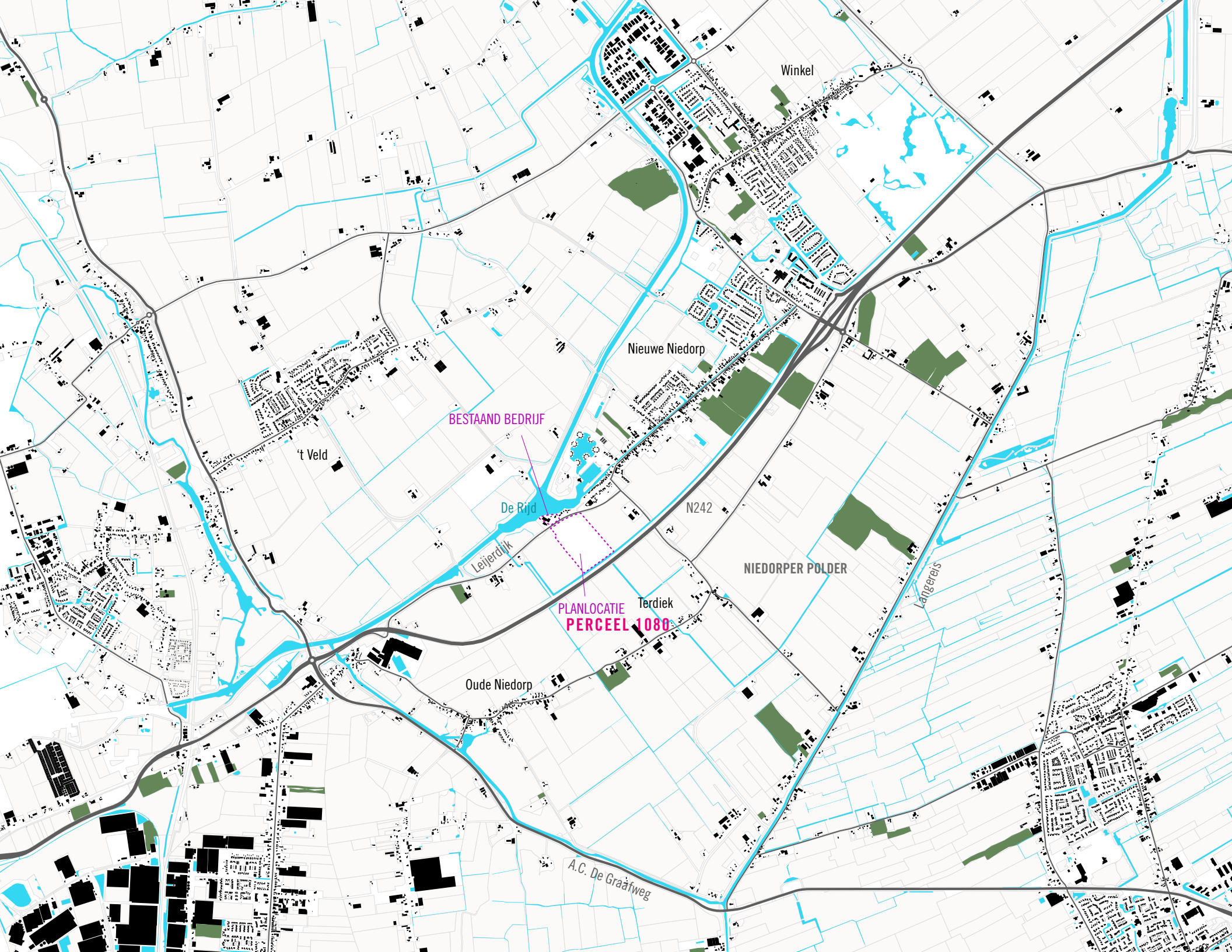
opslag van kisten met bloembollen



onveilige verkeerssituatie door blokkeren van fietspad door laden en lossen vrachtwagens



ligging planlocatie tegenover bestaand bedrijf, aan overzijde weg


Winkel
Nieuwe Niedorp
BESTAAND BEDRIJF
't Veld
De Rijd
N242
Lejierdijk
NIEDORPER POLDER
Langereis
PLANLOCATIE
PERCEEL 1080
Terdiek
Oude Niedorp
A.C. De Graafweg

2. ANALYSE

BELEID; BEELDKWALITEIT NOORD-HOLLAND

In de omgevingsvisie 2050 van de provincie Noord-Holland is speciale aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit. Het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' voor nieuwe structurele ontwikkelingen wordt daarin verplicht gesteld. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo: "behoud door ontwikkeling", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op 'regionale identiteit' en 'ruimtelijke kwaliteit'.
In gevallen waarbij sprake is van uitbreiding van een bestaand bedrijf, dient een beknopte beschouwing inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande (beeld)kwaliteit.
Hierbij zijn de volgende vijf elementen van belang:

- aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis;
- aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap en de omgeving;
- aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de wijdere omgeving;
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

De provincie geeft aan gebruik te maken van onder andere de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018.

LEIDRAAD LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (provincie Noord-Holland, 2018) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. Het is dus een belangrijk document bij de toetsing van ontwikkelingen als die aan de Leijerdijk 5. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad te werken aan het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van landschap en cultuurhistorie.
In de Bijlage wordt nader ingegaan op de Leidraad.
Hierna volgt de samenvatting en conclusie uit de Leidraad. De uitgangspunten uit de Leidraad zijn randvoorwaardelijk meegenomen in het landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan. Hierdoor voldoet het landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteiteitsplan aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

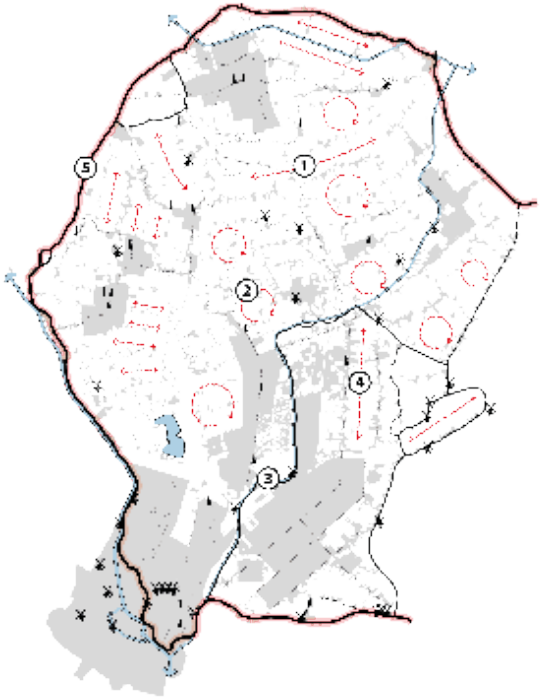
Van belang is dat er 32 gebieden zijn aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (BPL). De planlocatie valt buiten deze gebieden. In beginsel gelden hier dus de 'normale' regels. Voor de BPL-gebieden geldt een beschermingsregime dat uit de Omgevingsverordening 2022 komt.

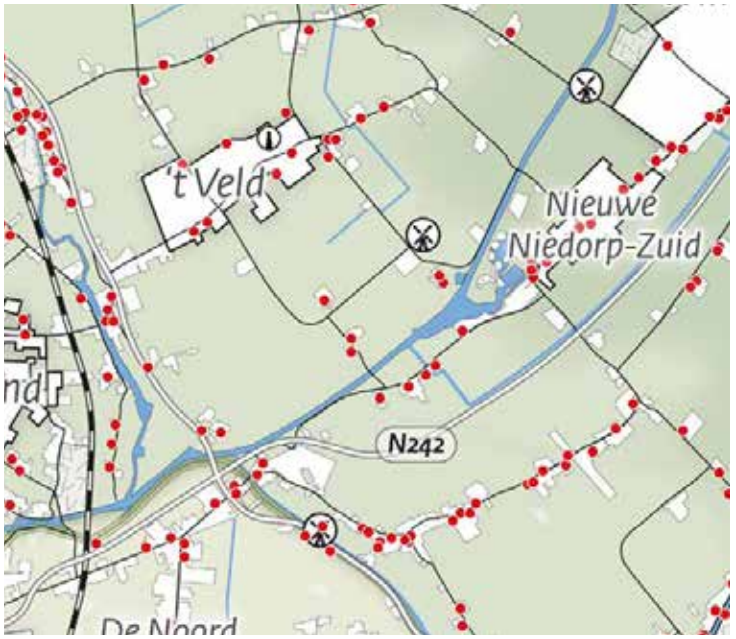
De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

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

Leijerdijk 5 ligt in West Friesland west, in het middengebied.
Voor Leijerdijk 5 betekent dit/ zijn de volgende aanknopings- / uitgangspunten van belang:

- projectlocatie ligt niet in ‘Bijzonder Provinciaal Landschap‘
- ligging in mozaïeklandschap;
- ligging aan een lint;
- gematigd open gebied, alzijdig begrensd door lintbebouwing;
- rekening houden met en benadrukken verkavelingsstructuren; vóór de ruilverkaveling kleine, smalle kavels, ná de ruilverkaveling slagen/blokverkaveling,
- rekening houden met de structuurlijn van het kanaal Alkmaar – Kolhorn. Deze zo mogelijk benadrukken;
- dynamiek; groei agrarische sector respecteren;
- nieuwe ontwikkelingen combineren met natuurontwikkeling.





ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS

In het pleistoceen bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten, doorsneden door kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalig getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Door de lange perioden van opslibbing ligt dit landschapstype vergeleken met het omliggend kleigebied hoog. De zandige geulafzettingen van de voormalige kreekbeddingen en kreekoeverwallen zijn nu als verhogingen in het landschap zichtbaar. Op de kleibodem ontwikkelde zich een omvangrijk veenpakket. Door toedoen van ontginning en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer. Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11e en 12e eeuw omdijkt. Aan het begin van de 13e eeuw is de dijkring gesloten.

Nog altijd vormt de Westfriese Omringdijk de markante begrenzing van het oude zeekleigebied. Nadien is het veen, door klink en oxidatie, weer verdwenen waardoor het onderliggende landschap weer aan de oppervlakte kwam. De voormalige kreken laten zich nu herkennen als relatief hoog gelegen stroomruggen. De voormalige wadvlakten vormen nu de laag gelegen en overwegend open kommen. Met het inklinken, of zelfs verdwijnen, van het veen kwamen ook de oude huisterpen weer aan de oppervlakte.

Het oude zeekleilandschap bestaat uit een combinatie van halfopen tot vooral matig open gebieden en open tot zeer open gebieden. Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, een regelmatige, opstrekkende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied.

Door herverkaveling in met name de jaren 80 is de oorspronkelijke structuur van het landschap plaatselijk ingrijpend veranderd en is een veel grootschaliger structuur ontstaan. Daarnaast doorsnijden grotere infrastructuurlijnen het landschap, zoals de N242. De N242 is de drukste provinciale weg van de provincie Noord-Holland (gecategoriseerd als stroomweg met een maximumsnelheid van 100 km per uur).

ORDENINGSPRINCIPES VAN HET LANDSCHAP

LINTDORPEN, OPEN LINTEN EN AGRARISCHE LINTEN

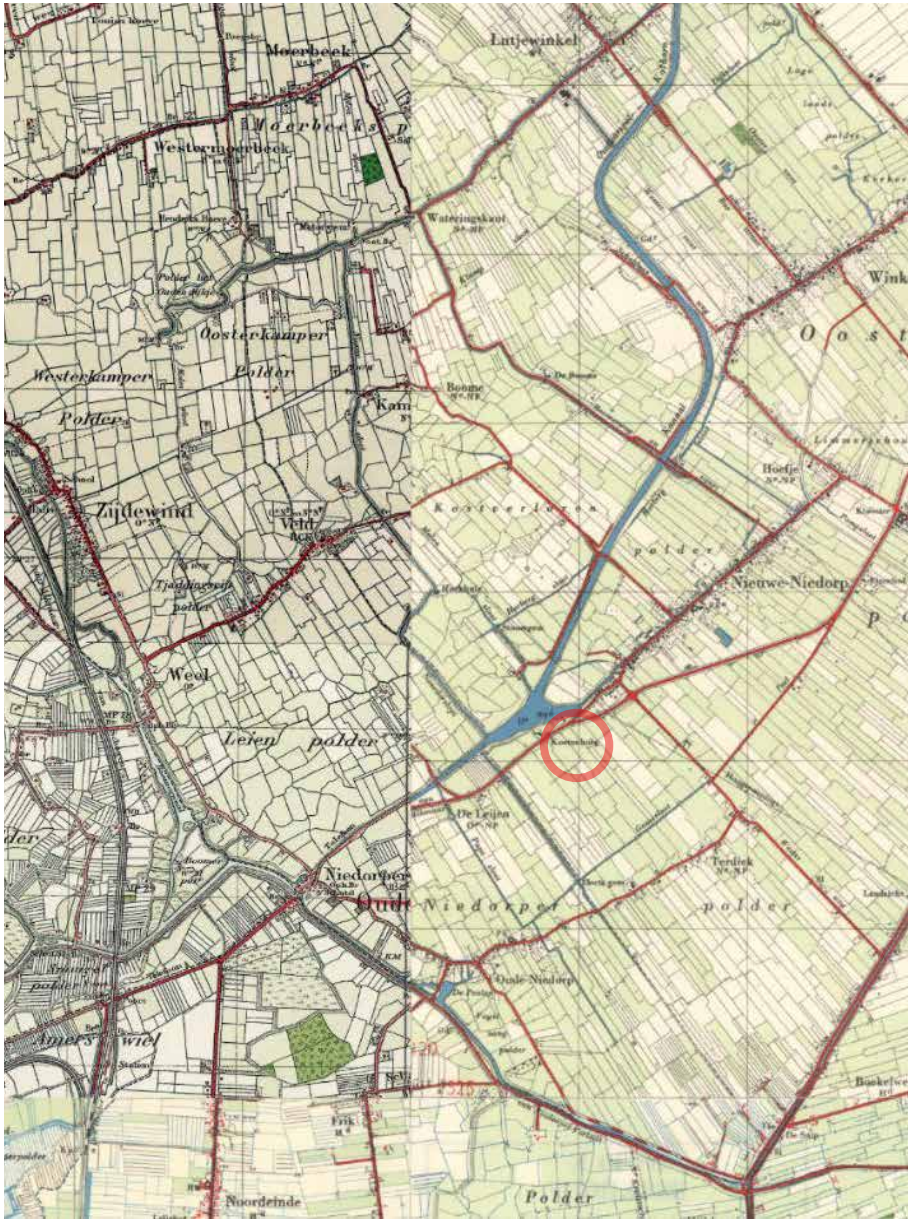
In de omgeving van de planlocatie zijn nog veel van de oude structuren in het landschap te herkennen. Één van deze structuren zijn de oude dorpslinten. Er zijn verschillende dorpslinten te herkennen: Nieuwe Niedorp, Terdiek, Winkel en ‘t Veld. Allen hebben een variërende bebouwingsdichtheid. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin. De weg is in deze linten de ruimtelijke structuurdrager. De dorpsranden zijn rafelig en hebben een zachte overgang op het landschap.
De projectlocatie ligt aan de rand van het lintdorp Nieuwe Niedorp. De dorpsbebouwing reikt tot aan de huidige locatie van het bedrijf.
Even verderop liggen bebouwingsclusters aan één zijde van de weg in de vorm van groen omrande agrarischen bebouwingsclusters in het landschap met daartussen ruimte en doorzichten. Langs deze landelijke, agrarische linten liggen ‘stolpboerderijen’, met soms een vaart tussen boerderij en lint.

De locatie ligt op de overgang van deze twee structuren en vormt daarmee de schakel tussen het lintdorp en het agrarische lint met de losse bouwclusters aan de zuidzijde van de weg.

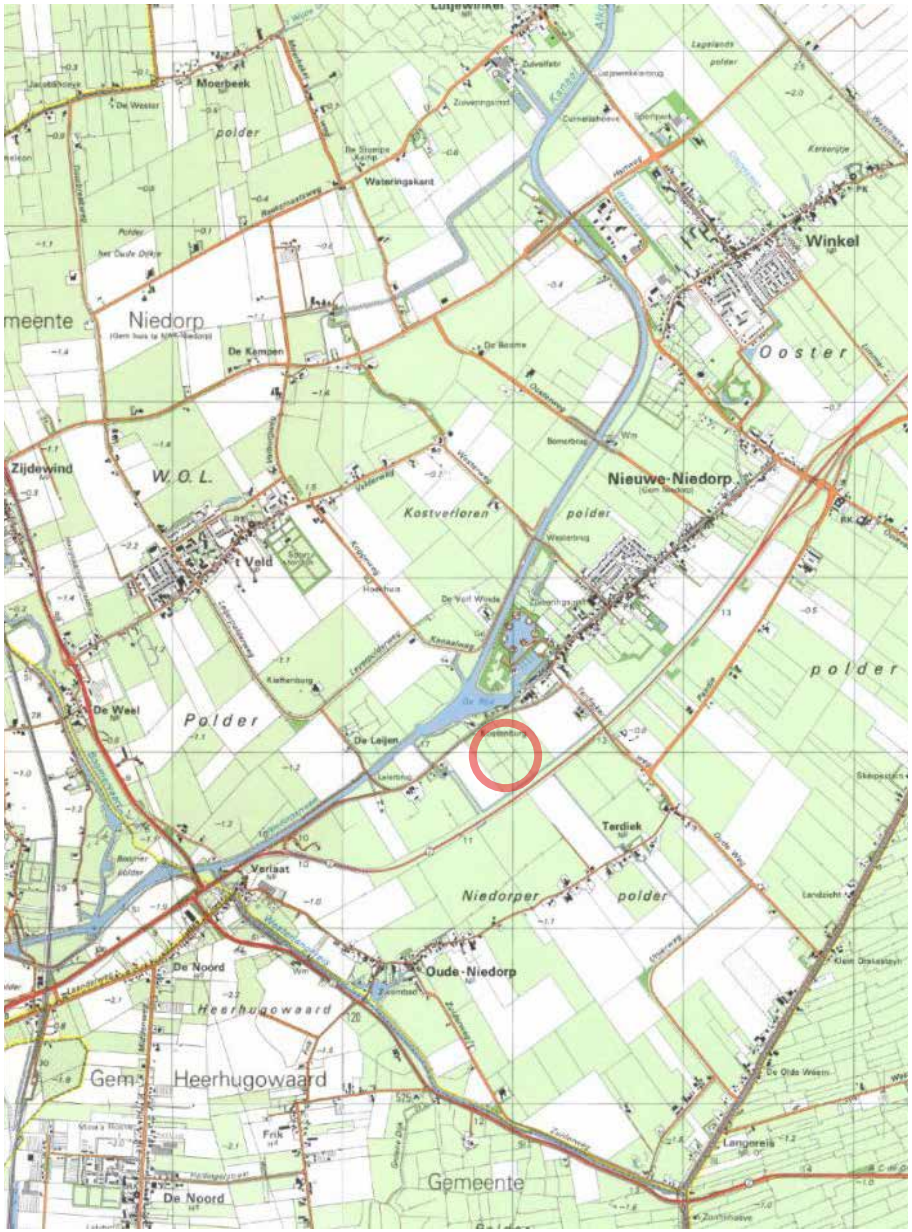
CA. 1850



CA. 1950



CA. 1985





ZICHT VANAF LEIJERDIJK 5 OVER DE RIJD NAAR BEBOUWING BUREN



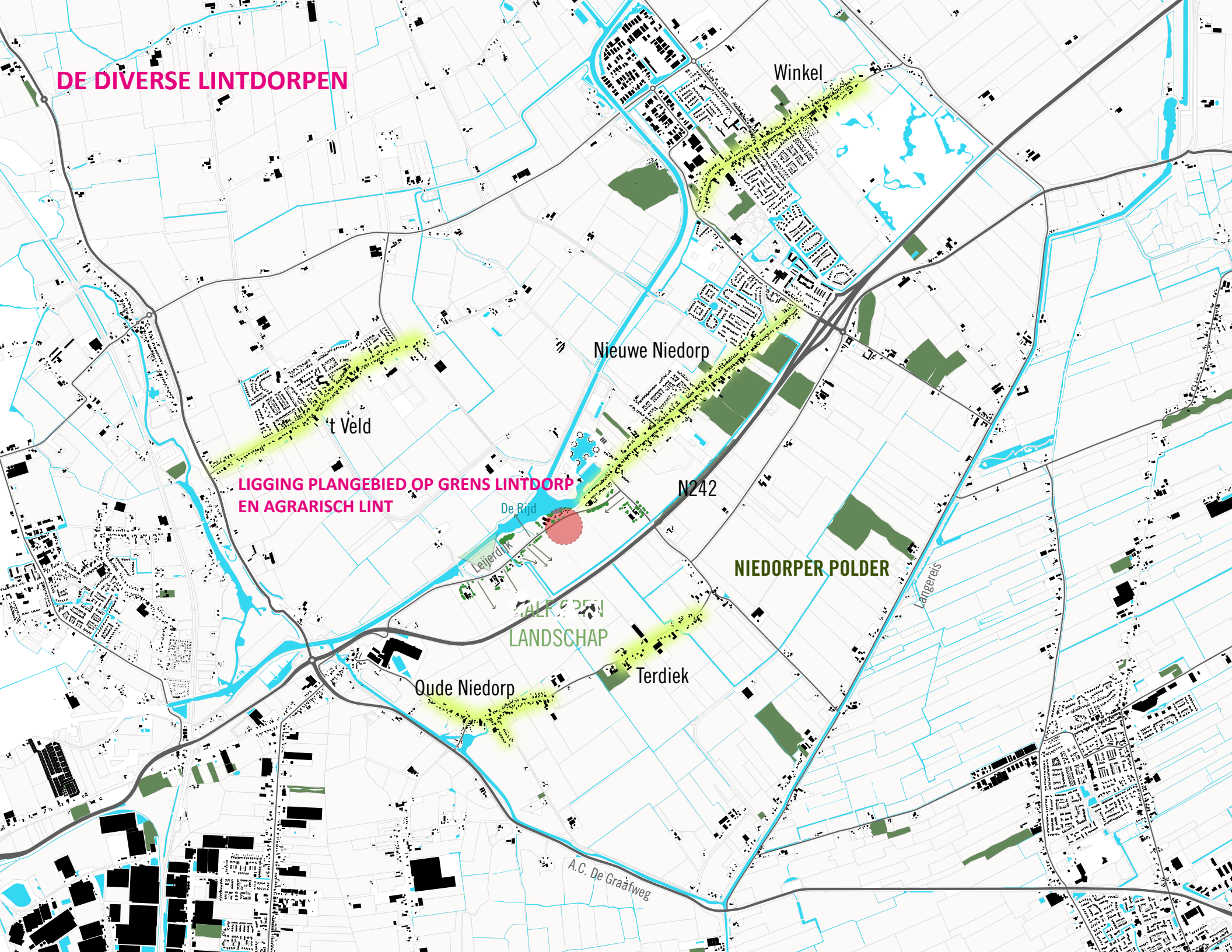
PROFIEL LEIJERDIJK THV PLANLOCATIE



BEGIN VAN HET LINTDORP



PROFIEL LEIJERDIJK EN ZICHT OP PLANLOCATIE LINKS


DE DIVERSE LINTDORPEN
Winkel
Nieuwe Niedorp
't Veld
LIGGING PLANGEBIED OP GRENS LINTDORP
EN AGRARISCH LINT
N242
De Rijd
Leijerdijk
NIEDORPER POLDER
Langereis
LANDSCHAP
Terdiek
Oude Niedorp
A.C. De Graafweg

MATIG OPEN LANDSCHAP

Het plangebied ligt in het landschapstype ‘Oud zeekleilandschap’. Het ligt aan een lint aan de rand van de Niedorper polder. Qua maat en schaal dient de nieuwe bebouwing aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.

Het landschap tussen het lint aan de Leijerdijk, de Terdiekerweg en de Dorpsstraat kan getypeerd worden als ‘matig open’. De linten zijn met hun bebouwing, erfbeplanting en soms laanstructuren vrij dicht terwijl de ruimte tussen de linten voor een groot deel vrij zijn van opgaand groen en bebouwing. Dit maakt het landschap afwisselend. De (meestal) langgerekte kavels steken vanaf de linten het landschap in, dit zorgt voor doorzichten.
Aan de Leijerdijk is de structuur relatief open met zicht richting de N242. Langs de weg bevinden zich aan de zuidwestzijde verschillende bouwplekken met daartussen doorzichten over de polder. Ter plaatse van de planlocatie is er vanaf de Leijerdijk een lang zicht in zuidelijke richting. Langs de dijk staat hier en daar laanbeplanting. Dit is ook het geval direct ten westen van de planlocatie. In combinatie met de uitloper van het lint onstaat hierdoor een duidelijke beëindiging van een zichtkamer* (met name vanaf de N242). Zie schetsen hiernaast. Hierbij is de beoogde loods met beplanting reeds ingevuld.

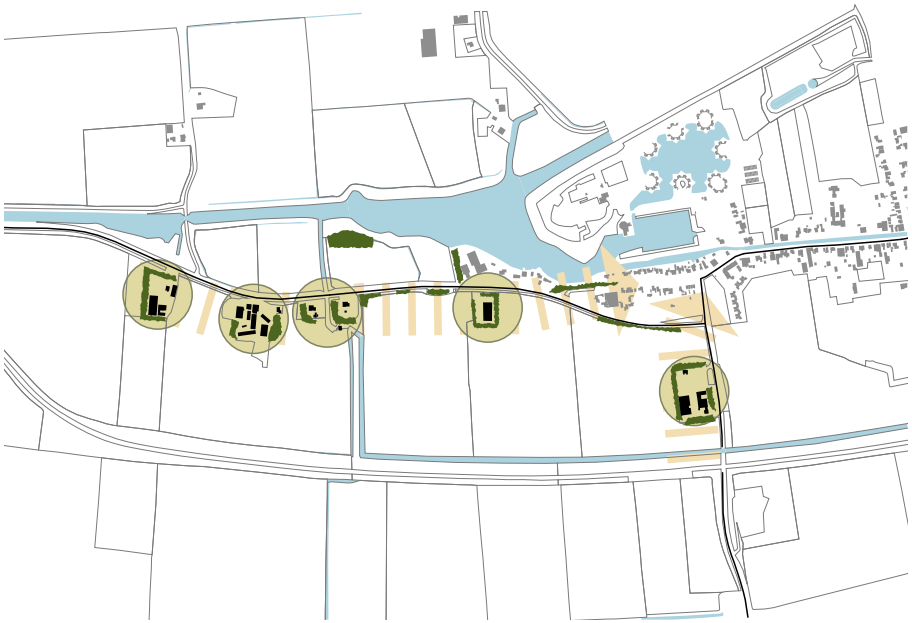
een zichtkamer (ook wel landschapskamer) is een open ruimte die omsloten wordt door groen en/of bebouwing die het zicht verder het landschap in ontneemt.

LINTEN EN LANDSCHAP

Het plangebied ligt aan de rand van het lint, op de overgang naar het matig open komgebied.

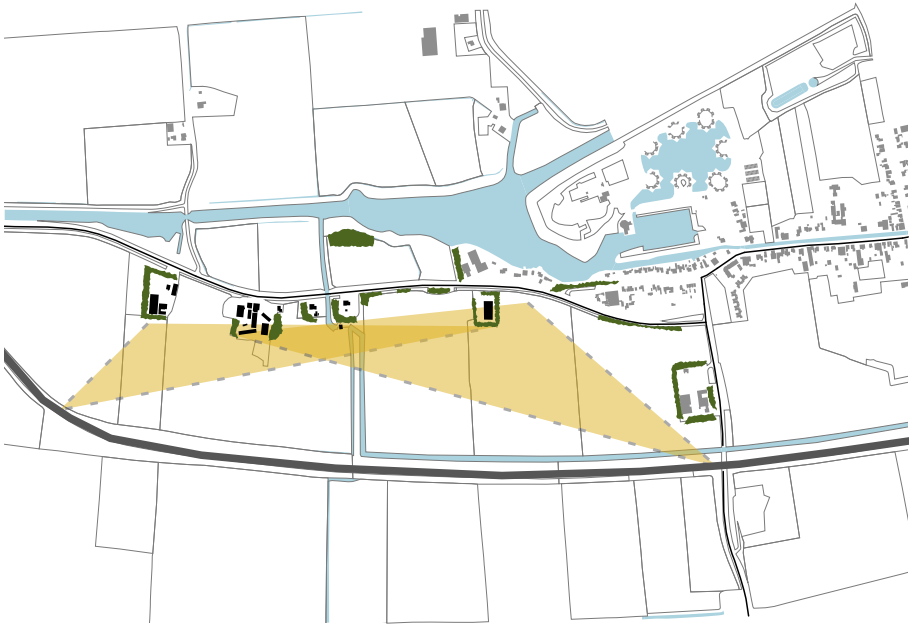
De nieuwe loods met groene omlijsting wordt zodanig gesitueerd dat het nieuwe erf onderdeel wordt van het dorpslint.
Door de ritmiek van agrarische bedrijven op afstand van elkaar doet het tevens mee in het beeld van de groene, agrarische eilanden.
Door een stevige groene inpassing wordt de rand van de zichtkamer op grotere schaal versterkt.
Er blijft ruim voldoende doorzicht rond de nieuwe ontwikkeling over, zodat vanaf de Leijerdijk de openheid goed kan worden beleefd.
De nieuwbouw vormt dus geen structurele aantasting van de zichtbaarheid van de openheid en het ongebouwde karakter van de landschapskamer.
De bebouwing en de beplanting op de voorgrond zorgen zelfs voor een betere dieptewerking; aan beide zijden van de beoogde locatie wordt vanaf de Leijerdijk het contrast met de achterliggende ruimte vergroot.

Voortzetten van groene eilanden richting lintdorp Nieuwe Niedorp



Aan de leijerdijk is sprake van een afwisselde structuur met bebouwing op losstaande erven en open doorzichten. Aan de westzijde van de Leijerdijk bevinden zich enkele bouwplekken met daartussen doorzichten over de polder en de achterliggende provinciale weg N242. Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een zeer ruime doorzicht naar de polder. Met het toevoegen van een bouwperceel op de beoogde locatie wordt het ritme aan bebouwing aan de Leijerdijk doorgezet.
Het toevoegen van bebouwing heeft uiteraard invloed op het doorzicht op de polder. Gezien het open karakter op dit deel van de Leijerdijk is de impact op het open gebied echter beperkt. Ook met het toevoegen van de beoogde bebouwing blijft nog steeds een grote open ruimte over. De sterkere dieptewerking vergroot zelfs de beleving van de openheid.

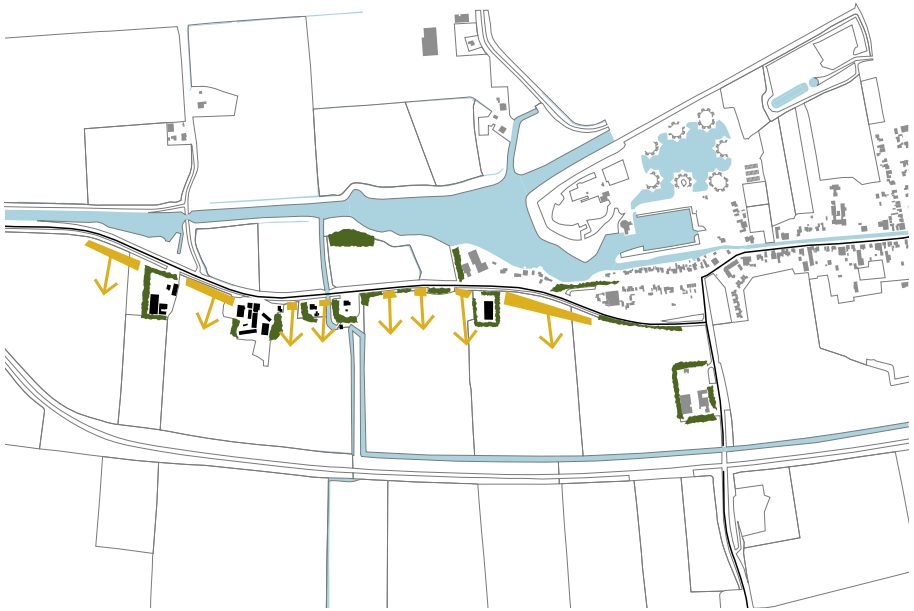
Zicht vanaf de N242 op groene eilanden



Vanaf de N242 is zicht op de rand van de polder, met haar boerderijen, die ritmisch als groene eilanden aan de Leijerdijk.

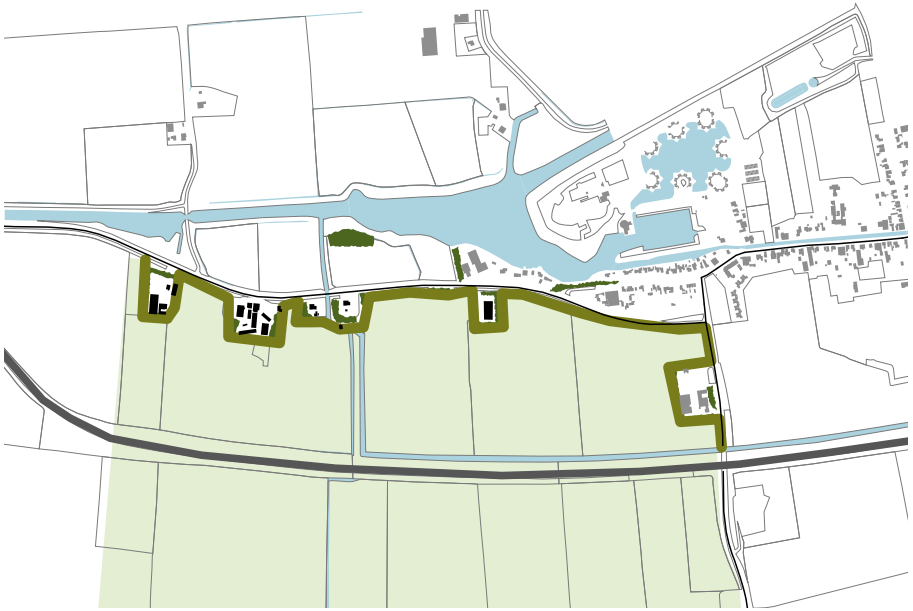
Langs de weg bevinden zich aan de zuidwestzijde verschillende bouwplekken met daartussen doorzichten over de polder.

Afwisselende doorzichten richting het landschap



Het lint langs de Leijerdijk is met haar bebouwing, erfbeplanting en soms laanstructuren relatief open. Langs de weg bevinden zich aan de zuidzijde verschillende bouwplekken met boerderijen. Tussen de boerderijen door zijn er doorzichten over de polder, richting de N242.

Rand van de landschappelijke kamer



Samen met de laanbeplanting aan de Leijerdijk vormen de boerderijen aan deze weg de rand van de landschappelijke/ zichtkamer. De open ruimte wordt omsloten door groen en bebouwing, die het zicht verder het landschap in ontneemt. Dit beeld is met name vanaf de N242 goed zichtbaar.

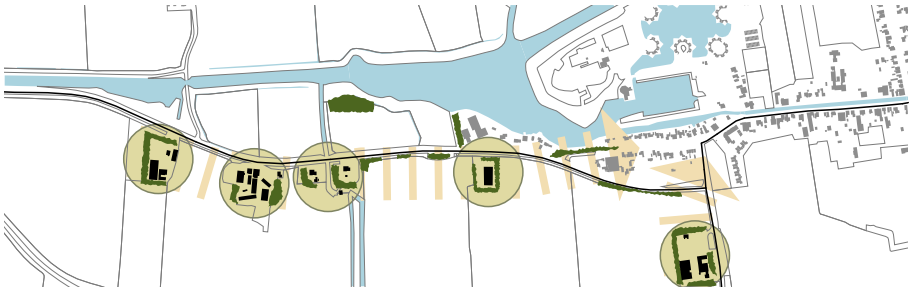
3. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

ALGEMEEN

Initiatiefnemer heeft de wenst om zijn bedrijf uit te breiden door de bouw van een opslagloods van circa 2200 m². Nut en noodzaak voor uitbreiding is onderbouwd in een separaat bedrijfsplan.
Het uitbreiden van het bedrijf aan de noordzijde van de Leijerdijk zou voor de hand liggen, maar hier is geen ruimte voor in het lint.
Vanuit bedrijfseconomische redenen, maar ook vanuit de omgeving en het beleid (met name de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie) worden eisen gesteld aan de inrichting van het terrein en de gebouwen en de landschappelijke inpassing hiervan. De uitgangspunten en hoe hiermee is omgegaan zijn hieronder weergegeven.

- **benadrukken beleving openheid landschap**

Het toevoegen van beplanting en bebouwing draagt in beginsel niet bij aan ‘openheid‘. Evenwel kan deze wel zorgen voor een betere dieptewerking. Hier is op beoogde locatie, vanaf de Leijerdijk zeker sprake: Door het plaatsen van bomen en bebouwing op de voorgrond, wordt het contrast met de achterliggende ruimte vergroot. Hierbij is het van belang dat er voldoende zichtlijnen vanaf de Leijerdijk aanwezig zijn. Deze zijn er.



- **liggen in matig open landschap**

Er is hier geen sprake van een enorme openheid en weidsheid, zoals bij de diverse Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) wel het geval is. de open ruimte wordt alzijdig begrensd door lintbebouwing. De projectlocatie ligt aan de rand van het matig open gebied, begrensd door lintbebouwing. Door deze ligging aan de rand van de polder is de impact op de openheid minder groot dan als er sprake zou zijn van situering midden in de polder.

- **ligging aan /in lint**

De beoogde bebouwing sluit aan op zowel de dorpse lintbebouwing als aan het open agrarische lint (zie analyse). Het lint wordt versterkt met de nieuwe ontwikkeling omdat de huidige en de toekomstige bebouwing beter op elkaar zullen aansluiten. Daarbij zal er geen cluster van bebouwing ontstaan omdat er slechts één pand wordt bijgebouwd. De structuur van een lint wordt daarmee niet aangetast.

- versterken verkavelingsstructuur

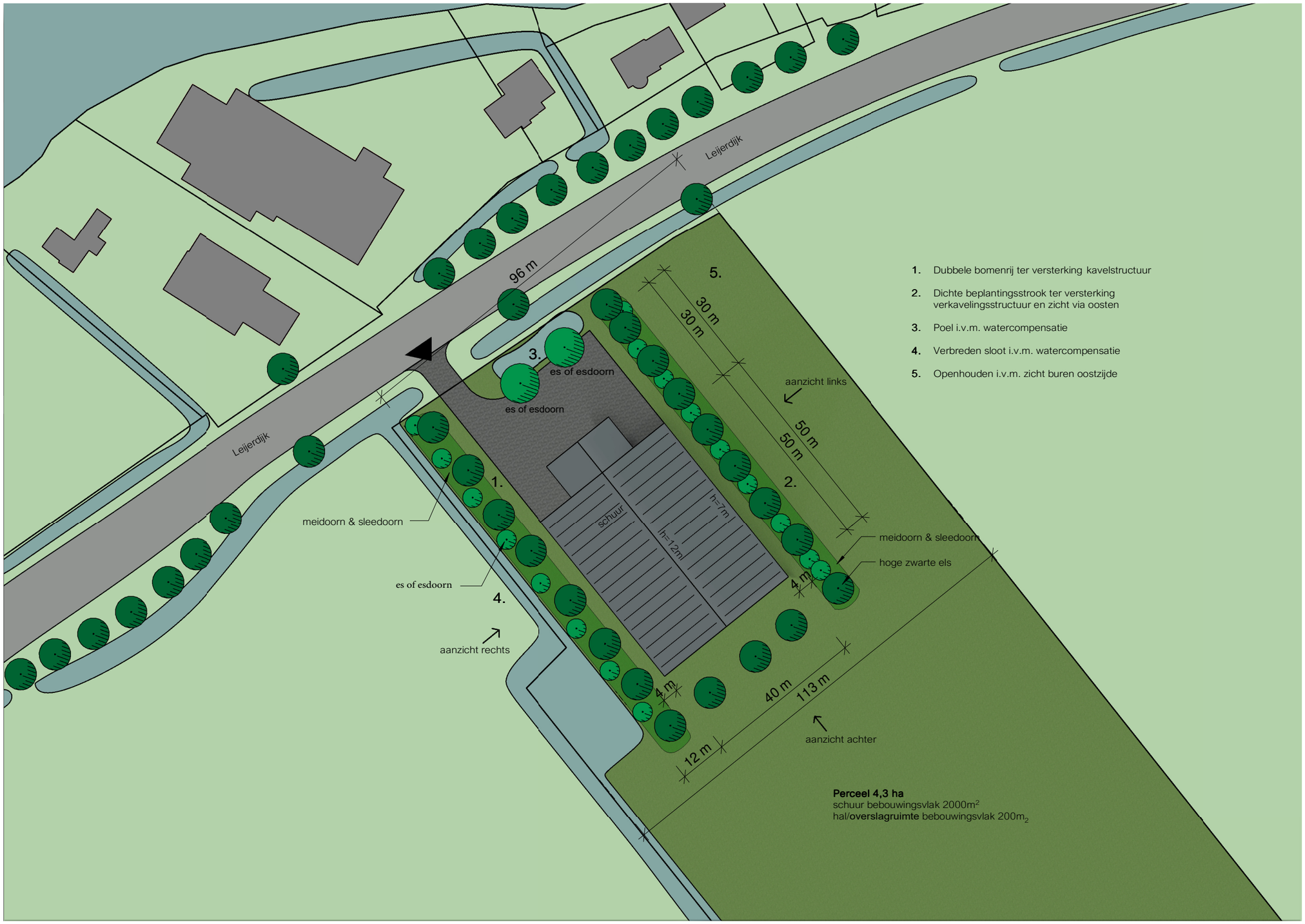
De verkavelingsstructuur wordt versterkt door de situering van de loods, de vorm van de loods, de daken en de beplanting die in richting van de kavels wordt aangelegd.
Het ruilverkavelingspatroon wordt niet doorbroken en de sloten blijven in stand.

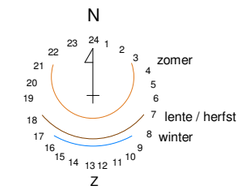
TERREIN

- Minimale verharding aan de voorzijde van het gebouw ten behoeve van manouvreerruimte voor vrachtwagens en enkele parkeerplaatsen voor personenwagens.
- Entree direct tegenover de entree van het bestaande bedrijfsgebouw.
- Overig deel van het terrein zo min mogelijk verharding, maar juist groen.
- Geen buitenopslag op het terrein.

GROENE RANDEN

- De twee randen van de kavel krijgen een stevige groene invulling, waardoor de verkavelingsstructuur wordt versterkt. Er is onderscheid gemaakt tussen de zuidwest- en de noordoostzijde, vanwege de al dan niet aanwezige laanbeplanting langs de Leijerdijk.
- Aan de noordoostzijde en zuidwestzijde wordt een strook van ca. 10 meter breed ingeplant met elzen, essen of esdoorns en met struweel van sleedoorn, meidoorn, kardinaalsmuts, hazelaar, kornoelje, hondsroos en liguster.
- Aan de zuidwestzijde wordt het zicht op de bebouwing ook al gefilterd door de beplanting langs de weg.
- De rest van de kavel blijft behouden als landbouwgrond. Er blijft aan beide zijden voldoende ruimte tot de erfgrens. Ten noordoosten van de planlocatie blijft hierdoor voor de buren aan de oostzijde het uitzicht behouden.
- Aan de voorzijde staal al een fraaie laanboom. Daarnaast is nabij de poel plek voor een fraaie treurwilg.
- Aan de achterzijde is ruimte voor 3 a 4 extra bomen.

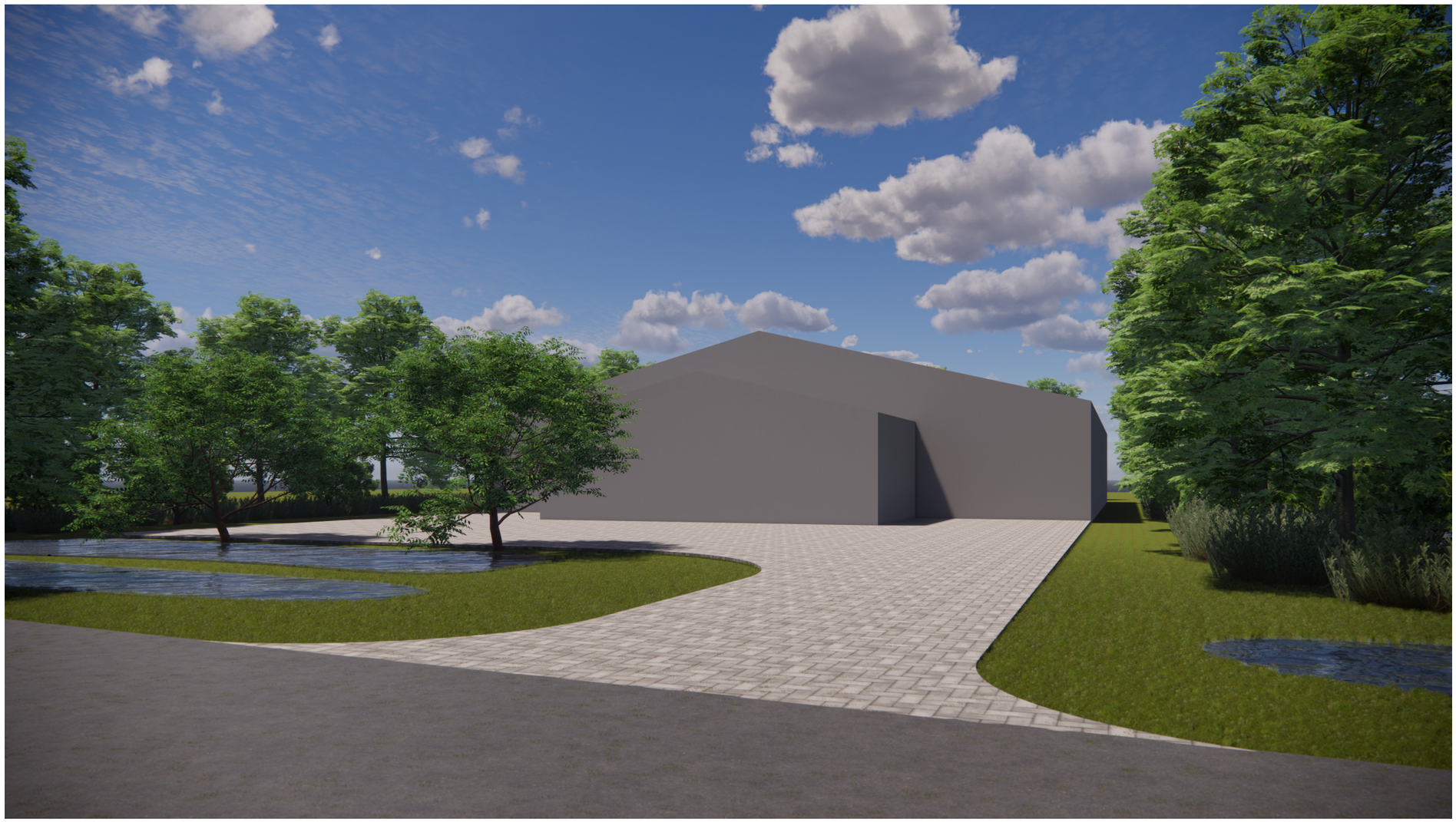




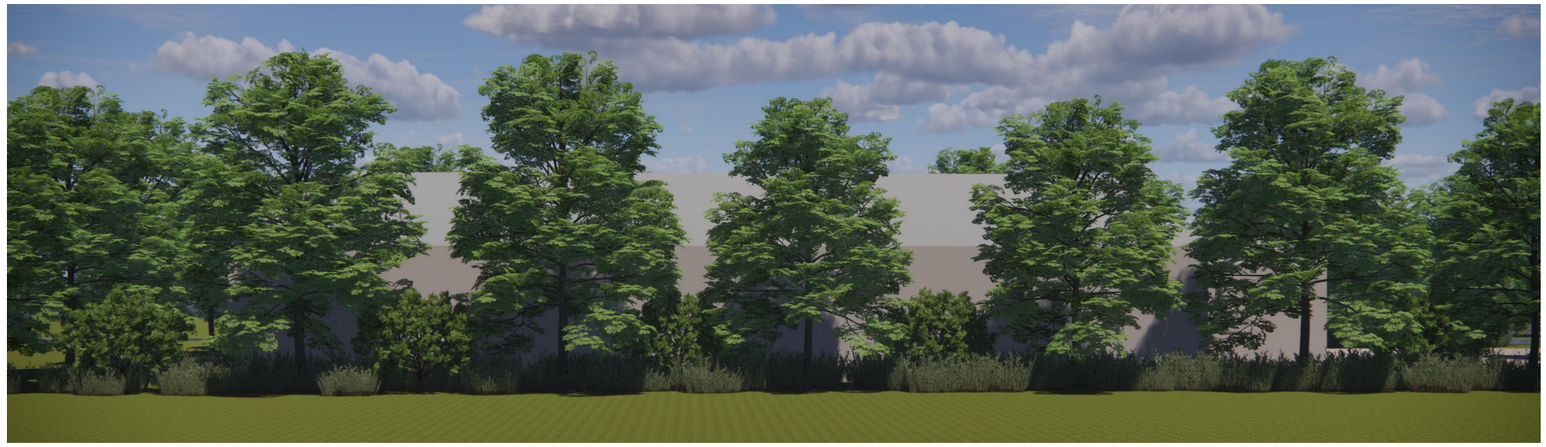
Sectie: D
Perceel: 1080
K.gemeente: Niedorp
Schaal: 1:500

situatie

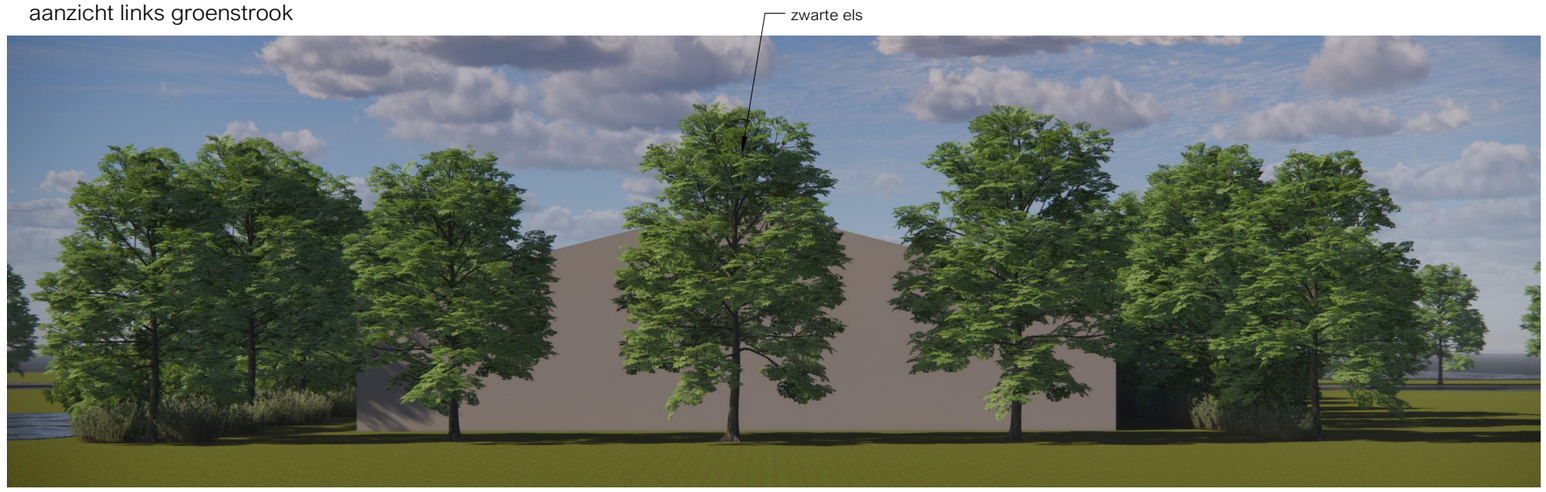
schaal: 1 : 1000



Aanzicht oprit



aanzicht links groenstrook



aanzicht achter groenstrook



aanzicht rechts groenstrook

es of esdoorn

meidoorn & sleedoorn

WATERCOMPENSATIE

- Door de toenemende verharding, zal het water nauwelijks in de bodem dringen. Het regenwater zal afstromen naar het omliggende slotenstelsel. Om te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat, is het belangrijk extra waterberging te realiseren.
- Deze watercompensatie is 10% van het totale toegenomen oppervlakte verharding.
- Deze waterberging kan aan de voorzijde leiden tot een fraaie poel/ vijverpartij met riet. Deze vorm van natuurontwikkeling verwijst naar de ligging nabij de Rijd.
- De sloot aan de westzijde wordt verbreed. Dit versterkt de verkavelingsstructuur.
- Er vindt meer compensatie plaats dan noodzakelijk.



rietoever van de Rijd

NATUURONTWIKKELING

Door het maken van de poel met riet aan de voorzijde, en de verbrede sloot aan de zuidwest zijde, zal de biodiversiteit van het gebied sterk toenemen.
Ook door het toevoegen van de dichte beplantingsstrook en de dubbele bomenrij zal de biodiversiteit toenemen.
Daarnaast is eigenaar van plan om een deel van het dak een groen dak te maken met sedum en kruiden (zie hoofdstuk 4).
In de Leidraad wordt aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met de structuurlijn van het kanaal Alkmaar – Kolhorn, en deze zo mogelijk benadrukken (zie pagina 8).
Stonetulips wil de rietkraag (achter het huidig bedrijf) van het kanaal Alkmaar-Kolhorn in haar oude glorie te herstellen. Dit zal resulteren in extra broedgelegenheid voor vogels en ook het creëren van een geschikte habitat voor insecten.

TWEE VARIANTEN

Op de vorige pagina's zijn twee varianten te zien. De landschappelijke inpassing is bij beide varianten gelijk. De bebouwing varieert, zie hoofdstuk 4 beeldkwaliteit.
De eerste variant, met een kleiner bouwwerk aan de voorzijde, -zoals ook in de referentie hieronder te zien is - heeft de voorkeur van initiatiefnemer.



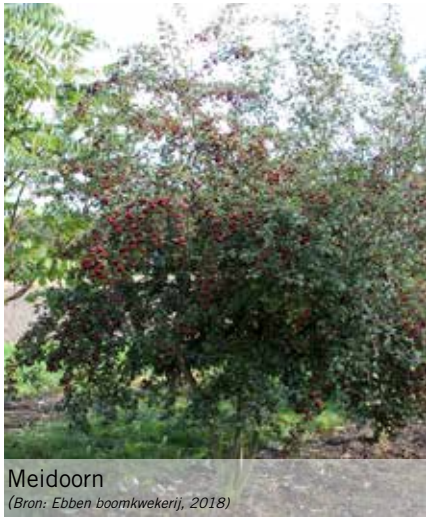
referentie Gouwe Hoogwoud; stal met kleiner volume ervoor

Op de volgende pagina's volgen een aantal fotomontages. De bebouwing is hierop indicatief weergegeven. Qua grootte en volume is de bebouwing zoals in de handschetsen aangegeven uitgangspunt.

Toe te passen beplantingssoorten:



Wilde liguster
(Bron: Ebben boomkwekerij, 2018)



Meidoorn
(Bron: Ebben boomkwekerij, 2018)



Es



Zwarte els



Sleedoorn
(Bron: Ebben boomkwekerij, 2018)





Huidige erf is groen ingepakt



Door de aanwezigheid van de laanbeplanting aan de Leijerdijk zal vanaf de westzijde het nieuwe erf nauwelijks zichtbaar zijn







Nieuwe situatie
3D isometrie
rechts-boven

Huidige situatie





Nieuwe situatie



Huidige schuur niet meer zichtbaar door nieuwe beplanting

Afstand N242 tot Leijerdijk is 450 meter

4. BEELDKWALITEITSKADER BEBOUWING

ALGEMEEN

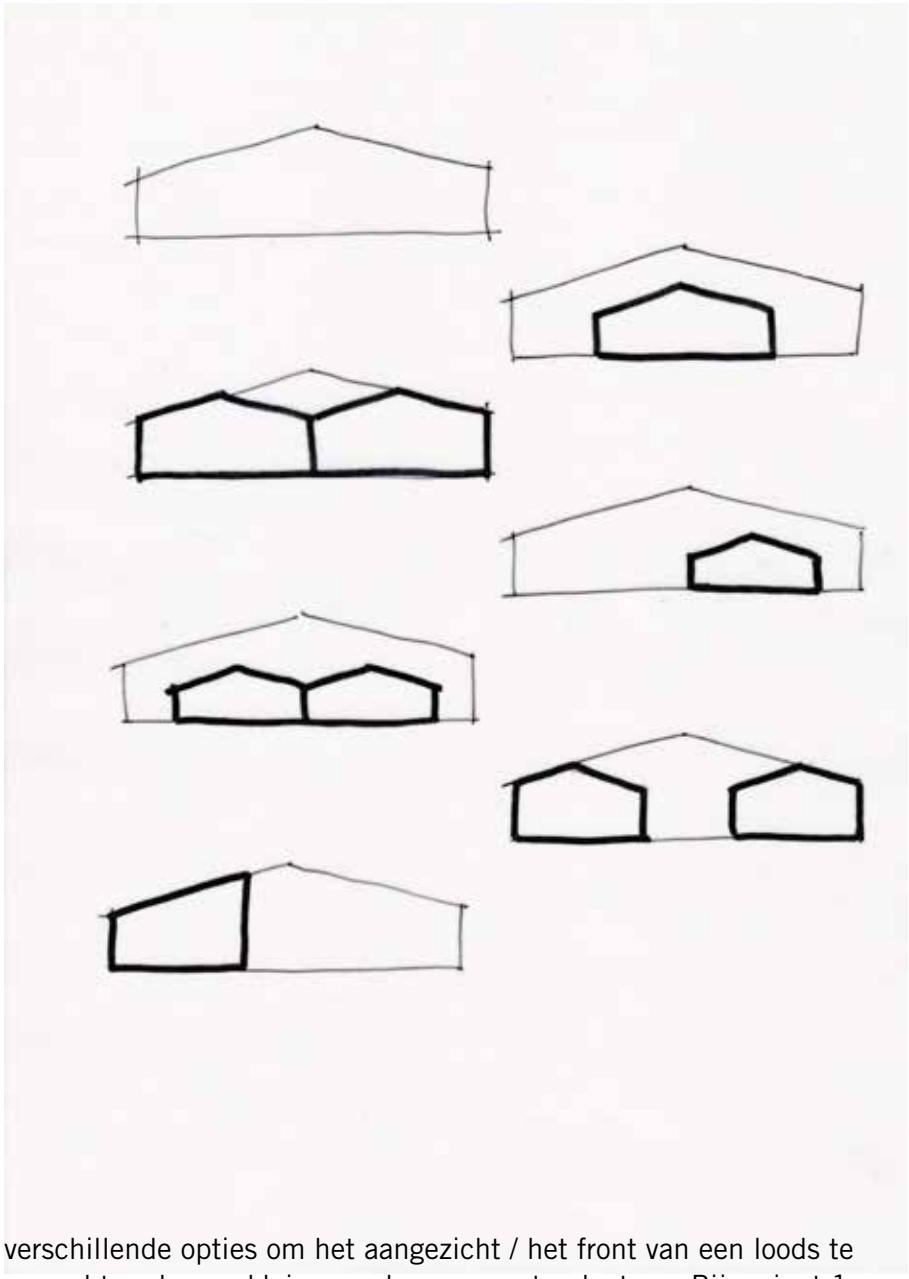
In het vorige hoofdstuk is de landschappelijke inpassing van het terrein en de bebouwing opgenomen. Ook aan de bebouwing zelf worden eisen gesteld. Hieronder zijn de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing opgenomen.
Beide varianten op pagina's 19 en 20 zijn landschappelijk inpasbaar.

BEBOUWING

- Het nieuwe bedijfsgebouw krijgt een eenvoudige hoofdvorm met één of meerdere kappen (landelijke uitstraling).
- Het gebouw wordt compact opgezet.
- Het gebouw wordt in de richting van het landschap geplaatst.
- De loods wordt circa 2200 m2 groot, met een maximale goothoogte van 7 m en een nok van maximaal 12 m.
- De goot wordt visueel verlaagd door het doortrekken van het dakmateriaal en/of -kleur.
- De bebouwing wordt duidelijk op de Leijerdijk georiënteerd, met een entree aan de voorgevel en bij voorkeur extra gevelopeningen.
- Het gebouw wordt in ieder geval aan de voor- en bij voorkeur ook aan de achterzijde onderbroken, waardoor een minder aanwezig front ontstaat.
- Het gebouw krijgt een gedekte kleurstelling passend in het landschap zoals bijvoorbeeld donkergroen, antraciet of bruintint.
- Mogelijk wordt een deel van het gebouw van een groen dak voorzien. Eigenaar denkt hierbij aan een sedumdak op het voorste, lagere deel van de loods. Dit gedeelte is wat lager, waardoor het groen zichtbaar zal zijn vanaf de omgeving.
- Het overslaggedeelte heeft een open karakter met veel glas.
- De twee varianten wijken van elkaar af in de dakopbouw:
- variant 1 heeft een breed en flauwer dak, aan de voorzijde een apart, lager overslaggedeelte en aan de achterzijde twee dakdelen.
- variant 2 heeft over de gehele lengte twee dakdelen. Hierdoor lijkt het alsof er twee kleinere loodsen staan. Deze loodsen hebben beiden een steiler dak dan bij variant 1.

Hierna volgen de verschillende opties voor de vooraanzichten en referentiebeelden. Ook is het mogelijk om het dak te laten verspringen.

De aanvrager heeft de voorkeur voor variant 1, met aan de wegzijde een kleiner volume dat het front breekt (zie referentiebeeld Gouwe te Hoogwoud (pagina 21 en 28).



verschillende opties om het aangezicht / het front van een loods te verzachten door er kleinere volumes voor te plaatsen. Bij variant 1.







referentie Gouwe Hoogwoud; stal met kleiner volume ervoor



referentie met glazen front

referentie met twee daken



verschillende opties om het aangezicht / het front van een loods te verzachten door er kleinere volumes voor te plaatsen.

BIJLAGE

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (provincie Noord-Holland, 2018) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. Het is dus een belangrijk document bij de toetsing van ontwikkelingen als die aan de Leijerdijk 5. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad te werken aan het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van landschap en cultuurhistorie.
Het plangebied ligt volgens de Leidraad in het deelgebied West-Friesland west. West-Friesland west is een oud zeekleilandschap dat in hoge mate verstedelijkt is, met Alkmaar-Noord, Schagen, Heerhugowaard en Langedijk als grotere, snel gegroeide kernen. Door de ontstaansgeschiedenis, de strijd tegen het water, de ligging en vooral de groei van de steden, de mate van ruilverkaveling en de huidige dynamiek zijn lokale landschappelijke verschillen ontstaan.

Het gebied heeft de ruimtelijke karakteristieken van een veenontginningsgebied, vooral herkenbaar aan de lange veenlinten en opstrekkende verkaveling haaks op de linten. In dit gebied is het veenpakket op de klei door oxidatie inmiddels verdwenen.

Het gebied kende lange tijd vooral een agrarisch gebruik.

Grootschalige ruilverkavelingen en schaalvergroting in het midden van de 20e eeuw waren onderdeel van een groot landinrichtingsproces. Het landschap maakte hiermee een ware transformatie door en veranderde ingrijpend. Waterlopen werden rechtgetrokken of verdwenen, kleinere kavels werden samengevoegd en herverdeeld en landschapselementen (als randbeplanting) verdwenen.

De kernwaarden van het ensemble West-Friesland-West worden aan de hand van volgende 3 provinciale kernwaarden omschreven:

1. de landschappelijke karakteristiek (de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen),
2. openheid en ruimtebeleving (de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten)
3. de ruimtelijke dragers (de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen, zoals bijvoorbeeld bebouwingslinten, bomenlanen en dijken).



deelgebied West-Friesland west

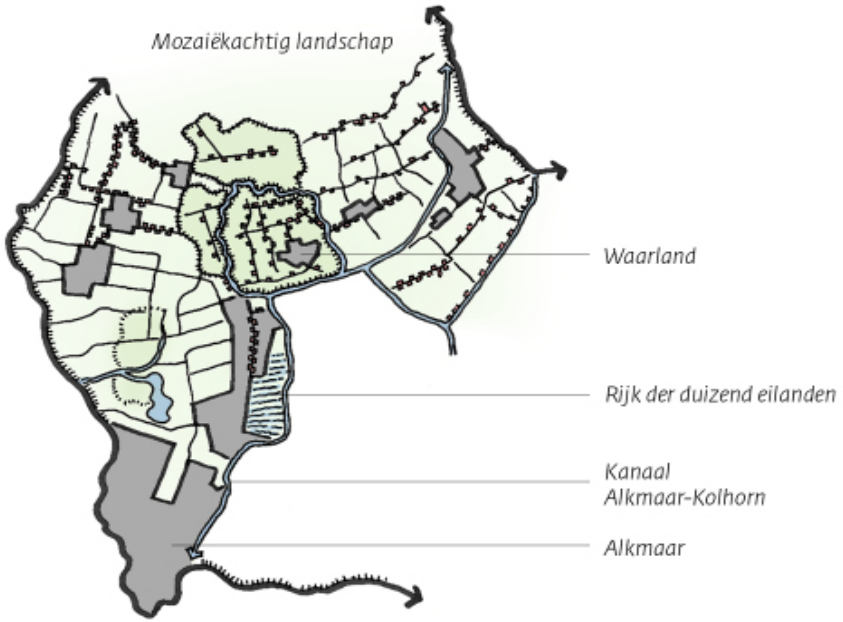
1. de landschappelijke karakteristiek (de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen)

Het plangebied valt onder deelgebied 2, het middendeel van West-Friesland West. Het middendeel is een mozaïeklandschap met zeekleigronden en kleinere droogmakerijen, waarin zowel historische structuren overeind zijn gebleven, maar waar ook ingrijpend vernieuwd is ten tijde van het landinrichtingsproces. Het is een ruilverkaveld gebied met relatief grote blokverkavelingen en rechtgetrokken sloten. Het oude zeekleilandschap wordt gekenmerkt door hoger gelegen kreekruggen en (overwegend open) laaggelegen kommen. Op de kreekruggen zijn bebouwingslinten gesitueerd, met beplanting en veel sloten. De historische lintstructuren liggen vaak op oude dijken. Bij de grootschaliger blokverkaveling van de kommen in het middendeel is de openheid vaak aan meerdere zijden begrensd door de bebouwingslinten.



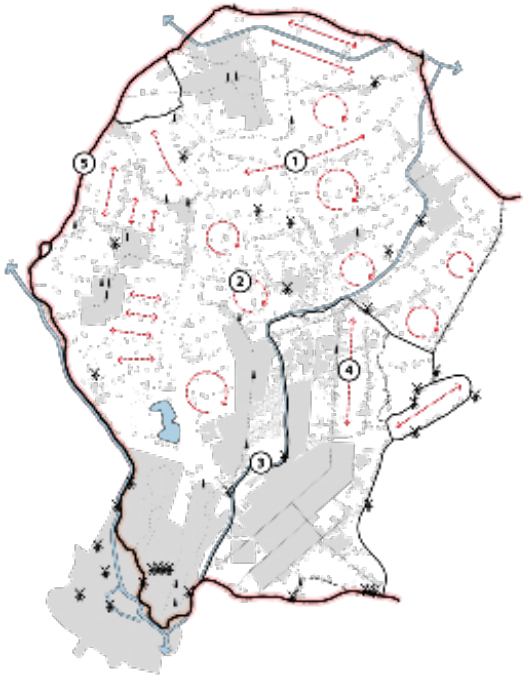
De kleinere droogmakerijen (zoals de omgeving van Waarland) hebben geen hoge ringdijk en doen mee in het halfopen landschap. Deze droogmakerijen liggen op afstand van het plangebied.

Verder zijn hier geen specifieke kenmerken benoemd voor de planlocatie. Dit, in tegenstelling tot bijvoorbeeld het in het noordelijk deel van West-Friesland west (rond Schagen) (deelgebied 1) gelegen gave open weidelandschap, met historische, onregelmatige verkaveling. Dit wordt in de Leidraad aangemerkt als Bijzonder Landschap. Hier zijn de zichtlijnen heel lang. Dit is dus een zeer waardevol, te behouden landschap.



2. Openheid en ruimtebeleving (de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten)

De projectlocatie ligt in het zogenaamde ‘alzijdig begrensde ruimten in het mozaïekachtige landschap’, weergegeven als rode cirkels Het gebied kan gezien worden als een matig open gebied. Hier zijn de zichtlijnen minder lang dan in het noorden en westen van West-Friesland west (met rode lange pijlen).



1. Langere zichtlijnen tussen lange gebogen linten
2. Alzijdig begrensde ruimten in het mozaïekachtige landschap
3. Dijk- en ringvaart Heerhugowaard
4. Lange zichtlijnen in de Heerhugowaard
5. Westfriese Omringdijk
* Molen met molenbiotoop (indicatief)
Baken (kerk-, water-, of vuurtoren)

3. de ruimtelijke dragers (de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen).

‘In het Westfriese landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen de belangrijkste lokale structuurlijnen. De lint(dorp)en met de vele stolpen zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking. De linten zijn vaak gebaseerd op de kreekruggen (Niedorp, Winkel en ’t Veld), op oude dijken (Langedijk, Oterleek en Veenhuizen) en op de strandwallen (Oudorp en Sint Pancras).’

Het profiel van de weg met bebouwing en de mate van bebouwingsdichtheid is per lint verschillend. Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en tuinen. Langs de linten staan vaak (reeksen) stolpboerderijen.

Naast de linten vormt hier het kanaal Alkmaar- Kolhorn een belangrijke ruimtelijke drager. Deze loopt direct achter het bestaande bouwvlak van Leijerdijk 5.

Verspreid door West-Friesland West staan verschillende molens (soms in serie) als markante objecten in het landschap. Ze herinneren aan het proces van land maken en droog houden. Deze molens staan niet in de directe omgeving van Leijerdijk 5.

dynamiek

De agrarische sector zorgt voor dynamiek in het landschap. Het gebied rond Warmenhuizen/Tuitjenhorn is aangewezen als een van de twee zaadveredelingsconcentratiegebieden in Noord-Holland. Daarnaast vindt schaalvergroting en verbreding op de agrarische erven plaats en is er glastuinbouw die deels geherstructureerd wordt.

Ambities en ontwikkelprincipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

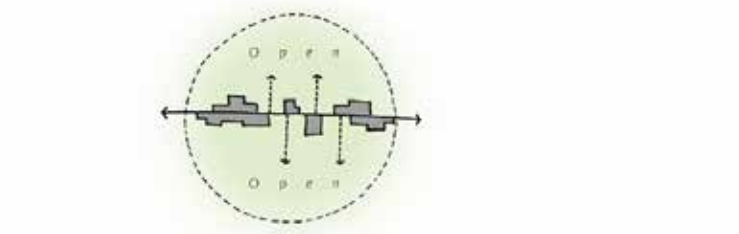
- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Het Westfriese landschap is aantrekkelijk en gevarieerd. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- het behouden van het open en kleinschalige terpen- en lintenlandschap.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast en voegen zich in het bestaande landschap, zowel in de linten als in het landelijk gebied. Houd rekening met de maat en schaal van de huidige bebouwing in de linten, met de fijnmazigheid en kwetsbaarheid van het landschap en de cultuurhistorische waarden. Onderzoek of er alternatieve locaties voor grootschalige of verkeersaantrekkende functies zijn, bij voorbeeld op bedrijfsterreinen. Aan de agrarische linten moet de functie gerelateerd zijn aan het agrarische gebruik van het landschap.

> Zorg voor een hechte (zicht)relatie tussen dorp(slint) en landschap, behoud doorzichten vanaf het lint naar het landschap.



Versterk waar mogelijk de landschappelijke structuren in dit gebied door natuurontwikkeling en het toevoegen van recreatieve (vaar)routes en recreatieve functies hieraan. Het gaat bijvoorbeeld om ‘Het rijk der duizend eilanden’ rond Oosterdel en waterstructuren zoals de ringvaart /Boomervaart rond Waarland, de Saskevaart, de Molendel, de Molentogt en het kanaal van Alkmaar – Kolhorn (kans).
Het behouden/ versterken van de herkenbaarheid van de droogmakerijen.

Houd in de droogmakerijen bij grotere, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen afstand tot de polderlinten, zodat deze herkenbaar blijven en sluit wat betreft maat en schaal aan bij de bestaande bebouwing. > hier niet van toepassing.

Overige ontwikkelprincipes

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:
Het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie. Zorg voor een ruime landschappelijke begrenzing van het terrein, die aansluit op het bestaande omringende landschap; vermijd hoge hekken in het landschap. Streef ernaar dat de opstelling kwaliteit toevoegt aan het bestaande landschap.


RHO ADVISEURS