

Team Erfkwaliteit Noord-Holland

Erfadvies #5
Mol Freesia

Team Erfkwaliteit (Ruut van Paridon)
Schetsontwerp DEF
7 december 2018

van Paridon de Groot

Ontwikkel met trots!

De landbouwbedrijven van Noord-Holland behoren tot de beste van de wereld. Er wordt gewerkt met hooggespecialiseerde technieken en steeds hoger opgeleid personeel. Tegelijkertijd neemt de weerstand tegen grote bedrijven en kassencomplexen toe. Er is een andere benadering nodig om de bedrijven weer te verbinden met de maatschappij. Uitstraling en representatie van het bedrijf, het creëren van internationale uitstraling (met toplandbouw, duurzaamheid, innovatie), de ontwikkeling van een goede verstandhouding met de nabije omgeving om (nieuwe) bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken/houden en de ontwikkeling van een aantrekkelijke woon/leefomgeving voor personeel in de nabijheid van het bedrijf zijn daar onderdelen van. Wees trots op het bedrijf, maak het open, laat het zien en investeer in de kwaliteit van het erf. Uiteindelijk betaalt zich dat uit.

Inhoud

1 Inleiding p4

2 Verkenning landschap p11

3 Observaties p25

4 Omwonenden p40

5 Modellenstudie p46

6 Ontwerptekening p57

Colofon p74

1 Inleiding

1 Inleiding

Opgave

De opgave betreft de ontwikkeling van Mol Freesia, een grote Freesiakwekerij in Nibbixwoud (gemeente Medemblik). De kassen van dit bedrijf maken onderdeel uit van het bedrijfsterrein Overspoor. Het bedrijf, dat nu 4 ha groot is, wil uitbreiden met 3,7 ha kassen. Daarbij wil het circa 1,5 hectare (netto) zonne-boilerveld (voor warmte) realiseren, als onderdeel van de verduurzaming van het bedrijf. Daarnaast zullen er circa 900 PV panelen op het dak van de bedrijfsruimte (voor duurzame elektriciteit) worden geplaatst, een warmte-koude opslagsysteem in de grond worden gerealiseerd en worden er nieuwe schermdoeken aangebracht waardoor de lichtuitstoot en het warmteverlies wordt teruggebracht.

Planvorming

Voor de inpassing van deze ontwikkeling is in opdracht van Mol Freesia reeds eerder een plan opgesteld. Betrokken partijen zijn hier echter niet tevreden over. Omwonenden blijven ongerust over de zichtbaarheid en lichthinder van het bedrijf.

De provincie Noord-holland geeft daarnaast aan dat er in het plan onvoldoende rekening is gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De omvang van de landschappelijke inpassing wordt daarbij als niet robuust genoeg beschouwd in relatie tot de schaal van de ontwikkeling.

De gemeente geeft aan dat de kas niet zichtbaar mag zijn en dat er met streekeigen beplantingen gewerkt moet worden.

Vraag Team Erfkwaliteit

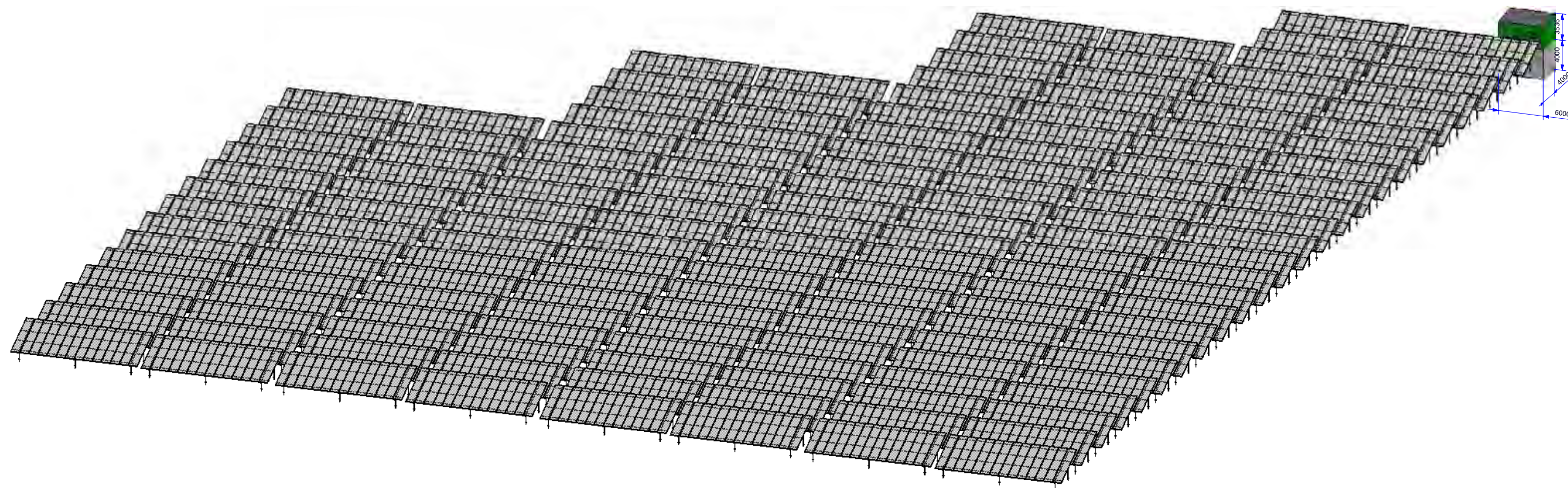
Om tot een gedragen plan te komen, dat voldoet aan alle uitgangspunten, is Team Erfkwaliteit gevraagd om een compact planproces te organiseren met alle betrokken partijen en de omwonenden van het bedrijf. Het doel van deze opdracht is komen tot een schetsontwerp, op basis waarvan de bestemmingsplanprocedure in gang gezet kan worden.

Aanpak

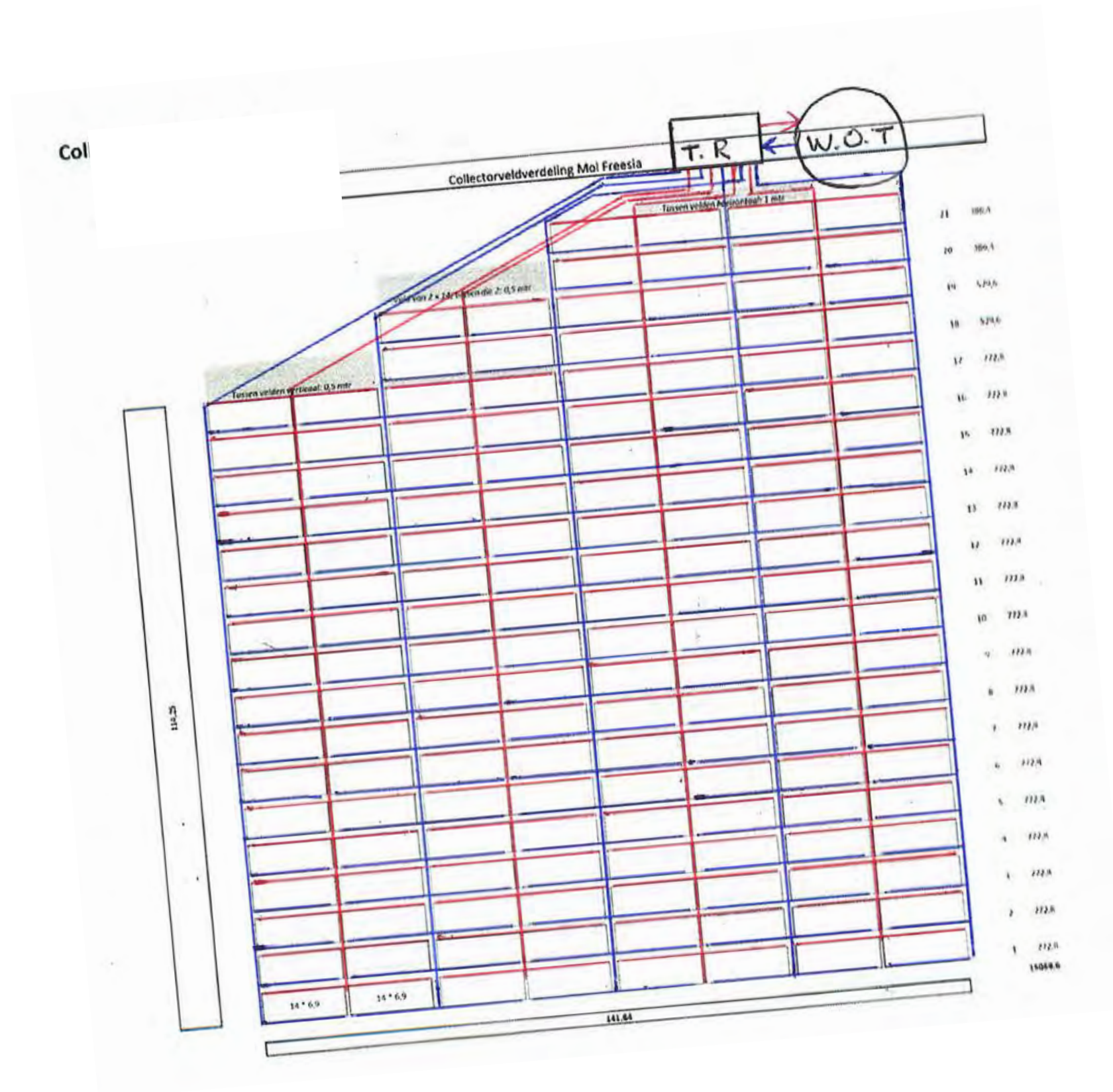
In 2018 zijn er zes werkbijeenkomsten met de omgeving en betrokken partijen georganiseerd, waarin in een aantal stappen is toegewerkt naar een gedragen schetsontwerp. Halverwege het proces is afgestemd met de ARO over de hoofdopzet van het plan. De aanbevelingen van de ARO zijn meegenomen in het plan.



Opgave / uitbreiding Mol Freesia met nieuwe kassen en boilerveld.
De doorgaande watergang moet hiervoor verlegd worden.



Opgave / Technisch ontwerp boilerveld (tijdelijke bestemming)
($\pm 3,20$ m hoog, inclusief enige overhoogte t.b.v begrazing door schapen)



— aanvoerleidingen (koud)
— retourleidingen (warm)

T.R. = technische ruimte met pompen en terugloopvat
w.o.t. = warmte opslag tank (dagbuffer)



Voorbeeld opstelling
zonnecollectoren G2-energie

Opgave / Technisch ontwerp boilerveld

> het betreft een systeem van collectoren, een buffervat en een bovengronds leidingensysteem. Dit systeem kan niet (of zeer lastig) worden doorsneden door sloten.



Werkbijeenkomst in de kantine van Mol Freesia



Omwonenden krijgen uitleg over de nieuwe schermdoeken in de kas.

2 Verkenning Landschap

2 Verkenning landschap

Ligging

Mol Freesia ligt aansluitend op het bedrijventerrein van Nibbixwoud achter het bebouwingslint Wijzend. Het is niet te typeren als een 'erf' (een woonhuis en een bedrijf erachter), maar eerder als een bedrijfscomplex. De entree van de kwekerij ligt op het bedrijventerrein.

Met de uitbreiding zal het kassencomplex verder in de open ruimte achter het lint Wijzend komen te liggen, meer in de nabijheid van het lint Oosteinderweg, dat aan de andere zijde de open ruimte begrenst.

Rond de jaren 60 zijn in dit gebied veel zogenaamde 'fruittuinen' aangelegd; boomgaarden omgeven door elzenhagen. Hierdoor werd deze streek meer besloten van karakter. De laatste jaren staan de fruittuinen onder druk, ze zijn langzaam aan het verdwijnen, waardoor het gebied weer meer open wordt.

Landschap

De ontwikkeling speelt in het West-Friese landschap. Dit is een zeekleigebied met lichte hoogteverschillen die samenhangen met oude kreekstructuren. De erven met historische stolpboerderijen liggen aan lange doorgaande wegen (linten), die min of meer oost-west georiënteerd zijn. Een kwaliteit is de openheid tussen deze vrij kleinschalige, groene bebouwingslinten. De verkaveling is strookvormig, deze hangt samen met het veendek dat hier oorspronkelijk lag.

Uitgangspunten Provincie

De ambitie van de provincie is ontwikkelingen te laten bijdragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek, het versterken van de beleving van de openheid, en ze helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijk dragers (hier de linten).

- de verkavelingsstructuren (inclusief sloten) herkenbaar en beleefbaar houden
- de openheid tussen de linten behouden
- bij tijdelijke functies zoals zonnepanelen: vermijd hoge hekken, streef er naar dat de opstelling kwaliteit toevoegt aan het landschap. Realiseer een ruime landschappelijke begrenzing van het terrein.



Lokatie Mol Freesia: bedrijf is onderdeel van het bedrijventerrein achter het lint. Op de witte vlakken komen aansluitend nog andere bedrijven. (Mol Freesia ligt niet aan het lint als een 'erf')



Lokatie Mol Freesia: bedrijf is onderdeel van het bedrijventerrein achter het lint. Op de grasvelden komen aansluitend nog andere bedrijven. (Mol Freesia ligt niet aan het lint als een ‘erf’)



Lokatie Mol Freesia: het kassencomplex ligt in de open ruimte tussen de linten van West-Friesland



Kwaliteit tussenruimte: het zogenoemde 'vlakjeslandschap', met een afwisseling van fruittuinen / elzenhagen / weide / akkers, en bebouwingslinten (met stolpen) op de achtergrond



Kwaliteit tussenruimte: afwisseling fruit / elzenhagen / weide / akkers



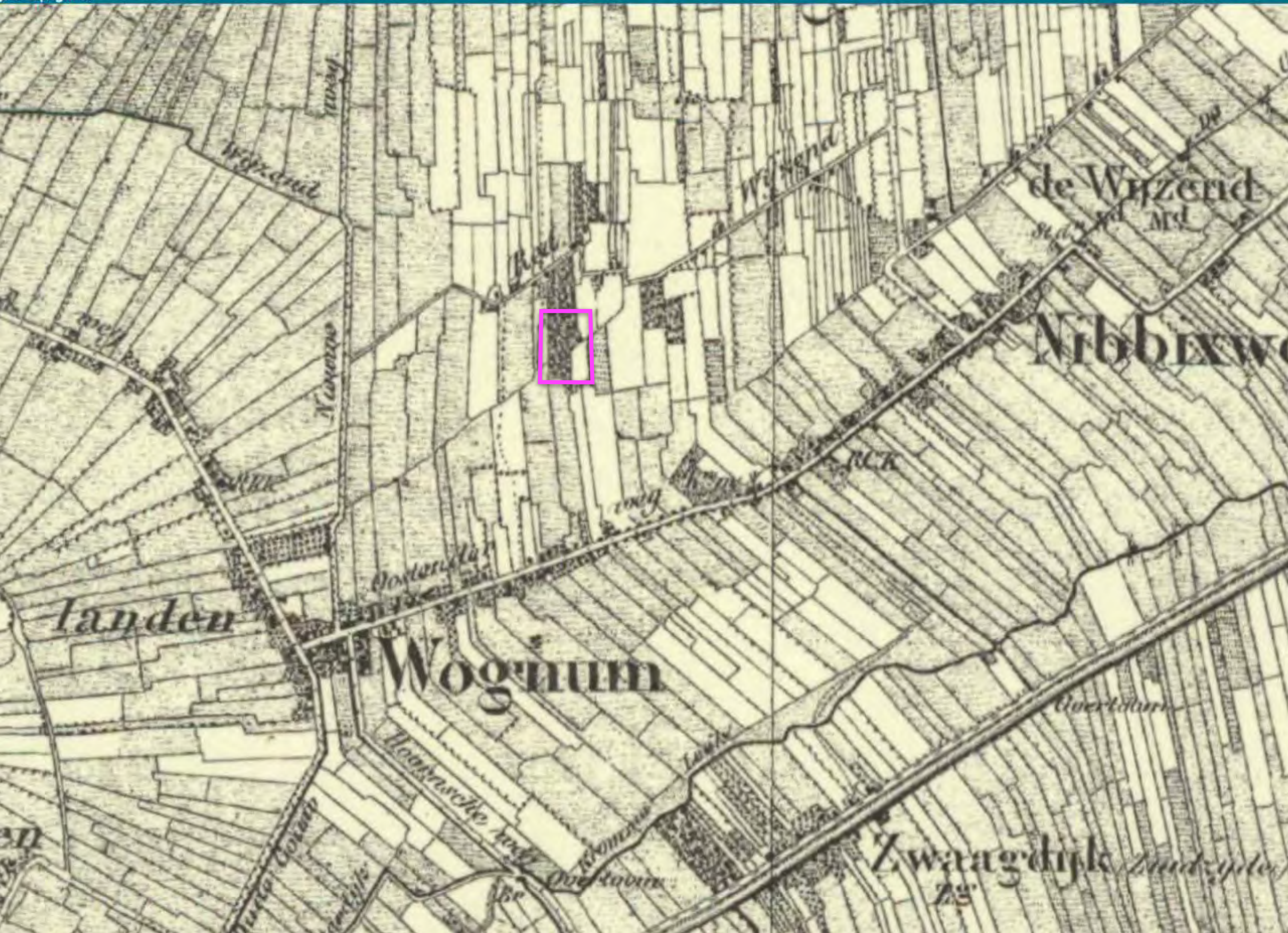
Kwaliteit tussenruimte: afwisseling fruit / elzenhagen / weide / akkers /bebouwingslint op de achtergrond



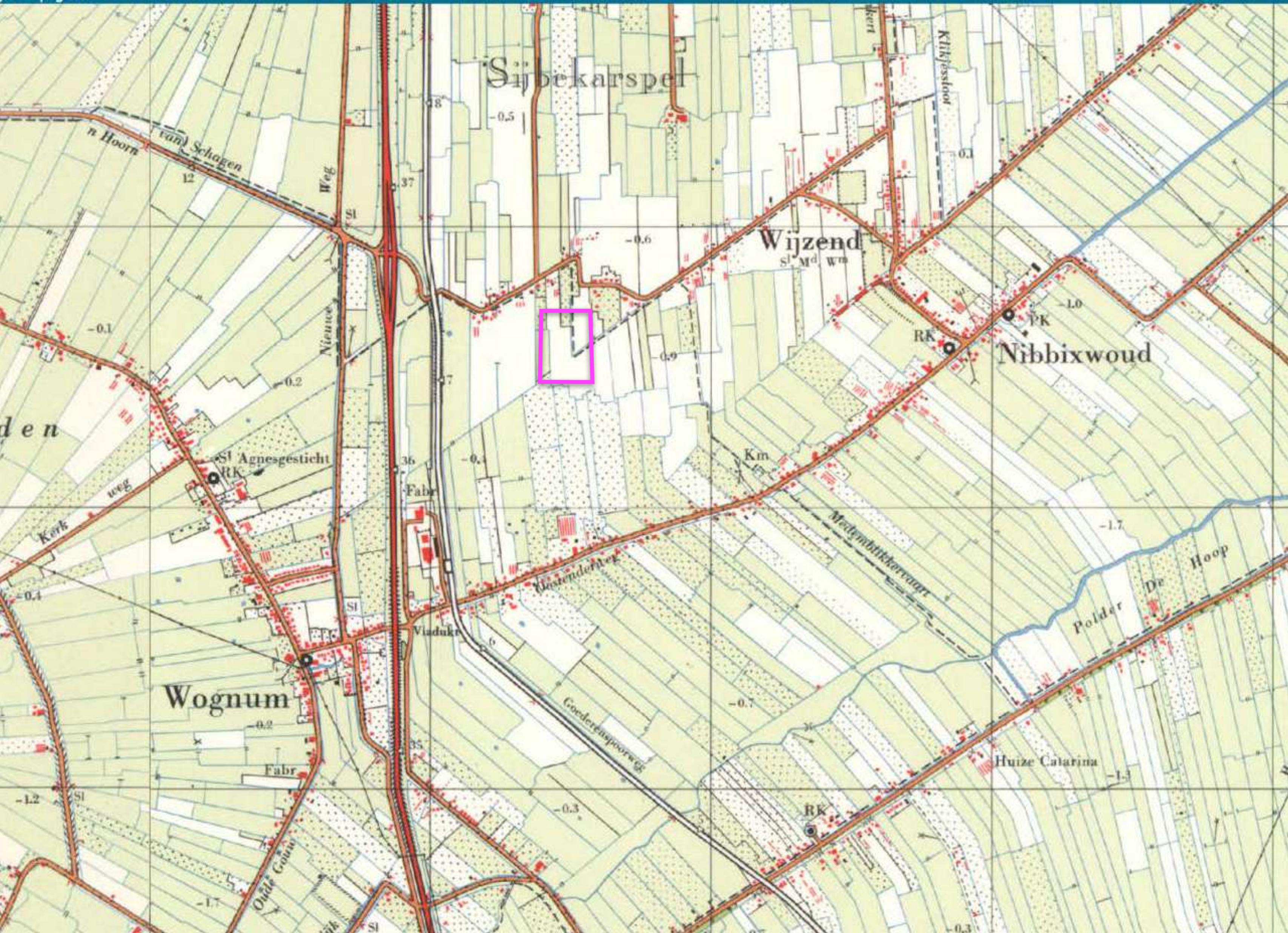
Mol Freesia ligt in open ruimte tussen de elzenhagen



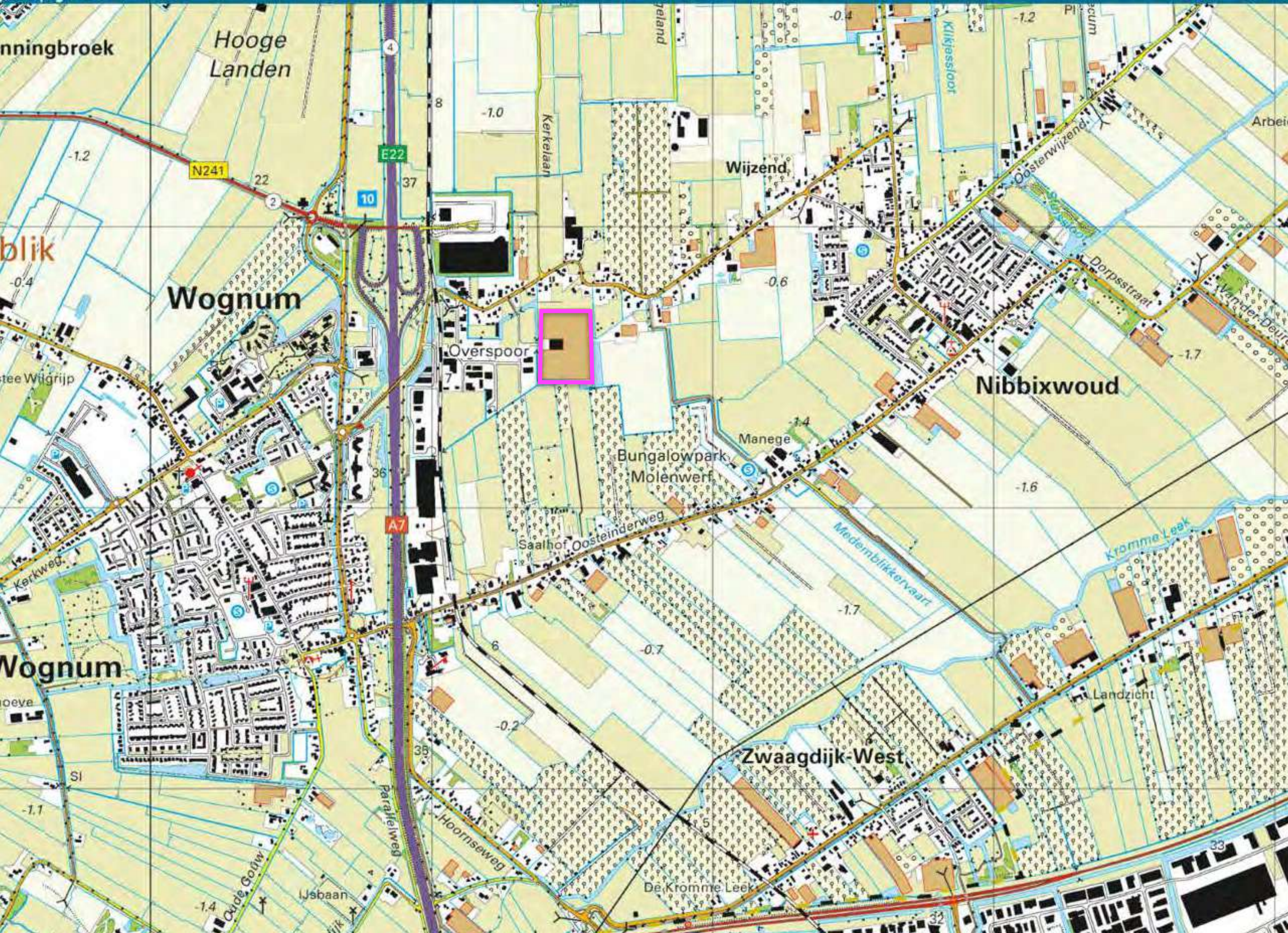
Dit is de ruimte die overblijft na de uitbreiding richting het lint



Ontwikkeling landschap / 1850



Ontwikkeling landschap / 1961



3 Observaties

3 Observaties

Mol Freesia kent nu geen inpassing

In de huidige situatie is het kassencomplex niet landschappelijk ingepast. De kas staat dicht op de sloot. Hier is alleen ruimte gereserveerd voor een onderhoudspad langs het water. Er staan verder geen bomen of andere beplantingen.

Andere ontwikkelingen in de omgeving worden ook niet ingepast

In de omgeving van Mol Freesia zijn meerdere recente ontwikkelingen te zien (grote (agrarische) bedrijven, een sportpark, een caravanpark en een bedrijventerrein). Opvallend is dat hier geen of nauwelijks landschappelijke inpassing of ontwikkeling heeft plaats gevonden. Er is in deze omgeving blijkbaar (nog) geen cultuur waarin de landschappelijke inpassing vanzelfsprekend wordt meegenomen in alle ontwikkelingen.

In regio's waar er meer aandacht is voor de landschappelijke inpassing ontstaat vaak een 'cultuur van handelen', waarbij goed voorbeeld goed doet volgen.

Behoefte aan recreatief gebruik buitengebied (vb lunchwandelen)

Van oorsprong was dit gebied agrarisch. De laatste periode ontwikkelen hier steeds meer verschillende functies, zoals bedrijven, woningen en recreatief / toeristische plekken. Hiermee ontstaat ook de behoefte om het landschap anders te gebruiken. Het recreatieve gebruik wordt bijvoorbeeld belangrijker.

Bijvoorbeeld om een (lunch)wandeling te maken, een rondje te rennen, kinderen vrij buiten te laten spelen of de hond uit te laten. Op dit moment zijn de mogelijkheden daarvoor beperkt, wandelaars lopen over de wegen en het fietspad.

Samenhang tussen ontwikkelingen ontbreekt

Tot nu toe vinden ontwikkelingen los van elkaar plaats, zonder rekening te houden met de verschillende betekenissen die het buitengebied in de loop van de tijd heeft gekregen. Nu ontwikkelingen elkaar zo dicht naderen is het tijd om te werken aan verbindende ruimtelijke structuren, die recht doen alle kwaliteiten, betekenissen en gebruikers van het buitengebied.



Observaties / Mol Freesia is nu niet landschappelijk ingepast



Observaties / Mol Freesia is nu niet landschappelijk ingepast



Observaties / Mol Freesia is nu niet landschappelijk ingepast



Observaties / ook geen inpassing bij grote ontwikkelingen



Observaties / ook geen inpassing bij grote ontwikkelingen



Observaties / ook geen inpassing bij grote ontwikkelingen



Observaties / behoefte aan recreatief gebruik buitengebied (vb lunchwandelen)



Observaties / behoefte aan recreatief gebruik buitengebied (vb lunchwandelen)



Observaties / behoefte aan recreatief gebruik buitengebied (vb recreatie, ontspanning, hond uitlaten, rondje rennen, .)



Gebied met verschillende betekenissen







camping



zwem

manage



res
B&B



station

Gebied met verschillende betekenissen > Toeristisch, recreatieve omgeving

4 Omwonenden

4 Omwonenden

Zorg zichtbaarheid kas

Op dit moment zijn de kassen van Mol Freesia landschappelijk niet ingepast. De bewoners in het lint aan de overzijde maken zich zorgen dat de nieuwe kas ook niet wordt ingepast en zo hun uitzicht sterk gaat bepalen. Zij willen graag dat de uitbreiding van de kas vanaf hun zijde niet zichtbaar is.

Aandachtspunt: verdwijnen fruittuinen

De omwonenden geven daarbij aan dat de fruittuinen en elzenhagen in deze omgeving waarschijnlijk zullen gaan verdwijnen. Er zijn steeds minder agrariërs die fruit telen en de hagen willen onderhouden. Daardoor zal de tussenruimte steeds opener worden en het kassencomplex steeds meer in het zicht komen te staan.

Aandachtspunt: hoogteligging bebouwingslint

Een tweede aandachtspunt is dat de bebouwing aan de zuidzijde hoger staat dan de kassen. Bewoners maken zich zorgen dat zij over de elzenhagen heen kijken, en dan nog steeds de kassen zullen zien.

Zorg lichthinder

Daarbij maken de omwonenden zich zorgen over de mogelijke lichthinder vanuit de kas. Dit betreft de verlichting in de nacht en de verlichting overdag met donkere dagen.



Mol Freesia ligt nu niet ingepast in het landschap
> Zorg omgeving: zichtbaarheid kas



Zorg omgeving: zichtbaarheid kas
> mede i.r.t. het geleidelijk verdwijnen van de fruittuinen en elzenhagen

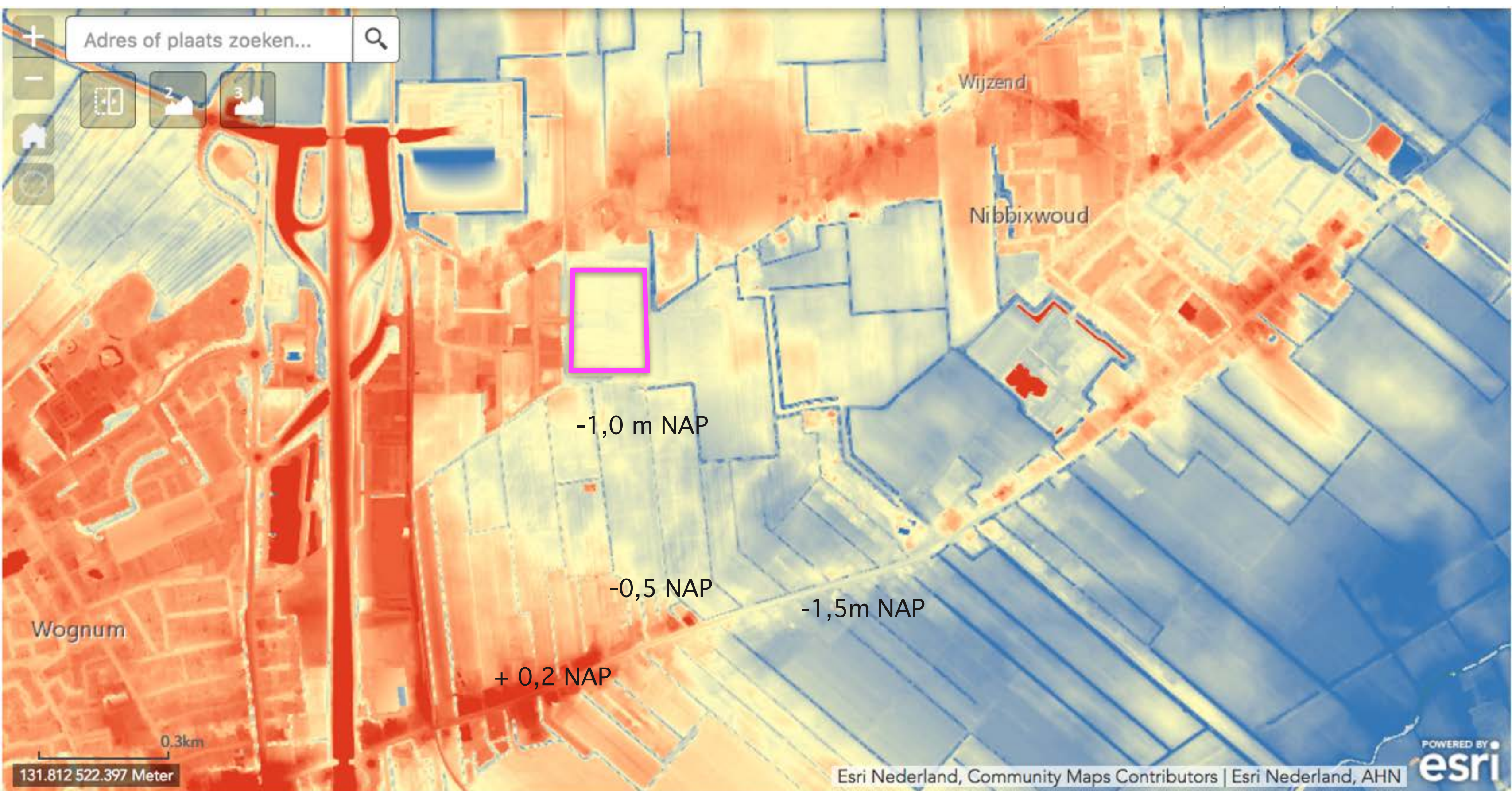


lichthinder (nb andere locatie)



Actie Mol Freesia:

- aanbrengen tweelaags schermdoek
- aanbrengen zijgevelafscherming



Aandachtspunt: hoogteligging

5 Modellenstudie

5 Modellenstudie

Verschillende modellen

In het planproces zijn in samenwerking met eigenaren, betrokken partijen en omgeving verschillende modellen gemaakt voor de inpassing van de kas en het boilerveld.

basisprincipe

De doorgaande waterloop wordt om de kas en het boilerveld heen geleid. Deze waterloop heeft een minimale breedte van 6 meter.

Voor de basisinpassing is uitgegaan van elzenhagen, in aansluiting op de kenmerkend beplantingselementen in dit gebied.

Gekozen is deze hagen zoveel mogelijk aan de overzijde van het water te plaatsen, zodat de hagen de kas zo min mogelijk beschaduwden.

Aanpassing programma

Bij het uittekenen van deze basisprincipes op de kaart bleek dat hier onvoldoende ruimte voor is binnen de eigendomsgrenzen van het bedrijf.

Op basis hiervan heeft Mol Freesia gekozen om een kassegment minder te bouwen en het zonneboilerveld aan te passen op de beschikbare ruimte op de kavel.

Modellen Kavelrichting

Vervolgens zijn twee hoofdmodellen voor de inpassing gemaakt.

Bij model 1 is de huidige kavelrichting met de huidige sloten (uitgangspunt provincie) gerespecteerd. In de uitwerking leidt dit model echter tot een rechte begrenzing van de uitbreiding van Mol Freesia en het (mogelijk) toekomstige bedrijventerrein.

Als alternatief is model 2 getekend, waarbij het boilerveld in dezelfde richting als de kas wordt geplaatst, en daarmee in dezelfde richting als het bedrijventerrein. Interessant van dit model is dat er een ruimtelijk gevarieerde overgangszone achter in het landschap gaat ontstaan. Daarbij is de ontwikkeling van structuren (waterlopen, routes, beplantingen) in de richting van het bedrijventerrein toekomstvast. Als het tijdelijke boilerveld na 25 jaar moet verdwijnen, zijn de beplantingen groot, en kunnen deze een nieuwe ruimtelijke structuur voor de uitbreiding van het bedrijventerrein bieden.

In een bredere afweging is gekozen voor een combinatie van model 1 en 2. Het omgaan met de randen en het behoud van de bestaande grotere sloten zoals geschetst in model 1 is gecombineerd met het aansluiten van de verkavelingsrichting van de zonneboilers bij de richting van de kas in model 2.

Kans

In de modellenstudie is de kans verkend dat buren, gemeente en de ondernemersvereniging van het bedrijventerrein aanhaken op de ontwikkeling van Mol Freesia, bijvoorbeeld via de aanleg en beheer van aansluitende wandelpaden, elzenhagen en erfbeplantingen.

Hoe beter de hagen van het 'vlakjeslandschap' worden onderhouden en hoe meer beplantingen er in het landschap en op de erven staan, hoe beter Mol Freesia (en later het bedrijventerrein) kunnen worden ingepast. Het behoud van het gewaardeerde 'vlakjeslandschap' kan echter alleen als iedereen dit wil en hierin samenwerkt. Er zijn dan misschien ook mogelijkheden voor de opzet van een fonds / stichting voor het onderhoud van de elzenhagen.

Mogelijk zijn partijen in de omgeving warm te krijgen voor het openstellen en/of aanleg en onderhoud van nieuwe wandelpaden. Bijvoorbeeld als lunchwandelpaden vanuit het bedrijventerrein, trimpaden naar het sportveld, of ommetjes voor toeristen die hier in de B&B's verblijven.

Hoofdkeuzes

De modellenstudie heeft geleid tot het volgende hoofdkeuzes:

basisplan

- een kassegment minder bouwen
- toepassen schermen (ook aan de zijkanten van de kas) om lichthinder tegen te gaan
- aanpassen omvang zonneboilerveld op de beschikbare ruimte

hoofdstructuur

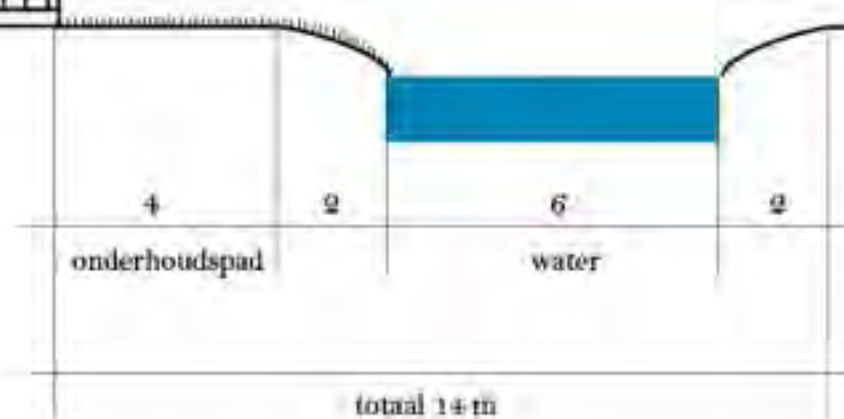
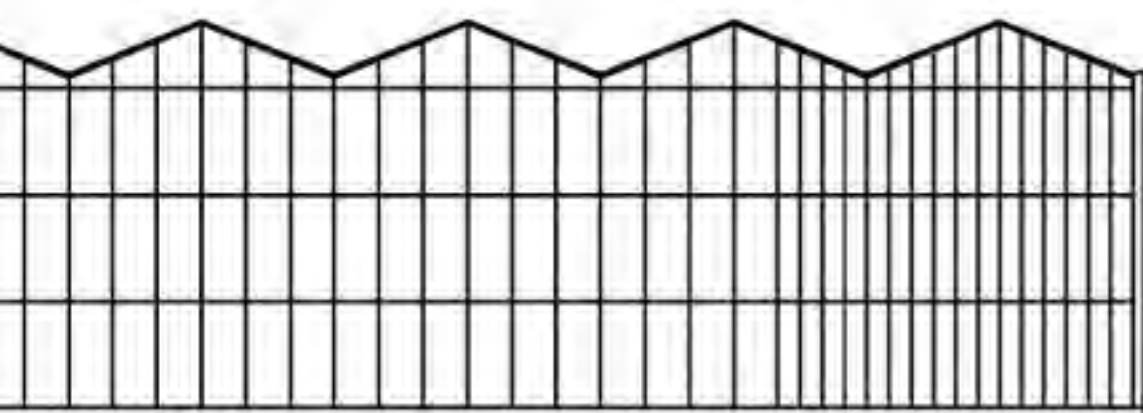
- hoofdwatgang omleiden rond nieuwe kas
- handhaven bestaande sloten
- sloot in het boilerveld wordt tijdelijk gedempt

inpassing

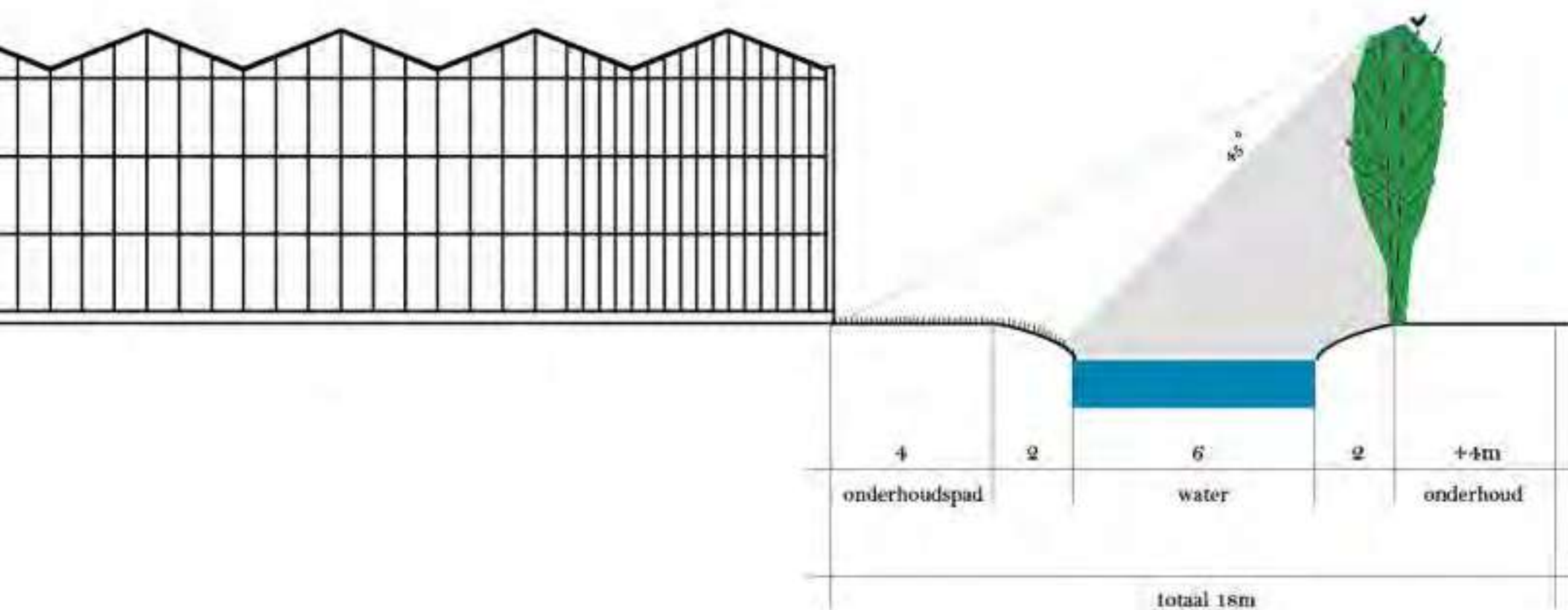
- rand met water, (onderhouds)pad en elzenhagen
- overhoeken benutten voor ontwikkeling van meer biodiversiteit in het agrarisch landschap

kans

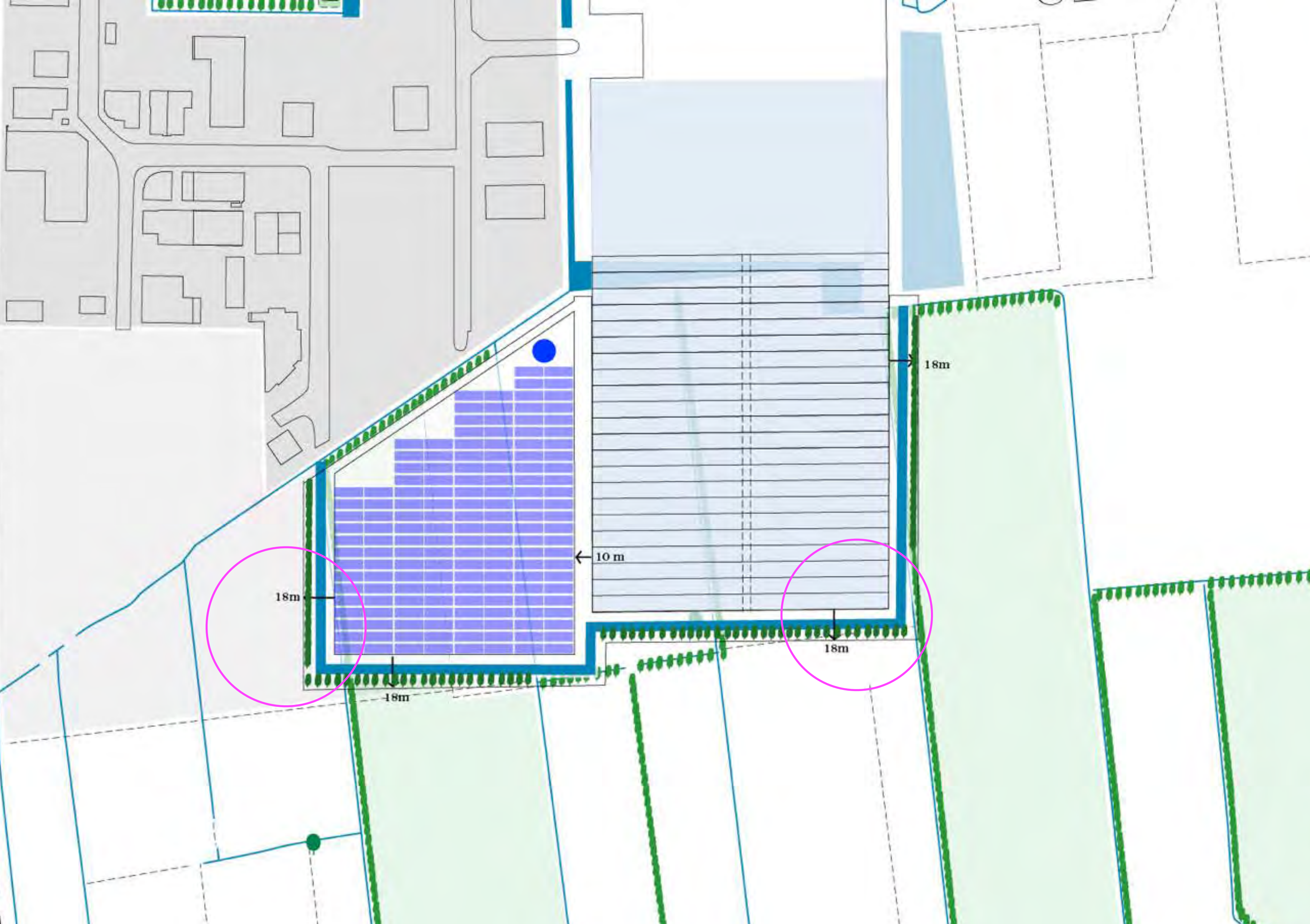
- in de toekomst kunnen buren met routes aansluiten op het onderhoudspad. Mol Freesia staat er voor open om het pad open te stellen voor de omgeving.



Functionele maatvoering (14 m)



Basis inpassing met elzenhaag aan de overzijde van het water (18 m)



Basis inpassing met elzenhaag > voorgestelde uitbreiding kas en boilerveld passen niet binnen eigendom



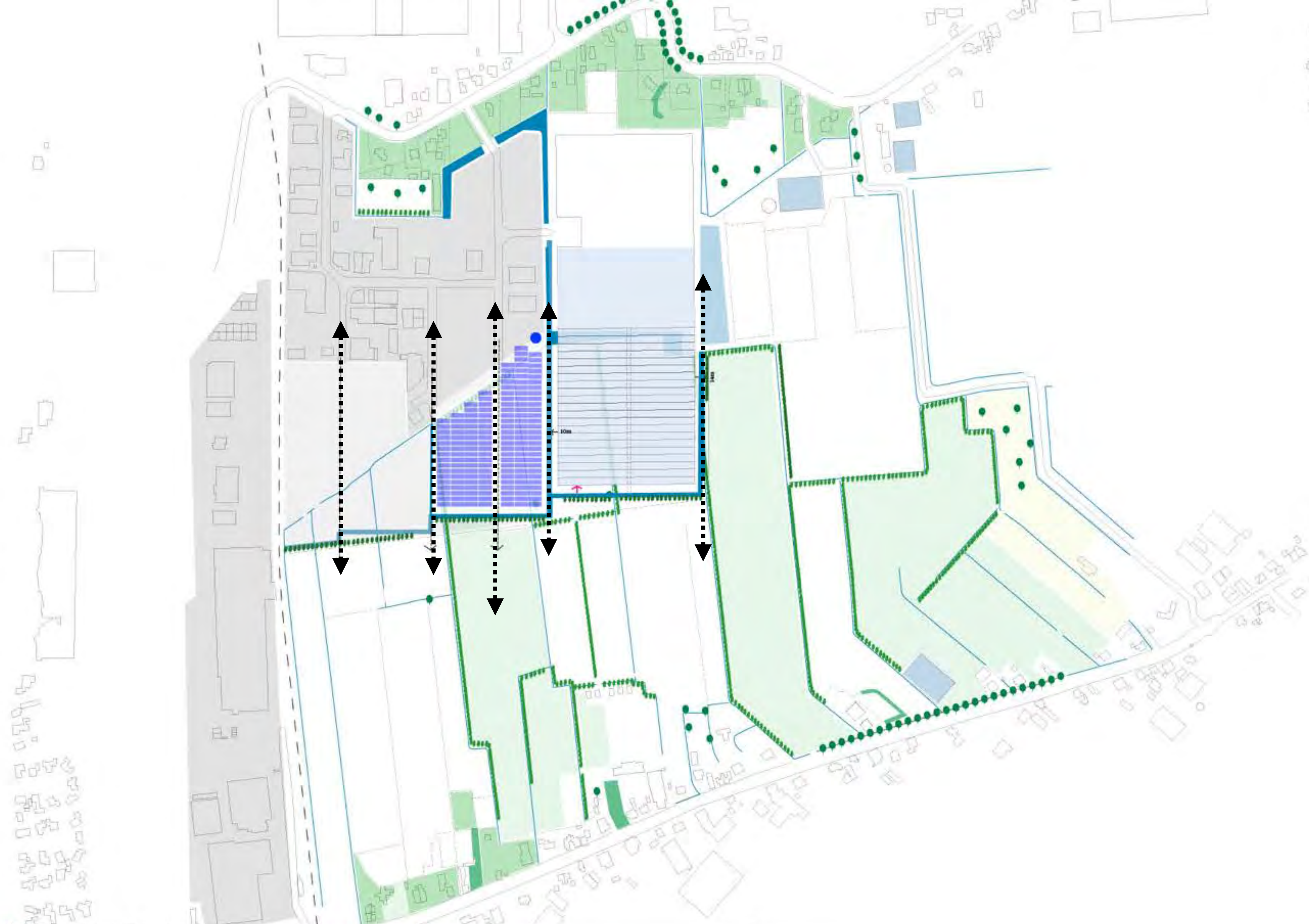
Model 1 / nieuwe groen achtergrens



Model 1 / nieuwe groen achtergrens



Model 2 / richting van de kas/bedrijventerrein volgen > meer rafelige/gevarieerde achterrand



Model 2 / richting van de kas/bedrijventerrein volgen > meer rafelige/gevarieerde achterrand



Kans: buren & gemeente haken aan met de aanplant van hagen, erfbeplantingen, de aanleg van nieuwe wandelpaden aan > met elkaar wordt het 'vlakjeslandschap' versterkt

6 Ontwerptekening

6 Ontwerptekening

De gemaakte hoofdkeuzes zijn in overleg met omgeving nader uitwerkt in de volgende ontwerptekening en inrichtingsprofielen.

Elzen/beukenhagen

De nieuwe kas en het boilerveld worden rondom ingepast met elzenhagen van 7,5 en 4 meter hoog.

In overleg met de buurt is een drierijige haag ontwikkeld waarin elzen worden gemixt met 30% haagbeuk. Zo wordt doorzicht voorkomen. Deels is de drierijige haag dubbel toegepast.

De haagbeuken behouden 's winters hun bruine blad, waardoor de kas ook in deze periode niet of minimaal zichtbaar zal zijn. Haagbeuken worden in deze omgeving vaker op erven toegepast. Het is een streekeigen beplanting. (bron: Handboek Ontwerp uw eigen erf, Landschap Noord-Holland, 2015)

Onderhoudspad

Langs de hagen komt een onderhoudspad van 4 meter breed. Dit is een graspad. Het personeel van Mol Freesia kan dit pad gebruiken voor een lunchwandeling. Op een aantal plekken zijn bruggen over het water voorzien, om verschillende wandelrondjes mogelijk te maken.

In de toekomst kan het graspad ook worden gebruikt als publiek wandelpad, bijvoorbeeld in aansluiting op het bedrijventerrein.

Rijen Italiaanse populieren

Om de grote schaal van de kas en de hoge elzenhagen meer ruimtelijk variatie te geven, zijn een aantal rijen met Italiaanse populieren toegevoegd. Deze bomen gaan groene schermen vormen, als verticaal element in het landschapssilhouet. Ze versterken de landschappelijke structuren, en relativeren de schaal en afwijkende richting van de kas.

Waterlopen

De hoofdwaterloop zal direct langs de kas worden omgeleid, in aansluiting op de brede waterloop die langs de huidige kas loopt.

De huidige sloot langs het boilerveld kan zo zijn bestaande breedte en karakter houden. Voor de aanleg van het boilerveld mag de tussensloot gedempt worden. Mits deze na 25 jaar (als het tijdelijke boilerveld wordt verwijderd) weer wordt teruggebracht. (Voorwaarde van de Provincie)

Natuurvriendelijke oever

Ter verbetering van de waterkwaliteit en biodiversiteit wordt langs de hele lengte van de om te leggen hoofdwatergang een natuurvriendelijke oever aangelegd van 2 m tot 6 m breed (aan de zuidkant van de kas). Hier wordt een ondiepe zone aangelegd, waar zich riet en/of andere vegetaties kunnen ontwikkelen. De precieze

Erfgrenzen

Op de erfgrenzen naar de achterburen zijn er verschillende oplossingen uitgewerkt, die voortkomen uit de wensen van de achterburen. De meeste buren wilden geen scheidende sloot. Daar zal alleen een elzen/beukenhaag als afscheiding worden aangeplant. Ten behoeve van de afvoer en inlaat van aansluitende dwarssloten worden duikers gerealiseerd richting de hoofdwatgang.

Overhoeken

Tussen de elzen/beukenhagen en de waterloop om de kas c.q. het boilerveld ontstaan overhoeken door de richtingverdraaiing in het gebied. In deze overhoeken worden waar mogelijk rijen laagstam fruit gehandhaafd. De inrichting is verder bloemrijk gras. Ook hiermee wordt de biodiversiteit van het gebied versterkt. Het bloemrijke gras biedt voedsel voor bijvoorbeeld bijen, die weer van belang zijn voor de bestuiving van het fruit.

Beheer

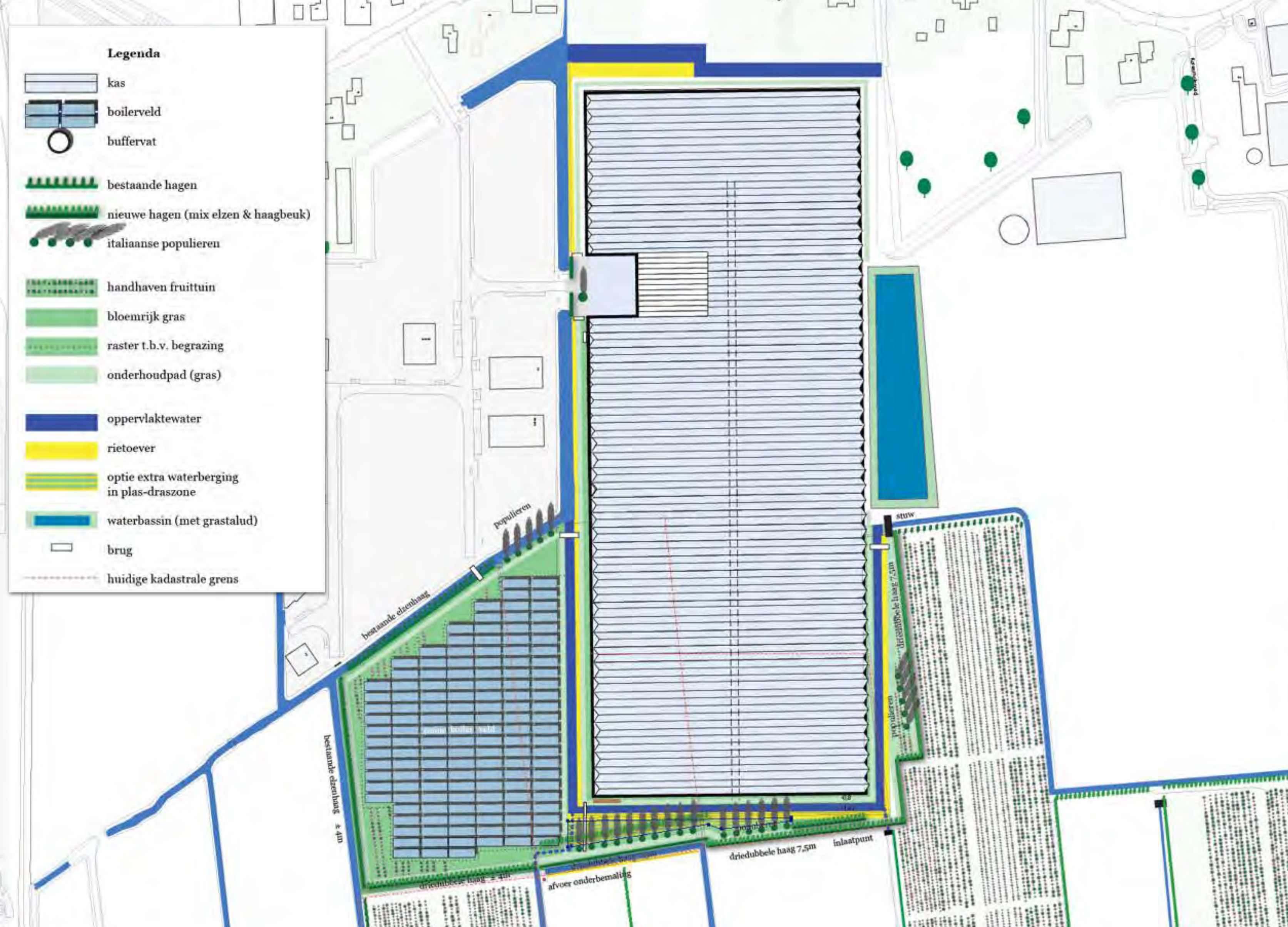
De graspaden worden met enige regelmaat gemaaid, zodat deze goed beloopbaar zijn.

Het bloemrijke gras kan 1 of 2 maal per jaar wordt gemaaid. Steeds in dezelfde periode, nadat de vegetatie zaden heeft gevormd. Het maaisel wordt daarna afgevoerd om verrijking van de bodem tegen te gaan.

Om het boilerveld wordt een laag raster geplaatst, zodat het gras tussen en onder de zonneboilers door schapen kort gehouden kan worden.

De natuurlijke oevers met rietkragen kunnen jaarlijks of eens in de twee jaar worden gemaaid.

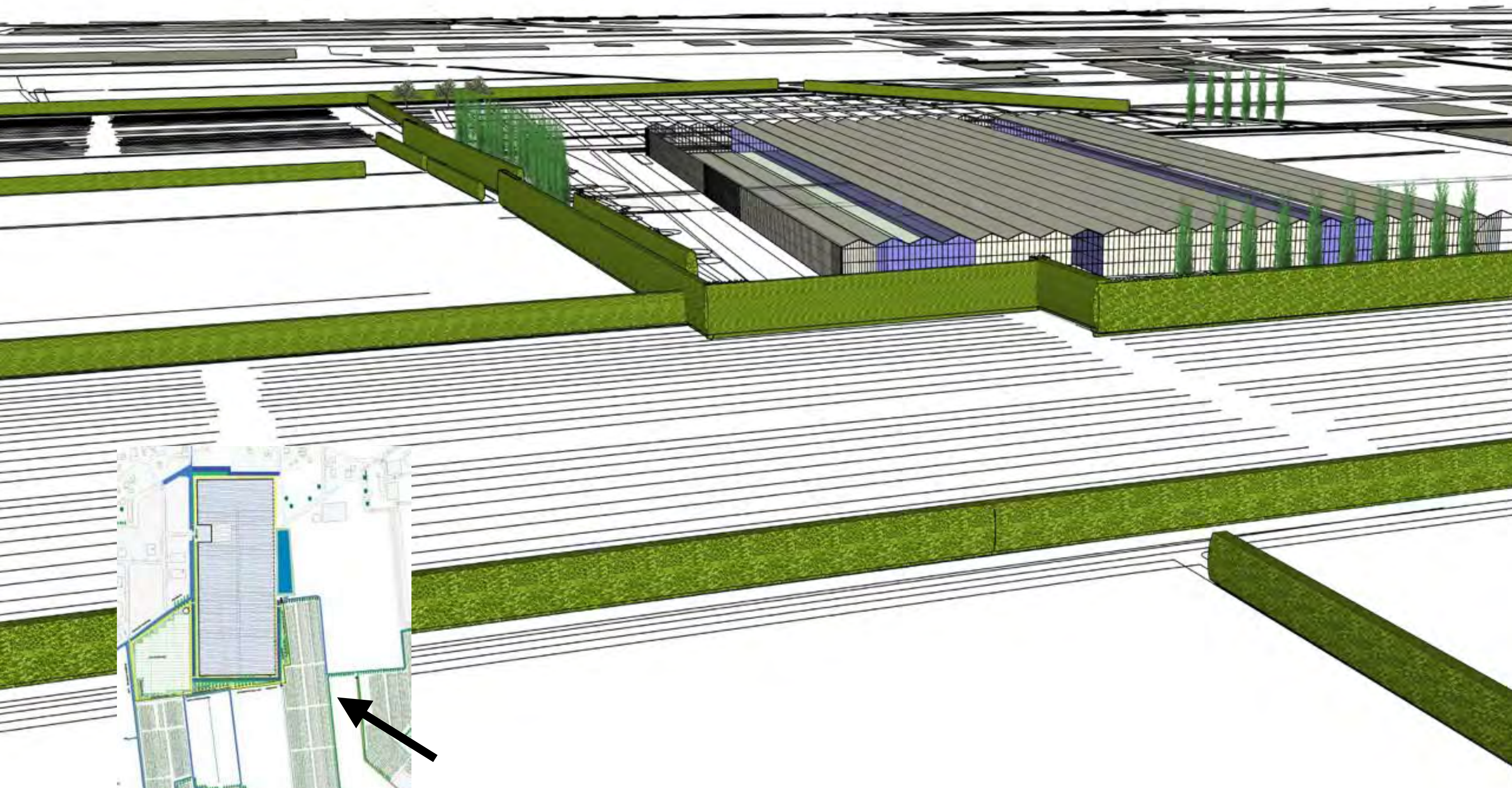
De elzen/beukenhagen worden minimaal 1 keer per jaar geschoren.



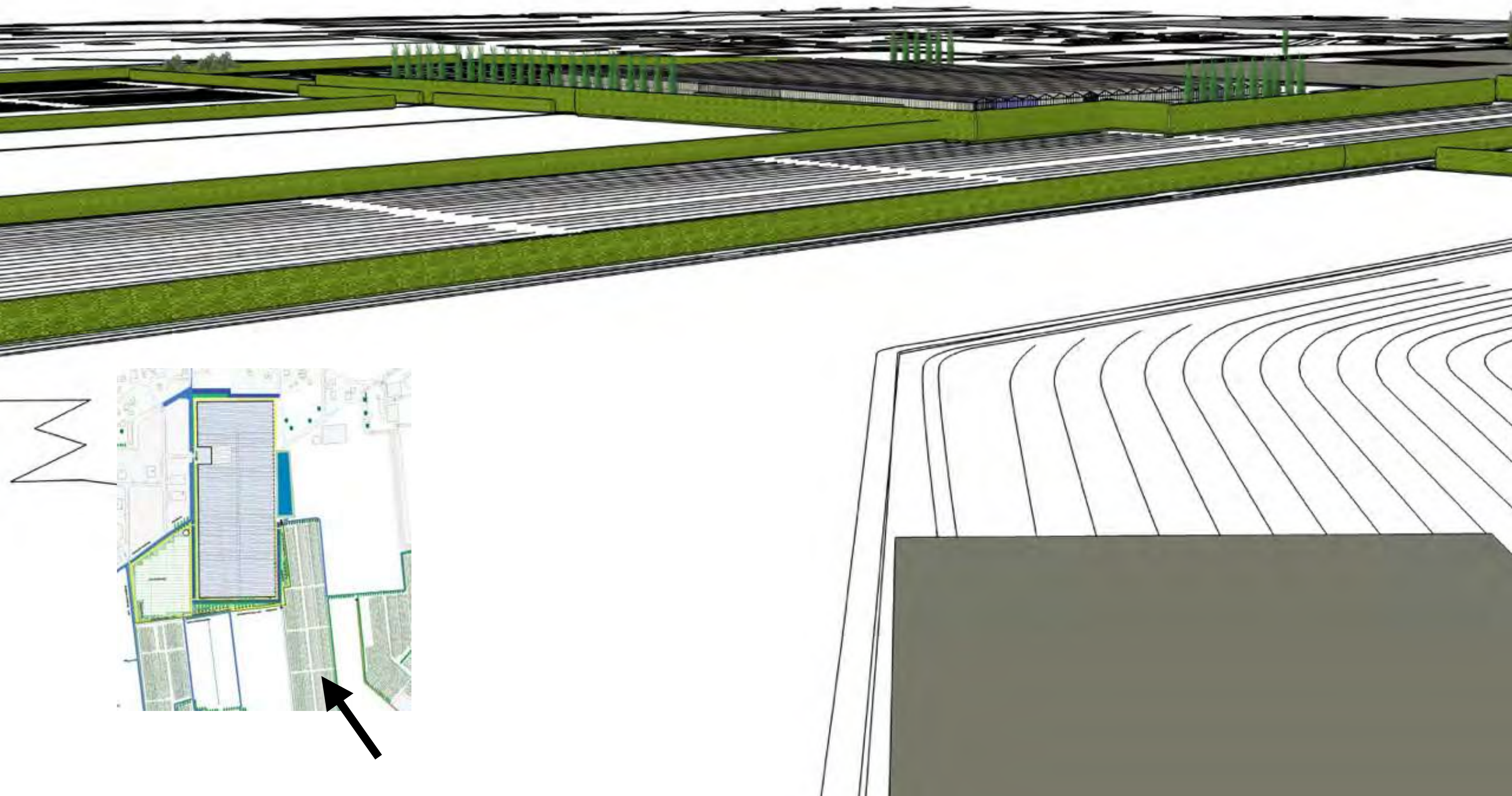
Ontwerptekening



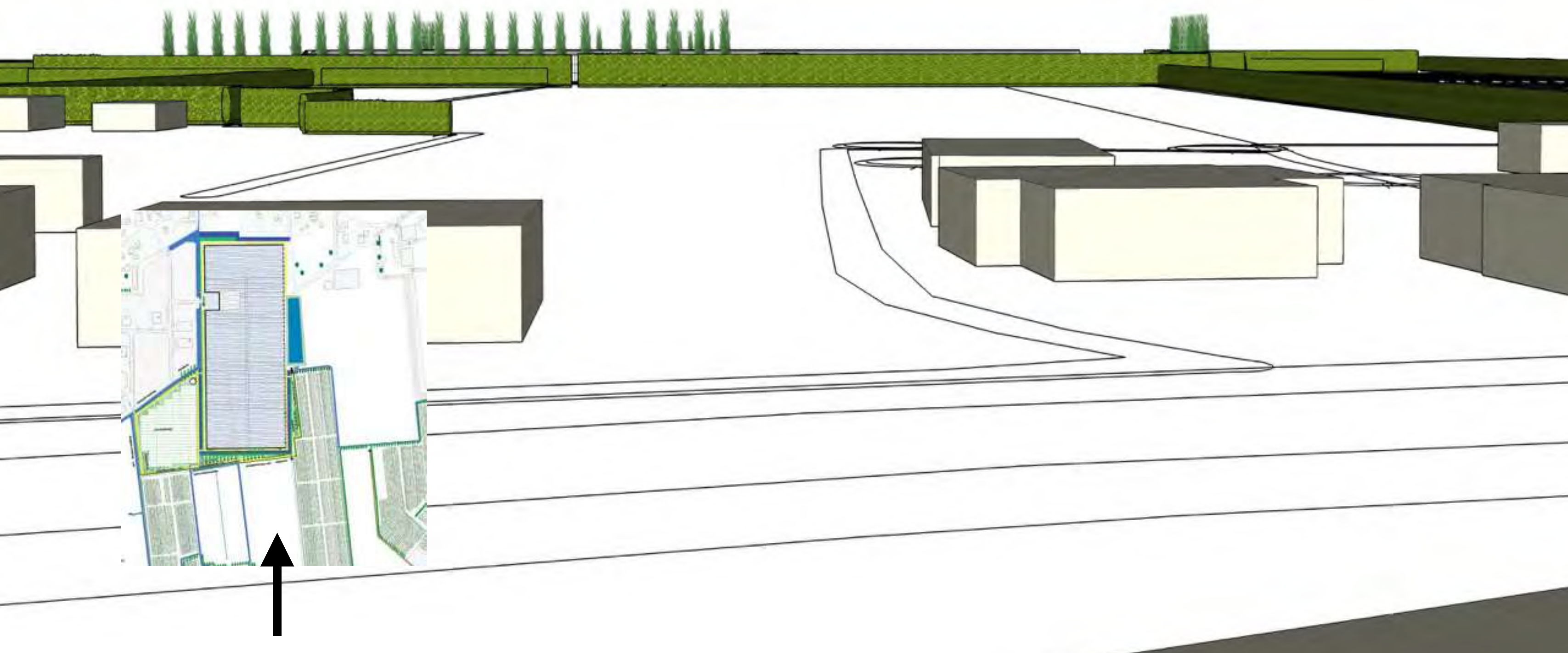
Ontwerptekening



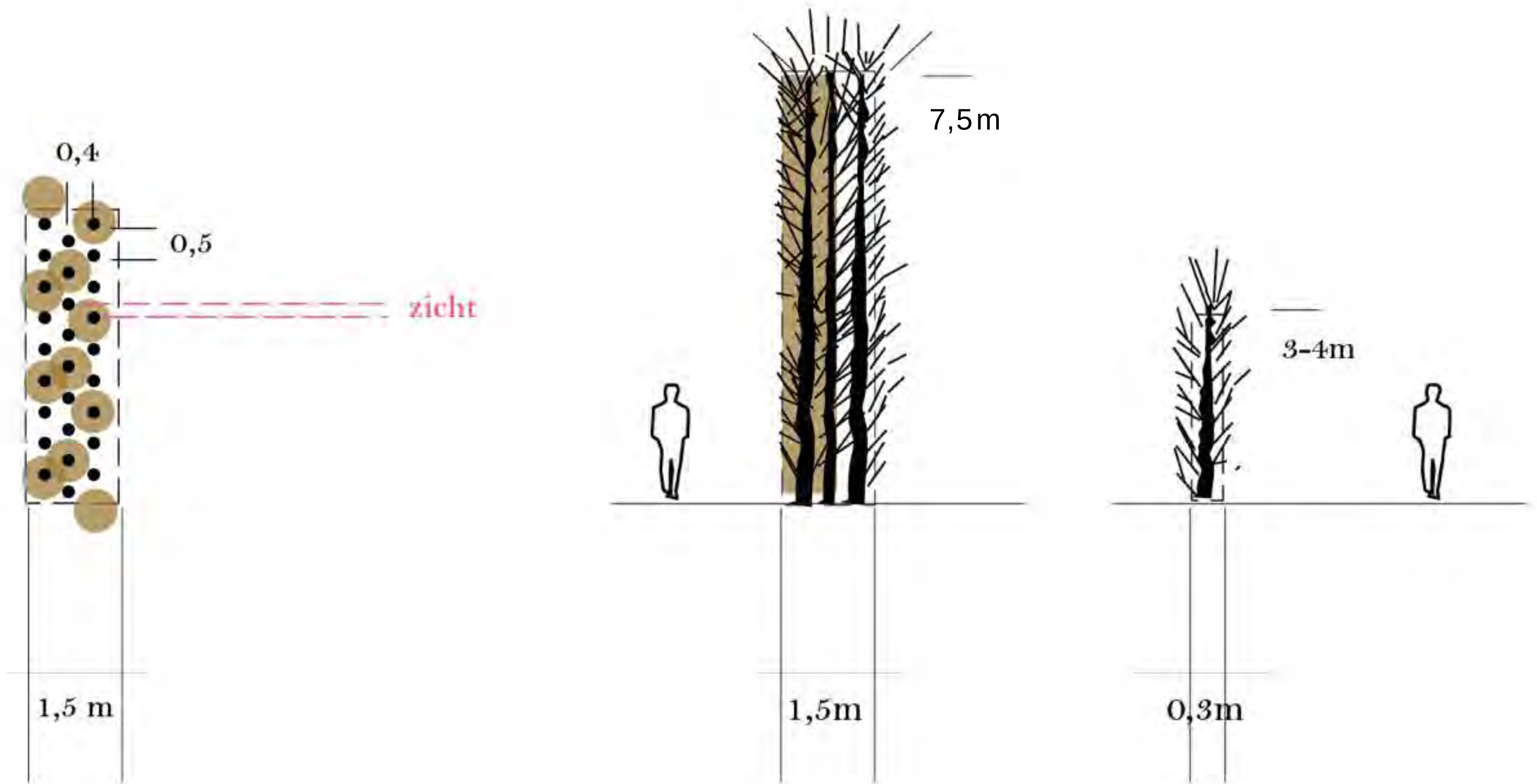
Vogelvlucht



Vogelvlucht

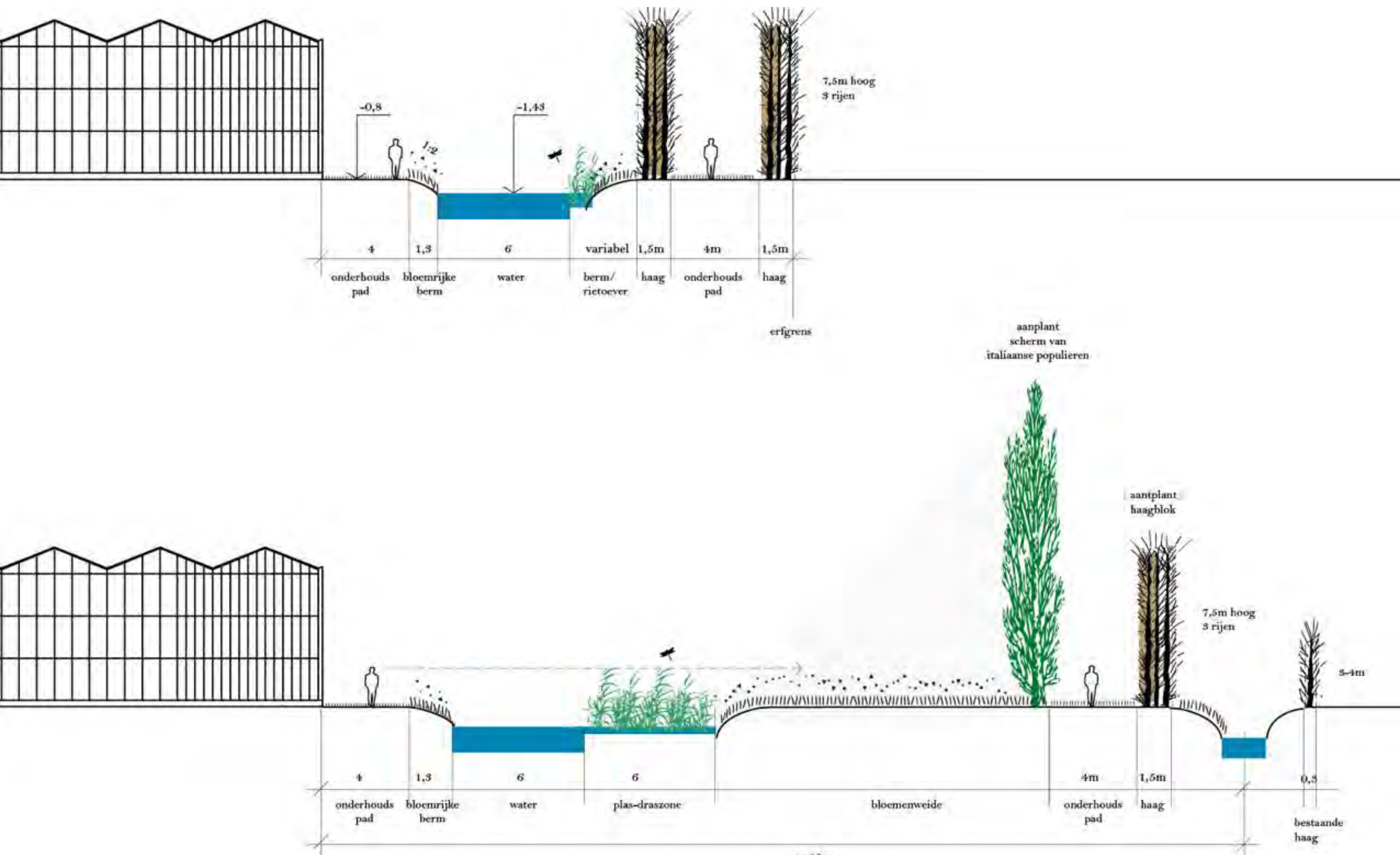


Vogelvlucht



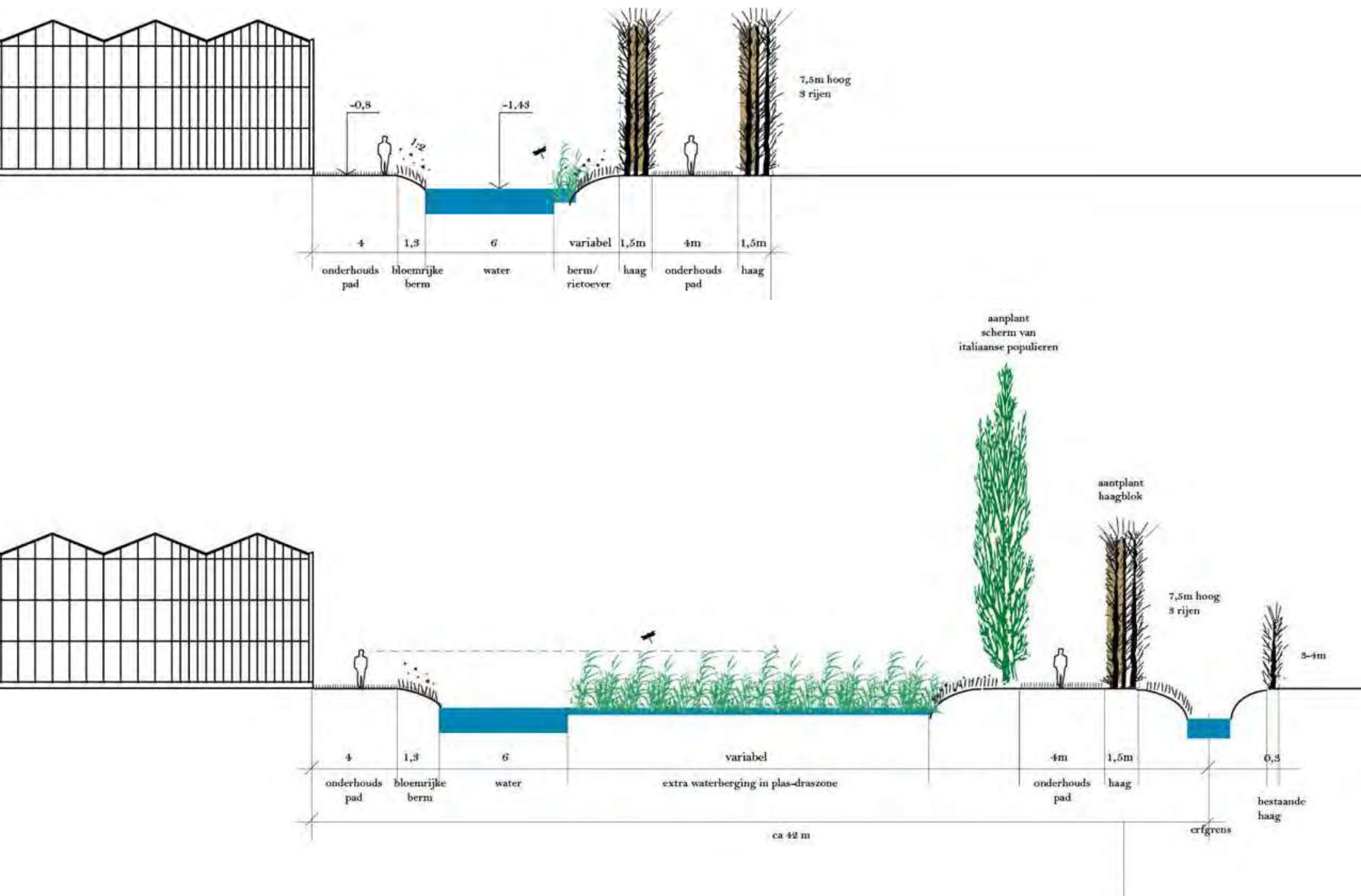
Principe hagen

- > elzenhaag 3 rijen dik aanplanten in verschoven verband (voor minder doorzicht)
- > 30% haagbeuk inmengen (haagbeuk behoud 's winters blad)
- > uit laten groeien tot de maximaal te beheren hoogte & dikte (7,5 m hoog en 1,5 m breed)



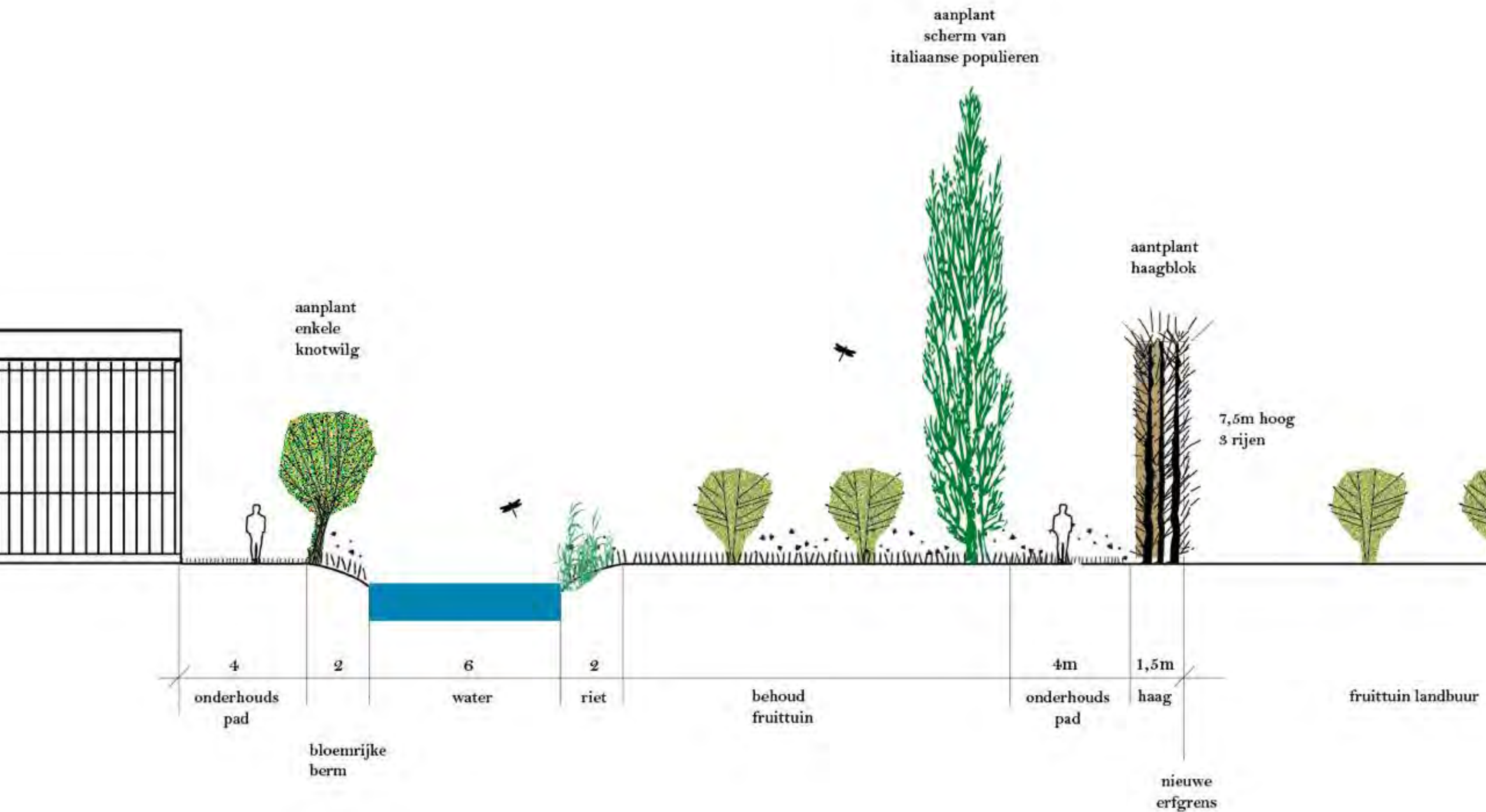
Smalste en breedste profiel Zuidzijde kas

- > dubbele en enkele drieboudige elzen/haagbeukhaag
- > deels los scherm van italiaanse populieren
- > natuurvriendelijke oever langs hoofdwatgang



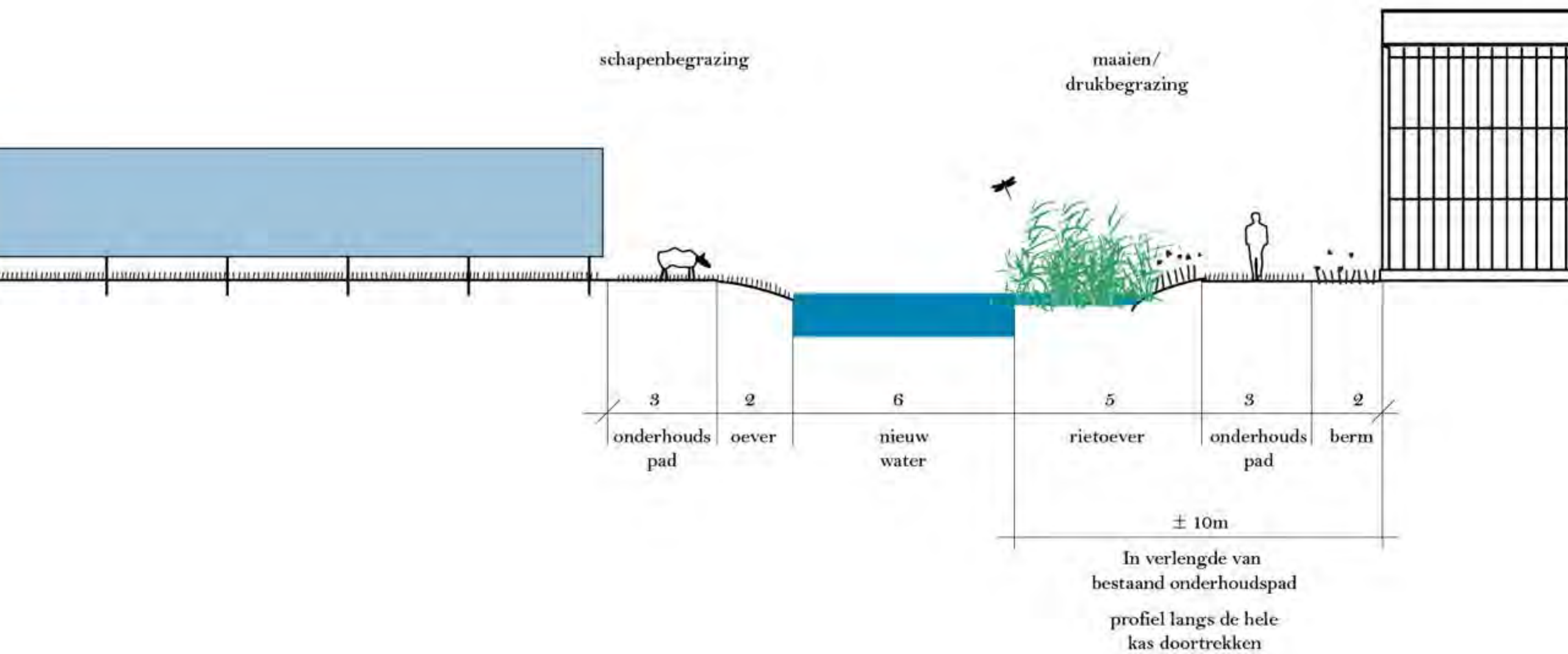
Smalste en breedste profiel Zuidzijde kas

Optie is om de tussenzone af te graven ten behoeve van waterberging en natuurontwikkeling



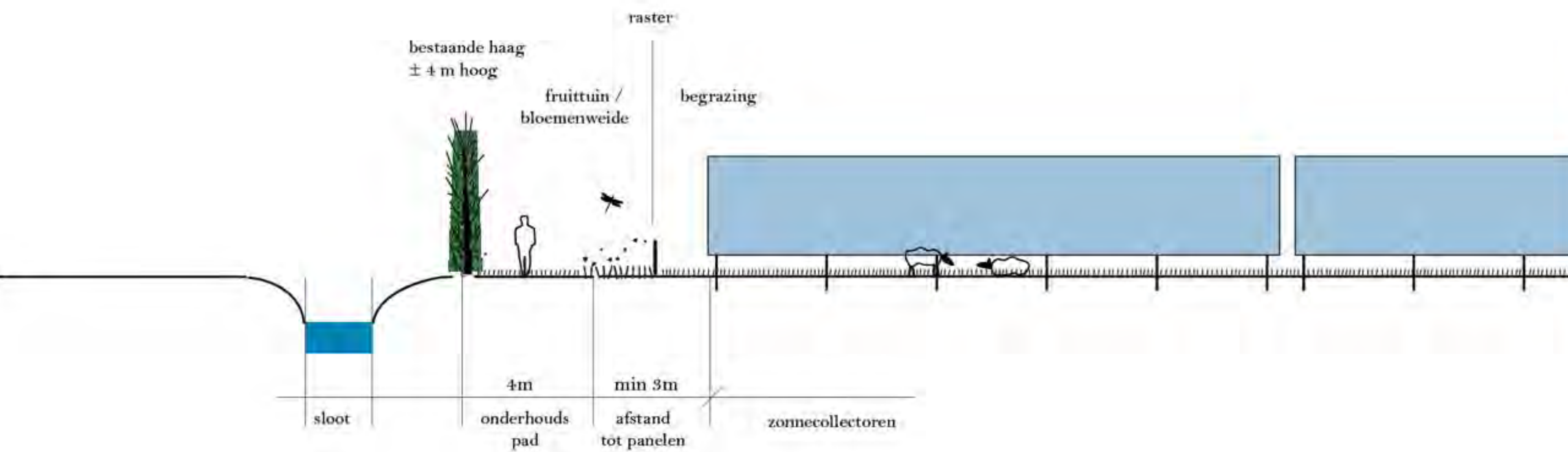
Oostzijde van de kas

- > drievoudige elzen/haagbeukhaag
- > los scherm van italiaanse populieren
- > fruittuin met bloemweide (t.b.v. biodiversiteit)

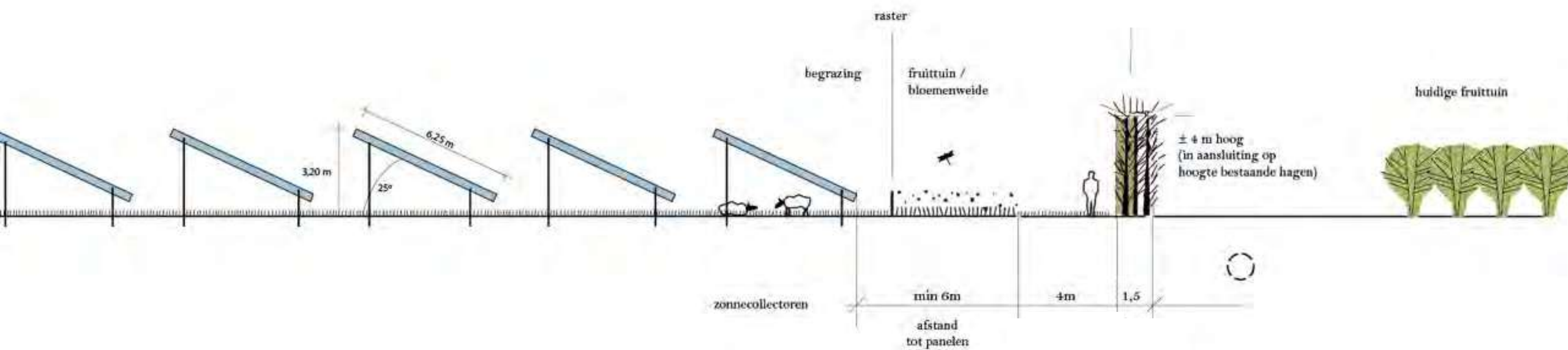


Westzijde van de kas

- > brede rietoever langs nieuwe hoofdwatgang
- > onderhouds/wandelpad langs de kas

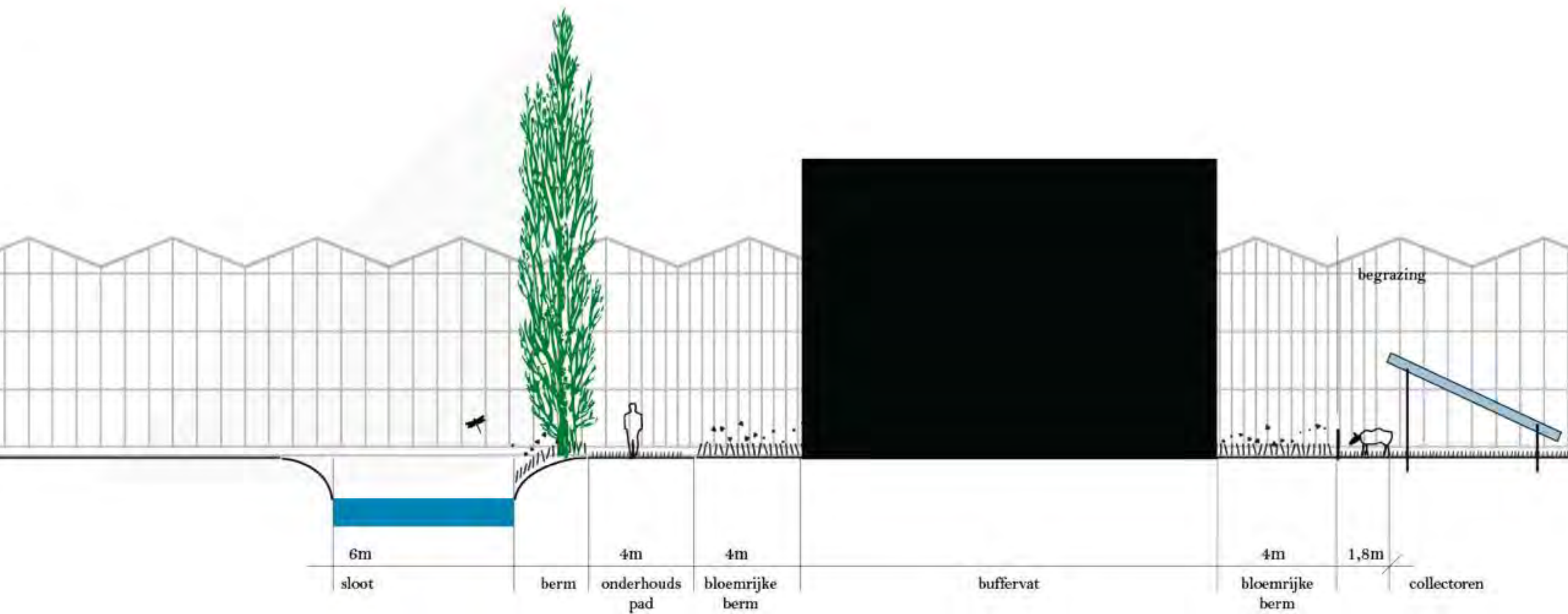


Westzijde van het boilerveld
> handhaven bestaande elzenhaag



Zuidzijde boilerveld

> aanplant nieuwe drierijige haag van 4 meter hoog (in aansluiting op hoogte bestaande haag)



Noordzijde van het boilerveld

> handhaven bestaande elzenhaag

> laatste ontbrekende stuk aanvullen met scherm van Italiaanse populieren

Colofon

Opdrachtgevers

Initiatief groep Erfkwaliteit

Mol Freesia

- Jeroen Mol
- Marco Mol

Begeleidingsteam

Gemeente Medemblik

- Piet Meester

Provincie Noord-Holland

- Jeffrey Gijtenbeek
- Hans van der Helden
- Sacha Maarschall
- Noemi von Meijenfeldt

Ontwerpteam

Van Paridon x de Groot

landschapsarchitecten

- Ruut van Paridon
- Karen de Groot

Met dank aan alle bewoners uit het gebied die hun bijdrage hebben geleverd.

VPxDG, Amsterdam,
7 december 2018

