

MEDEMBLIK
VEENAKKERS 37A

RUIMTELIJKE KWALITEIT



Rho
—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

INHOUDSOPGAVE

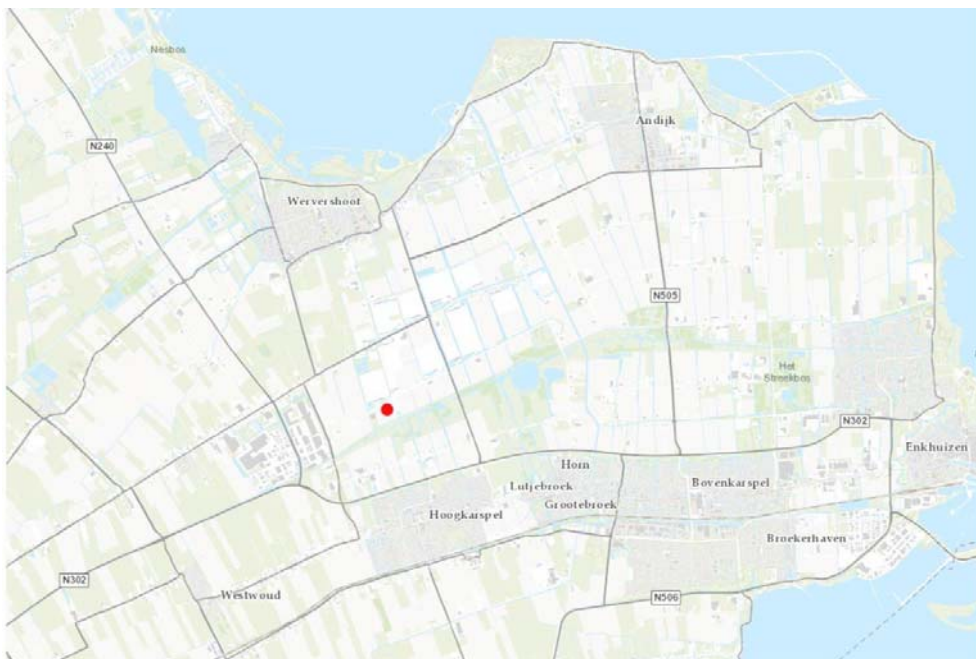
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Opzet notitie ruimtelijke kwaliteit	3
2. RUIMTELIJKE KWALITEIT	4
2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap	4
2. 2. De ordeningsprincipes van het landschap	6
2. 3. Respecteren landschappelijke waarden	6
2. 4. Motivatie voor de locatiekeuze	10
2. 5. Bebouwingskarakteristieken	10
2. 6. Bestaande kernkwaliteiten van het gebied	13
2. 7. Inpassing in ruimtelijke omgeving	13

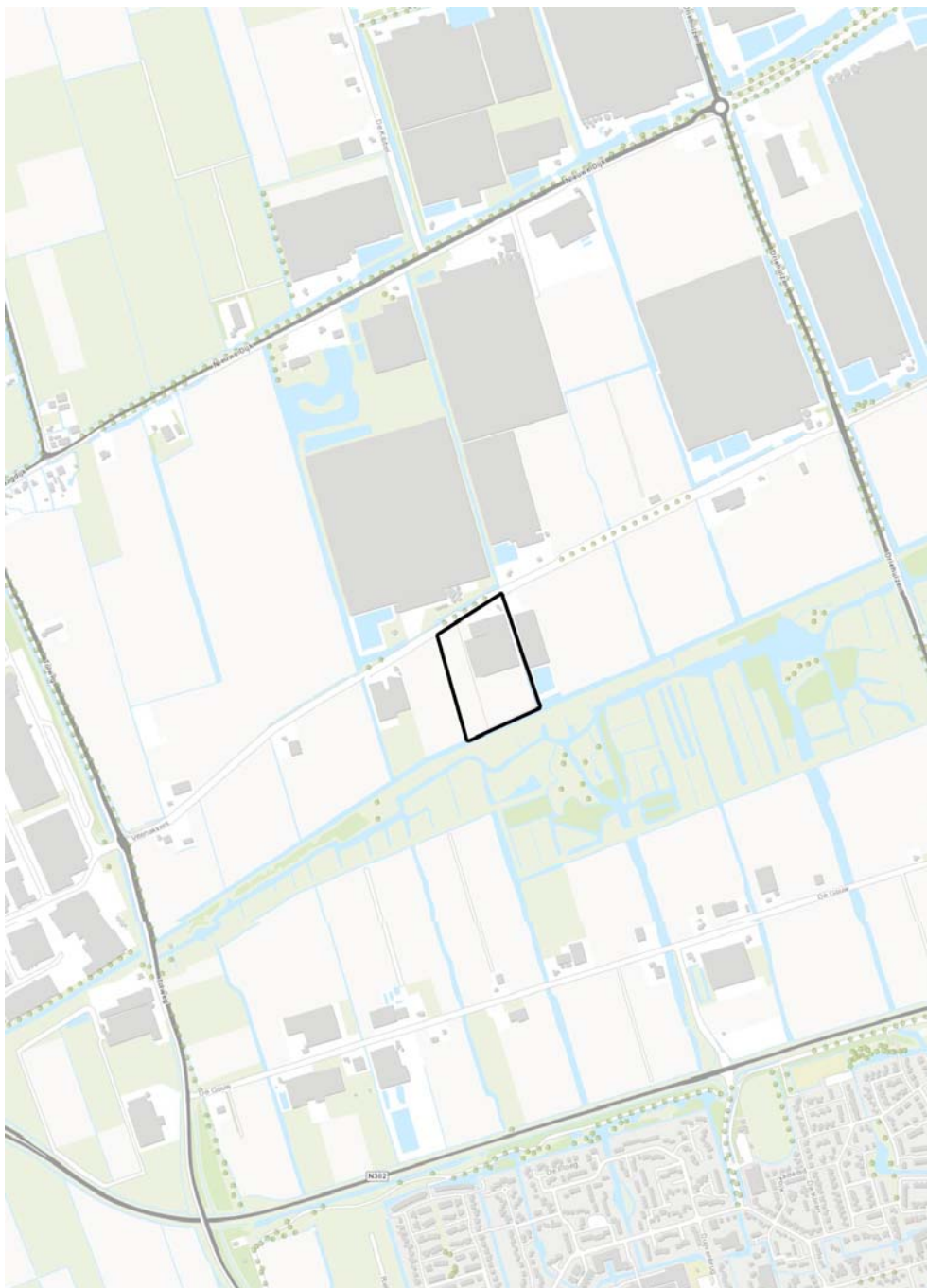
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De projectlocatie ligt aan de Veenackers 37A. Het projectvoorstel is gericht op de uitbreiding van agrarische bebouwing met schuurkassen in het landelijk gebied. De vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk om de nieuwbouw van schuurkassen met een oppervlakte van 12.577 m² mogelijk te maken. De grootte van het huidige bouwvlak bedraagt 2.0 hectare. In de toekomst wordt het bouwblok 3.28 hectare. Er liggen verschillende redenen aan de noodzaak tot uitbreiding ten grondslag. Deze zijn beschreven in het bedrijfsplan. De noodzaak is met name gerelateerd aan de grotere vraag naar de levering van bloemen met een hoog kwaliteitsniveau, technische en innovatieve ontwikkelingen, eisen ten aanzien van maatschappelijk verantwoord ondernemen, de samenstelling van het bedrijf en de vraag naar de levering van producten in grotere eenheden.

De nieuwbouw zal in twee fases worden gebouwd. De prognose is in 2016 circa 4000 m² te bouwen en in 2018 het overige gedeelte van 8.577m² te bouwen. De uitbreiding past niet binnen de bestemming 'Agrarisch' en het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Medemblik' en de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Om deze uitbreiding mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.





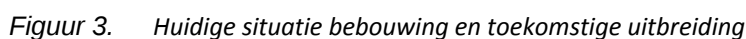
Figuur 1. Topografische kaartbeeld

1. 2. Opzet notitie ruimtelijke kwaliteit

Van belang is dat de bebouwing op een verantwoorde wijze wordt ingepast in het landschap. Omdat het gaat om een grondgebonden agrarisch bedrijf en een uitbreiding boven de 2 hectare is provinciaal beleid met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit van belang, het plan moet voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseis zoals beschreven in de provinciale verordening. Deze notitie ruimtelijke kwaliteit geeft de beschrijving van de na te streven beeldkwaliteit weer. De na te streven beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing wordt beschreven volgens de systematiek die voorgeschreven is vanuit de provinciale verordening ruimte. Dit houdt in dat aandacht wordt gegeven van de mate waarin rekening wordt gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken ter plaatse, de inpassing van de ontwikkeling in de ruimere omgeving en de kernkwaliteiten van het gebied.



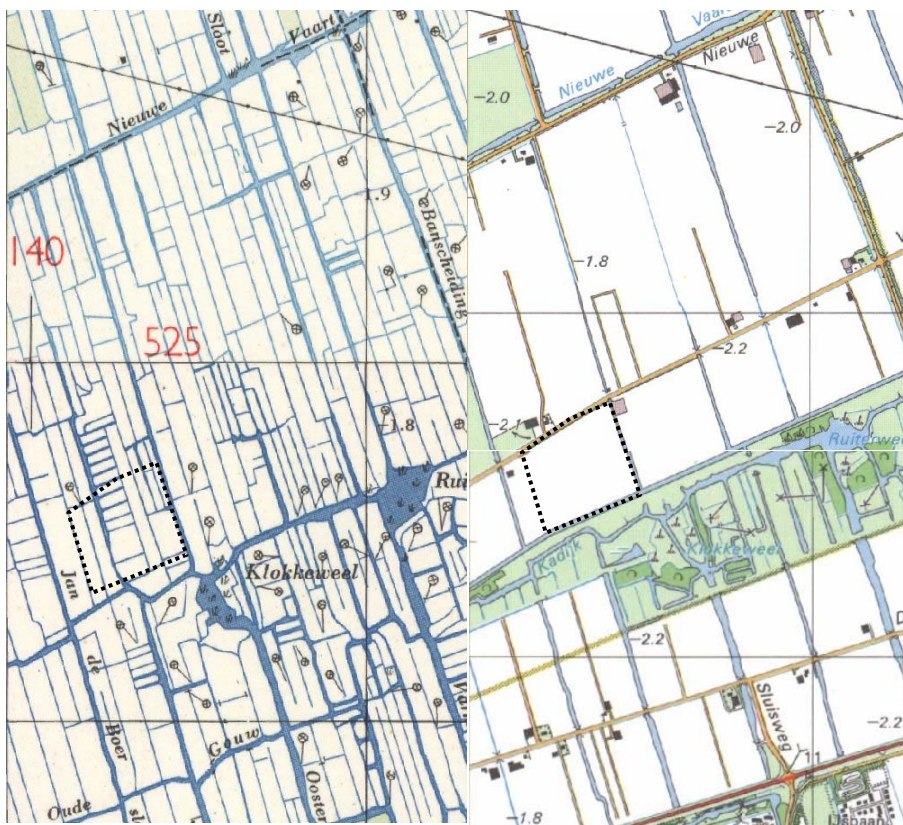
Figuur 2. Luchtfoto (Ruimtelijke plannen) met planlocatie



2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap

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

Het nu aanwezige landschap is het gevolg van grootschalige planmatige landbouwontwikkeling eind 20^{ste} eeuw. Van oorspronkelijke historische structuren is geen sprake. De oorspronkelijke noord-zuid gerichtheid van het landschap met een patroon van langgerekte kavels en smalle sloten is door het nieuwe patroon van de ruilverkavelingswegen omgedraaid naar oost-west. Er is sprake van middeleeuwse grilligheid tegenover moderne strakheid. De nieuwe ruilverkavelingsblokken in het landschap zijn regelmatig van vorm en vrijwel rechtlijnig begrensd. Alleen in de natuurlijke strook ten zuiden van de kavel waarvan het projectgebied deel uitmaakt zijn de kleinschalige structuren nog zichtbaar. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelen van een grootschalig agrarisch bedrijf in dit gebied goed aansluit bij de ingezette ontwikkelingsrichting.



Figuur 4. Kaartbeeld 1955 en 1994

2. 2. De ordeningsprincipes van het landschap

Binnen het projectgebied is geen sprake van specifieke kernkwaliteiten zoals genoemd in de lijst kernkwaliteiten van het landschap en van de dorpsstructuur. Alleen het halfopen karakter van het gebied is kenmerkend. De nieuwe bebouwing sluit sterk aan op de bestaande bebouwing van het bedrijf en wordt ingepast in de bestaande verkaveling, met een versterking van de waterstructuur: aanleg van een ruig veldje aan de achterzijde van het bedrijf met rietkraag. Hiermee wordt nieuwe landschappelijke kwaliteit aangebracht en wordt de afbreuk van de openheid ten dele gecompenseerd. Doordat de nieuwe bebouwing grotendeels achter de bestaande bebouwing ligt behoudt het gebied voor een groot deel zijn karakteristiek. De opstreckende verkaveling wordt versterkt door de aanleg van singel naast de schuurkas. Deze zorgt voor de aankleding van de schuurkas met een voor het gebied kenmerkend beeld van elzensingels. Hierdoor wordt ook het doorzicht naar het achterliggende bebouwingslint van Hoogkarspel geaccentueerd.

2. 3. Respecteren landschappelijke waarden

De ontwikkeling vindt plaats in een grootschalig landbouwgebied. De nieuwbouw vindt plaats binnen de bestaande verkaveling. Aan de noordzijde ligt een projectmatig ontwikkeld grootschalig glastuinbouwgebied, het Grootslag. Bij de ontwikkeling hiervan is een landschappelijk waterkader ontwikkeld dat voorziet in de ruimtelijke structuur van het plan en in de realisatie van voldoende waterberging. Deze structuur is gekoppeld aan de noord-zuid gerichte waterstructuur. Het straatbeeld wordt hier voor een groot deel bepaald door grootschalige bedrijven met veel verharding. Aan de overzijde van het plangebied is het bestaande bedrijf ingepast met waterpartijen met rietkragen en met enkele boombeplanting.





Figuur 5. Voorstel ruimtelijke kwaliteit Veenackers 37A

De locatie Veenackers 37A ligt ten zuiden van dit glastuinbouwgebied aan dezelfde weg. De landschappelijke structuur van sloten komt overeen met de structuur van Het Grootslag, al zijn de profielen hiervan smaller dan in het glastuinbouwgebied. Aan de zuidzijde ligt een waterrijk natuurgebied. Deze strook vormt een robuuste structuur en begrenst het landschap. Het landschap wordt vooral bepaald door het karakter van de agrarische tuinbouwbedrijven. Voor het gebied gelden geen specifieke aanvullende landschappelijke of aardkundige waarden. Van belang voor het landschappelijk kader is het respecteren van de waterstructuur en het realiseren van een representatieve voorzijde. Omdat het hier gaat om een agrarisch productiegebied met grootschalige bedrijven zijn de landschappelijke en recreatieve waarden van het gebied beperkt. De openheid en de contouren en het silhouet van de grote eenvoudige bedrijfsgebouwen zijn meest bepalend voor het gebied. Voor het Grootslag is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het realiseren van een representatieve zone aan de voorzijde van het bedrijf past hierin.



Figuur 6. Waterstructuur die achter het bedrijf langs gaat.



Figuur 7. Bedrijf aan de overzijde in 'Het Grootslag' met waterpartij aan de voorzijde.



Figuur 8. Silhouet bestaande bedrijfslocatie



Figuur 9. Naastgelegen bedrijf buiten 'Het Grootslag'

2. 4. Motivatie voor de locatiekeuze

De uitbreidingsrichting is gekozen in aansluiting op het bestaande bedrijf. In eerste instantie is gekozen voor de uitbreiding van de kassen in zuidelijke richting, omdat hier een nog een relatief smalle strook open grond ligt tussen het bedrijf en het water. Bebouwing op deze plek sluit goed aan op de bestaande massastructuur. Een verdere uitbreiding van de bebouwing is geprojecteerd over de gehele diepte van het perceel. Hierdoor is de bebouwing beperkt in breedte en wordt het doorzicht naar het open tussenliggende landschap zo veel mogelijk behouden.



Figuur 10. Doorzicht naar Bovenkarspel

2. 5. Bebouwingskarakteristieken

De polder maakt een rationele indruk. De grote kassencomplexen en moderne agrarische bedrijfsgebouwen zijn zakelijk en gericht op het voortbrengen van agrarische producten. Deze agrarische bebouwing steekt sterk af in het open landschap; structurerende groenelementen ontbreken. De bebouwing ligt verspreid en is weinig streekeigen. Er is geen niet-agrarische bebouwing. De bebouwingskarakteristiek in de omgeving sluit aan bij de groot-schaligheid van de bedrijven. Het gaat vooral om grote bedrijfsloodsen en glastuinbouw-complexen. De nieuwbouw sluit direct aan op de bestaande bebouwing. Dit sluit ook goed aan op het huidige ordeningspatroon. Het gewenste bedrijfsgebouw is hier goed bij in te passen. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de bebouwingskarakteristiek. De nieuwe gebouwen sluiten in opbouw en materialisering nauw aan op de bestaande situatie, door een gelijke kleurstelling en een gelijke goot- en nokhoogte als de huidige uitbreiding aan de achterzijde.



Figuur 11. Bestaand bedrijf, loods aan de voorzijde met op de achtergrond de woning, werkp pad, parallel aan de hoofdweg.



Figuur 12. Bestaand bedrijf, loods aan de voorzijde, met parkeergebied



Figuur 13. Bedrijfswoning planlocatie met aan de achterzijde de kassen



Figuur 14. Silhouet bestaande bedrijfslocatie achterste deel bebouwing

2. 6. Bestaande kernkwaliteiten van het gebied

Uit het voorgaande blijkt dat in aansluiting van projectgebied geen specifieke kernkwaliteiten aanwezig zijn. De polder heeft momenteel vooral een economisch belang. Het contrast tussen de grootschaligheid van het productielandschap en de kleinschaligheid van de linten en de bebouwde kom is groot. Het gebied is weliswaar geen vaarpolder meer, maar de grillige patronen van de eeuwenoude vaarten liggen er nog steeds gedeeltelijk en zijn van landschappelijke en historisch-geografische waarde. Het oorspronkelijke patroon van de vaarpolder is behouden gebleven in het natuurgebied. Bij de ontwikkeling van glastuinbouwgebied dient waterberging plaats te vinden in de omgeving. Deze waterberging wordt gerealiseerd in aansluiting op bestaande sloten of wordt opgevangen het bestaande waterbassin. Dit alles in overleg met het Hoogheemraadschap. Op de locatie waar in eerste instantie ruimte voor waterberging zou komen zijn mogelijk archeologische waarden aanwezig. Op die locatie aan de achterzijde wordt nu een ruig veldje aangelegd met rietoevers en een bescheiden natuurlijke wilgenopslag aan de achterzijde langs de bestaande watergang. Dit ruige veldje zorgt voor een goede overgang naar het natuurgebied. Hierdoor wordt het casco van de waterstructuur in het gebied versterkt. Aan de voorzijde van het bedrijf wordt het representatieve beeld van het gebied versterkt door de aanplant van een robuuste boomgaard.

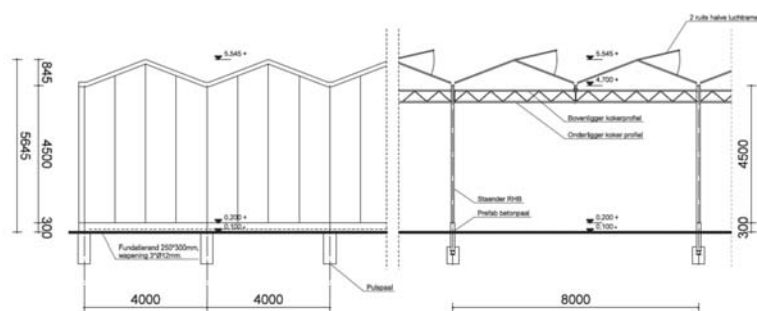
2. 7. Inpassing in bredere omgeving

In de omgeving is sprake van een grootschalig en open landschap met langs de linten enige laan- en erfbeplanting. De achterzijden van de bedrijfspercelen liggen open in het agrarisch landschap. Daarom is gekozen voor een beperkt toepassing van opgaande beplanting langs de achterzijde. De voorzijde krijgt een representatieve aanvullende beplanting met fruitbomen op het voorterrein. Inpassing van de voorzijde met grote waterpartijen is niet mogelijk omdat hier de een deel van de infrastructuur van het bedrijf ligt. Deze parallelweg is noodzakelijk, omdat de Veenakkers een drukke weg vormt. De zijkant van het bedrijf wordt ingepast met een elzensingel.



Situatie nieuw

Figuur 15. Inpassing zuid, noord en westzijde. Compensatie toename verhard oppervlakte in overleg met waterschap, aansluitend op de bestaande waterstructuur, verbreding bestaande sloten of binnen bestaande overcapaciteit van het bestaande waterbassin.



Figuur 16. Voorstel massaopbouw schuurkassen



Figuur 17. Inpassing aan de voorzijde van het bedrijf langs het tweede pad (huidige situatie en toekomstige situatie).

Op de overgang van het bedrijf naar de zuidelijk hiervan gelegen watergang komt een ruig graslandje als een buffer ter versterking van de natuurzone. In het recente verleden heeft aansluitend op dit gebied eerder verbreding van de watergang plaatsgevonden. Bij de huidige uitbreiding vindt de toename van waterberging in overleg met het waterschap op een andere locatie plaats. Het gebied aan de achterzijde krijgt een inrichting als ruig grasveld, met riet en spontane wilgenopslag aan de waterrand. Hierdoor is het bedrijf aan de achterzijde goed ingepast.



Figuur 18. Inpassing langs de achterzijde en de zijkant van het bedrijf langs het water ruig grasland met rietoevers langs de waterkant.