

ADVIES NIJE PLEATS

HZPC
te Metslawier



Datum: 16 december 2016

COLOFON

Nije Pleats, 16 december 2016

Status rapport: concept

Rapportnummer: 2016/120

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer B. van der Veen

Mevrouw G. Bierema

Opdrachtgever:

HZPC, Roptawei 4, 9123 JB te Metslawier

In samenwerking met:

Gemeente Dongeradeel

Mevrouw J. van der Hout

De heer G. Mulder

De heer J. Hooghiemstra

Hûs en hiem

De heer J. van Zellingen

INHOUDSOPGAVE

- 1 Inleiding**
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Proces
 - 1.3 Leeswijzer

- 2 Het bedrijf**
 - 2.1 Locatie
 - 2.2 Huidige bedrijfsvoering
 - 2.3 Wensen voor de toekomst

- 3 Advies Nije Pleats**
 - 3.1 Proces
 - 3.2 Analyse
 - 3.3 Advies

- 4 Checklist planologische toets**
 - 4.1 Beleidskader
 - 4.2 Hinder van bedrijven
 - 4.3 ProjectMER
 - 4.4 Verkeerslawaaï
 - 4.5 Waterparagraaf
 - 4.6 Ecologisch onderzoek
 - 4.7 Archeologisch onderzoek
 - 4.8 Externe veiligheid
 - 4.9 Luchtkwaliteit
 - 4.10 Bodemkwaliteit
 - 4.11 Verkeersaspecten
 - 4.12 Maatschappelijke haalbaarheid
 - 4.13 Financiële haalbaarheid

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De HZPC is voornemens haar bedrijf aan de Roptawei 4 te Metslawier uit te breiden. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de gewenste bouwmogelijkheden. Om de ruimtelijk-landschappelijke haalbaarheid van de uitbreiding van het bedrijf op deze locatie aan te tonen, is het voorliggende advies opgesteld. Dit advies kan worden gebruikt bij het planologisch regelen van de nieuwe uitbreiding van het bedrijf. Het is uitdrukkelijk geen vergunning op basis waarvan het bedrijf nu uitgebreid kan gaan worden. Het daarvoor geldende (juridische) proces dient nog te worden doorlopen. Het voorliggende rapport is één van de "schakels" die nodig zijn voor dat proces.

1.2 Proces

Voorliggend advies is via het spoor van de Nije Pleats tot stand gekomen. Dit betekent dat er een proces gevolgd is waarbij alle partijen, die uiteindelijk het bouwplan moeten toetsen, betrokken zijn geweest. Middels een werksessie van de Nije Pleats op het erf van de initiatiefnemer is met alle betrokkenen/deskundigen gekomen tot een ontwikkelingsconcept voor het bedrijf voor de komende jaren.

Deze proceslijn betekent een commitment van de deelnemende partijen aan het resultaat van de werksessie. Zij zullen zich herkennen in de concrete uitwerking in het voorliggende advies. Voorliggend advies vormt de ruimtelijk landschappelijke input voor een eventuele planologische procedure. Naast dit advies is daarvoor meestal ook een aantal nader te bepalen planologische onderzoeken noodzakelijk. Een checklist hiervoor is in hoofdstuk 4 van voorliggende advies opgenomen.

1.3 Leeswijzer

Achtereenvolgens wordt in dit advies ingegaan op het bedrijf (hoofdstuk 2), het advies van de Nije Pleats (hoofdstuk 3) en een checklist voor de planologische toets (hoofdstuk 4).

2 HET BEDRIJF

2.1 Locatie

Het erf is gelegen in het noordoosten van de provincie Fryslân. Het erf behoort tot het dorp Metslawier en is ten noorden daarvan gelegen aan de Roptawei 4. De Roptawei wordt direct op die provinciale wegen N358 en N361 ontsloten.



Figuur Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2016)



Figuur Overzicht huidige erf (Bron: gemeente Dongeradeel, 2016)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

Het bedrijf HZPC is een aardappelveredelingsbedrijf. Op het bedrijf worden nieuwe aardappelrassen ontwikkeld. Het bedrijf is toonaangevend in Nederland, Europa en ook in andere delen van de wereld. Op de locatie in Metslawier worden de nieuwe rassen ontwikkeld in het laboratorium. Daarnaast worden deze nieuwe rassen opgekweekt in het kassencomplex. Als eindresultaat levert het bedrijf pootaardappelen van de nieuwe rassen. Dit pootgoed wordt opgeslagen en gekoeld in de loodsen op het bedrijfscomplex.

Het bedrijf heeft ruim 80 mensen in dienst. Ten noorden van het bedrijf ligt bijna 120 hectare akkerbouwgrond die bij het bedrijf in eigendom is. Even ten noorden van het bedrijf ligt een tweede (productie)bedrijf van HZPC.



Zicht op het erf vanuit het zuiden (Bron: BV, 2016)



Zicht op het erf vanuit het oosten (Bron: BV, 2016)

2.3 Wensen voor de toekomst

HZPC is de afgelopen jaren gestaag gegroeid. De bebouwing op het erf is overeenkomstig meegegroeid. Momenteel is er echter een tekort aan werkplekken in de kantoren van het bedrijf. Daarnaast heeft het bedrijf recentelijk een ander bedrijf overgenomen en de machines van dat bedrijf hebben ook onderdak nodig. Groei in het kassencomplex wordt op deze locatie niet voorzien. Het bedrijf heeft elders locaties waar uitbreiding van de kassen meer voor de hand ligt.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 22 september 2016 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het bedrijf van HZPC aan de Roptawei 4 te Metslawier. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- Dhr. P. Slager, technisch beheerder HZPC
- Mevr. A. Dijkstra, HZPC
- Dhr. F. Meinsma, bouwkundig ontwerp bureau Meinsma, adviseur initiatiefnemers
- Dhr. J. Hoekstra, JaapHoekstra architectuur en stedenbouw en adviseur initiatiefnemers
- Mevr. J. van der Hout, gemeente Dongeradeel
- Dhr. G. Mulder, gemeente Dongeradeel
- Dhr. J. Hooghiemstra, gemeente Dongeradeel
- Dhr. J. van Zellingen, adviseur ruimtelijke kwaliteit, hús en hiem
- Mevr. G. Bierema, team Nije Pleats, landschapsarchitect
- Dhr. B. van der Veen, team Nije Pleats, voorzitter

Op 2 december 2016 werd nogmaals een werksessie gehouden op het bedrijf. De inzichten van de eerste sessie (met name de mogelijkheid om te bouwen aan de voorzijde van het gebouw) waren aanleiding om nogmaals over de uitbreiding van het bedrijf na te denken; nu aan de voorzijde. Bij deze bijeenkomst waren aanwezig:

- Dhr. R. Graafland, directeur HZPC
- Dhr. P. Slager, technisch beheerder HZPC
- Dhr. F. Meinsma, bouwkundig ontwerp bureau Meinsma, adviseur initiatiefnemers
- Dhr. J. Hoekstra, JaapHoekstra architectuur en stedenbouw en adviseur initiatiefnemers
- Mevr. J. van der Hout, gemeente Dongeradeel
- Dhr. J. van Zellingen, adviseur ruimtelijke kwaliteit, hús en hiem
- Mevr. G. Bierema, team Nije Pleats, landschapsarchitect
- Dhr. B. van der Veen, team Nije Pleats, voorzitter

3.2 Landschappelijke analyse

Inleiding

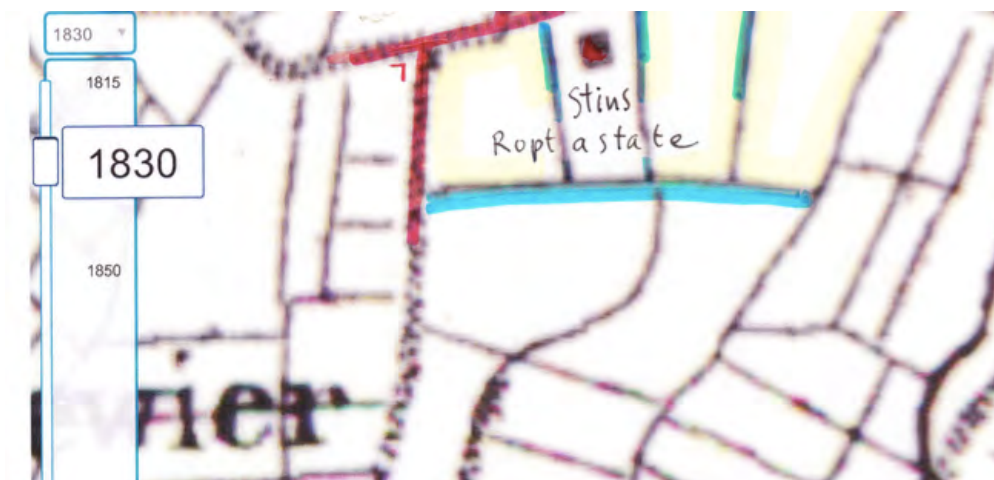
De locatie van het bedrijf HZPC in Metselaarwier kent een lange geschiedenis met zeer opmerkelijke gebouwen. Dit zijn een stins 'Ropta' als stenen woonhuis, een korenmolen en een bedrijfsgebouw met kassen in verband met de kweek van nieuwe aardappelrassen. De gebouwen staken en steken letterlijk en figuurlijk ver boven het maaiveld uit. Van de stins uit de 13de eeuw is echter niets meer waar te nemen op de naam en een kopie van leeuwen op het toegangshek na. De hoge korenmolen uit 1836 staat bovenop de locatie van het terrein van de stins en rond deze molen is sinds 1965 het bedrijf geplooid, met in achtname van stins en molen als Rijksmonument. Ze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Negeren kan, maar het is de kracht van de plek om deze geschiedenis uit te buiten.



Alhoewel voor de passant niet duidelijk is wat zich binnen de kassen en het kantoor afspeelt, is tussen de vele boerenerven het uitzonderlijke silhouet van de kassen met de molen iconisch te noemen. Het bedrijf heeft een directe relatie met de bestaande akkerbouw in dit gebied en overig Nederland, en met de teelt van aardappelen over de hele wereld. Dit geeft betekenis aan het iconische silhouet. Het benodigde klimaat (om luizen te beperken) bepaalt de locatie nabij de kust, dit hield en houdt ook de gestage groei van het bedrijf in.

Landschappelijk analyse

Op internet wordt het verhaal van 'Ropta State' te Metslawier beschreven. Aan het einde van de 13de eeuw werd de stins bewoont. In 1450 wordt beschreven dat bij 'Ropta', als 'Groot Ropta' aangeduid, ook de boerderij 'Klein Ropta' en nog enkele boerderijen behoren. 'Klein Ropta' bestaat nog steeds en staat ten noorden van de HZPC. De eigenaar, Fokko Ropta en later zijn zoon, waren rijke en invloedrijke mannen. De stins was een sterk en twee verdiepingen hoog blokvormig gebouw met trapgevels, die zich door zijn materiaalkeuze en grachten rondom deed onderscheiden. Via een poort over een gracht plus een ophaalbrug kon men het pand betreden of worden tegengehouden. Volgende eigenaren van de stins werden steeds belangrijker voor het noorden van Friesland, maar na 1709 ging de glorie echter snel achteruit en de stins werd in 1731 gesloopt. De poort over de buitengracht werd in 1769 afgebroken.



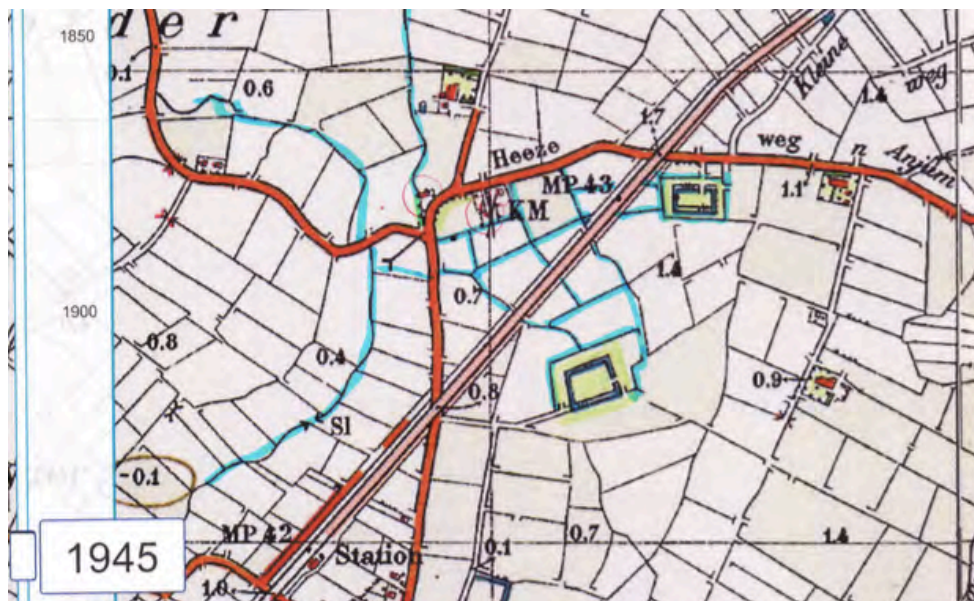
De locatie van de stins ligt niet in de bocht van de weg, maar juist iets meer naar het oosten. Daardoor was er een open ruimte tussen de weg naar Metslawier en de stins, De weg maakte toen geen bocht. Ook zijn er twee percelen aan de

oostzijde van de stins aangegeven. Langs de vier percelen is een sloot in oost-westelijke richting geschetst. De schets klopt niet exact, maar als principe klopt het wel. De huidige locatie van HZPC ligt binnen deze vier percelen en de huidige erfgrans, de sloot, is een oude lijn in het landschap.

Op de historische kaart uit 1875 is te zien hoe de terreinen van Klein- en Groot Ropta zich verhouden. De korenmolen is in 1836 gebouwd. Klein Ropta was een boerenerf met een windsingel, maar rond het terrein met de molen die voor de windvang extra hoog werd gebouwd op een grondwal, stond zeer waarschijnlijk geen hoog opgaande beplanting.



Op de kaart uit 1945 is te zien dat de infrastructuur is gewijzigd. De haakse T- aansluiting is gewijzigd in een bocht en de spoorlijn tussen Leeuwarden en Anjum loopt precies tussen de molen en twee verlaten erven in. In de nieuwe bocht is een klein pand gebouwd en in die bocht en bij het pand zijn tevens bomen geplant, waardoor het silhouet van deze bomen in het overigens open landschap een aanvulling werd op de bomen op Klein Ropta. Anno 2016 geldt dit nog steeds. Bij de molen stonden de molenaarswoning en er wordt ook over arbeiderswoningen geschreven.

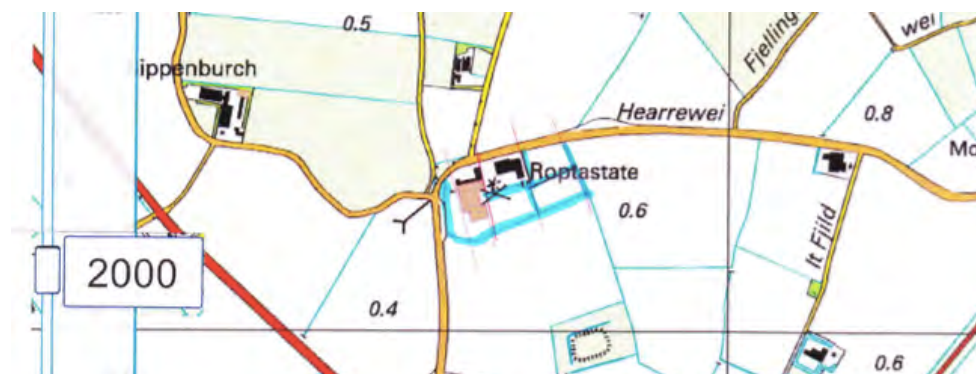


Rond 1962 besloot de Friesche Maatschappij van Landbouw om hier een nieuw kweekbedrijf te bouwen. Het bedrijf werd geopend in 1965, en alle bebouwing op de molen na was toen reeds gesloopt (ook die in de bocht). Door deze sloop kwam de molen pas zeer goed in het zicht. Van de spoorlijn was bijna alles weer verdwenen.



De nieuwbouw vond plaats op het perceel in de bocht, achter de bomen. Zeer waarschijnlijk was er een architect bij betrokken. De uitstraling van het gebouw kreeg streekeigen kenmerken mee, zoals twee Friesche schuren en een hooiluik. Maar er zijn ook eigentijdse onderdelen, zoals een bijna vrijstaande woning voor de bedrijfsleider en zijn gezin, met twee markante schoorstenen en een stevige en architectonisch markante (en tevens functionele) schoorsteen aan de andere zijde van het dak in het tussengebouw, tegenover het hooiluik. Zoals gebruikelijk bij het functionele deel van boerderijen werd er geen formele hoofdingang gemaakt. Het tussengebouw kreeg een redelijke lengte, waardoor een pleinruimte aan de wegzijde ontstond. Hier werd tevens een hekwerk met de naam Roptastate geplaatst, met twee leeuwen op de pijlers. De naam van de stins werd expres bewaard. De formele pleinruimte werd zo de schone ruimte om de auto te parkeren en het kantoor te betreden. Met de keuze voor deze architectuur is getracht om de uitzonderlijke functie in de omgeving landschappelijk in te passen. Ook in Wageningen werden in die tijd dergelijke gebouwen neergezet. Het gebouw kreeg de naam 'de boerderij' en wij nemen het in dit advies over. Naast deze ruimte was ook een open ruimte noodzakelijk, zoals gebruikelijk op een achtererf. Dit werd de ruimte ten noorden van de molen; de locatie van de verdwenen stins en de overige gesloopte gebouwen.

De kaart uit 2000 laat zien dat er kassen ten zuiden van 'de boerderij' zijn gebouwd en loodsen aan de oostzijde van het achtererf. De kappen van de eerste twee loodsen staan evenwijdig aan de weg en van de derde en vierde, de meest oostelijke is haaks op de weg. De toegangsdeuren liggen in de eerste plaats aan 'het achtererf' en in de tweede plaats gericht naar de openbare weg. Daar ontbreekt een houtsingel als gevolg van de erfverharding.



De kaart van 2015 geeft de grote groei op het terrein weer met kassen. De molen heeft twee zichtassen op het terrein gekregen. Op de kaart is goed te zien dat nagenoeg alle ruimte helemaal is ingevuld. Aan de zuidzijde van 'de boerderij' is een uitbreiding gebouwd met een plat dak. Het terrein is aan alle zijden landschappelijk ingepast, maar langs de kassen heeft deze beplantingsstrook voor opgaande bomen geen ruimte. De beplanting belemmert tevens het licht in de kassen en maakt het hekkelen van de sloot onmogelijk (het terrein ten zuiden van de sloot is van een buurman). De windsingel aan de westzijde is goed en gesloten, de jonge houtsingel aan de noordoostzijde heeft geen goede type bomen (veldesdoorn blijft klein). Hoe het met de vele volwassen essen zal vergaan weten we niet, maar er bestaat een risico dat ze dood zullen gaan. De iepenwacht kan daarin adviseren.

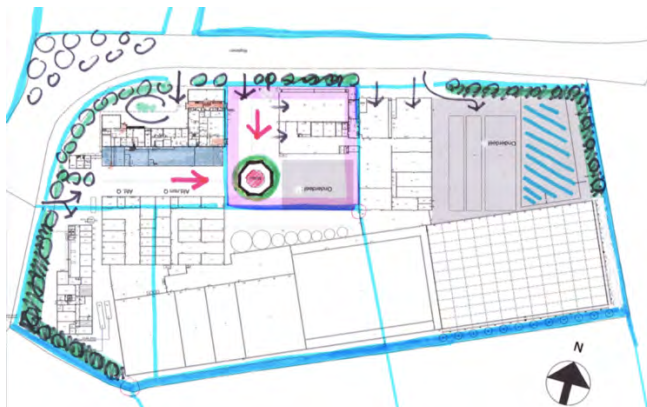
De molen staat weliswaar op het terrein, maar is niet in eigendom. Buitenlandse bezoekers wordt vaak een rondleiding in de molen gegeven. De molen heeft dus zeker attractiewaarde voor het bedrijf.



3.3 Advies

De plannen

Op de bijgevoegde schets zijn in grijs de locaties weergegeven waar in de komende tijd de uitbreidingen zijn gedacht door het bedrijf. De Rijksmonumenten liggen in het roze gebied.



Het advies 1 (n.a.v. de eerste werksessie)

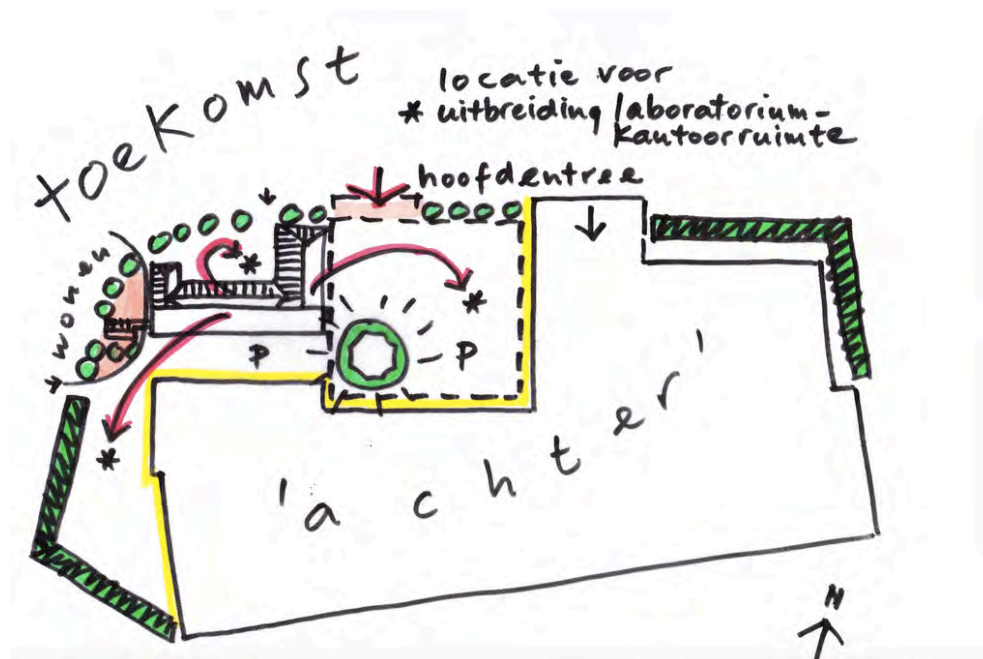
In de sessie van de Nije Pleats is uitgebreid gesproken over deze plannen. We hebben het principe van een boerenerf met een 'voor' en een 'achter' als basis genomen. In deze gedachten horen de kassen en de loodsen bij 'achter' en het overige terrein bij 'voor'. Dus ook de molen en het state-terrein (zie geel ingekleurd gebied).

Een nieuwe loods toevoegen aan de rij bestaande loodsen past in het patroon op het 'achter'gebied. Een loods toevoegen achter de molen in het 'voor'gebied past niet. Mede in verband met kruisingen van werkverkeer (vuil) en autoverkeer (schoon).

Omdat de groei van het bedrijf met name in het laboratorium- en de kantoorruimtes zit, geeft deze indeling in twee type gebieden letterlijk ruimte. De voorgenoemde uitbreiding op de platte aanbouw achter 'de boerderij' past geheel in deze gedachte, zeker met de keuze voor een uitbouw die refereert aan de kapconstructie met gebinten van een boerderij. Het houdt bij dit plan ook in dat het aanzicht van 'de boerderij' meer alzijdig wordt, met nadruk op het uitzicht op de molen. Bij de toename aan personeel en het ontvangen van gasten wordt het parkeren op het terrein een punt van aandacht. De ruimte naast de molen (oostzijde) biedt daarvoor gelegenheid. Bij de inrichting moet de bijzondere locatie tot uitdrukking komen.

De huidige pleinruimte voor 'de boerderij' (waar zich momenteel de hoofdentree voor bezoekers bevindt) valt binnen het gebied waar ook naar bebouwing zou kunnen worden gezocht. Deze bebouwing moet zich dan uiteraard bij de architectuur van 'de boerderij' aanpassen. Bij nog sterkere vraag naar benodigde ruimte is het zaak om te kijken of gedeelten van het bedrijf niet elders kunnen worden ondergebracht.

Door de verschuivingen op het 'voor'terrein krijgt het zogenoemde 'achtererf' een andere betekenis; het wordt steeds meer de hoofdentree. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van dit terrein en voor het gebruik van de rand van het gebied. De zijkant van 'de boerderij' heeft nu een rommeligheid die daar dan niet meer bij past. Ook de twee loodsen met hun deuren aan het plein zouden een andere invulling kunnen krijgen. Voor gasten moet het geheel duidelijk zijn waar zij worden ontvangen en geen zoektocht langs (gesloten) deuren moeten maken. Mede gelet op de raadselachtingheid van het bedrijf is het advies om iets meer te laten zien van wat er gebeurt.

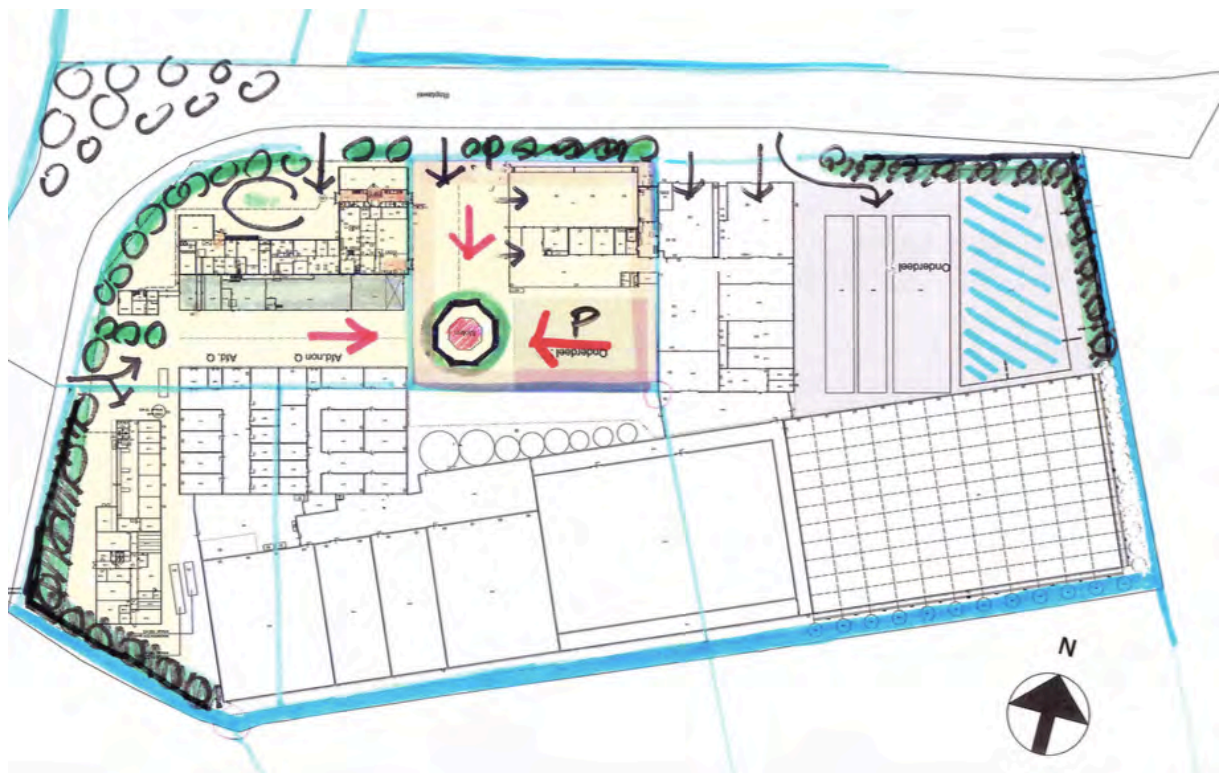


In het 'achter'gebied is een nieuwe loods ter plekke van enkele tunnelkassen geen probleem. Wel is het noodzakelijk dat de bestaande houtsingel wordt gehandhaafd.

Omdat de ruimte zeer beperkt is, moet er creatief met die ruimte worden omgegaan. Het waterbassin is noodzakelijk, maar de opslag zou ook op een andere wijze kunnen, zoals in een kelder onder een loods.

De landschappelijke inpassing

Het silhouet van de molen die omgeven is door kassen is een iconisch beeld van het bedrijf geworden. Het beoogde effect van de voor de vergunning van de kassen noodzakelijk beplanting mislukt. Een lage strook heeft geen enkele effect op het silhouet. De vraag lag dus in de sessie van de Nije Pleats voor hoe hier mee om te gaan. Omdat het beeld iconisch is, wil de gemeente afwijken van de eis. Het houdt echter daarom expliciet in dat de zuidwest- en de noordoosthoeken een gesloten houtsingel hebben en dat in de noordwesthoek een rij bomen staat. Door deze beplanting worden de kassen landschappelijk ingepast. Voor bomen kan ook worden overgegaan op iepen.



Het advies 2, n.a.v. de tweede werksessie

In de tweede werksessie van de Nije Pleats is uitgebreid gesproken over de mogelijkheid om de uitbreiding van de kantoren aan de voorzijde te realiseren. Die mogelijkheid werd in de eerste werksessie al benoemd, maar toen was de focus op de achterzijde van het gebouw. Bij de verdere planvorming door het bedrijf is de mogelijkheid aan de voorzijde toch verder verkend. Dat resulteerde in de wens om nogmaals een werksessie van de Nije Pleats te organiseren.

De architect presenteerde beelden van de uitbreiding aan de voorzijde. Hij gaf daarbij aan dat met deze switch in het denken, juist het hele bedrijf meer uitstraling kan krijgen. Hij heeft dan ook een alomvattend plan gemaakt voor het gebouw. Vanuit dat plan is de discussie gevoerd. De open ruimte aan de voorzijde is zodanig groot dat de nieuwbouw rond een atrium kan plaats vinden. Het volume dat met de nieuwbouw kan worden bereikt is meer dan aan de achterzijde. Er kan nu

ook een goed kantoorstramien worden ontworpen. Bij de bouw kan het bedrijf ongehinderd doorgaan. Er zit asbest in de kappen van de 'boerderij'. Deze moet vervangen worden en zo kan dan ook meteen aan de buitenzijde geheel worden geïsoleerd met voorzetwanden. Omdat het parkeerterrein voor gasten en de voordeur van het bedrijf in de huidige voorgevel zullen verdwijnen, is een nieuwe locatie voor beiden noodzakelijk. Wanneer het parkeren voor gasten op de locatie van de vroegere stins gaat plaatsvinden, kan gebruik worden gemaakt van de bestaande deur in de lange gevel van de 'grote schuur'. Deze deur wordt nu gebruikt om de kantine te bereiken. Aan weerszijden van de 'grote schuur' bevinden zich symmetrisch twee buitendeuren die verbonden worden door een gang. Deze gang krijgt een nieuwe belangrijke functie. En omdat er geen mensen meer worden toegelaten in de voorruimte van 'de boerderij', kan de dam verdwijnen en de zuilen, de leeuwen en de naam een andere locatie krijgen. De groene ruimte achter de molen zal als overloop-parkeerterrein worden benut, waarbij getracht zal worden om de uitstraling ervan zo groen als mogelijk te houden, in verband met de molen. De nieuwbouw krijgt de allure die past bij de huidige architectuur van 'de boerderij'. Het is eigentijds en het voegt een nieuw visitekaartje aan het bedrijf toe. Het laat met 'trots' het bedrijf aan de gasten, de medewerkers en de passanten zien.

Het volume van het huidige complex bestaat uit een grote en een kleine schuur verbonden met elkaar door een dwarskap en aan de kleine schuur is het woonhuis van het gezin van een personeelslid verbonden. De groepering van de gebouwen volgt de bocht in de weg. Alleen de kappen van de grote schuur en de woning staan daarbij haaks op de weg. De hoofdingang is in de huidige situatie in de kleine schuur. In de kap van de kleine schuur zitten diverse dakkapellen, waardoor het lijkt alsof het volume uit zijn voegen is gegroeid. Het volume van de grote schuur is nagenoeg gaaf.

Onderstaand is een aantal sfeerbeelden van de architect opgenomen.





Bij het concept van het nieuwe complex wordt de kleine schuur naar voren uitgebreid, zodat er twee schuren parallel naast elkaar staan. Ook wordt opnieuw de twee schuren verbonden door een tussenvolume. De bestaande kleine schuur krijgt een nieuwe uitstraling aan de straatzijde, waarbij de ruimte in de kap niet opnieuw via individuele dakkapellen wordt verkregen. De bestaande wanden en kappen worden geïsoleerd aan de buitenzijde. De architect heeft ervoor gekozen om ook de nieuwe wanden met grijze of donkere dakpannen te bekleden. Dit patroon wordt ook voortgezet bij de verlenging van de kleine schuur. Tegenover de relatieve geslotenheid van de zijwanden van de schuren, is een grote openheid en transparantie aan de gehele nieuwe noordzijde van het gebouw ontworpen. Het idee van het thema met de houten gebinten aan de buitenzijde ligt bij de historische constructie van boerderijen. De zijdeur die voordeur wordt, krijgt een andere vormgeving die eigentijds en uitnodigend zal zijn.

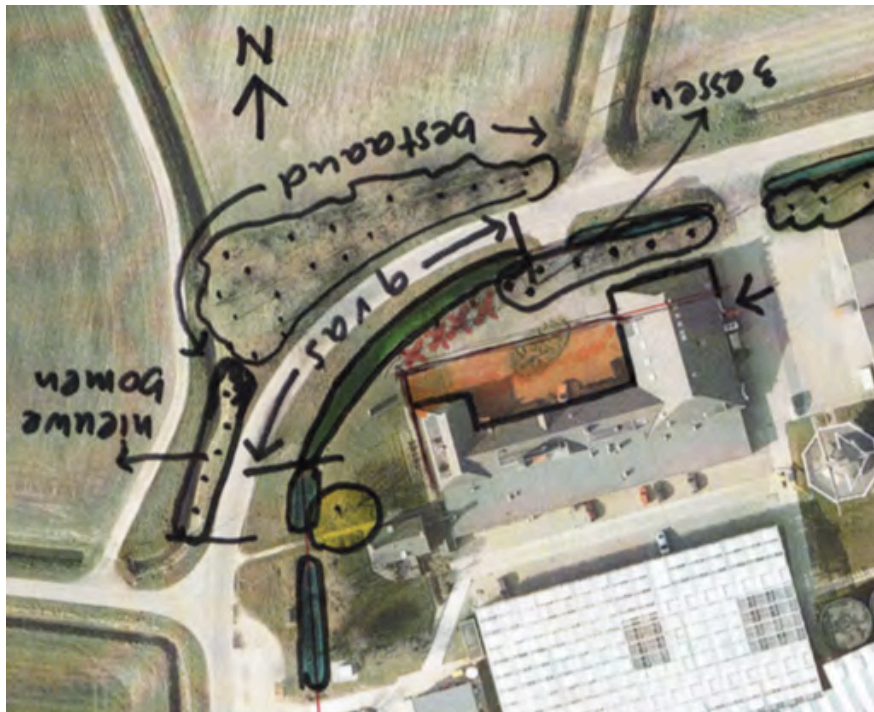
In de sessie van de Nije Pleats wordt over dit concept gesproken en na enkele vragen wordt hiermee ingestemd. Gewenst wordt dat in de hoofdzakelijk gesloten wand van de doorgetrokken kleine schuur wel onopvallende ramen komen. Door het programma van eisen en de gekozen architectuur reageert dit gebouw niet meer op de ronding in de weg. Na bezoek ter plekke blijkt het noodzakelijk om de buitenruimte bij de noordwesthoek van de nieuwbouw aan te passen. Het pand komt te dicht te staan bij het talud van de brede sloot langs de bocht in de weg en enkele bomen. De architect wenst de bocht zoveel als mogelijk te negeren. Al schetsend blijkt dat te kunnen.

Landschappelijke inpassing nieuwbouw

De bocht in de weg is in het verleden aangelegd binnen bijna haakse patronen, zoals gebruikelijk bij de ontwikkeling van dit landschap. Dit kwam tot uiting in de verkaveling en loodrechte aansluitingen in het wegenpatroon. Hierboven zijn in paragraaf 3.2 (landschappelijke analyse) diverse kaarten toegevoegd. In 1830 is op de kaart een haakse aansluiting te zien. In 1945 is aangegeven dat er een bocht in de weg ligt met een rij bomen aan de zuidzijde van die bocht en met een kleine woning met beplanting aan de overzijde. Ook in 1962 te zien dat deze beplanting opvallend is in het overigens open landschap, waar alleen beplanting op de boerenerven staat. Op het woninkje na is deze opzet nog steeds de huidige situatie. Er is wel iets gewijzigd en dat is dat de sloot langs de bocht een brede sloot werd, dat een deel van de essen in de bocht zijn verwijderd en dat in de driehoek aan de overzijde iepen zijn toegevoegd aan bomen zoals wilg in de slootrand. Hierdoor staat de meeste massa groen aan de noordoostzijde van het voorterrein en aan de overzijde van de bocht. In de tuin bij de woning is rond 1965 een beeldbepalende parkboom geplant: een goud-es.



Belangrijk voor een reorganisatie van het terrein buiten is het gegeven, dat niet het terrein zelf maar alle gebouwen zijn afgesloten voor vreemden. Dit houdt in dat hekken, een haag met doornen of een brede sloot niet noodzakelijk zijn. Het volgende plan is in de sessie samen ontwikkeld. De bocht in de weg wordt als het ware genegeerd en dat lukt als de brede sloot als scheiding door gazon wordt vervangen. De beplanting aan de overzijde van de bocht gaat ruimtelijk bij het terrein van HZPC horen. Hierdoor gaat men als over de rand van het terrein van HZPC rijden, wat de openheid van het bedrijf naar de wereld verbeeldt. Het beeld versterkt tevens de openheid van de nieuwbouw. Duidelijk is dat deze terreininrichting een bijzondere samenwerking is tussen de gemeente en HZPC.



Het gazon

Onder het nieuwe gazon zal het water in de sloot door een buis moeten worden vervangen. Het gazon begint aan de westzijde van de huidige dam en loopt door tot aan het punt waar de bocht niet meer in de sloot ligt. Dit is op een luchtfoto aangegeven. Het iets schuine talud van het terrein en het iets schuine talud van de weg zal met grond recht op elkaar

aansluiten. Mogelijk zal er iets gaan verzakken ter hoogte van de oude sloot. Dat is geen probleem, het zal een kleine nuancering in het terrein opleveren. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat er in de toekomst geen hekwerk of haag zal worden aangebracht of aangelegd. Dit verbreekt het concept.

Bomen

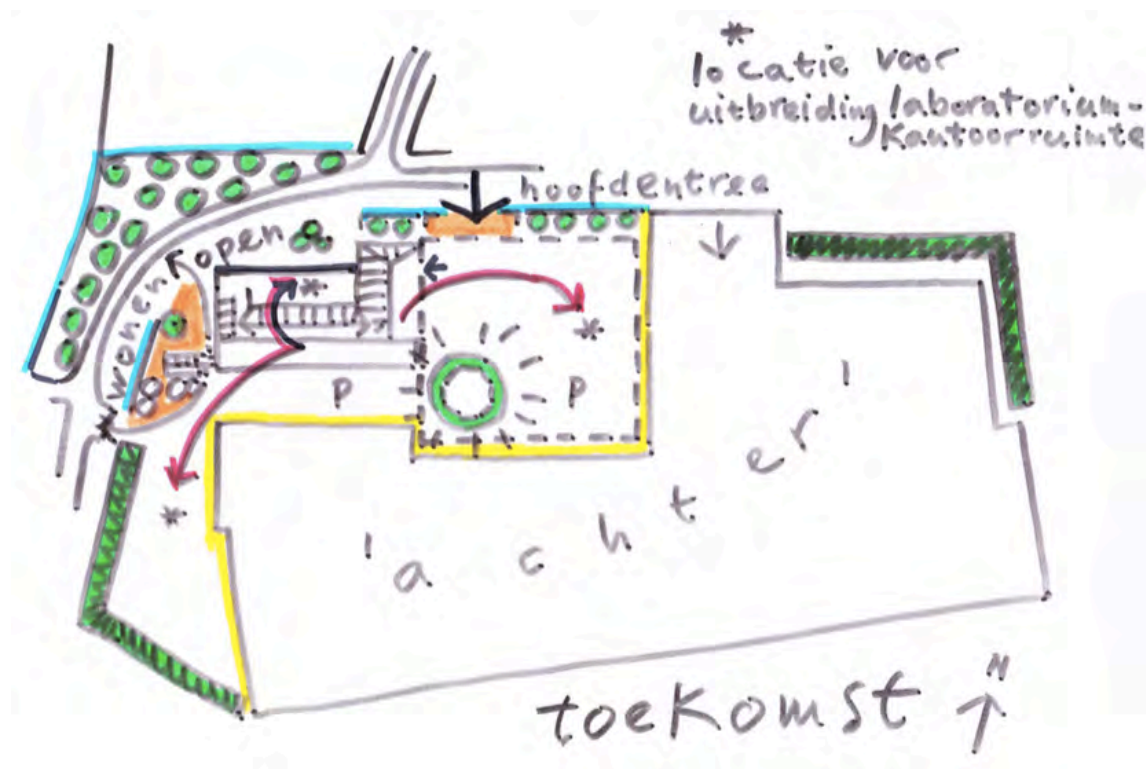
Er zullen bomen moeten worden gekapt in verband met de nieuwbouw en elders moeten opnieuw bomen worden aangeplant. Ook dit is op diezelfde luchtfoto aangegeven. Van de rij essen kunnen er drie worden gehandhaafd. Deze drie staan naast de huidige dam. Behoud van de essen staat voorop, maar mochten ze in de toekomst zodanig ziek worden dat ze moeten worden gekapt, dan is het noodzakelijk om hier ook weer bomen te planten, zoals bijvoorbeeld drie iepen. De noodzaak ligt in het poort-effect. De bomen aan weerszijden van de weg vormen een poort. De openbare weg gaat hier even over op 'het erf van erf van HZPC'. Logisch is dan dat er ook weer een poort met bomen is waar het erf weer overgaat naar de openbare weg. Daarvoor moeten er divers bomen worden aangevuld langs die weg, de driehoek aan de overzijde. Dit is gemeentegrond. Overleg hierover is noodzakelijk. Er staan reeds iepen, dus zou het logisch zijn om hierop door te gaan. Echter, deels is de berm niet breed. Waar de berm wel genoeg breedte heeft worden iepen voorgesteld en waar de berm smaller is diverse elzen op iets kortere afstand van elkaar in de teen van de sloot.

Water

Watercompensatie zal noodzakelijk zijn. De gemeente wijst erop dat zij er geen voorstanders zijn dat sloten zomaar worden verbreed tot een gracht gelijkend.

Nieuwe toerit

Door het afsluiten van de hoofdingang wordt deze functie verschoven. Dit biedt een goede kans om de andere ingang een uitnodigende vormgeving mee te geven, met gebruik te maken van de (replica) leeuwen van de stins 'Ropta'. Deze twee leeuwen horen hier ook weer op deze locatie thuis, net zoals de naamaanduiding 'Roptastate'.



4 CHECKLIST PLANOLOGISCHE TOETS

- 4.1 Beleidskader
- 4.2 Hinder van bedrijven
- 4.3 ProjectMER
- 4.4 Verkeerslawai
- 4.5 Waterparagraaf
- 4.6 Ecologisch onderzoek
- 4.7 Archeologisch onderzoek
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Luchtkwaliteit
- 4.10 Bodemkwaliteit
- 4.11 Verkeersaspecten
- 4.12 Maatschappelijke haalbaarheid
- 4.13 Financiële haalbaarheid