



Inrichtingsplan Agrico

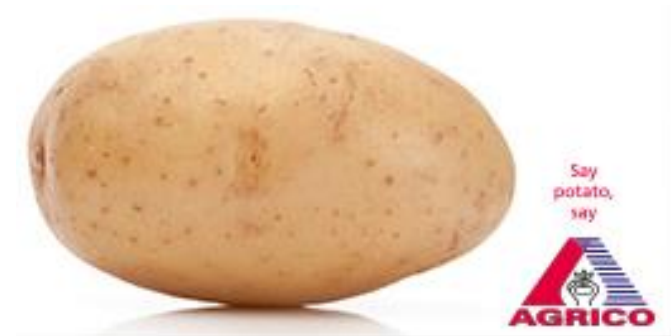
Burchtweg 17 – Bant
8 oktober 2015

Inleiding

Op het perceel Burchtweg 17 is het veredelingsbedrijf Agrico Research B.V. gevestigd. Het plan is om op de locatie de bebouwing uit te breiden. Hiervoor is het prospectus 'Vernieuwing en uitbreiding onderzoekskas Agrico Research' opgesteld. Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. De gemeente Noordoostpolder heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening en een inrichtingsplan voor het terrein nodig.

Voor u ligt het inrichtingsplan dat antwoord geeft op bovenstaande vraag.

Allereerst heeft een analyse van de locatie plaats gevonden, is het gemeentelijk beleid geanalyseerd en zijn de randvoorwaarden van de gemeente op een rij gezet. Op basis daarvan is bijgaand erfinrichtingsplan opgesteld.



Locatie Agrico – Burchtweg 17 - Bant

Landschappelijke karakteristiek:

- Het betreft een voormalig agrarisch erf in de Noordoostpolder met uitbreiding aan de noordzijde.
- De karakteristieke erfopzet en omgeving met het regelmatig kavelraster en vaste maatverhouding tussen het oude erf en de kavel is duidelijk herkenbaar.
- De oude kassen aan de noordzijde (die worden vervangen) benadrukken indirect de kenmerkende structuur van de erven (met erfingels) door een contrast in kleur en materialisatie.

(Bronnen: Landschapsvisie Noordoostpolder, Bing Maps, site gemeente Noordoostpolder,)



Locatie Agrico – Burchtweg 17 - Bant

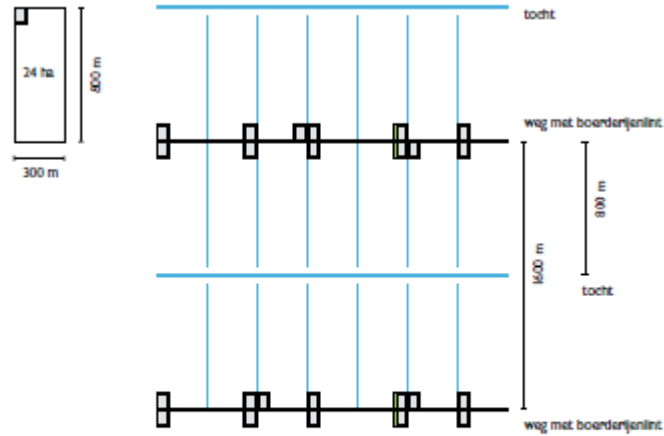
Landschappelijke karakteristiek:

- Op het oude erf staat een woonhuis met montageschuur van Schokbeton en overige opslagschuren. De erfmaat van het oude erf heeft de kenmerkende maatvoering 100m bij ongeveer 80m (maat is 90m).
- Het deel van het kantoor valt binnen een erfverdubbeling in de maatverhouding 1:2 en het geheel is ruimtelijk herkenbaar door de huidige erf singel rondom het 'erf'; een groen eiland in de open ruimte.

(Bronnen: Bing Maps)



Beleid gemeente Noordoostpolder



Modulair principe

Landschapsvisie Noordoostpolder:

Essentie van de landschapsvisie: Het regelmatige verkavelingsraster en de consequent doorgevoerde concentrische opbouw geven het landschap van de Noordoostpolder een eigen karakteristiek als 'Wederopbouwlandschap'.



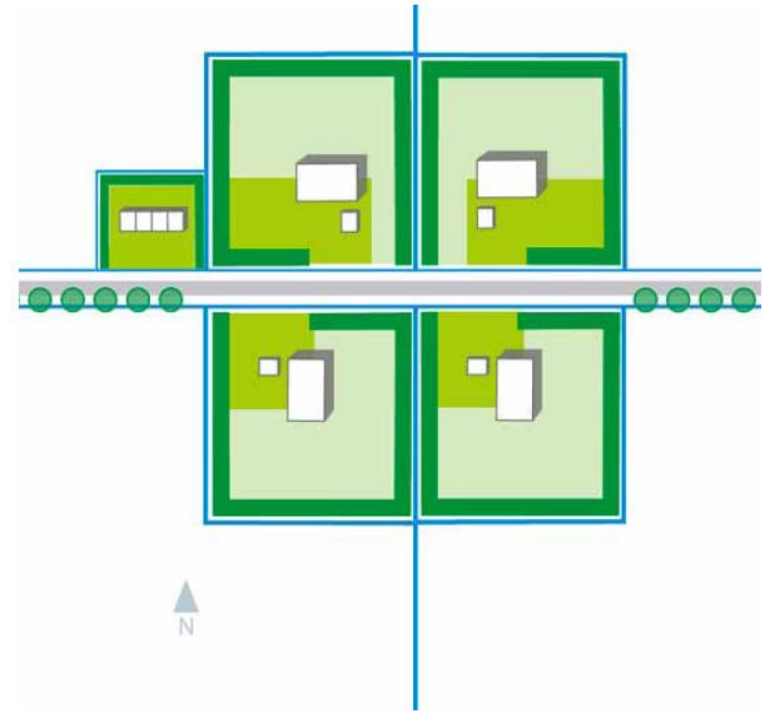
Schema vaste maatverhouding erf-kavel

Beleid gemeente Noordoostpolder

Overal in de polder hebben de agrarische erven vrijwel dezelfde maat en vorm: 100 x 100 meter of 80 x 100 meter. De erven liggen vrijwel altijd in de hoek van de kavel: 100 meter erf ten opzichte van 200 meter open kavel. Deze maatverhouding van 1:2 zorgt voor een rustig beeld, waarbij de open ruimte de boventoon voert en het erf wordt ervaren als een groen eiland in de ruimte.

Op basis van het vaste gegeven van het vierkante erf is er in de Noordoostpolder veel variatie toegepast. Naast het boerderijtype van het losse woonhuis met de montageschuur komen ook het Zeeuwse boerderijtype voor, waarbij woning en schuur één bouwkundig geheel vormen, en zijn er in de aanlegfase van de polder ook boerderijen van het Wieringermeertype gebouwd, waarbij huis en schuur aan elkaar vastzitten.

De architectuur van de bebouwing is bewust vormgegeven als ondersteuning van het landschappelijke beeld: gesloten aan de achterzijde en open vanaf de openbare weg. In de voorzone is de positie van het woonhuis dominant in het beeld, met een gevel naar de weg. De achterzone wordt bepaald door schuren met een grote kap. Deze architectonisch kenmerken vormen een aanknopingspunt voor transformatie van de erven.



Beleid gemeente Noordoostpolder

Ersingels

De gemeente Noordoostpolder heeft naast een unieke geschiedenis ook een uniek landschap. De ersingels van de vele boerderijen spelen hierbij een belangrijke rol. Deze omljstingen met hoge bomen en struiken zijn waardevol erfgoed dat behouden moet worden.

Ersingels zijn van belang voor zowel boeren als particulieren. Zij geven het landschap van Noordoostpolder haar karakteristieke structuur, als groene eilanden tussen de vele akkers. Het maakt de polder interessant voor toeristen uit binnen- en buitenland. Een goed aangeplante en onderhouden ersingel is een economisch visitekaartje voor (agrarische) bedrijven. Het toont niet alleen de bedrijfsomvang, het wekt ook vertrouwen in de bedrijfsvoering. Ersingels brengen daarmee indirect geld in het laatje.

Ecologisch en plezierig

De singels hebben ook een ecologische waarde. Ze dienen als toevluchtsoord voor allerlei dieren. Aan vogels bieden ze mogelijkheden om te nestelen. Grote betonnen bouwwerken worden door de ersingels onttrokken aan het zicht. In warme zomers bieden de bomen bovendien plezierige verkoeling.

Noordoostpolder vindt het belangrijk dat bestaande ersingels behouden blijven en ontbrekende ersingels weer worden aangeplant. Ersingels zijn namelijk in cultuurhistorisch opzicht structuurbepalende elementen in het landschap van onze gemeente

Kleine landschapselementen

Landschapselementen zijn bepalend voor beeld van het landschap en zijn belangrijk voor verschillende dieren. Zo trekken fruitbomen veel vlinders, bijen en hommels aan. Niet alleen de bloesem, maar ook het gevallen fruit. Dit levert een grote variatie aan vlinders, bijen, hommels, gaasvliegen en andere soorten op. Knotbomen bieden broedgelegenheid aan verschillende vogelsoorten, bijvoorbeeld eenden en in sommige streken de steenuil. Tot nu toe is in Flevoland alleen in de Noordoostpolder deze uilensoort gesignaleerd. Knotbomen zijn meestal wilgen, maar ook essen kunnen bijvoorbeeld goed geknot worden.

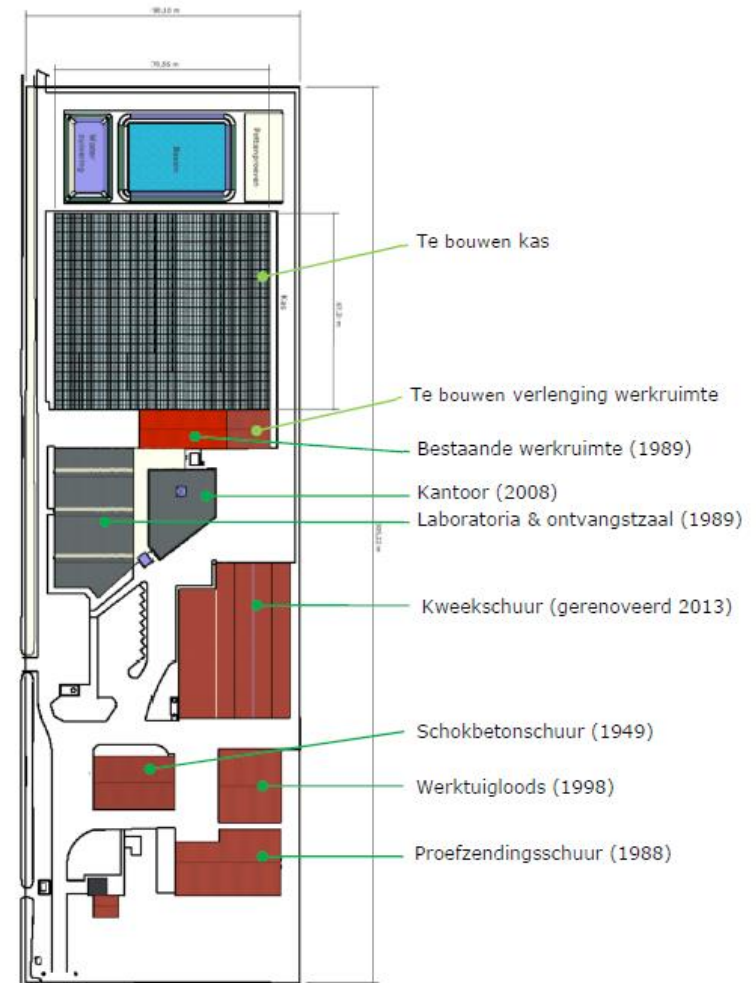
Bronnen: website gemeente Noordoostpolder, landschapsvisie Noordoostpolder



Inrichtingsplan Agrico – Vereisten gemeente Noordoostpolder

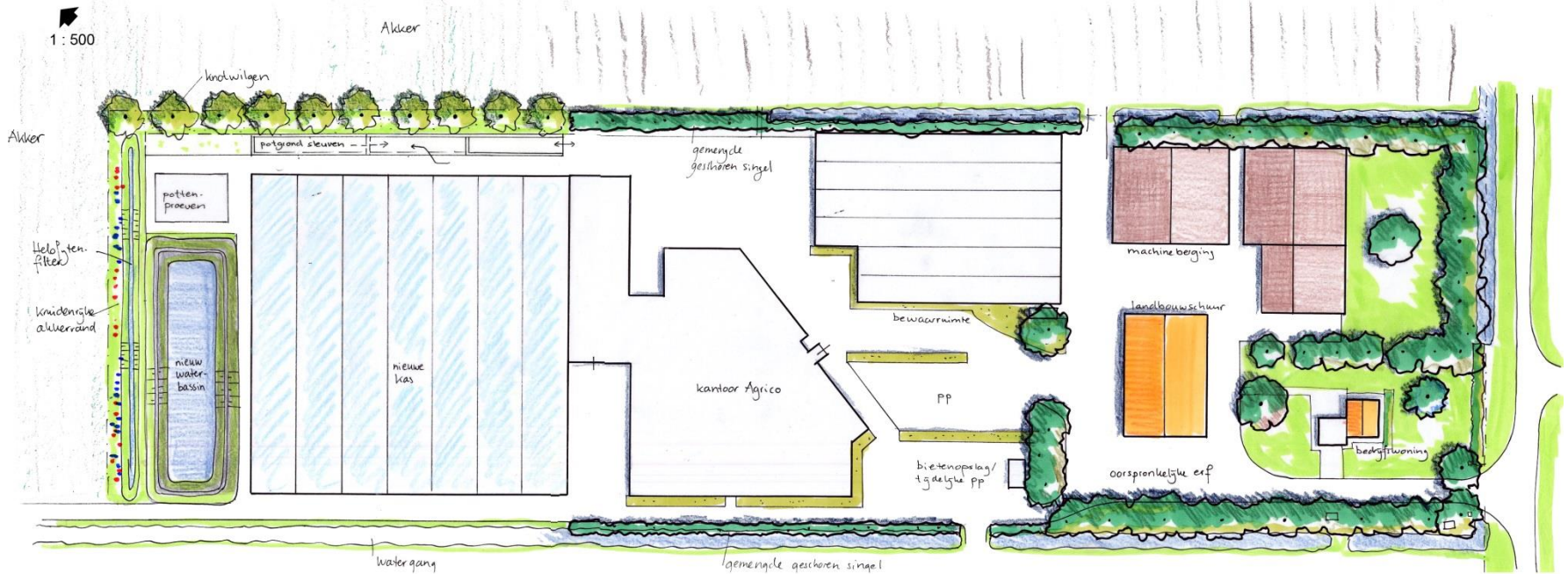
Landschappelijke inpassing

- In het prospectus van Agrico (zie afbeelding hiernaast, daaruit afkomstig) en het principebesluit van de gemeente is aangegeven dat, gezien alle voor- en nadelen, uitgegaan wordt van het verlengingsmodel. Dit dient als uitgangspunt voor dit inrichtingsplan.
- In het principebesluit van de gemeente is de voorwaarde gesteld dat de landschappelijke kwaliteit van het erf gewaarborgd blijft. Reden om ruimte te geven aan deze ontwikkeling is het behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit, in dit geval de bestaande erfsingel.
- Uitbreidingen en wijzigingen conform de Landschapsvisie en Structuurvisie, de verdubbeling van een erf, betekenen de aanleg van een nieuwe, jonge singel. Het aanplanten van een erfsingel langs de kas heeft volgens Agrico geen voorkeur i.v.m. schaduwwerking die daarvan uitgaat op de te bouwen onderzoekskas. Daarnaast duurt de ontwikkeling tot een volledige erfsingel lang. In de Landschapsvisie is daarom opgenomen dat behoud van de bestaande singel en handelen in de geest van het beleid eerder de voorkeur heeft. Het is een uitbreiding in het verlengde van het bestaande erf. Aanvrager zal in het bestemmingsplan moeten onderbouwen dat de plannen landschappelijk inpasbaar zijn.
- Kanttekeningen: geen erfsingel aan de achterzijde en weerszijden van het kassencomplex i.v.m. schaduwwerking. Een volwaardige omzoming van het te verlengen erf met een nieuwe aan te planten erfsingel stuit op bezwaren van aanvrager wegens de schaduwwerking die daarvan uitgaat op de te bouwen onderzoekskas. Aan de zijkanten van het erf zijn wel de erfsingels aanwezig/geplant. Dit geldt dan alleen niet voor het kassencomplex.



Figuur 13. Studie van de optie "verlengen", functies en bouwjaar van bestaande bedrijfsgebouwen.

Inrichtingsplan Agrico



WITPAARD
STEDENBOUW | LANDSCHAP | HOUTELIJKE OORDELEN

Inrichtingsplan Agrico
Burchtweeg 17 Bant
0071-9445115 - okt 2015

- Oorspronkelijke erfafmetingen (2 keer 100m x 80m) benadrukken door versterking van de bestaande erfsingels (m.n. oostzijde)
- In verband met onwenselijke beschaduwing van de kas is het aanbrengen van hoog opgaande beplanting rondom de kas niet haalbaar. Een klein landschapselement in de vorm van een lage knotwilgenrij aan de oostzijde is wel haalbaar, omdat daar voldoende ruimte is (noordzijde niet i.v.m. bladval in waterbassin en westzijde onvoldoende ruimte). Door de knotwilgen ontstaat een ecologische verrijking. De lichtere kleur van het blad van de wilg en de (lagere) hoogte zorgt er voor dat het 'groene eiland van de erfsingels' in het landschapsbeeld in het oog springt en benadrukt wordt.
- De uitbreiding inclusief kassen ligt aansluitend aan 'het groene eiland' in het open landschap. Het vele glas van de kassen neemt grotendeels de kleur aan van de omgeving waardoor deze in contrast met het donkere groen van de erfsingels minder opvallend zijn in het landschappelijke beeld (ten opzichte van de erfsingels).
- Kruidenrand met akkerrandkruiden aan noordzijde als overgang naar de akker (met o.a. grote en bleke klaproos en rood guichelheil). Dit zorgt in ecologisch opzicht voor verrijking door het aantrekken van vlinders, bijen en hommels.
- Natuurlijke waterzuivering / helofytenfilter aan noordzijde (max 2x per jaar maaien en afvoerbeheer), in aansluiting op het waterbassin. Kruidenrijke zone dient tevens als onderhoudsstrook voor het helofytenfilter.
- Overall toepassen van inheems plantmateriaal.

Inrichtingsplan Agrico

Agrico
Burchtweg 17
Bant



Projectnr.: 00171.914SW15
Datum: 8 oktober 2015
Contactpers: ir. Elsbeth Luning BNT