

BAARLOSEWEG MARKNESSE

VISUALISATIE

31 januari 2023

RHO ADVISEURS

DATUM: 31 januari 2023

PROJECT: Visualisatie Baarloseweg Marknesse

OPDRACHTGEVER: Hoogweg Paprikakwekerijen

PROJECTNUMMER: 20211228

STATUS: Definitief



INHOUD

BELEVING VANAF DE WEG	4
BELEVING MARKNESSERVAART	7
ECOLOGIE MARKNESSERVAART	8
SAMENHANG IN FUNCTIES	12
AANZICHTEN RONDOM FASE 3	13
CONCLUSIE	21



BELEVING VANAF DE WEG

Omschrijving van het plangebied

Er zijn drie doorgaande wegen die voor de beleving van belang zijn, zijn de Vollenhoverweg (N331), de Steenwijkerweg en de Oosterringweg. Daarnaast is er de Baarloseweg voor bestemmingsverkeer.

De Vollenhoverweg is de N331 en scheidt het glastuinbouwgebied van Marknesse. Deze weg heeft het meeste verkeer. Tussen de weg en Marknesse is een groensingel van bomen waardoor de woningen en bedrijven niet uitkijken over de weg. Ook aan de kant van het glastuinbouwgebied zal een groenstrook komen. Dit betekent dat de bestaande rechtstreekse inkijk op het huidige glastuinbouw bedrijf gaat verdwijnen. De groenstrook ligt langs de N331 in het glastuinbouwgebied tot de Marknesservaart en niet langs het akkerland. Dit betekent dat de vrije inkijk op de Marknesservaart en het open polder landschap aanwezig blijft. Wel zal men de zijkant van het aangrenzende huidige glastuinbouwbedrijf blijven zien en op grotere afstand (de afstand tot erfgrans van Tas en het nieuwe bassin is ruim 300 meter en is voorbij de boom op onderstaande foto) het nieuwe bassin en de kassen. De kassen zijn alleen zichtbaar als zijvlak en verstoren niet het vrije uitzicht op de vaart en de open polder. (zie ook bij toelichting beleving Marknesservaart)

Steenwijkerweg

Vanuit de Steenwijkerweg zal de afstand tot de nieuwe kassen variëren van ca. 300 meter bij aanvang van de weg tot ruim 1 kilometer verderop op de weg. Zeker bij aanvang van de weg nabij het dorp Marknesse, is een woonlocatie met forse singel die het uitzicht wegneemt en ook verderop zijn meerdere woonpercelen. De afstand tot de weg is gemiddeld aanzienlijk en wordt dus onderbroken door woonpercelen. Doordat de hoogte van de kassen beperkt is en de hogere bedrijfsgebouwen verder van de randen van de kassen af moeten staan, weliswaar een duidelijk zichtbaar glastuinbouw gebied maar blijft dit op afstand en dankzij de onderbrekingen niet overheersend. In de visualisatie is dit goed zichtbaar.

Oosterringweg

Vanuit de Oosterringweg is op een klein gedeelte van de weg (ca. 25%) de kassen en het lage bassin zichtbaar. Hoe dit eruit ziet, is zichtbaar op de visualisatie en op de foto bij de toelichting op de waterbassins op blz. 9. Voor het overgrote deel (75%) van de Oosterringweg tot de Baarloseweg wordt het zicht op de nieuwe kassen ontnomen (zie ook onderstaande afbeelding). Het bestaande glastuinbouwbedrijf en de groenstrook van Van Bentum, het woonperceel en agrarisch perceel van Oosterring weg 2B, de woonpercelen Oosterringweg 4a, B en C en het agrarisch bedrijf met gebouwen en groen van De Vries op Oosterringweg 6 nemen veel zicht weg waardoor de kassen maar beperkt zichtbaar zijn.

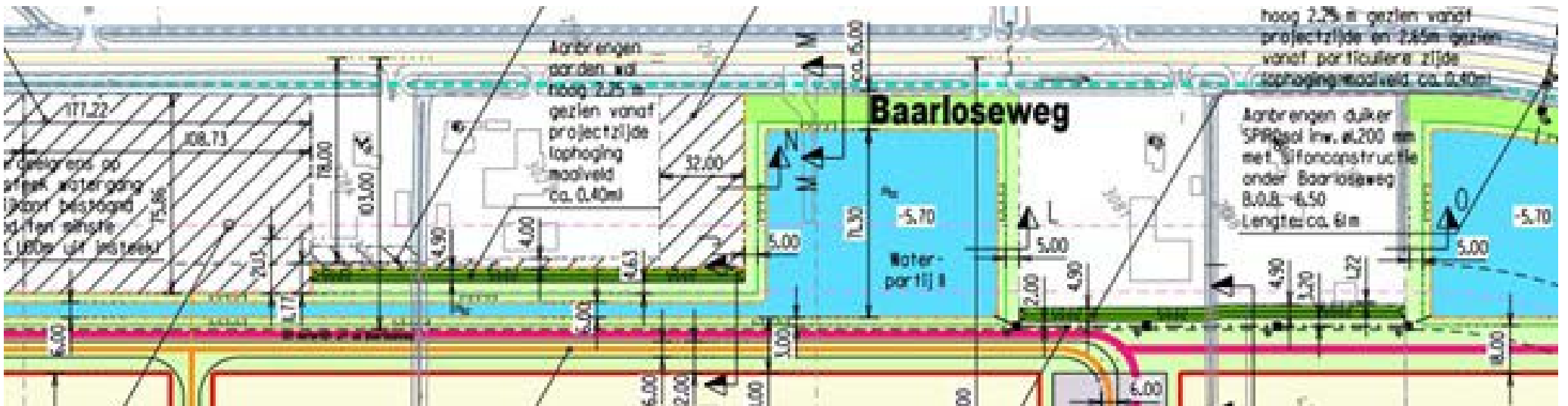
Baarloseweg

Voor de ontsluiting van het gebied komt er een aparte weg en door de positionering van de kassen achter deze weg ontstaat er bijna overal een strook van ruim 100 meter breed langs de Baarloseweg. In deze strook zijn nog een aantal bedrijven actief (boomkwekerij Meeuwisse en een kleine kas van Zomerman) en daarnaast staan er een flink aantal woningen met groen. In de wegberm staat bomen. Daartussen komen een aantal groenpercelen en waterpartijen vanuit het ontwikkelingsproject.

Doordat hogere bebouwing pas op 300 meter afstand van de weg wordt toegestaan, is deze vanaf de weg ook maar beperkt zichtbaar. Achter de nieuwe weg wordt ter voorkoming van geluidsoverlast een aardenwal tussen een aantal woningen en de weg aangelegd. Hiermee wordt ook het zicht op de kassen vanuit de Baarloseweg weggenomen. (zie onderstaand)

Samengevat: de kassen zijn vanuit de wegen zichtbaar maar zijn nergens dominerend: het overgrote deel van het zicht bestaat uit bestaande woonerven met groen, groenstrook, polderlandschap en bestaande agrarische bedrijven.







Lüttelgeest

Marknesse

Baarloseweg

Oosterringweg

Marknesservaart

Vollenhoveerweg N331

Google

BELEVING MARKNESSERVAART

Omschrijving van het plangebied

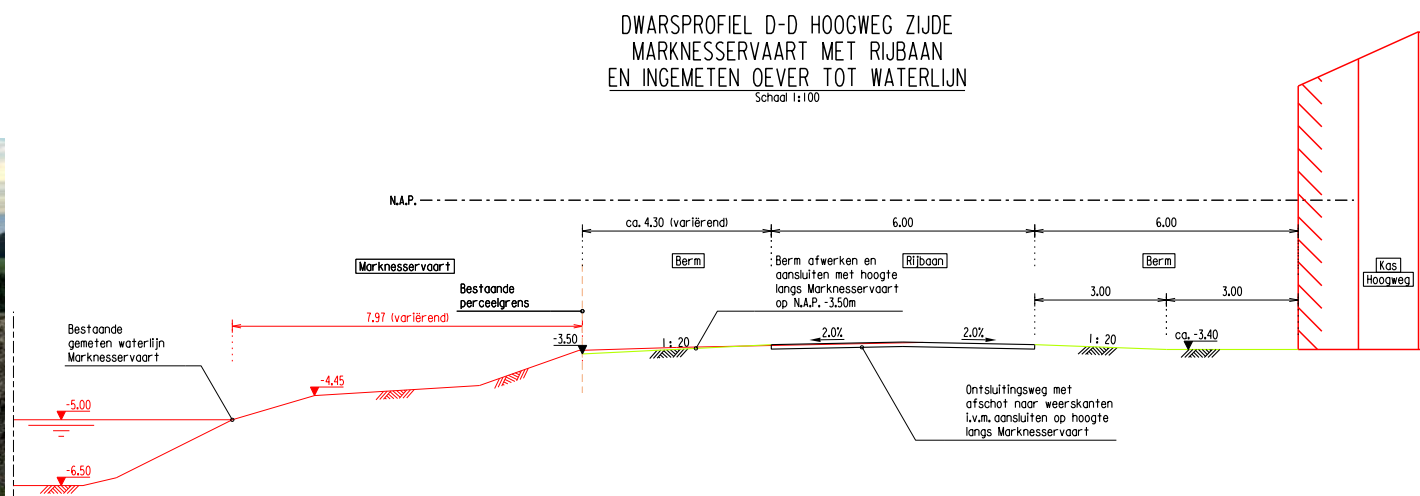
De vaart is op twee plekken zichtbaar vanuit de omgeving: dit is bij de N331 en bij de Baarloseweg. Voor de overige wegen is de afstand te groot en is de Marknesservaart niet te onderscheiden.

Doordat zowel bij de N 331 als bij de Baarloseweg de vaart afgesloten is door duikers heeft deze vaart geen recreatieve functie. Wel heeft deze Marknesservaart een belangrijke ecologische functie.

N331

Bij de N331 zijn de kassen zijn alleen zichtbaar als zijvlak en verstoren zij niet het vrije uitzicht op de vaart en de open polder. Dit komt ook doordat de kassen op afstand blijven van de Marknesservaart (zie onderstaande tekening)

Bij de N331 zal evenwijdig bij ruim de helft van de weg zal een groenstrook lopen welke zal doorlopen tot het gasstation naast de vaart. Hierdoor ontstaat een groene aansluiting op de Marknesservaart. Daarnaast vangt het nieuwe glastuinbouwgebied pas aan op 300 meter afstand van de N331. Hierdoor is de kas zijdelings op grotere afstand zichtbaar maar is het vrije zicht op de vaart en open polder dominant. Onderstaande foto laat dit duidelijk zien: rechterzijde blijft onveranderd en linkerzijde vangt pas aan na boom op 300 meter.



BELEVING MARKNESSERVAART

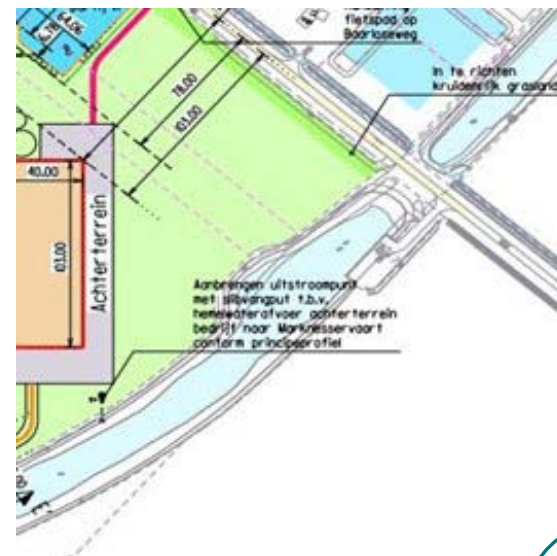
Baarloseweg

Bij de Baarloseweg is de tweede plek met zicht op de Marknesservaart. Omdat de kassen en het bedrijfsgebouw op deze plek (zie onderstaande tekening) op ruime afstand komen te liggen van de Marknesservaart, blijft ook het open karakter hier ook grotendeels gewaarborgd.

Onderstaande foto toont het zicht op de Marknesservaart gezien vanuit de Baarloseweg. Aan de rechterzijde zal de kas zijdelings op grotere afstand zichtbaar zijn, maar voor het overgrote deel is het vrije zicht op de vaart en open polder ook hier dominant.



Samengevat: de Marknesservaart blijft vanuit de Baarloseweg en N331 goed beleefbaar als onderdeel van het open polderlandschap waarbij de kassen zichtbaar zijn, maar nergens dominerend.



INPASSING WATERBASSINS

Hoe gaan de waterbassins eruit zien?

Ten aanzien van de ruimtelijke inpassing is gekozen is om de waterbassin aan de linkerzijde van het perceel langs de gehele kas en aan de rechterzijde aan de voorkant van de kas te plaatsen. Op deze wijze worden de kassen deels omsloten door de waterbassins en vormen deze een natuurlijke overgang met de bermen.

Het waterbassin langs de Oosterringweg is een laag bassin (maximaal 1 meter hoog) en zal vergelijkbaar uitzien als op onderstaande foto.



De bassins op grotere afstand van de weg hebben een schuin talud tot 4 meter hoog waarbij de wegzijde voorzien is van een grastalud bestaande uit gras, klaver etc. Op onderstaande foto is een voorbeeld zichtbaar van een vergelijkbaar bassin in fase 2. Ook is zichtbaar dat de zijde naar kas een standaard gronddoek heeft en niet begroeid is.

Samengevat: De bassins zijn op twee plekken gesitueerd tussen de weg en de kassen en vormen daarmee een natuurlijke overgang tussen de bermen en gebouwen. Het zicht van de weg zal of water zijn, bij een laag bassin, of een groene grastalud wand.

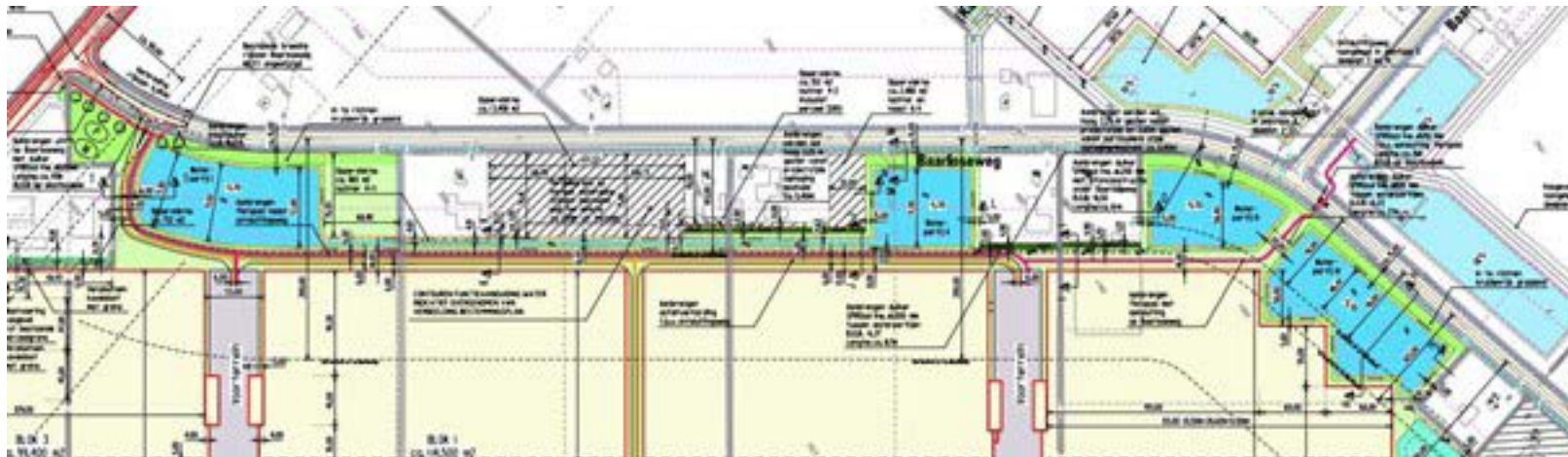


SAMENHANG IN FUNCTIES

Van bovenstaande vraag zijn de Marknesservaart en waterbassins bij deel vraag 2 en 3 beantwoord. De vraag die dan overblijft is over de samenhang in woonfuncties van de bestaande bebouwing, de waterpartijen en bloemenweide. Uit de reacties van de omwonenden langs de Baarloseweg kwam naar voren dat het ontlasten van de huidige verkeersoverlast het meest genoemde punt was. Om de bestaande Baarloseweg te ontlasten is daarom gekozen voor een aparte ontsluitingsweg die uitkomt vlakbij de Oosterringweg. Op de Oosterringweg zal een opstelbaan voor afslaand verkeer gemaakt worden en het eerste stukje van de Baarloseweg zal worden verbreed tot de inrit van de ontsluitingsweg. Voor het fietsverkeer wordt een vrij liggend fietspad aangelegd langs de ontsluitingsweg die vanaf de Oosterringweg zal doorlopen tot voorbij de Baarlosedwarsweg. Hiermee kunnen ook de (kinderen van de) bewoners de Baarloseweg mijden en het fietspad gebruiken. Dit verhoogt de verkeersveiligheid en leefbaarheid van het gebied.

Door de aparte weg en de positionering van de kassen achter deze weg ontstaat er bijna overal een strook van ruim 100 meter breed langs de Baarloseweg. Deze 100 meter brede strook vormt een afscheiding tussen het achterliggende kassencomplex en de Baarloseweg. In deze strook zijn nog een aantal bedrijven actief (boomkwekerij Meewisse en een kleine kas van Zomerman) en daarnaast staan er een flink aantal woningen met groen. In de wegberm staat bomen. Daartussen komen een aantal groenpercelen en waterpartijen vanuit het ontwikkelingsproject. Op onderstaande tekening is deze inrichting zichtbaar.

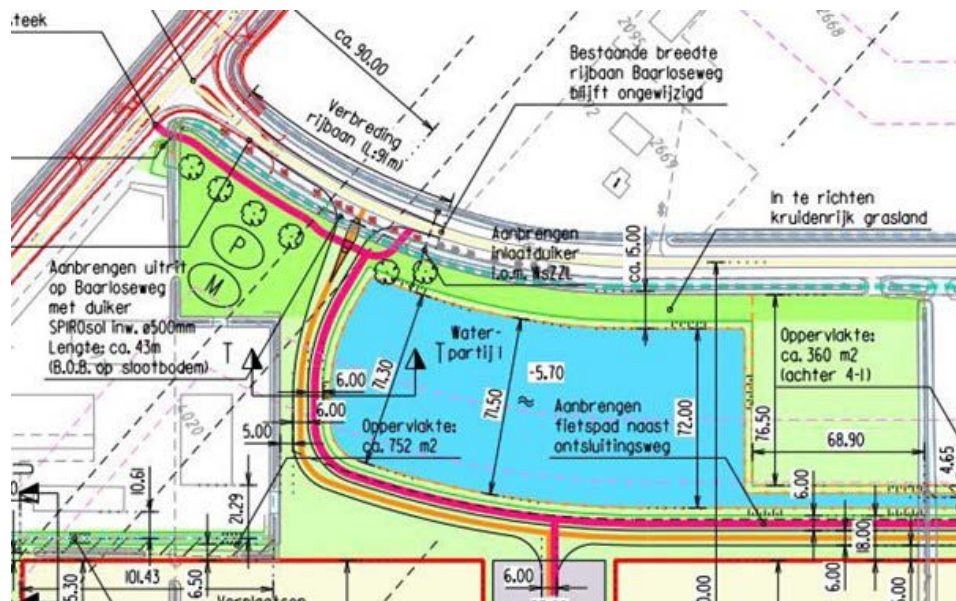
De grootste oppervlakte aan watergangen zijn gezoneerd tegenover de bestaande waterpartijen aan de andere zijde van de Baarloseweg op de plek aan weerszijde van de kruising Baarloseweg – Baarlosedwarsweg. Hierdoor ontstaat hier een relatief groot watergebied dat landschappelijk en ecologisch goed past.



SAMENHANG IN FUNCTIES

Bij de entree van het gebied aan het begin van de Baarloseweg is sprake van groenvoorziening op het terrein. De bomen die langs de weg voor het zicht weg moesten, zijn vervangen door bomen op het eigen terrein. Hier zal ook een paddenpoel en marterhoop komen welke goed aansluiten bij het groen van het aansluitende agrarische bedrijf Van de Vries. Op de tekening op de volgende bladzijde is dit weergegeven.

Langs het waterperceel op bovenstaande foto is een strook van 15 meter zichtbaar die in gericht gaat worden als kruidenrijk grasland. Dit geldt ook voor de stroken langs de andere waterpartijen. Deze stroken sluiten aan op de bestaande sloten, bermen en bomen en open percelen langs de Baarloseweg. De totale oppervlakte die ingericht gaat worden zal ca. 15.000 m² zijn.



Er is doelbewust voor de stroken gekozen omdat deze enerzijds voldoende afstand hebben tot de kassen zodat strijdige voedselveiligheidseisen ten aanzien van invulling (bv. voorkomen van muizen) niet van toepassing zijn en een beperkte afstand tot de Baarloseweg zodat omwonenden daar direct voordeel bij hebben in hun woonbeleving.

Hoe dit precies gaat plaatsvinden, zal worden uitgewerkt door Innoplant BV in overleg met omwonenden en Tas/Hoogweg en zal in lijn zijn met de aanpak zoals Innoplant dit gedaan heeft in het project glastuinbouwgebied Oostland (zie onderstaand nieuwsbericht). Innoplant is een gespecialiseerd plantkundig bedrijf in het inrichten van biodiversiteit projecten in combinatie met glastuinbouw.

AANZICHTEN RONDOM FASE 3

Verspreiding aanzichten

In de hiernaast weergegeven luchtfoto zijn zichtpunten aangegeven. Ter plaatse van elk van deze punten is op 5 oktober 2021 een foto op ooghoogte gemaakt.

Onderstaande afbeelding geeft de beoogde situatie weer. Doormiddel van een 3D impressie wordt een beeld geschetst van de aanzichten in de toekomstige situatie, gezien vanaf dezelfde punten.

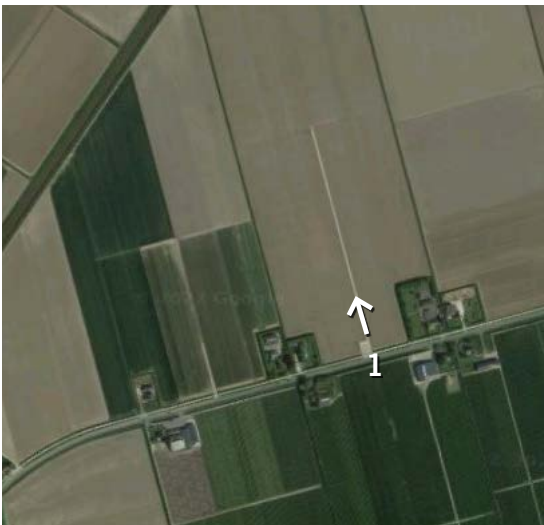
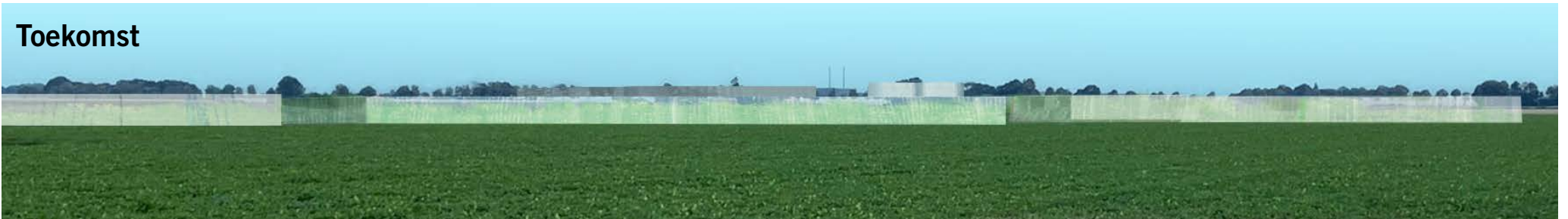


1. AANZICHT STEENWIJKERWEG

Nu



Toekomst

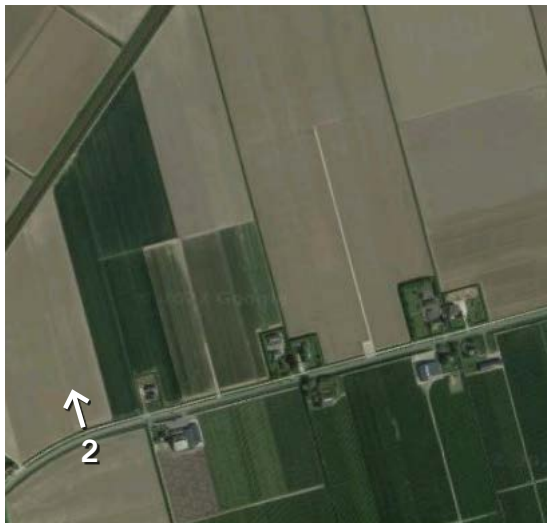


2. AANZICHT STEENWIJKERWEG

Nu



Toekomst



3. AANZICHT VANAF DE N331

Nu



Toekomst



4. AANZICHT VANAF OOSTERRINGWEG



5. AANZICHT VANAF DE BAARLOSEWEG



6. AANZICHT VANAF DE BAARLOSEWEG



7. AANZICHT VANAF DE BAARLOSEWEG



CONCLUSIE

Samengevat:

Bij de invulling van het gebied is voor een duidelijke afbakening gekozen om de kassen centraal in het gebied te plaatsen en aan de randen voorziening voor wegen, waterbassins, natuurlijke overgangen en groenstroken. Daarbij is ook geluisterd en rekening gehouden met de wensen van de direct aanwonenden. De invulling van biodiversiteit zal ook gebeuren op een deskundige wijze op een aanzienlijke grote oppervlakte.

Eindconclusie:

Tas en Hoogweg produceren paprika's op een duurzame wijze en willen dat ook op deze uitbreiding gaan doen. Dit houdt in: een warmtevoorziening die voor een groot deel gaat via aardwarmte, watergebruik op basis van opvang regenwater en 100% recycling en een ecologisch duurzame teelt met inzet van natuurlijke plantbescherming onder het keurmerk van Stichting Milieu-keur; "On the way to Planet Proof". Deze moderne hoogwaardige groenten-teelt zorgt voor gezond voedsel met minimale footprint en emissies. Dit past goed bij de agrarische topbedrijven waar Flevoland voor wil staan.

Met bovenstaande antwoorden hopen we dat de vragen op voldoende duidelijke wijze beantwoord zijn en dat we hebben laten zien dat rekening gehouden is met een goede landschappelijke inpassing, een goede afstemming met omwonenden, de zorg voor bestaande ecologie en de gewenste biodiversiteit.

