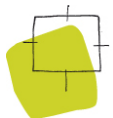
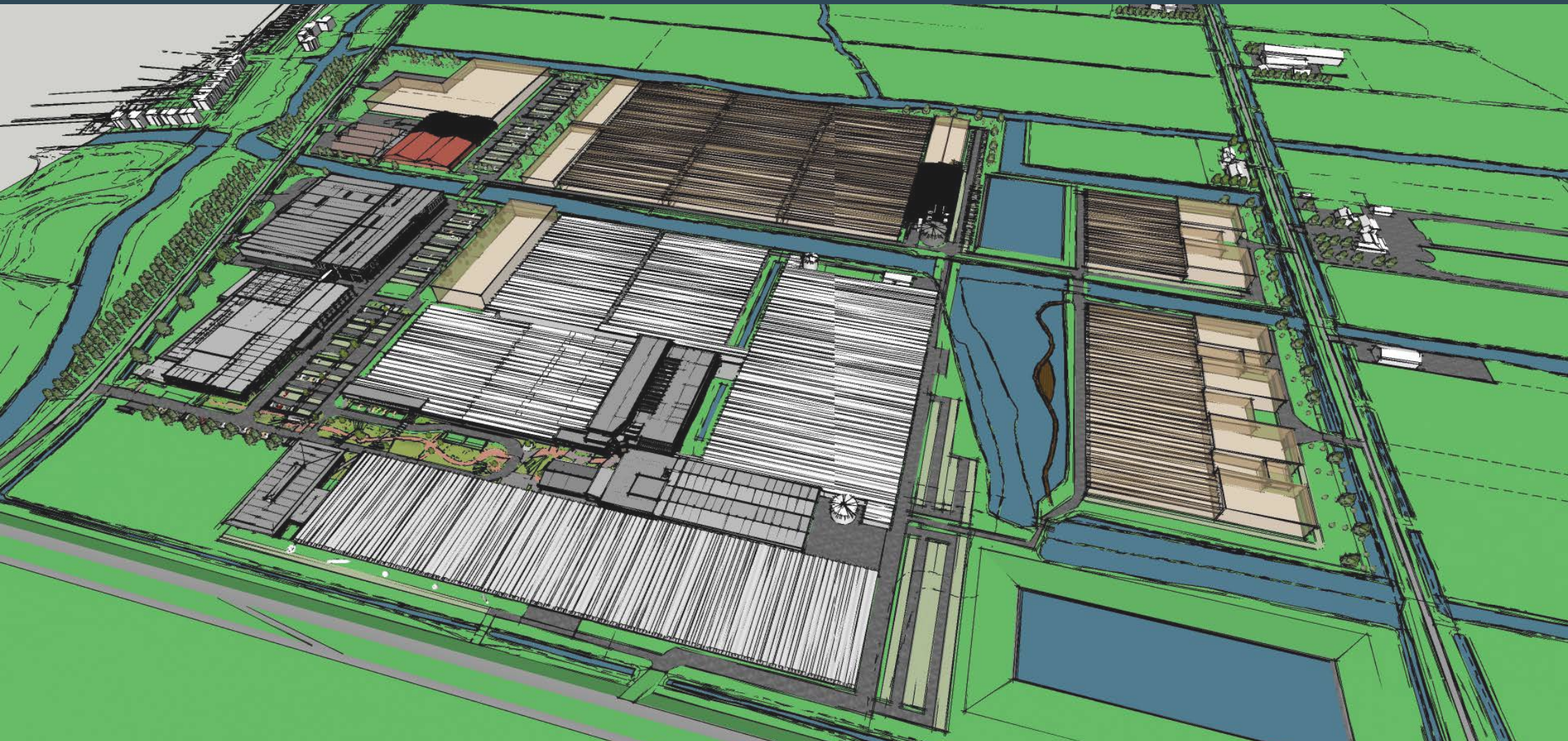


BEELDKWALITEITSPLAN ENZA ZADEN

Versie 12 oktober 2023
P001383



BügelHajema
Plek voor ideeën

ENZA ZADEN





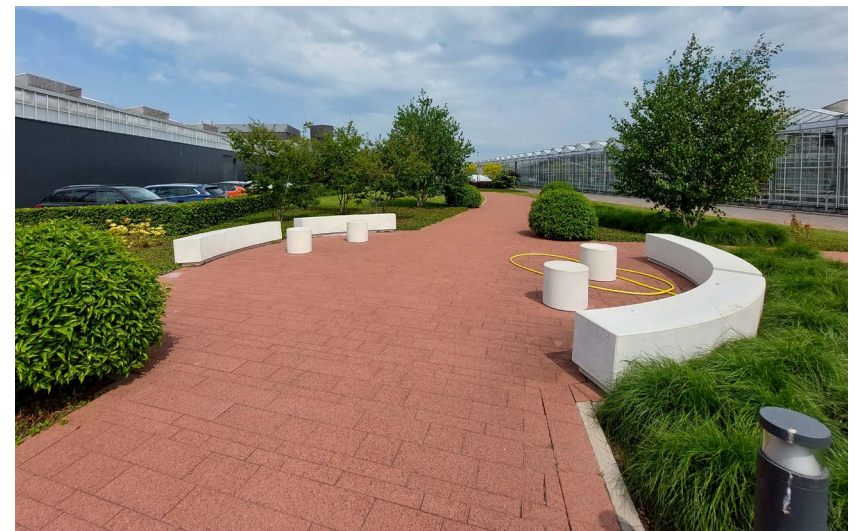
INHOUD

1. Inleiding	5
2. Ruimtelijk beleid	7
3. Ruimtelijke analyse	9
4. Landschappelijke inpassing	13
5. Beeldkwaliteit bebouwing	17
6. Beeldkwaliteit terreininrichting	23
Bijlage 1. Profielen randen	31
Bijlage 2. Wandelommetjes	37
Colofon	38



Bestaand groen verblijfsgebied in de representatieve tussenzone

Bron: AAB



Bestaand groen verblijfsgebied in de representatieve tussenzone

Bron: AAB



1.1 Aanleiding

Enza Zaden is een groenteveredelingsbedrijf en ontwikkelt nieuwe groenterrassen zoals tomaat, komkommer, paprika en sla die over de hele wereld geteeld, verkocht en gegeten worden. Naast een internationaal groenteveredelingsbedrijf is Enza Zaden ook een onafhankelijk familiebedrijf. Al drie generaties lang zijn ondernemerschap, langetermijnvisie en focus op innovatie kenmerkend voor het onderscheidend vermogen en de gezonde groei van het bedrijf.

Om ruimte te bieden aan de groei en ontwikkelingen die Enza Zaden doormaakt, is uitbreiding van faciliteiten bij de hoofdvestiging aan de Haling 1E te Enkhuizen noodzakelijk. Binnen de huidige bestemmingsplannen is het niet mogelijk de gewenste uitbreiding van faciliteiten te realiseren, omdat de bebouwingsmogelijkheden en het daarbij behorende bouwvlakken te beperkt zijn. Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan moet in samenhang met het nieuwe bestemmingsplan worden gelezen. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt als geheel het Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Enza Zaden (5 juni 2014, BügelHajema Adviseurs) waarmee de eerdere uitbreidingen tot stand zijn gekomen.

Bij het ontwerp van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de Stadsvisie Enkhuizen 2030, de Structuurvisie Enkhuizen 2020 en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. De wijze waarop dit gebeurt wordt als eerste toelicht, waarna de uitgangspunten voor de inpassing aan bod komen. Deze uitgangspunten moeten in samenhang met het ontwerp voor de landschappelijke inpassing worden beschouwd.

1.2 Visie Enza Zaden

Enza Zaden richt zich voor de toekomst op een vergroening van het bedrijf en het terrein. Enza Zaden wil met de gebouwen en het terrein een campusgevoel vormgeven. Het bovenliggend doel hiervan is om door kruisbestuiving van kennis en kunde de innovatie te stimuleren. Dit proces begint door van de buitenruimte een prettige verblijfplaats te maken voor de medewerkers. Hiermee is al gestart (zie afbeeldingen pagina 3, 22 en 28). Hierdoor kunnen werknemers gemakkelijk samenkomen om kennis en kunde uit te wisselen. Enza Zaden wil dat de buitenruimte een bijdrage zal leveren aan de gezonde en inspirerende werkomgeving. Enza Zaden wil mede daarom ook de ecologische verbindingszone robuust maken. Verder wil Enza Zaden aan de representatieve tussenzone een nieuw centraal ontmoetingscentrum bouwen waarmee Enza Zaden het samenkomen op andere plekken dan de vaste werkplek wil stimuleren. Deze doelstelling en uitgangspunten zijn in het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan verwerkt.

1.3 Doel en status

Het beeldkwaliteitsplan voorziet in de voorwaarde die de Provincie Noord-Holland stelt in de Omgevingsverordening NH2020 ten aanzien van de bijzondere aandacht voor ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in het landelijk gebied. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad als uitgangspunt voor de welstandstoetsing.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft een algemene inleiding. Hoofdstuk twee schets een beeld van het ruimtelijk relevante beleid. Het derde hoofdstuk geeft een beknopte ruimtelijke analyse van het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 beschrijft de visie voor de landschappelijke inpassing, waarna hoofdstuk 5 ingaat op de beeldkwaliteit van de bebouwing. Het laatste hoofdstuk beschrijft de gewenste beeldkwaliteit voor de terreininrichting.



Uitsnede visiekaart Structuurvisie Enkhuizen 2020

Op de structuurvisiekaart (zie uitsnede) is het plangebied geduid als onderdeel van de Seedvalley. Daarnaast is een ecologische verbindingszone in het plangebied weergegeven en is langs de Haling een recreatieve route geduid. De Westfriese Omringdijk en noordzuid gerichte waterlopen zijn gemarkeerd als waardevolle lijnen.



Natuurverbinding WNV1

Natuurverbinding WNV1 bestaat uit een 94 kilometer lang netwerk van waterlopen en aanliggende oevers in de regio West-Friesland. De natuurverbinding vormt een ruimtelijke verbinding tussen het IJsselmeer bij de Ven (K7), het Markermeer bij de kogen bij Schardam (L14) en inlandse waterrijke gebieden zoals Polder Mijzen (L12) en is onderdeel van een uitgebreider netwerk aan natte natuurverbindingen in het noordelijke deel van Noord-Holland. Buiten de grote meren en Polder Mijzen, ontbreken grotere natuurgebieden in de nabijheid van deze natuurverbinding. Wel liggen er een groot aantal stapstenen in en langs de verbinding. De natuurverbinding is van groot belang voor migratie van en als leefgebied voor water- en moerasgebonden soorten, waaronder verschillende soorten zoogdieren, insecten, amfibieën, vogels en vissen. De natuurverbinding ligt grotendeels in open, landelijk gebied, deels met intensief agrarisch gebruik.

Ontwikkelprincipes noordelijke kustzone

- Versterk, als de kansen zich voordoen, de dijk met de routes eroverheen als verbindend element tussen de buitendijkse voorlanden aan de ene kant en het fijnmazige binnendijkse landschap aan de andere kant.
- Versterk het publiek toegankelijke groenblauwe raamwerk met de afwisseling van natuur, recreatie, kernen, en water. Behoud ook de variatie in de mate van openheid.
- Houd vanaf de dijk zicht op het water en vice versa.
- Bouw de recreatieve, ecologische en cultuurhistorische betekenis van de kustzone, inclusief de Westfriese Omringdijk, verder uit (kans).
- Verrijk de landschappelijke diversiteit door de afwisseling van natte en droge delen, zowel binnen- als buitendijs. Zo vormt de dijk inclusief het landschap aan weerszijden een aantrekkelijke groenblauwe structuur (kans).

2 RUIMTELIJK BELEID

2.1 Stadsvisie Enkhuizen 2030/Structuurvisie Enkhuizen 2020

In de Stadsvisie Enkhuizen 2030 is een aantal richtinggevende uitspraken opgenomen. De Structuurvisie is de ruimtelijke vertaling van de Stadsvisie. In de Structuurvisie is aangegeven wat de ruimtelijke gevolgen zijn van het gemeentelijk beleid waarvoor gekozen wordt. De onderstaande uitspraken uit de Stadsvisie zijn relevant voor het plangebied.

- Enkhuizen gaat uit van haar kernkwaliteiten en benut haar cultuurhistorisch erfgoed en de unieke ligging aan het water.
- Er wordt door Enkhuizen ingezet op het doorontwikkelen van Seedvalley.

Het plangebied ligt in het Seedvalleygebied. De ontwikkeling van Enza Zaden is hiermee in de basis passend. De inpassing van het bedrijf in relatie tot de Westfrieze Omringdijk (=kernkwaliteit) is in het Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Enza Zaden (5 juni 2014, BügelHajema Adviseurs) reeds meegenomen en heeft in dit uitgebreide beeldkwaliteitsplan ook de nodige aandacht gekregen. De ecologische verbindingzone en de waterlopen (=kernkwaliteit) worden ingepast in het plangebied. De recreatieve verbinding valt buiten de scope van deze ontwikkeling.

2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland hanteert de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie bij de beoordeling van plannen in het landelijk gebied. Het plangebied is onderdeel van het ensemble West-Friesland Oost. Voor dit gebied is een aantal ambities en ontwikkelprincipes benoemd.

Voor het plangebied zijn twee ontwikkelprincipes van belang.

- De karakterverschillen in het kustlandschap blijven uitgangspunt.
- De ontwikkeling van een robuust landschappelijk raamwerk binnen polder het Grootslag biedt ruimte aan (grootschalige) ruimtelijke ontwikkeling.

Karakterverschillen kustlandschap

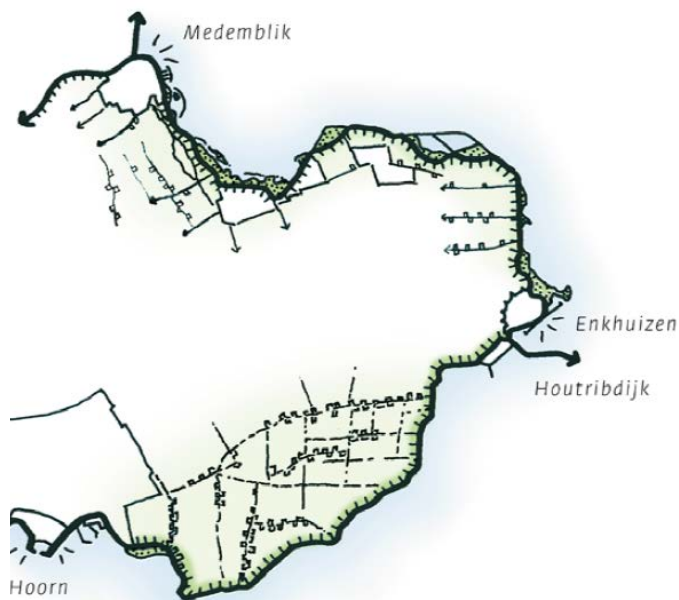
Het Westfrieze kustlandschap is divers, er is een duidelijk verschil in karakter tussen het noordelijk deel (Medemblik en Enkhuizen) en het zuidelijk deel (Enkhuizen en Hoorn). De Westfrieze Omringdijk is de continue ruimtelijke structuur die dit alles aan elkaar bindt. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het benadrukken van de karakterverschillen tussen de noordelijke en de zuidelijke kustzone. Het plangebied ligt in de noordelijke kustzone.

De ontwikkelprincipes voor de noordelijke kustzone (a t/m e, zie kader pagina 6) zijn, voor zover mogelijk, meegenomen in het ontwerp. De Westfrieze Omringdijk (a t/m e) wordt in de planvorming gerespecteerd en waar mogelijk worden ruimtelijke en ecologische verbindingen met het plangebied gelegd.

Het plangebied grenst aan Natuurverbinding West-Friesland WNV1. Deze natuurverbinding is op de visiekaart van de Structuurvisie Enkhuizen 2020 weergegeven en is in de Omgevingsverordening NH2020 exact geduid. In plan is ruimte gereserveerd voor versterking van de Natuurverbinding West-Friesland WNV1. De versterking van de natuurverbinding wordt op basis van ecologisch onderzoek uitgevoerd, zodat een bij de natuurverbinding passende invulling wordt gerealiseerd.

Robuust landschappelijk raamwerk polder het Grootslag

Met de ruilverkaveling veranderde de vaarpolder in een rijpolder. Met de schaalvergroting van de agrarische bebouwing verandert het landschap verder. Nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zoals de bollenbroeierijen maken een robuust groenblauw raamwerk noodzakelijk.



Divers kustlandschap (Bron: LLC)

Het Westfriesse kustlandschap is divers. Tussen Medemblik en Enkhuizen ligt aan weerszijden van de dijk afwisselend landschap – nu eens water, dan weer land binnen- en buitendijks land. Tussen Enkhuizen en Hoorn vormt de dijk juist een scherpe overgang tussen het binnendijkse romantische landschap en het water aan de andere zijde. De Westfriesse Omringdijk is de continue ruimtelijke structuur die dit alles aan elkaar bindt.



Groenblauw raamwerk (Bron: LLC)

Met de ruilverkaveling veranderde de vaarpolder in een rijpolder. Met de schaalvergroting van de agrarische bebouwing verandert het landschap verder. Nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zoals de bollenbroeierijen maken een robuust groen-blauw raamwerk noodzakelijk.



Ruimtelijke dragers (Bron: LLC)

1. Westfriesse Omringdijk
2. Lange linten tussen Hoorn en Enkhuizen
3. Linten op de kreekruigen
4. Linten en vaarten in Polder Grootslag
5. Natte Cel
6. Zwaagdijk
7. Historische spoorlijn Hoorn - Medemblik

De ontwikkelprincipes voor het robuust landschappelijk raamwerk polder het Grootslag (a t/m d, zie kader hiernaast) zijn, voor zover mogelijk, meegenomen in het ontwerp.

In de huidige situatie is al sprake van bebouwing langs de Westfriese Omringdijk. Er is bij de ontwikkeling van deze bebouwing bewust gekozen om de hoeken van het perceel vrij te houden van bebouwing, om daarmee het zicht op en vanaf de dijk zo vrij mogelijk te laten zijn.

In de huidige situatie is ongeveer 600 meter van de 850 meter diepe polderslag bebouwd. Het is daarom niet meer mogelijk om een derde deel vrij te houden tussen de linten. Wel zal de achterliggende gedachte worden gerespecteerd, namelijk dat de twee linten niet aan elkaar vastgroeien.

Het vrijhouden van kruispunten was onderdeel van het bestaande beeldkwaliteitsplan. Dit principe zal worden gehandhaafd in de nieuwe ontwikkeling. Van zicht op de open polder is in de huidige situatie geen sprake. Het open houden van de helft van het lint is mogelijk met uitbreiding van de bedrijfsbebouwing.

In het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan was het behouden van het doorzicht op de watergangen richting de polder een belangrijke voorwaarde. Dit principe zal ook bij de nieuwe ontwikkeling worden doorgezet. Een strook van 11 meter breedte (van kas tot de sloot) wordt hiervoor vrijgehouden in de planvorming.

Het principe van een voor- en achtererf wordt vertaald naar de specifieke situatie van Enza Zaden. In het beeldkwaliteitsplan van Enza Zaden (5 juni 2014, BügelHajema Adviseurs) was dit al onderdeel van de planvorming. Dit principe zal nader worden uitgewerkt en zal zowel aan de Haling als aan de Elsenburg worden toegepast.

Ontwikkelprincipes robuust landschappelijk raamwerk polder het Grootslag

De ruimtelijke kwaliteit in polder het Grootslag is gebaat bij:

- a. het vrijhouden van ruimte tussen de linten met grootschalige agrarische bebouwing en de dijk-zone/ kernen.
 1. Zorg dat de (linten met) grootschalige agrarische erven ruimtelijk gescheiden blijven van de kernen en kleinschalige, cultuurhistorische gebieden.
 2. Houd het zicht op en vanaf de Westfriese Omringdijk(zone) vrij.
- b. het vrijhouden van ruimte tussen de linten.
 1. De maximale diepte van nieuwe bebouwing is een derde van de polderslag (de ruimte tussen twee linten).
- c. het behouden van het zicht vanaf de linten naar de polder en vice versa.
 1. Houd het zicht op de open polder vanaf de kruispunten.
 2. Houd de kruispunten vrij van ruimtelijke ontwikkeling.
 3. Houd bij voorkeur minimaal de helft van de lengte van het lint onbebouwd.
 4. Houd het doorzicht over de watergangen richting de polder achter het lint.
 5. Houd bij nieuwe bebouwing minstens driemaal de breedte van de watergang (een slootbreedte aan beide zijden van de sloot) vrij van bebouwing.
- d. het situeren van de representatieve voorzijde aan het lint.
 1. De erven hebben een representatieve uitstraling naar de weg. Situeer aan de voorzijde van het erf de woonfunctie/siertuin/representatieve ruimte.
 2. Situeer de bedrijfsbebouwing en logistiek achter op het erf.



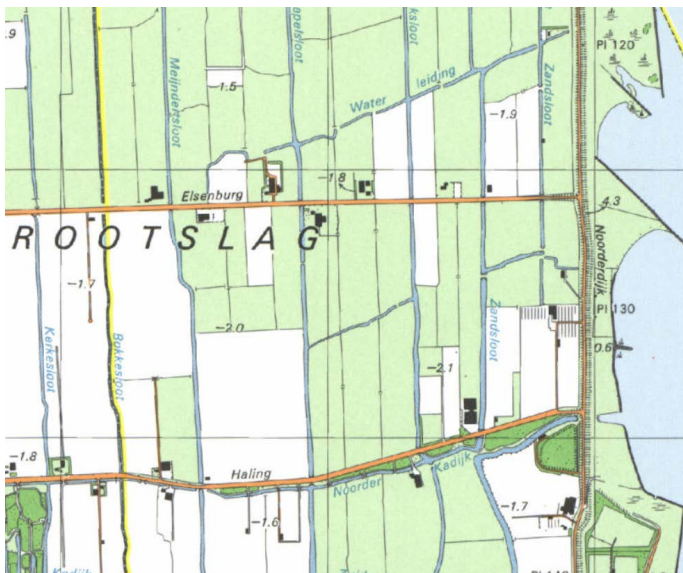
Topografische kaart 1902

(Bron: Topotijdreis)



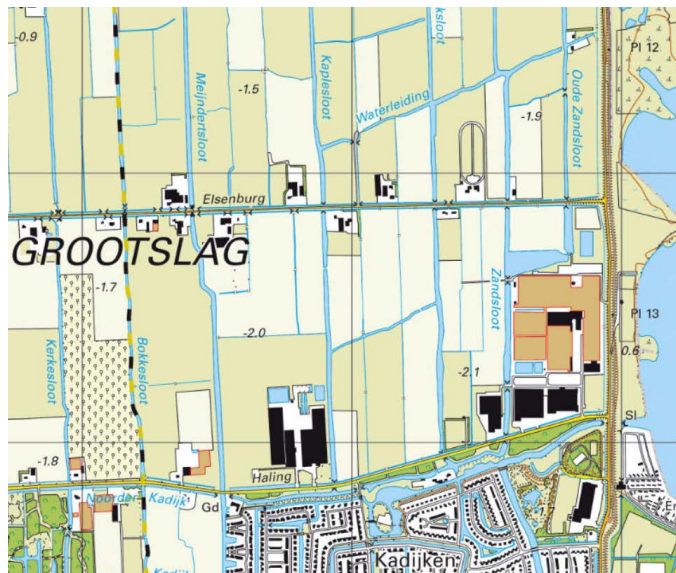
Topografische kaart 1952

(Bron: Topotijdreis)



Topografische kaart 1982

(Bron: Topotijdreis)



Topografische kaart 2022

(Bron: Topotijdreis)

Waardevolle kenmerken Enza Zaden en omgeving

Bekijken we de omgeving van het plangebied in zijn huidige karakteristiek dan zijn de volgende kenmerken waardevol

- De openheid
- De Westfriese Omringdijk
- Contrast noord-zuidrichting historische verkaveling en oost-westrichting ruilverkavelingswegen waaronder de Haling en de Elsenburg
- Waterstructuur in noord-zuid richting (in het bijzonder de Hoek- en Zandsloot)
- (Boerderij)erven met erfbeplanting
- Groen/blauwe structuur Haling
- Situering van het bedrijf in aansluiting op de stad
- Open hoek Haling-Oosterdijk (in gebruik als recreatieveld)
- Erf met duidelijke voor- en achterzijde
- Staffeling van de rooilijnen ten opzichte van de Haling
- Een hoogte van de kassen die direct langs de Oosterdijk liggen die ondergeschikt is aan de hoogte van de Westfriese Omringdijk
- De groene inkleding van het waterbassin

Verbeterpunten Enza Zaden en omgeving

Te verbeteren zijn de volgende punten

- Samenhang en aard van de vormgeving van gebouwen in relatie tot de schaal
- Terreininrichting met in het bijzonder locaties voor containers en parkeren in combinatie met (de samenhang in) de inrichting van het groen rond de bebouwing

3.1 Zeekleilandschap

Het zeekleilandschap heeft in de ontstaansgeschiedenis lange tijd onder invloed gestaan van de zee. Duizenden jaren was West-Nederland een waddenlandschap met krekens en geulen. De kreekbodems waren zandig, de gebieden ertussen kleiig. Tijden waarin de zeespiegel steeg maakten bewoning onmogelijk en veranderde het landschap in een onherbergzaam veenmoeras. In de loop der tijd groeide de veenlaag en keerde de bewoning terug. Het veen werd ontgonnen, de grond werd bewerkt, sloten werden gegraven. Door voortdurende dreiging van overstromingen ging men uiteindelijk over op het bedijken van het land. In de 13^e eeuw slaagde men er in een aantal dijken aaneen te rijgen tot de Westfriese Omringdijk.

Het landschap dat ontstond was een landschap met een fijnmazig verkavelingspatroon met een duidelijke opstrek en plaatselijk kronkelig verloop, geënt op oude kreekpatronen. In de omgeving van het plangebied is de richting van de verkaveling noord-zuid georiënteerd, loodrecht op enkele oost-west gerichte dijken en watergangen. Er was in de directe omgeving van het plangebied weinig of geen bebouwing aanwezig.

3.2 Ruilverkaveling het Grootslag

In de laatste eeuw is het landschap ingrijpend veranderd. Ruilverkaveling, verkeer en verstedelijking drukten een belangrijk stempel op de omgeving. Enkhuizen groeide vooral aan de noordoostzijde.

In het landelijk gebied werd de ruilverkaveling het Grootslag uitgevoerd. Daar waar aanvankelijk nog grote gebieden uitsluitend over water bereikbaar waren, werd nu alles efficiënt via verharde wegen ontsloten. We zien dat bij de Haling, Elsenburg en Rikkert; drie oost-west gerichte wegen op min of meer gelijke afstand van elkaar. De Haling heeft daarbij nog een enigszins kronkelend verloop afgestemd op een van de oude waterlopen. De Elsenburg en Rikkert zijn kaarsrecht. Aan de oostzijde sluiten deze wegen aan op de goed herkenbare Westfriese Omringdijk.

Veel sloten werden in ruilverkavelingsverband gedempt of rechtgetrokken. Boerderijen werden, overigens in vrij lage dichtheid, langs de nieuwe wegen gebouwd en voorzien van erfbeplanting. Voor het overige is in de omgeving weinig beplanting langs wegen aanwezig, met uitzondering van de Haling daar waar deze de stadsrand begeleidt.

3.3 Huidige situatie plangebied

De bebouwing van Enza Zaden ligt aan de Haling en aan de Oosterdijk. De zuidzijde van de Haling is van een stevige beplanting voorzien (tevens ecologische verbingszone). Dit is de overgang naar de stad, die vanuit de stad gezien een opeenvolging kent van woningen, water en een brede beplantingssingel met bomen en struiken.

De bebouwing van Enza Zaden ligt in de oksel van de Haling en de Oosterdijk; de weg die aan de voet van de Westfriesedijk is gesitueerd. Juist daar waar de Haling uitkomt op de Oosterdijk is een open ruimte, een grasveld, aanwezig. Dit grasveld wordt door werknemers in pauzes regelmatig gebruikt.

De gebouwen van Enza Zaden oriënteren zich richting het zuiden; op de Haling. Aan de voorzijde staan representatieve gebouwen, aan de achterzijde bevinden zich kassen, productie, opslag en parkeren plaatsvindt. Zo wordt ook een duidelijke voor- en achterzijde gemaakt. Enza Zaden ligt vrij dicht op de Oosterdijk. Hier staan, verdiept ten opzichte van de wegligging, relatief lage kassen die niet concurreren met de dijk. Achter de kassen ligt een inmiddels gerealiseerde waterbergingsplas en een waterbassin. Het bassin is voorzien van omliggende kades in gras en sluit daarmee goed aan op het omringende open gebied.

Enza Zaden ligt op redelijke grote afstand van de rechtlijnige Elsenburg. De Elsenburg is een open agrarisch lint. De openheid van het landschap is hier sterk ervaarbaar.

-  Deelgebied Haling
-  Deelgebied Elsenburg
-  Representatieve gevels
-  Kassen en productie
-  Representatieve zone Haling
-  Groene oevers en zones (o.a. Oosterdijk)
-  Structuurbepalend water
-  Representatieve zone Elsenburg
-  Natuurverbinding
-  Groenblauwe tussenzone
-  Representatieve tussenzone
-  Waterbassins
-  Westfrieze Omringdijk
-  Bestaande wegen
-  Interne ontsluiting



Zonering bebouwing en terreininrichting

4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

4.1 Basisprincipes

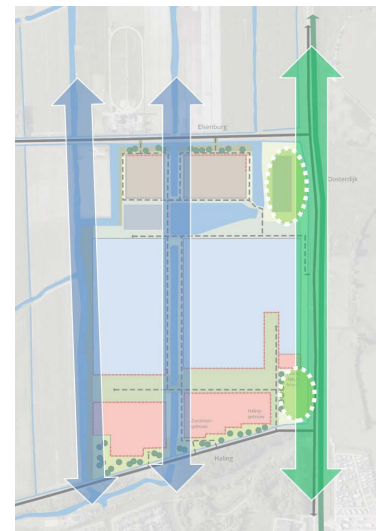
De landschappelijke inpassing gaat uit van vier basisprincipes.

1. Behouden landschappelijke noordzuid hoofdstructuur

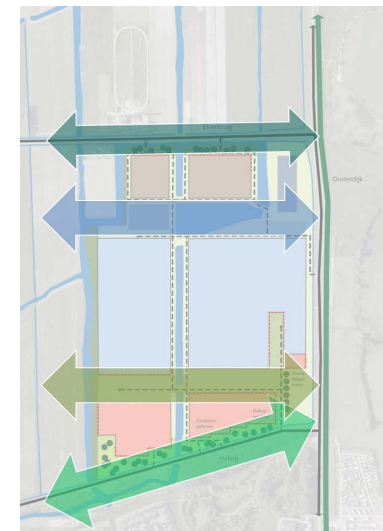
- Behoud van de noord-zuidgerichte verkavelingsstructuur en het noord-zuidgerichte slotenpatroon. Hierdoor ontstaat een natuurlijke geleiding van het terrein en worden er doorzichten vanaf de Haling in noordelijke richting behouden. De bebouwing moet, afgezien van ondergeschikte elementen, op een afstand van minimaal 11 meter van de bestaande waterlopen gerealiseerd worden.
- De Westfrieze Omringdijk wordt gerespecteerd door de ruimte tussen de bebouwing en de dijk zo leeg mogelijk te houden en door de hoeken aan de Oosterdijk open te houden. Hierdoor krijgt de samenkomst van de wegen de ruimte en is de Westfriesedijk als zelfstandig element zo goed mogelijk beleefbaar. Alle bebouwing is op minimaal 17 meter van bermsloot van de Oosterdijk gerealiseerd. Het streven is om deze maat in de toekomst te vergroten.

2. Herkenbare oost-westhoofdstructuur

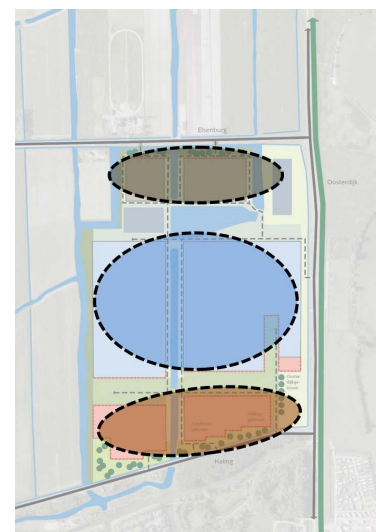
- De duidelijke ruimtelijke scheiding tussen Enza Zaden en het woongebied van Enkhuizen wordt behouden en versterkt. De Haling vormt de scheidslijn tussen de twee werelden. Het woongebied ligt op afstand van de weg en is door de groenblauwe bufferzone nauwelijks zichtbaar.
- Het landelijke karakter van de Elsenburg wordt gerespecteerd doordat het landelijke lint en het bedrijfsgebied niet met elkaar worden verbonden. Aan de Elsenburg wordt de woonzone vrij gehouden van bebouwing (inpassing door afstand) en wordt een groene representatieve (natuur)zone ingericht.
- Het plangebied wordt opgedeeld in drie deelgebieden. Deze zijn van elkaar gescheiden door de oost-westgerichte groenblauwe tussenzone en de representatieve tussenzone. Hiermee wordt voorkomen dat de twee linten met elkaar vergroeien en worden het terrein en de bebouwing geleed.



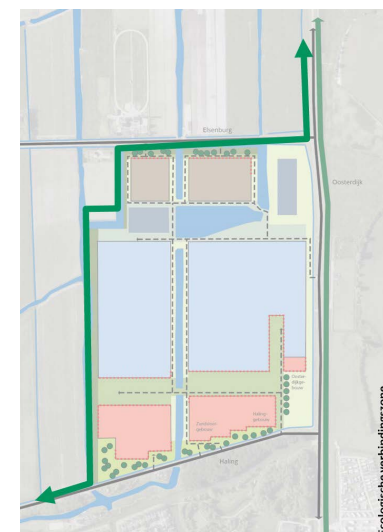
1. Hoofdstructuur noord-zuid



2. Hoofdstructuur oost-west



3. Drie deelgebieden



4. Natuurverbinding WNV versterken



Impressie uitbreiding Enza Zaden (Bron: AAB Nederland)

3. Drie deelgebieden

- Op hoofdlijnen is er sprake van een duidelijke zonering in een voor- en achterzijde. De representatieve delen/functies liggen aan de wegzijde. Opslag, parkeren en kassen liggen daarachter. Dit heeft (mede) geleid tot een indeling in drie deelgebieden (Haling, Kassen en productie en Elsenburg).
- Deze drie deelgebieden hebben een eigen karakter, passend bij de plek en zijn duidelijk van elkaar gescheiden. Aan de straatzijden en aan de representatieve tussenzone is de bebouwing overwegend met representatieve gevels op de (openbare) ruimte gericht. De vormgeving van deze gevels sluit aan bij de aard en functie van de bebouwing en de plek. De bouwmassa's zijn geleed om daarmee de schaal van de bebouwing visueel te verkleinen.
- In deelgebied Haling wordt aangesloten bij het huidige bebouwingsbeeld en terreininrichting.
- In deelgebied Elsenburg wordt een bij het landschap passend bebouwingsbeeld gerealiseerd en wordt aangesloten bij de schaal van het landschappelijke lint. Er wordt een bij de natuurverbinding passende terreininrichting gerealiseerd.
- In deelgebied Kassen en productie wordt ingezet op eenvoud en samenhang passend bij het landelijk gebied. Aan de representatieve tussenzone wordt ingezet op representatie.

4. Versterken van natuurverbinding WNV1

- De natuurverbinding aan de westzijde van het terrein wordt versterkt door het aanbrengen van flauw hellende taluds aan de oostzijde van de waterloop (zie bijlage 1 voor profielen).
- Aan de noordzijde vormt de natuurverbinding een geheel met de representatieve zone aan de Elsenburg. De inrichting van het voorterrein aan de Elsenburg is zo natuurlijk mogelijk, aansluitend op de natuurverbinding/ecologische zone (zie bijlage 1 voor profielen).
- De Notitie advies natuurvriendelijk oever, Blom Ecologie B.V. (22 juni 2023, zie bestemmingsplan) geeft aanwijzingen voor de inrichting.

4.2 Bouwvolume

De locatie ligt in het ontwikkelingsgebied voor zaadveredelingsbedrijven. Voor een goede inpassing in de omgeving en om ruimte te bieden voor de grote ruimtebehoefte van Enza Zaden, wordt een getrapte volumeopbouw voorgesteld. Deze maatvoering is vastgelegd in het bestemmingsplan.

- In deelgebied Haling is de maximale bouwhoogte 12 meter (aansluitend bij de maatvoering van het Zandslootgebouw).
- In deelgebied Elsenburg is de maximale bouwhoogte 12 meter.
- In het deelgebied 'Kassen en productie' is de hoogte langs de randen maximaal 10 meter. Centraal in het deelgebied wordt ruimte geboden voor bouwsystemen bestaande uit een onderbouw en een kas als bovenbouw. Hiervoor is een bouwhoogte van maximaal 18 meter opgenomen. Deze hoogte is ook bij andere zaadveredelingsbedrijven in de gemeente toegestaan. De aanwijzing van het gebied tot specifiek gebied voor deze bedrijfstak brengt deze hoogte met zich mee. Vanwege de gewenste overgangen naar de Haling, de Elsenburg, het open landschap en de Westfriese Omringdijk is het gewenst dat deze bebouwing alleen centraal in het bouwvlak wordt geplaatst.



Het Zandslootgebouw vormt de referentie voor toekomstige bebouwing aan de Haling en de representatieve tussenzone
Bron: BügelHajema



Referentiebeeld t.b.v. transformatie bestaande bedrijfsbe-
bouwing & kantoren

Bron: GAC / Studio Harders Architecture



Het Zandslootgebouw vormt de referentie voor toekomstige
bebouwing aan de Haling en de representatieve tussenzone

Bron: BügelHajema



Architectuurversterkende accentkleuren

Bron: Urenco Almelo / BügelHajema

5.1 Beeldkwaliteitsrichtlijnen

Dit hoofdstuk geeft de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de bebouwing. De opbouw is tweeledig. Voor het hele terrein en alle gebouwen geldt een aantal leidende principes. Aanvullend op deze principes gelden specifieke beeldkwaliteitsrichtlijnen per deelgebied en/of onderdeel.

5.2 Leidende principes

Voor de vormgeving van de bebouwing gelden vijf leidende principes. Deze principes hebben als doel om een samenhangend, bij de omgeving en bij de functie passend bebouwingsbeeld te realiseren.

1. De compositie van gebouwen vormt een samenhangend geheel.
2. Er is sprake van een heldere zonering van het terrein. Gelijkwaardige functies krijgen een gelijkwaardige plek.
3. Gelijkwaardige functies krijgen een gelijkwaardige uitstraling en vormgeving (zie kaart pagina 12).
4. De bebouwing is op de omgeving (de openbare ruimte, het landschap en/of de representatieve tussenzone) gericht en gaat hier zichtbaar een relatie mee aan. De mate van interactie is afhankelijk van de functie van een gebouw.
5. De vormgeving is afgestemd op zowel de plek als de functie.

Ad 1. Samenhang in bebouwing

De massaopbouw en de situering van de verschillende gebouwen en gebouwonderdelen vormen een samenhangend geheel. Elk gebouw wordt in schaal en maat in relatie tot de bestaande gebouwen vormgegeven.

Ad 2. Zonering bebouwing

Het plangebied heeft drie zones met gebouwen, Haling, Kassen en productie en Elsenburg. Deelgebied Haling zal vooral bestaan uit gebouwen voor kantoren, logistiek, productie en opslag. Gebouwen in dit gebied hebben een representatieve uitstraling naar de Haling, de Oosterdijk en de representatieve tussenzone. Het deelgebied 'Kassen en productie' zal voor een groot deel bestaan uit kassen, al dan niet gecombineerd met een onderbouw of productiegebouwen. Gebouwen in dit gebied hebben een

representatieve uitstraling naar de representatieve tussenzone. Deelgebied Elsenburg zal vooral bestaan uit kantoren, laboratoria en kassen. Gebouwen in dit gebied hebben een representatieve uitstraling naar de Elsenburg en de Oosterdijk.

Ad 3. Gelijkwaardige functies krijgen een gelijkwaardige uitstraling en vormgeving

In de basis wordt gestreefd naar eenheid in vormgeving. In de eindsituatie vertonen alle kantoren bijvoorbeeld een duidelijke samenhang. En ook alle kassen laten een zo uniform mogelijk beeld zien.

Ad 4. Gericht op de omgeving

De gebouwen worden gericht op de direct aangrenzende ruimte en gaan hiermee een duidelijke relatie aan (dit geldt in ieder geval voor de gemarkeerde representatieve gevels op de kaart op pagina 12). De mogelijkheden hiervoor verschillen per functie. Bij een kas zal deze relatie beperkt zijn. Maar aan de Haling, de representatieve tussenzone en de Elsenburg zal deze relatie groot zijn.

Ad 5. Vormgeving afstemmen op de plek en functie

De vormgeving van een gebouw verbeeldt de functie en past bij de plek. Enza Zaden heeft vanaf de Haling en een herkenbaar eigen gezicht met representatieve bebouwing en een groen voorterrein. Ook aan de representatieve tussenzone is sprake van een representatief beeld. Aan de Elsenburg wordt een bij het landschap en bij de natuurverbinding passend bebouwingsbeeld en terreininrichting nagestreefd. De vormgeving wordt geïnspireerd op het beeld aan de Haling, maar is niet hetzelfde. Voor de productiegerichte functies op het achtererf (overwegend kassen) is de vormgeving gericht op eenvoud en helderheid.

De oostzijde vraagt (in de toekomst) nadere aandacht. Een grotere afstand tot de Westfriese Omringdijk is gewenst.



Referentiebeeld representatieve bebouwing Elsenburg
Bron: Awood



Referentiebeeld representatieve bebouwing Elsenburg
Bron: HD Architecten



Referentiebeeld representatieve bebouwing Elsenburg
Bron: Strategie Architecten



Referentiebeeld representatieve bebouwing Elsenburg
Bron: Rockpanel



Referentiebeeld representatieve bebouwing Elsenburg
Bron: Willemsenu



Referentiebeeld representatieve bebouwing Elsenburg
Bron: Strategie Architecten

5.3 Aanvullende beeldkwaliteitsrichtlijnen

Deelgebied Haling

De aanvullende beeldkwaliteitsrichtlijnen zijn gericht op eenvoud, helderheid en samenhang tussen de gebouwen. De gewenste uitstraling van de bebouwing is afhankelijk van de functie en de plek. De gebouwen aan de Haling bepalen het aanzicht van het bedrijf en vormen het visitekaartje. Gebouwen aan de representatieve tussenzone hebben ook een representatief karakter, maar mogen meer ingetogen zijn. De kaart op pagina 12 geeft weer welke gevels minimaal een representatief karakter moeten hebben. Het Zandslootgebouw vormt de referentie voor toekomstige bebouwing aan de Haling en de representatieve tussenzone.

Uitbreiding van de bestaande gebouwen (o.a. Oosterdijk- en Halinggebouw) is (nog) niet voorzien. Indien veranderingen zich voordoen, worden deze geïnspireerd op de hoofdopzet, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik van het Zandslootgebouw.

Situering

- Aan de Haling is sprake van een verspringde voorgevelrooilijn
- Rechte rooilijnen toepassen aan de overige zijden
- Eenvoud en orthogonale ordening van de bouwmassa's
- Bebouwing staat minimaal 11 meter van waterlopen
- Bebouwing staat minimaal 17 meter van bermsloot van de Oosterdijk (en wordt vergroot bij eventuele sloop-nieuwbouw)

Massa

- De bouwblokken kennen, vanaf de Haling gezien, een gestaffelde situering om daarmee de schaal van de bebouwing visueel te verkleinen
- Compact bouwen
- Overwegend enkelvoudige bouwmassa's
- Eenvoud en helderheid in de compositie van de bouwmassa's
- Massa geleden aan de zijde van de Haling

Aanzichten/gevels

- Combinatie van eenvoud en krachtige ingrepen
- Eenduidige vormtaal voor alle nieuwe gebouwen
- Representatieve gevels aan de Haling (visitekaartje), passend bij de aard en functie van de bebouwing; overige representatieve gevels mogen meer ingetogen zijn

Kleur- en materiaalgebruik

- Beton, baksteen, sandwichpanelen en glas zijn de hoofdmaterialen
- Terughoudend in kleur- en materiaalgebruik, zowel in aantal als in expressie
- Eenduidig kleur- en materiaalgebruik voor alle gebouwen
- Maximaal 2 hoofdkleuren toepassen, aangevuld met een accentkleur; de accentkleur versterkt de architectuur

Deelgebied Elsenburg

De aanvullende beeldkwaliteitsrichtlijnen zijn gericht op presentatie, eenvoud, helderheid en samenhang tussen de gebouwen. De gebouwen zijn gericht op de Elsenburg, hebben hier een duidelijk adres en hebben een representatieve uitstraling, passend bij de aard en functie. Het gezicht aan de Elsenburg wordt vormgegeven met hout, sandwichpanelen en glas voor de gevels. De gebouwen kennen een horizontale en/of verticale geleiding in de bouwmassa's voor een goede inpassing in het open landschap. Kassen staan achter de representatieve functies en vormen in massaopbouw en schaal een samenhangend geheel met de overige bebouwing.

Situering

- De bouwblokken staan in rechte rooilijnen
- Eenvoud en orthogonale ordening van de bouwmassa's
- Kassen staan vanaf de Elsenburg gezien, achter de representatieve bouwdelen



Kassen in glas
Bron: BügelHajema



Reclame-uitingen meeontwerpen in de architectuur van de
bebouwing
Bron: VDNDP



Samenhang kassen en onderbouw met eenvoud en helder-
heid in compositie.
Bron: onbekend



Reclame integreren in het gebouwoontwerp
Bron: HD Architecten

Massa

- Compact bouwen
- Overwegend enkelvoudige bouwmassa's
- Eenvoud en helderheid in de compositie van de bouwmassa's
- Massa horizontaal en/of verticaal geleden aan de Elsenburg

Aanzichten/gevels

- Combinatie van eenvoud en krachtige ingrepen
- Eenduidige vormtaal voor alle nieuwe gebouwen
- Representatieve gevels aan de Elsenburg passend bij de aard en functie van de bebouwing

Kleur- en materiaalgebruik

- Hout, sandwichpanelen en glas zijn de mogelijke hoofdmaterialen
- Kassen overwegend in lichtdoorlatend materiaal; o.a. glas of polycarbonaat
- Terughoudend in kleur- en materiaalgebruik, zowel in aantal als in expressie
- Eenduidig kleur- en materiaalgebruik voor alle gebouwen
- Maximaal 2 hoofdkleuren toepassen, aangevuld met een accentkleur; de accentkleur versterkt de architectuur

Deelgebied kassen en productie

Kassen en productiegebouwen horen in hun aard bij het landbouwkundige karakter van het buitengebied. In die zin zijn zij een makkelijke overgang naar het buitengebied. De beeldkwaliteitsrichtlijnen voor dit type gebouw zijn gericht op eenvoud, helderheid en samenhang tussen de gebouwen.

Situering

- Rechte rooilijnen toepassen.
- Eenvoud en orthogonale ordening van de bouwmassa's.
- Bij (ver)nieuwbouw aan de zijde van de Oosterdijk moet een grotere afstand tot de Westfriese Omringdijk worden aangehouden.

Massa

- Compact bouwen
- Overwegend enkelvoudige bouwmassa's
- Eenvoud en helderheid in de compositie van de bouwmassa's

Aanzichten/gevels

- Eenduidige vormtaal voor alle nieuwe gebouwen
- Samenhang onderbouw en kassen en/of productiegebouwen

Kleur- en materiaalgebruik

- Beton, sandwichpanelen en glas zijn de hoofdmaterialen voor een eventuele onderbouw of een productiegebouw
- Kassen overwegend in lichtdoorlatend materiaal, o.a. glas of polycarbonaat
- Terughoudend in kleur- en materiaalgebruik, zowel in aantal als in expressie; maximaal 2 hoofdkleuren toepassen

Overig

- Lichtuitstraling naar het buitengebied en IJsselmeer (oost-, noord- en westzijde plangebied) beperken/ voorkomen
- Installaties situeren op het binnenterrein, inpandig oplossen of meeontwerpen in de architectuur van de bebouwing
- Geen zichtbare losse installatie-elementen op het dak

Reclame en bewegwijzering

- Reclame-uitingen aan het gebouw integreren en meeontwerpen in de architectuur
- Reclame-uitingen zijn ondergeschikt in het gevelbeeld
- Reclame-uitingen eenduidig vormgeven en passend bij de plek
- Reclame-uitingen uitsluitend nabij een entree tot het terrein situeren

Afgesloten terrein

Het terrein van Enza kan niet worden opengesteld voor buitenstaanders in verband met fytosanitaire redenen. Voor Enza is het belangrijk om ziektes te voorkomen. Het zijn juist mensen die planten ziek kunnen maken en jarenlange innovatie in gevaar kunnen brengen; dit moet worden voorkomen.



Voor werknemers wordt gestreefd naar een gezonde en inspirerende werkomgeving.

Bron: AAB

6.1 Beeldkwaliteitsrichtlijnen

Dit hoofdstuk geeft de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de terreininrichting. De opbouw is tweeledig. Voor het hele terrein geldt een aantal leidende principes. Aanvullend op deze principes gelden voor bepaalde onderdelen aanvullende ambities en eisen.

6.2 Leidende principes

Voor de vormgeving van de terreininrichting gelden vijf leidende principes. Deze principes hebben als doel om een samenhangend, bij de omgeving en bij de functie passend terrein te realiseren.

1. De terreininrichting vormt een samenhangend geheel en verbindt alle gebouwen en functies. De inrichting wordt zo groen mogelijk.
2. Er is sprake van een heldere zonering van het terrein.
3. De terreininrichting draagt bij aan de landschappelijke inpassing en laat karakters verschillen zien die passen bij de functies en het aangrenzende gebied (landschap, natuurverbinding).
4. Versterking van de aanwezige natuurverbinding is een integraal onderdeel van de terreininrichting.
5. De terreininrichting draagt bij aan een gezonde en inspirerende werkomgeving; een plek waar werknemers elkaar kunnen ontmoeten en kennis en kunde kunnen uitwisselen.

Ad .1 Samenhang en groen

De terreininrichting (de buitenruimte) verbindt alle gebouwen en functies en is daarmee letterlijk de verbindende schakel. Voorkomen moet worden dat de buitenruimte een optelling van elementen wordt. De terreininrichting vertoont op alle schaalniveaus eenheid en samenhang en wordt zo groen mogelijk ingericht.

Ad 2. Heldere zonering

Door de maat en schaal van het terrein is het belangrijk om de verschillende functies helder te ordenen en te zoneren (zie kaart pagina 12).

Ad 3. Landschappelijke inpassing

De terreininrichting zet op hoofdlijnen in op:

- landschappelijke inpassing en presentatie aan de voorzijden (Haling en Elsenburg),
- presentatie en verblijfskwaliteit aan de representatieve tussenzone,
- versterking van de natuurverbinding aan de west- en noordrand,
- ongecompliceerde overgangen van gebouwen naar de Westfriesse Omringdijk, het landelijk gebied, watergangen en de groenblauwe tussenzone (zie kaart pagina 12).

In bijlage 1 zijn ter illustratie van de beoogde kwaliteit profielen opgenomen van de noord- en westrand van het terrein.

Ad 4. Natuurverbinding

Aan de west- en noordrand is versterking van de aanwezige natuurverbinding een integraal onderdeel van de terreininrichting. De inrichting van het voorterrein aan de Elsenburg is zo natuurlijk mogelijk, aansluitend op de natuurverbinding/ecologische zone. De 'Notitie advies natuurvriendelijke oever Haling 1-E te Enkhuizen', Blom Ecologie B.V. (22 juni 2023, zie bestemmingsplan) vormt het vertrekpunt voor de inrichting van de natuurverbinding.

Ad 5. Gezonde en inspirerende werkomgeving

Als onderdeel van de koers van Enza worden in de terreininrichting recreatieve routes, functies en plekken vormgegeven voor de werknemers. Hiervoor is al een eerste aanzet gemaakt (zie afbeeldingen pagina 3, 22 en 28). Bijlage 2 geeft enkele wandelommetjes weer die op het terrein zullen worden gerealiseerd. Er wordt voor de gezondheid en de verblijfskwaliteit een zo groen en zo gevarieerd (sortiment beplanting) mogelijk beeld gerealiseerd. Het terrein wordt nadrukkelijk niet opengesteld voor buitenstaanders (zie tekstblok pagina 22).



Representatief voorerf aan de Haling

Bron: BügelHajema



Gras en boom- en struikgroepen bepalen overwegend het beeld van de representatieve zone aan de Haling

Bron: BügelHajema



Meerstammige bomen aan de Haling

Bron: BügelHajema



Waterbassin ingepast met flauwhellend grastalud (hoek Oosterdijk en Elsenburg)

Bron: BügelHajema



Kassen hebben ongecompliceerde overgangen naar het landelijk gebied

Bron: BügelHajema

6.3 Aanvullende ambities en eisen

Voor de volgende gebieden en onderdelen gelden aanvullende eisen (zie kaart pagina 12 voor de ligging).

1. Representatieve zone Haling

De erfinrichting van de zone aan de Haling is gericht op representatie. Er wordt uitgegaan van eenheid in behandeling van de gehele zone. Vanwege de aard van het bedrijf met een tot in de finesses doorgevoerde controle over beplanting en om een contrast te maken met de beplantings-singel aan de zuidzijde van de Haling wordt een meer gecultiveerd beeld nagestreefd. De inrichting bestaat uit gazon met verspreid boomgroepen, en clusters bodembeplanting. De boomgroepen bestaan uit essen (bestaande en nieuw) en een meer gecultiveerde soort in tweede grootteklasse of struikvorm met een relatief losse kroon (bijvoorbeeld meerstammig Gleditsia of Magnolia).

2. Groene zone Oosterdijk

Voor de ruimtelijke kwaliteit worden de hoeken bij de kruispunten Elsenburg-Oosterdijk en Haling-Oosterdijk vrijgehouden van bebouwing. Hierdoor wordt het zicht op de Westfriese Omringdijk en het landschap behouden op cruciale plekken.

De hoek van de Haling-Oosterdijk wordt ingezet als multifunctionele recreatieve groene ruimte voor de werknemers. De inzet is om hier een hoogwaardige ruimte voor personeel en omgeving te maken. Tijdens werkdagen is het veld te gebruiken voor buiten lunchen, sportief recreëren zoals voetbal en flexibele buiten overlegruimtes. In een aantal weekenden per jaar kan het veld ingezet worden voor festiviteiten voor medewerkers en klanten. Bomen zijn in dit gebied in evenwijdige rijen mogelijk langs de interne ontsluitingsweg en voor de bebouwing.

Op de hoek Elsenburg-Oosterdijk wordt een gietwaterbassin ingepast. Deze is/wordt ingepast met flauw hellende grastaluds.

Langs de Oosterdijk wordt bij de kassen ingezet op een ongecompliceerde overgang. Verstorende elementen zijn/worden zoveel verwijderd. In de huidige situatie bepalen enkele afvalcontainers nog het beeld. Deze kunnen in verband met fytosanitaire maatregelen (maatregelen om de verspreiding van ziektes te voorkomen) niet elders op het terrein worden geplaatst en worden ingepast met een haag (zie punt 8). Bij realisatie van een nieuw Fytopathologiecomplex aan de Elsenburg zal deze situatie verbeteren.

Langs de Oosterdijk wordt op de korte termijn ingezet op verbetering van het aanzicht door de toevoeging van groen en kunst. Met kunst wordt een duidelijk verhaal verteld over de bijdrage die Enza Zaden levert aan het creëren van gezond voedsel wereldwijd.

Bij (ver)nieuwbouw wordt ingezet op vergroting van de afstand tot de Westfriese Omringdijk. Gras bepaalt overwegend het beeld aan de oostzijde.

3. Structuurbepalend water

De bestaande waterlopen (waaronder de Zand- en Hoeksloot) worden gehandhaafd. Deze zijn cultuurhistorisch waardevol en geven structuur en geleiding aan het terrein. De oevers hebben een groen karakter, waarbij de gebouwen ongecompliceerde overgangen kennen naar de oevers. Er wordt gestreefd naar ecologische meerwaarde. Langs de Zandsloot zal aan de oostzijde twee rijen beschoeiing blijven bestaan, maar zal de beschoeiing onder water natuurvriendelijker worden ingericht. Hierdoor zal het opvangen en afvoeren van water niet minder worden (voornaamste functie van de watergang), maar zal de ecologische waarden verhoogd worden (zie principeprofiel pagina 26).



Referentiebeeld mogelijke inrichting natuurzone Elsenburg

Bron: Logistiek Park Waasland



In de groenblauwe tussenzone is het beeld overwegend open met ruimte voor water(berging)

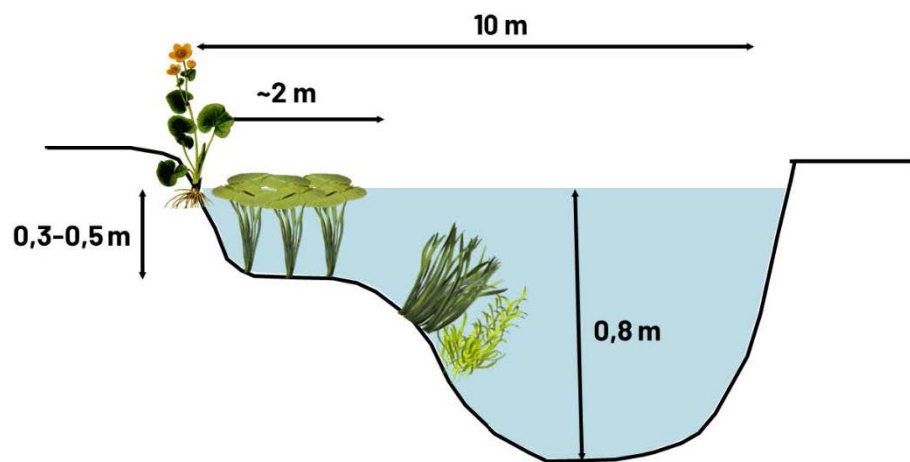
Bron: BügelHajema



Aanbrengen natuurvriendelijke beschoeiing (onder water) aan de oostzijde van de Zandsloot

Bron: Notitie advies natuurvriendelijk oever, Blom Ecologie B.V. (22 juni 2023)

Zuidzijde

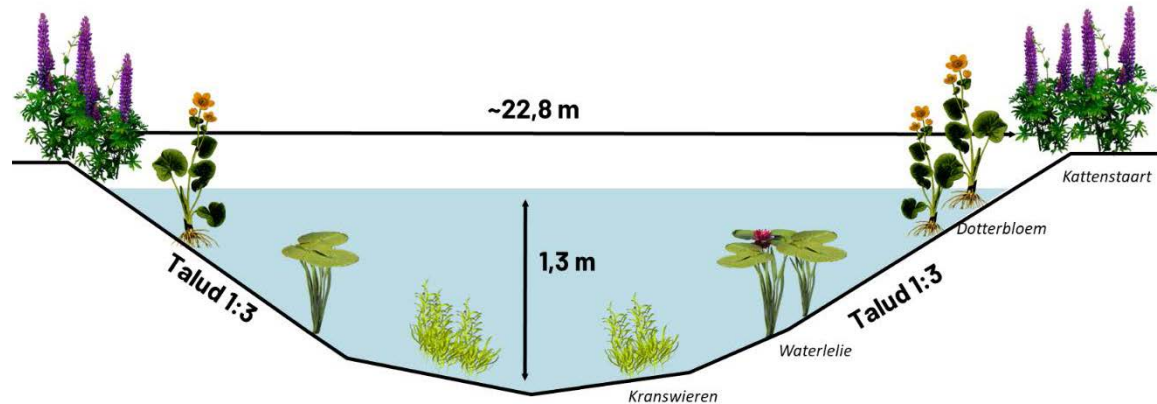


Principeprofiel van de natuurverbinding langs de Elsenburg aan de noordzijde van het plangebied

Bron: Notitie advies natuurvriendelijk oever, Blom Ecologie B.V. (22 juni 2023)

Noordzijde

Westzijde



Principeprofiel van de natuurverbinding via de Hoeksloot aan de westzijde van het plangebied

Bron: Notitie advies natuurvriendelijk oever, Blom Ecologie B.V. (22 juni 2023)

4. Natuurverbinding en representatieve zone Elsenburg

De natuurverbinding aan de westzijde van het terrein wordt versterkt door het aanbrengen van flauw hellende taluds aan de oostzijde van de Hoeksloot (zie principeprofiel pagina 26 en zie bijlage 1). Door dit flauwe talud zullen er verschillende type waterplanten, oeverplanten en bermplanten zich gaan vestigen. De westzijde van de Hoeksloot zal ook natuurvriendelijk ingericht worden. Dit gedeelte maakt geen onderdeel uit van de planlocatie aan de Haling 1-E te Enkhuizen. Hiervoor dient afstemming plaats te vinden met de eigenaar en het Hoogheemraadschap. De gebouwen langs de Hoeksloot hebben ongecompliceerde overgangen naar de natuurverbinding en het landelijke gebied.

De natuurzone wordt langs de Elsenburg versterkt door verbreding van de waterloop, het aanbrengen van flauw hellende taluds en plasbermen. Uiteindelijk zal deze waterloop circa 10 meter worden. Door de realisatie van een plasberm zal de kade verstevigd worden (minder gevoelig voor afkalving) en zal dit leefgebied voor onderwater levende soorten worden. De kleine modderkruiper is een doelsoort voor de natte dooradering. Deze soort zal dit nieuw in te richten gebied als leefgebied kunnen gebruiken in de toekomst.

Aan de wegzijde worden enkele (natuurlijk ogende) bomen en boomgroepen toegepast om het aanzicht van de bebouwing te verzachten en het natuurlijke beeld te versterken. Losse elementen zijn in deze zone niet toegestaan. De verharding in deze zones wordt beperkt tot een functioneel minimum. Aan de Elsenburg is sprake van maximaal twee dammen met duikers. Deze dammen zijn bestaand en worden vergroot.

Aan de Elsenburg worden de parkeerplaatsen tussen de gebouwen ingepast, zodat deze niet het aanzicht bepalen vanaf de Oosterdijk en de Elsenburg.

5. Groenblauwe tussenzone

De groenblauwe tussenzone scheidt de deelgebied Haling en Elsenburg van elkaar en loopt over in de groene zone langs de Oosterdijk. Met deze zone wordt voorkomen dat de twee linten met elkaar vergroeien. Het gebied heeft een overwegend open, groenblauw karakter. In de groenblauwe tussenzone zijn functies zoals waterberging, gietwaterbassins, parkeren en verblijf mogelijk.

De parkeerplaatsen worden geclusterd en geordend in een rechtlijnig patroon en worden ingepast met brede hagen (Haagbeuk, *Carpinus betulus*, twee rijen dik).

De waterlopen hebben groene oevers en de gietwaterbassins worden ingepast met flauw hellende grastaluds. Er wordt gestreefd naar ecologische meerwaarde. De toevoeging van enige beplanting is mogelijk om in het gebied verblijfsplekken voor de werknemers vorm te geven (schaduwplekken en windluwe plekken).



Parkeerplaatsen inpassen met hagen; er worden twee types armaturen toegepast op het terrein

Bron: BügelHajema



Bebording vormt een duidelijk familie; reclame nabij de hoofdentree is ondergeschikt in het beeld

Bron: BügelHajema



De representatieve tussenzone is deels al verblijfsgebied. Deze inrichting vormt de basis voor het vervolg.

Bron: AAB



Verhardingen in één basiskleur; wandel- en fietsstroken in rode verhardingen

Bron: BügelHajema



Ongecompliceerde overgang naar het landelijk gebied; trafo in een gedekte kleur

Bron: BügelHajema



De representatieve tussenzone is deels al verblijfsgebied. Deze inrichting vormt de basis voor het vervolg.

Bron: AAB

6. Representatieve tussenzone

De representatieve tussenzone is onderdeel van het visitekaartje van Enza Zaden, biedt ruimte voor recreatieve mogelijkheden en verblijf en biedt ruimte voor parkeerplaatsen voor werknemers. Een deel van dit gebied is al als verblijfsgebied ingericht (zie afbeeldingen pagina 3, 22 en 28). De groene elementen hebben een tuinachtig gecultiveerd karakter. Deze inrichting vormt de basis voor het vervolg.

Parkeerplaatsen worden ingepast in clusters en bij de hoofdtoegang aan de Haling wordt een strook met parkeerplaatsen voor bezoekers ingericht. De parkeerplaatsen worden geordend in een rechthoekig patroon en worden ingepast met brede hagen (Haagbeuk, Carpinus betulus, twee rijen dik). Waarmogelijk worden extra groene middelen ingezet om de parkeerplaatsen aan het zicht te onttrekken. Zonnecarports zijn toegestaan ten behoeve van energieopwekking.

7. Verharding

De verharding wordt beperkt tot een functioneel minimum, maar zal desondanks aanzienlijk zijn door de noodzakelijke transportbewegingen, het aantal parkeerplaatsen en de ontsluiting van de gebouwen en de kassen.

Voor alle verhardingen (o.a. paden, parkeerplaatsen en de wegen) wordt uitgegaan van een eenduidig en terughoudend kleur- en materiaalgebruik voor het hele terrein. Voor alle wegverhardingen wordt één basiskleur (lichtgrijs tot middengrijs) gebruikt. Fiets- en wandelstroken naast wegen worden in rode verhardingen vormgegeven.

De onderhoudspaden langs de kassen en de parkeerplaatsen worden in grasbetonstenen uitgevoerd. Waar mogelijk wordt ook op andere plekken nog grasdoorlatende verharding toegepast.

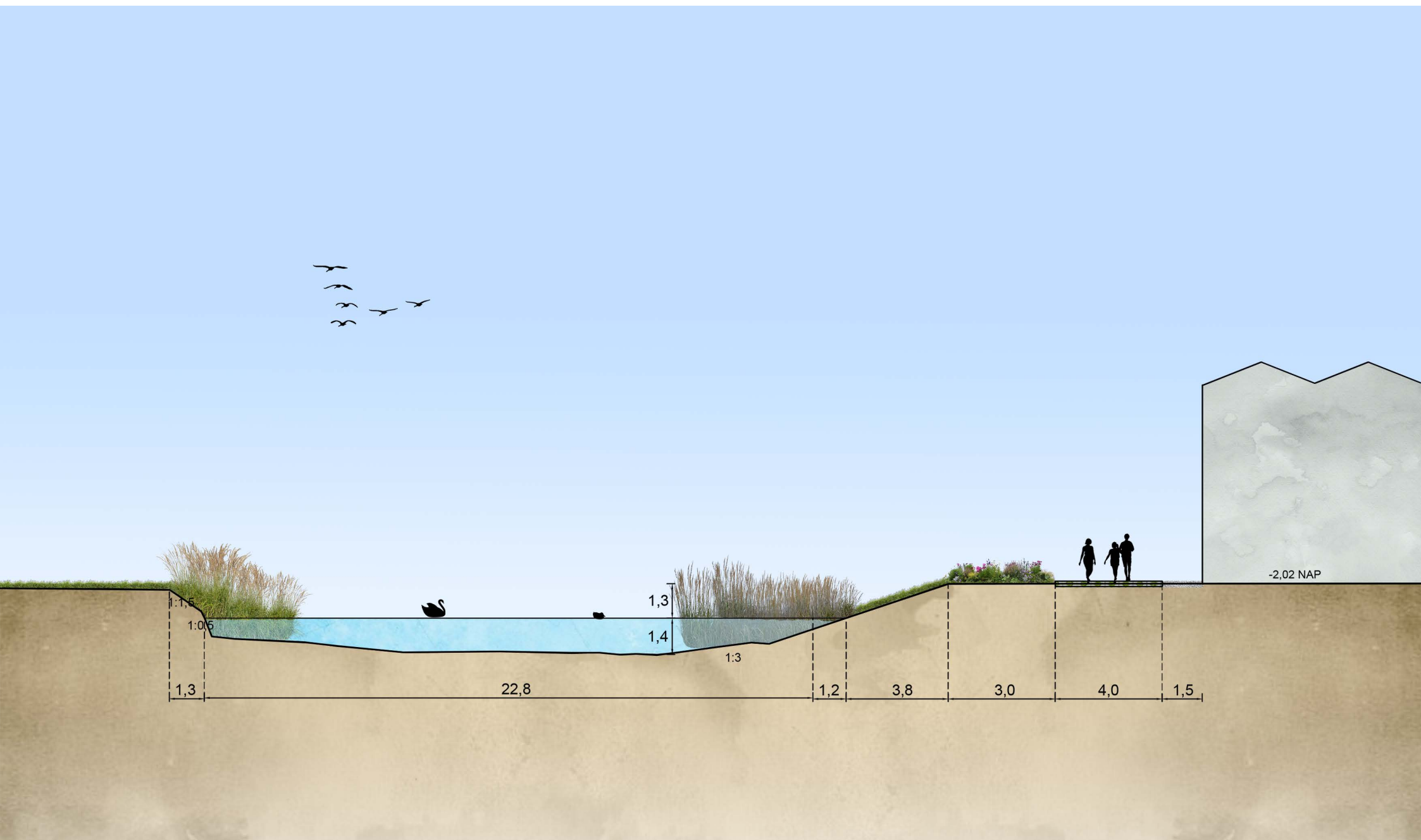
Overige paden (door het groen en/of in/langs water) worden uitgevoerd in halfverharding of worden als vlonders uitgevoerd.

8. Losse elementen, verlichting, reclame en bebording

- Losse elementen zoals (afval)containers en trafo's worden zoveel mogelijk tussen de bebouwing ingepast. Daar waar sprake is van losse elementen waarvan plaatsing in het interne gebied niet mogelijk is, worden brede hagen (Haagbeuk, Carpinus betulus, twee rijen dik) toegepast. Deze hagen onttrekken de losse elementen aan het zicht en zorgen voor meer eenvoud en eenheid in de uitstraling van het bedrijf.
- Trafo's hebben een ondergeschikte situering en/of worden geheel in één onopvallende gedekte kleur (antraciet) uitgevoerd en/of zijn met een haag ingepast.
- Lichtuitstraling naar het buitengebied en IJsselmeer (oost-, noord- en westzijde plangebied) beperken/voorkomen. Op het terrein worden twee types armaturen (een hoog en een laag type) toegepast langs wegen en parkeerplaatsen. De armaturen worden uitgevoerd in een gedekte kleur.
- Hekken en beveiligingscamera's zijn ondergeschikt in het beeld en worden uitgevoerd in een gedekte kleur (antraciet of donkergroen).
- Reclame-uitingen op het terrein zijn ondergeschikt in het beeld en zijn alleen mogelijk nabij de toegangen tot het perceel.
- De bebording en bewegwijzering zijn in vormgeving duidelijk familie.

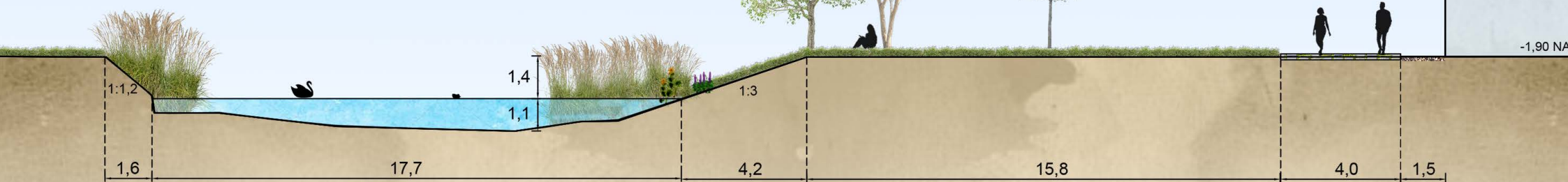
BIJLAGE 1. PROFIELEN RANDEN





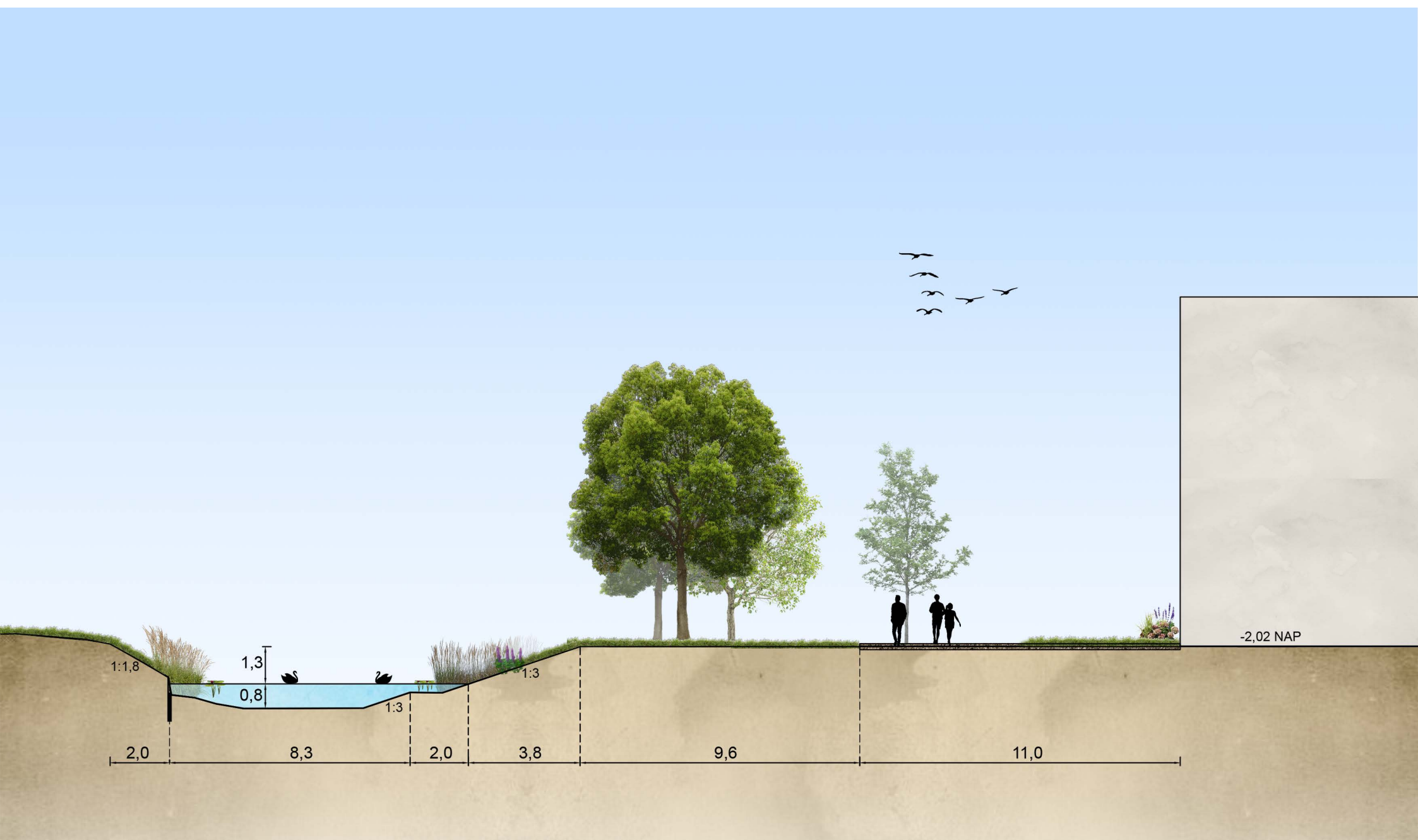
Profiel 1. Westrand (zuidelijk deel)

Bron: AAB



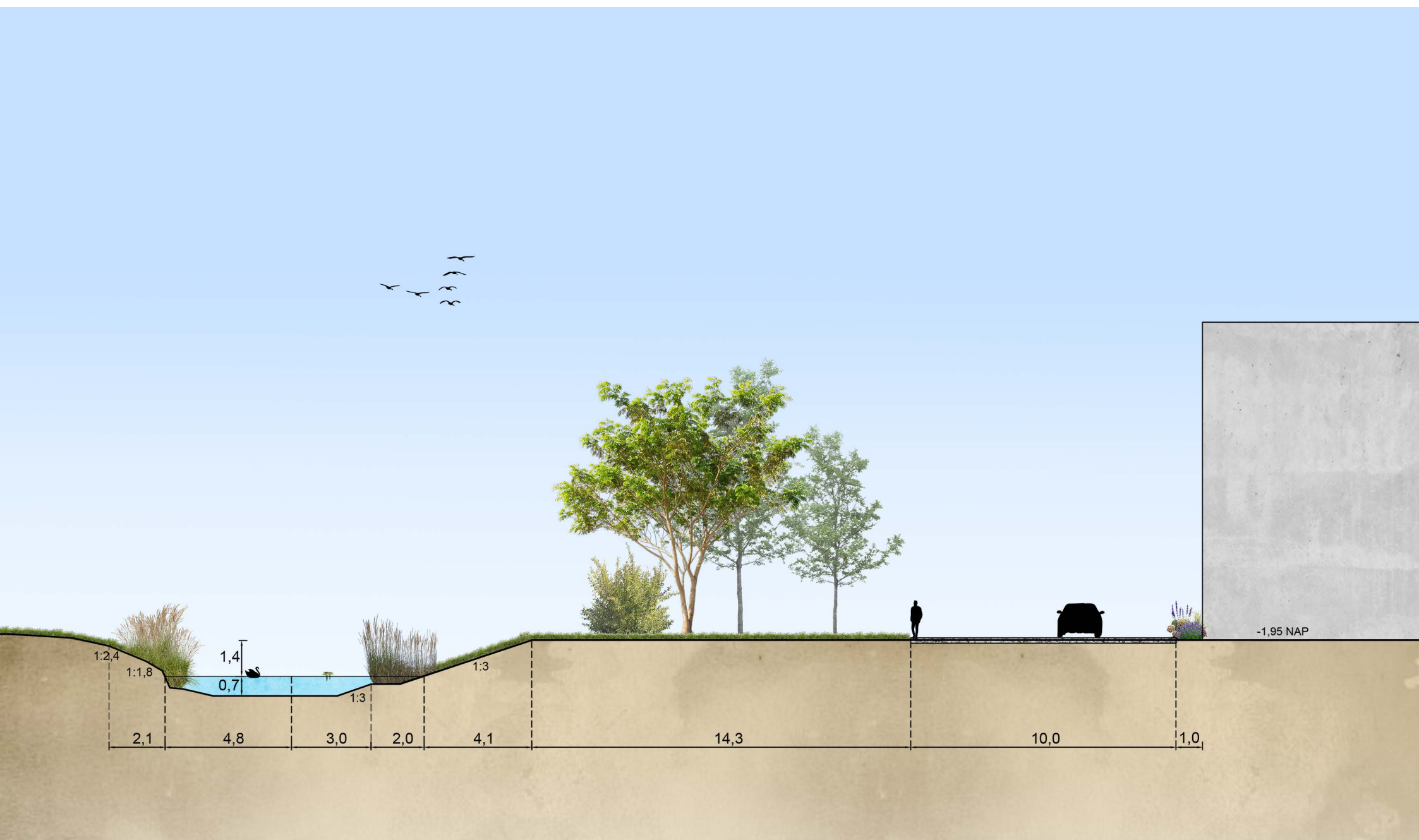
Profiel 2. Westrand (noordelijk deel)

Bron: AAB



Profiel 3. Noordrand (westelijk deel)

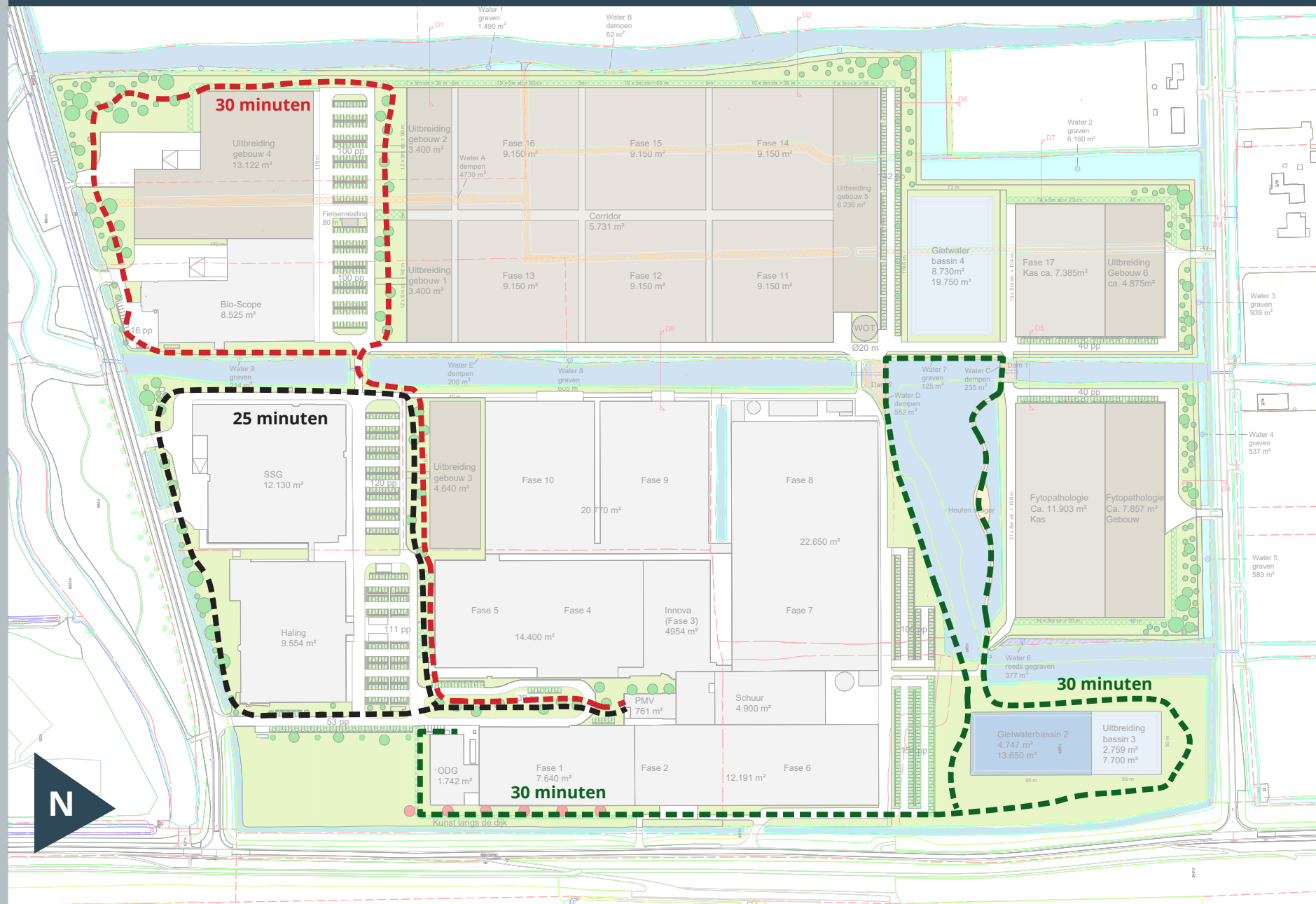
Bron: AAB



Profiel 4. Noordrand (oostelijk deel)

Bron: AAB

BIJLAGE 2. WANDELOMMETJES



COLOFON

Beeldkwaliteitsplan

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden
Adviseurs voor leefomgeving
en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
058 215 25 15

info@bugelhajema.nl
www.bugelhajema.nl

Opdrachtgever

Enza Zaden
Haling 1-E
1602 DB ENKHUIZEN

In samenwerking met

AAB Nederland
Honderdland 1040
2676 LV Maasdijk