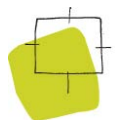


BEELDKWALITEITSPLAN INCOTEC

Versie 24 september 2024
P002097



BügelHajema
Plek voor ideeën



incotec



Plangebied (Bron: Arcgisonline)

INHOUD

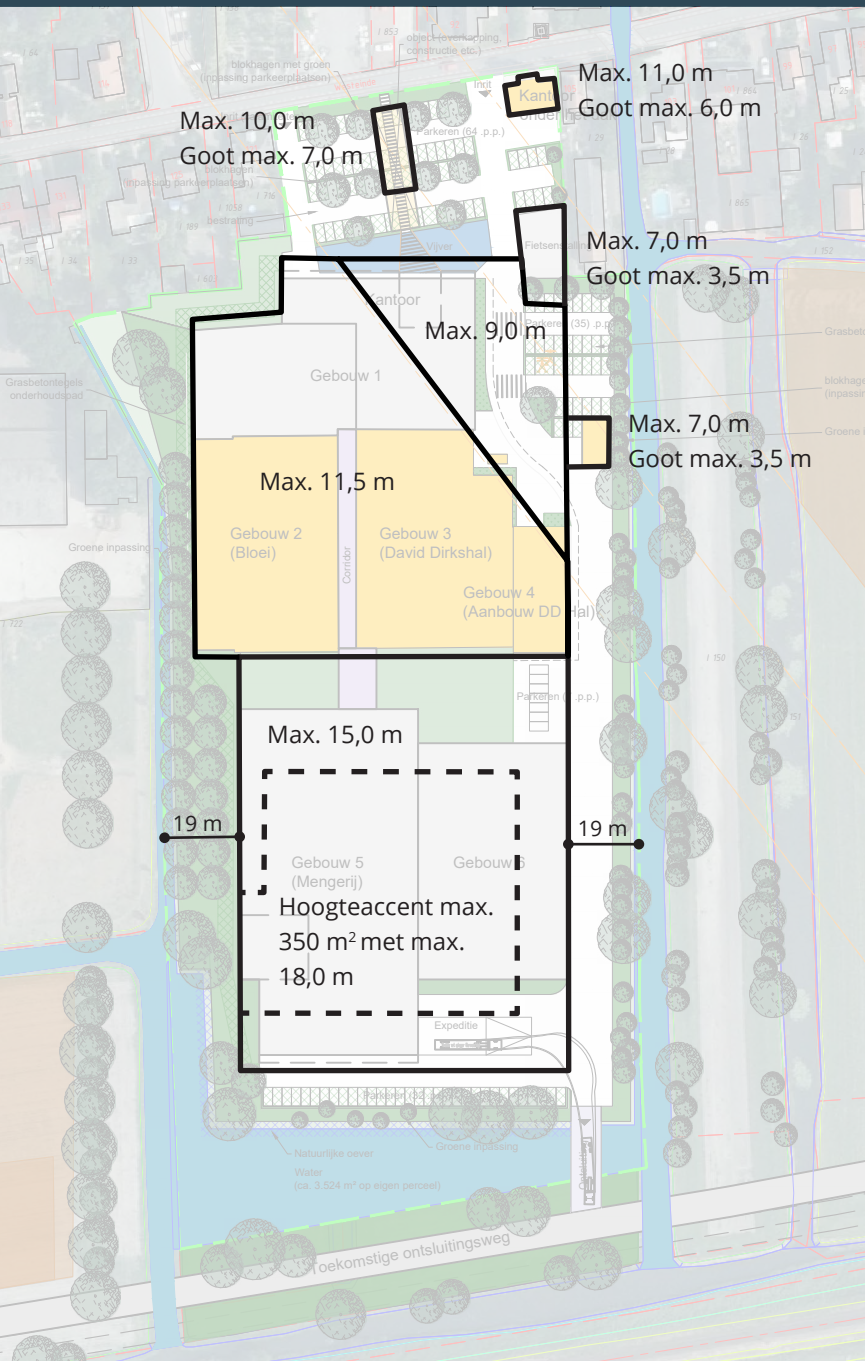
1. Inleiding	5
2. Ruimtelijke context	7
3. Stedenbouwkundig plan	9
4. Beeldkwaliteit bebouwing	11
5. Terreininrichting	13
Bijlagen	17
A. Impressies	18
B. Profielen	26
C. Gemeentelijk beleid	31
D. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	33
Colofon	38



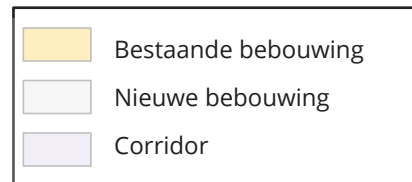
Behoud bestaand kantoor 'onder het dak' aan het Westeinde
Bron: AAB



Bestaande te behouden bedrijfspanden; onderling verschillend en toch samenhangend
Bron: Noordhollandsdagblad.nl



Uitbreidingsplan met maximale bouwhoogten
Bron: AAB

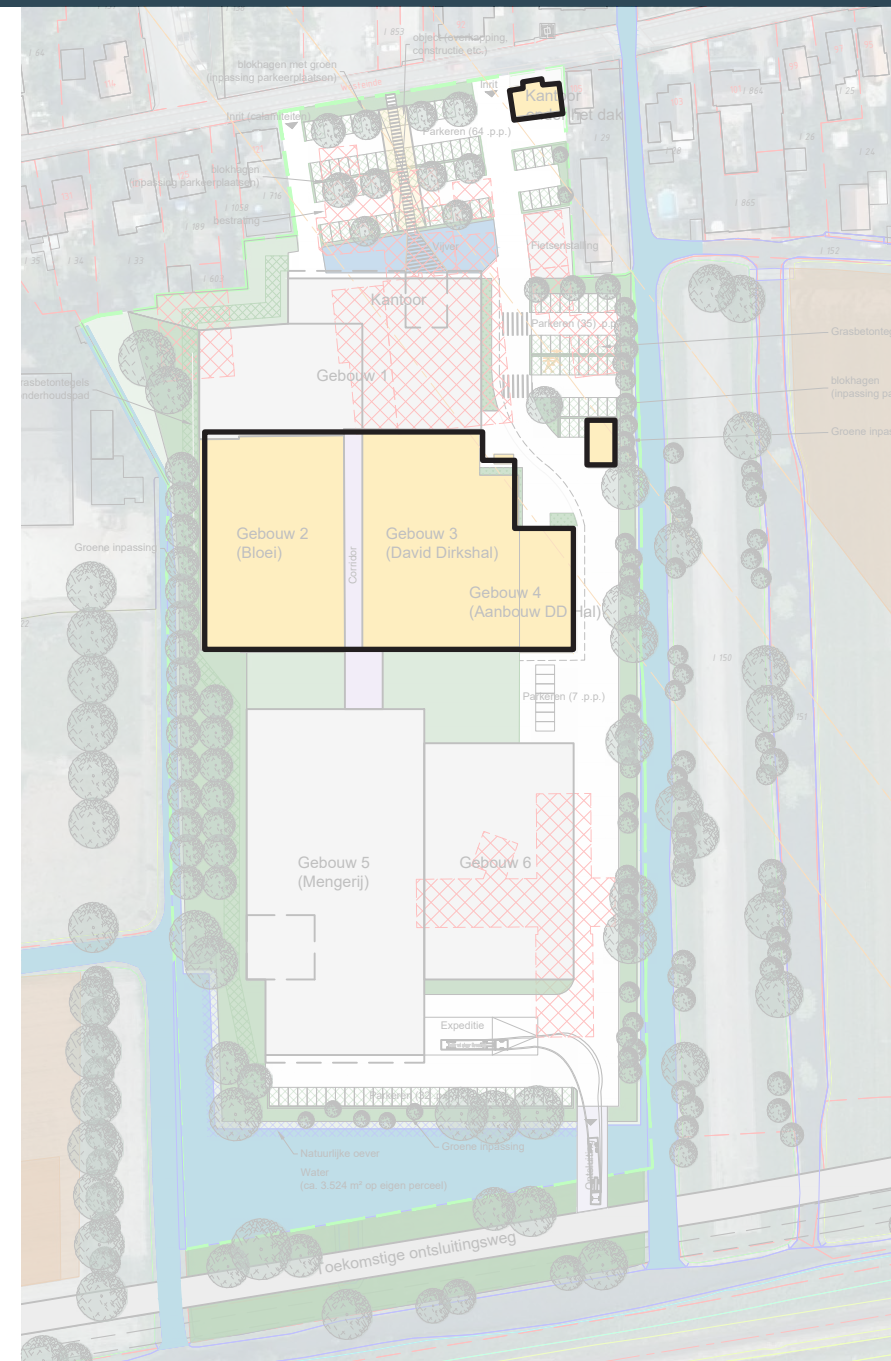


Behoud bestaande bebouwing

Een aantal gebouwen wordt gehandhaafd.

Het kantoorgebouw 'Onder het dak' is onderdeel van de lintbebouwing aan het Westeinde en wordt gehandhaafd. De architectuur is traditioneel, waarbij sprake is van een formeel karakter door de symmetrische opzet, de verticale geleiding van de massa, de grote raamopeningen en detaillering van de gevel.

De nieuwste bedrijfsgebouwen op het achtererf (gebouw 2, 3 en 4) blijven behouden. Deze bedrijfsgebouwen vormen een samenspel van individueel vormgegeven gebouwen. Ondanks de verschillen in vormgeving is sprake van samenhang. De schaal van de bebouwing, de aanwezigheid van een kap, de eenheid in goot- en bouwhoogte, en het kleur- en materiaalgebruik, bestaande uit grijs plaatmateriaal, glas en donkergroene accenten, zijn de verbindende kenmerken.



Bestaande en nieuwe bebouwing
Bron: AAB

Aanleiding

Incotec wil uitbreiden aan het Westeinde 107 te Enkhuizen (zie pagina 4). Uitbreiding is nodig om alle faciliteiten te verhuizen naar het Westeinde. De locatie wordt daarbij getransformeerd met het oog op een duurzame toekomst. De processen worden gemoderniseerd en geoptimaliseerd om te kunnen voldoen aan strenge regelgeving en hygiëne protocollen. Tegelijkertijd wordt ingespeeld op de noodzakelijke energietransitie.

Fasering (bouw)plannen

De (bouw)plannen zullen gefaseerd plaatsvinden. Op het terrein wordt (op termijn) een deel van de bebouwing gesloopt. Het gebied dat in het lint ligt (tussen de weg en de gedempte voert) wordt in de nieuwe situatie vrijwel helemaal vrijgemaakt van bebouwing. Op de rechter kaart op pagina 4 is aangegeven welke gebouwen worden behouden.

De nieuwe bebouwing vindt plaats ten noorden en ten zuiden van de te behouden bedrijfsbebouwing (zie afbeeldingen pagina 4). Ten noorden van de bestaande bebouwing is de bouwhoogte tussen de 9,0 en 11,5 meter. Ten zuiden van de bestaande bebouwing is de bouwhoogte maximaal 15,0 meter. Een hoogteaccent tot 18,0 meter is mogelijk (zie kaart links op pagina 4).

Voorwaarden Incotec

Voor een goed functionerende toekomstgerichte bedrijfsopzet is compacte bebouwing noodzakelijk. Alle gebouwen (met uitzondering van het kantoor in het lint) moeten met elkaar verbonden zijn.

Verkeersstromen moeten zoveel mogelijk worden gescheiden. Parkeren moet nabij de toegang(en) van het perceel worden ingepast om confrontaties met vrachtauto's te voorkomen. Het erf kan niet publiek toegankelijk worden gemaakt. Bezoekers moeten zo dicht mogelijk bij de entree(s) blijven.

Ruimtelijke inpassing

Het plangebied ligt in een ontwikkelingsgebied. Het aangrenzende landelijk gebied wordt getransformeerd naar het woongebied Nijevoert. Deze ontwikkeling is zeer bepalend voor de planvorming van Incotec. Het plangebied vraagt om een ruimtelijke inpassing die zowel past bij het landelijk gebied als het woongebied. De eindsituatie, de ligging in het woongebied, is daarbij maatgevend en beeldbepalend.

Doel en status

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is tweeledig.

- Het document is het kader voor de welstandstoetsing. Het beeldkwaliteitsplan wordt hiervoor vastgesteld door de gemeenteraad.
- Het document geeft de onderbouwing voor de ruimtelijke inpassing in het landelijk gebied en het woongebied Nijevoert. Het plangebied is, zolang het woongebied nog niet is ontwikkeld, onderdeel van het landelijk gebied. De Provincie Noord-Holland vraagt in de Omgevingsverordening NH2020 bijzondere aandacht voor ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een inleiding en gaat in op de planvorming van Incotec. In hoofdstuk 2 wordt een beeld geschetst van de huidige en toekomstige ruimtelijke context. Hoofdstuk 3 beschrijft het stedenbouwkundig plan en de inpassing in het landelijk gebied/het woongebied. De hoofdstukken 4 en 5 gaan in op de beeldkwaliteit van de bebouwing en de terreininrichting.

Bijlage A geeft impressies van het beoogde beeld. Bijlage B laat profielen van de randen van het perceel zien. De impressies en de profielen zijn uitgewerkt door AAB. Bijlage C gaat in op het gemeentelijk beleid en bijlage D geeft weer hoe de ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn verwerkt in de planvorming.

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

Oude Zeekleilandschap

Het plangebied ligt in het ensemble West-Friesland Oost en heeft als landschapstype 'Oude zeekleilandschap' (voor meer informatie over de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, zie bijlage D). Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de lange linten en de opstreckende verkaveling haaks op de linten. De linten vormen de ruimtelijke dragers in het landschap. De ligging van de linten is afhankelijk van de richting van de ontginningen en vaak sterk gerelateerd aan de ondergrond (de hooggelegen kreekruigten).

Ruimtelijke context

Het lint van Westeinde en de daarmee samenhangende verkavelingsstructuur zijn de dominante ruimtelijke elementen in de omgeving van het plangebied (zie afbeelding ruimtelijke structuur pagina 6). Westeinde is overwegend een besloten lint, van oorsprong bestaande uit kleinschalige bebouwing dicht op de weg. Naast de woonfunctie komt in de huidige situatie ook kleinschalige en grootschalige bedrijvigheid voor in het lint. De inpassing van enkele grote bedrijven in het verleden heeft geleid tot de aantasting van de kleinschalige karakteristiek. Forse bebouwing en veel verharding bepalen op plekken het beeld op een negatieve manier.

De opstreckende verkaveling is nog herkenbaar in het slotenpatroon. Op enkele plekken is vanaf de weg via de sloten zicht op het achterliggende gebied. Dit is het geval aan de oostzijde van het plangebied. Aan de noordzijde van het Westeinde is de voert nog bijna volledig in tact. Aan de zuidzijde, o.a. bij Incotec, mist een groot deel van de voert.

De openheid aan weerszijden van het plangebied en het lint zijn ruimtelijk waardevol. De openheid van het gebied is echter relatief. De Broekerhaven, het spoor, de N505 en Enkhuizen vormen de begrenzing van dit open gebied.

Ontwikkeling tot woongebied

Incotec wordt in de nabije toekomst onderdeel van de nieuwe woonwijk Nijevoert (zie bijlage C voor meer informatie). De openheid komt hiermee te vervallen. De hoofdstructuur van het woongebied, het ruimtelijk raamwerk genoemd, is geïnspireerd op de bestaande kwaliteiten (zie afbeeldingen pagina 6). Het historische agrarisch lint met erven en een voert, de openheid en de zichtlijnen, de waterstructuur en de bijzondere bebouwing in het lint zijn het vertrekpunt voor het ruimtelijk raamwerk.

Uitgangspunten ruimtelijk raamwerk Nijevoert

- Herstel van de voert.
- Behoud en versterken bestaand waternetwerk.
- Grotere groenstructuren vormen de basis voor (recreatieve) routes dwars door het gebied. Borgen van enkele doorzichten. De groengebieden geven doorzichten en zichtlijnen in het gebied. Ze weerspiegelen de voormalige openheid en zichtlijnen vanaf het lint in het gebied.
- Een belangrijk functioneel onderdeel van het ruimtelijk raamwerk is de ontsluitingsstructuur. Een goede en veilige bereikbaarheid is de basis van een aantrekkelijk en vitaal woon (en werk)gebied.
- De overkoepelende karakteristiek bij de toekomstige woongebieden is een dorps woonlandschap waarbij de (historische) waterlopen en grote groenpartijen kenmerkende elementen zullen vormen.
- West-Friesland is niet eenduidig en voorspelbaar. In het nieuwbouwo gebied is ruimte voor een 'verrassing'. Dat kan een afwijkend bouwtype of bijzondere architectuur zijn.

De inpassing van Incotec moet passen bij het landelijk gebied en het woongebied. Een goede inpassing in het woongebied is echter maatgevend en beeldbepalend voor de planvorming van Incotec.

Legenda

-  Bestaande bebouwing
-  Nieuwe bebouwing
-  Corridor (nieuw)
-  Representatieve gevels 1
-  Representatieve gevels 2
-  Fietsenstalling
-  Verblijfsplek
-  Overkapping/follie
-  Representatieve verharding
-  Loopstrook met pergola beplant met Blauwe regen (*Wisteria sinensis 'Prolific'*)
-  Verharding functioneel
-  Parkeren grasbetonstenen
-  Informele route personeel
-  Water (bestaand en nieuw)
-  Vijver
-  Natuurvriendelijke oever
-  Strakke oever
-  Gazon
-  Bloem- en kruidenrijke berm
-  Zichtlijn
-  Hoogspanningsleiding (met zonering)
-  Hoogteaccent
-  Bestaande boom
-  Nieuwe bomen, Sierpeer (*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*)
-  Nieuwe bomen, Knotwilg (*Salix alba*)
-  Nieuwe bomen, mix van Schietwilg (*Salix alba*) en Grauwe abeel (*Populus x canescens*)
-  Nieuwe bomen, mix van:
 - Grootbladige els *Alnus Spaethii 'Spaeth'*
 - Treurwilg (*Salix x sepulcralis 'Chrysocoma'*)
 - Zilverlinde (*Tilia tomentosa*)
-  Nieuwe bomen, zuilvormige iep (*Ulmus 'Columella'*)
-  Nieuwe bomen, iep (*Ulmus dodoens*)



De weergegeven invulling van buiten het plangebied betreft suggesties. Incotec legt deze beplantingen niet aan. De weergegeven beplantingen betreft het verwachte beeld van de toekomstige woonwijk. In overleg met de stedenbouwkundige van het woongebied is gekomen tot de geschetste inrichtingsprincipes. De vormgeving van de randen van het plangebied zal in nauw overleg met de stedenbouwkundige van het woongebied worden vormgegeven. Zie pagina 13 t/m 15 voor een nadere toelichting.

Het woongebied is leidend

Incotec ligt in de huidige situatie nog in landelijk gebied. In de nabije toekomst wordt Incotec onderdeel van woongebied Nijevoert. De inpassing is zorgvuldig afgestemd op de toekomstige ligging in het woongebied.

Ten westen van het plangebied wordt 30 meter vrijgehouden van woningbouw. Binnen het plangebied wordt aan de westzijde minimaal 19 meter vrijgehouden van bebouwing. Aan de oostzijde ligt het (toekomstig) woongebied op relatief grote afstand van het plangebied omdat er geen woningbouw is toegestaan onder de hoogspanningsleiding. Aan de oostzijde wordt ook minimaal 19 meter vrij gehouden van bebouwing.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan maakt een onderscheid in een erf in het lint en het bedrijfserf. De geschetste inpassing voorziet niet alleen in een goede inpassing in het woongebied. Op de kortere termijn ontstaat ook een situatie die goed past in het landelijk gebied.

Erf in het lint

Voor Incotec is bebouwing in het lint niet mogelijk. Het respecteren van het lint is evenwel belangrijk. Een open gat in het lint moet worden voorkomen. Het erf in het lint wordt daarom ingevuld met open constructies die bouwmassa's suggereren in het lint. Forse bomen vullen de ruimte verder in. De inrichting van het erf in het lint is zo groen mogelijk.

Voert

De voert is een waardevolle oost-westgerichte waterstructuur en vormt de scheiding tussen het lint en het landelijk gebied. De voert is niet letterlijk inpasbaar binnen het programma van Incotec. Op het terrein wordt wel een vijver aangelegd op de plek van de voert. Deze vijver markeert de overgang van (het erf in) het lint naar het bedrijfserf.

Bedrijfserf

Alle bebouwing vindt plaats achter het lint, op het bedrijfserf. Vanaf het Westeinde gezien is er hierdoor sprake van inpassing door afstand.

Het bedrijfserf wordt zorgvuldig ingepast binnen het groeneblauwe raamwerk van Nijevoert. De landschappelijk waardevolle noord-zuidgerichte water- en verkavelingsstructuur wordt behouden en versterkt door de kavelsloten langs de randen te behouden en te versterken. De terreininrichting is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5. De randen van het bedrijfserf zijn uitgewerkt in profielen. Deze profielen zijn opgenomen in bijlage B.

Het terrein heeft groene randen naar de omgeving om daarmee de bebouwing te verzachten. Tegelijkertijd verbinden de groene randen Incotec met de toekomstige woonomgeving (zie afbeelding pagina 8). De groene randen aan de oost- en westzijde van het erf begeleiden de waardevolle noord-zuidgericht waterstructuur. Tevens begeleiden de groene randen de noord-zuidgerichte zichtlijnen in het toekomstig woongebied. Aan de zuidrand heeft Incotec een groenblauw aanzicht. Waterberging en groene elementen worden ingezet als kwaliteit voor het erf en de omgeving. De invulling van de randen is afgestemd op de groenstructuren in de toekomstige woonwijk.

De bebouwing wordt een verbijzondering in Nijevoert en heeft een eigen duidelijk herkenbare identiteit, passend bij de functie en passend bij de plek en de bestaande bebouwing. De bebouwing is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.

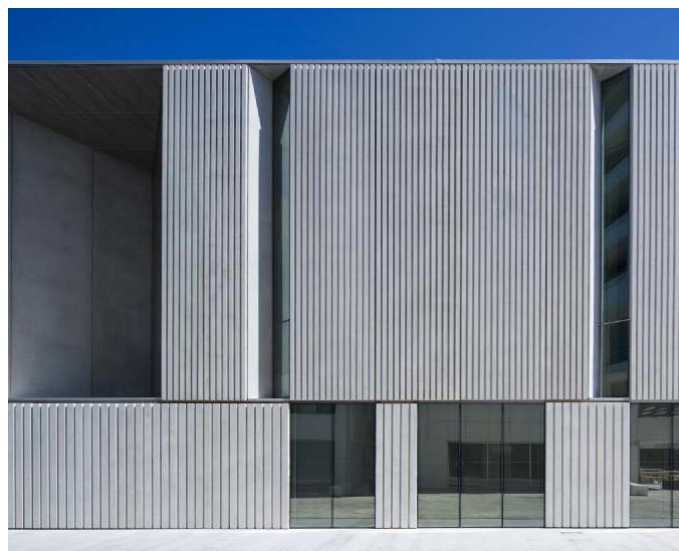
Impressies

Bijlage A geeft impressies van het stedenbouwkundig plan en de (landschappelijke) inpassing. De impressies tonen (op hoofdlijnen) een mogelijk beeld van de bebouwing op basis van de beeldkwaliteitsrichtlijnen.



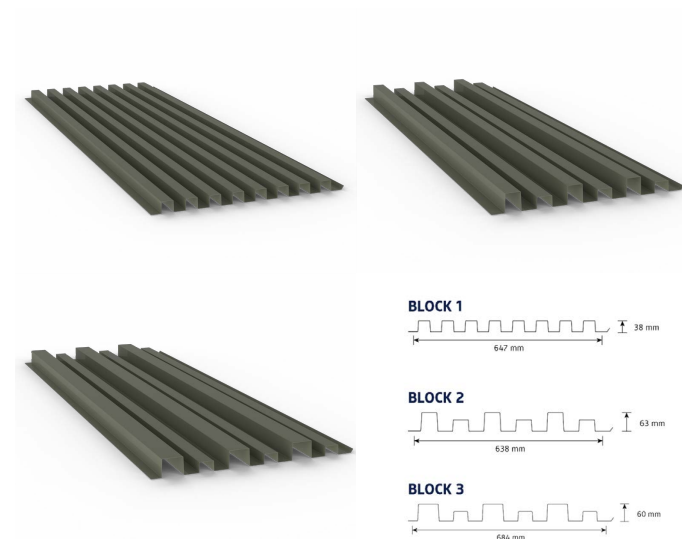
Houtgebruik en kader met presentatie-/oriëntatiemogelijkheden

Bron: illiz eu



Geleding in de gevel door gebruik van verschillend reliëf in beplating en strategische openingen

Bron: FERNANDO GUERRA / FG+SG



Voorbeelden blokvormige profilering (Falk Blok).

Bron: Falk.com



Lijnenspel met vergrijzend hout (bamboe).

Bron: Hetfundamentarchitectuur.nl



Geleding in de gevel door gebruik van verschillend reliëf in beplating.

Bron: woonwerk.eu



Voorbeeld Block 1 beplating van Falk.

Bron: Nationalestaalprijs.nl

Bebouwingsbeeld

De bebouwing wordt een verbijzondering in Nijevoert en heeft een eigen duidelijk herkenbare identiteit, passend bij de functie en passend bij de plek en de bestaande bebouwing. De geleding van de gevel past bij de achterliggende functie(s).

Strategische openingen geven vorm aan de oriëntatie op de omgeving. Een hoogteaccent verrijkt het beeld. De strategische openingen en het hoogteaccent kunnen dienen als presentatie van het bedrijf naar de omgeving. Aan de noord- en zuidzijde is de bebouwing sterk georiënteerd op de omgeving. Aan de west- en oostzijde is het beeld meer gesloten en worden er op strategische plekken openingen aangebracht in de gevels.

De bebouwing wordt vormgegeven met metalen beplating met variatie in profilering en houten panelen in verschillende breedtes. De verschillende profileringen en lijnen geven verschillen in schaduwvorming waardoor de gevel wordt geleed.

Hoofdvorm

- De (visuele) schaal van de bebouwing past bij de plek.
- Aan het Westeinde is de bebouwing geleed. De bebouwing is in schaal een intermediair tussen het lint en de bedrijfsbebouwing.
- Aan de westzijde is de hoofdvorm visueel geleed naar de woonwijk en is een hoogteaccent mogelijk. Deze draagt bij in de geleding van de bouwmassa en vormt een verrijking van het beeld.
- Aan de oost- en zuidzijde mag het beeld robuust(er) zijn.
- De strategische openingen en het hoogteaccent kunnen dienen als presentatie van het bedrijf naar de omgeving.
- Rechthoekige ordening van de bouwmassa's.
- Volumes met een plat dak.

Oriëntatie

- De kaart op pagina 8 geeft de gewenste mate van oriëntatie weer.
 - Representatieve gevels 1; Deze gevels hebben een duidelijke relatie met de omgeving.
 - Representatieve gevels 2, Deze gevels hebben op strategische plekken een sterke relatie met de omgeving.
 - De overige gevels mogen gesloten zijn.

Vormgeving

- De bedrijfsbebouwing vormt een verbijzondering in Nijevoert.
- De bebouwing heeft een eigen duidelijk herkenbare identiteit, passend bij de functie en passend bij de plek.
- De architectuur is ingetogen maar robuust.
- De geleding van de gevel past bij de achterliggende functie(s).
- Voor de bestaande te behouden gebouwen is de huidige vormgeving vertrekpunt bij kleine verbouwingen. Bij grotere verbouwing aansluiten bij de nieuwbouw.

Opmaak

- Metalen beplating met verschillende profileringen, vergrijzende houten panelen (bamboe) in verschillende breedtes en (mat)glas zijn de basismaterialen.
- De basiskleur van de metalen beplating is grijs RAL 9007. Eventueel kan een zweem van kleur subtiel aan de beplating worden toegevoegd.
- Het materiaalgebruik en de detaillering versterkt de architectuur.

Impressies

Bijlage A geeft impressies van het stedenbouwkundig plan en de (landschappelijke) inpassing. De impressies tonen (op hoofdlijnen) een mogelijk beeld van de bebouwing op basis van de beeldkwaliteitsrichtlijnen.



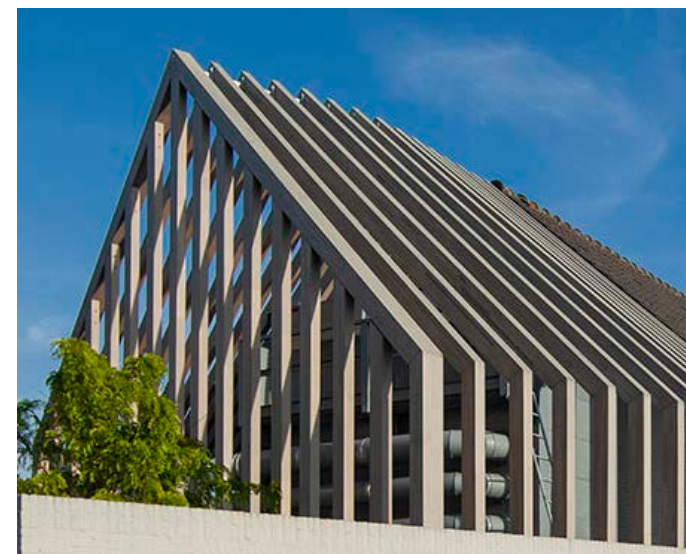
Het voorterrein inrichten met gebakken klinkers voor de rijbaan en grasbetonstenen voor de parkeerplaatsen

Bron: Rainaway.nl



De oorspronkelijke voert in het plangebied markeren met een langgerekte waterpartij

Bron: Campusmartinsried.de



Referentie open constructies voorterrein (met presentatiemogelijkheden en om het 'gat' in het lint te verkleinen)

Bron: koppensarchitecten.nl



Op het bedrijfserf de parkeerplaatsen en de parkeervelden geheel in grasbetonstenen uitvoeren

Bron: Greenpro-online.be



Parkeerplaats voorterrein aankleden met bomen en hagen

Bron: BügelHajema



Sierpeer (voorjaar)

Bron: vtwonon.nl



Sierpeer (herfst)

Bron: plantsfordesigners.eu

Referentiebeelden terreininrichting 'Erf in het lint' en 'Bedrijfserf'

Erf in het lint

De belangrijkste functies van het erf in het lint zijn parkeren en presentatie van het bedrijf. De inrichting is ook gericht op het creëren van massa om het ontstane gat in het lint te vullen. Op het erf worden daarom open constructies geplaatst die bouwmassa's suggereren in het lint en het erf een meer besloten karakter geven. Deze constructies hebben presentatiemogelijkheden voor het bedrijf. Bomen met sierwaarde vullen de ruimte verder in en dragen bij aan de inpassing van de parkeerplaatsen.

De voert kan niet worden teruggebracht. Wel wordt op de plek van de voert een vijver aangelegd. Dit water vormt een representatief onderdeel van het terrein, markeert de begrenzing van het lint en zorgt voor een afscheiding van het terrein wat bijdraagt aan de bedrijfsveiligheid.

Vormgeving

- Open constructies in (vergrijzend) hout. Eventueel begroeid met sierbeplanting zoals blauwe regen (Wisteria Prolific).
- De rijbaan wordt uitgevoerd in gebakken klinkers.
- Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetonstenen.
- Parkeerplaatsen worden ingepast met beukenhagen en bomen met sierwaarde.
- Het beplantingspatroon is gelijk aan, of afgestemd op het stedenbouwkundig plan.
- Boomsoort erf in het lint: Sierpeer, Pyrus Calleryana 'Chanticleer'.

Bedrijfserf

De bebouwingsvrije zones worden ingezet voor de landschappelijke inpassing. Het bedrijfserf wordt ingericht met groenblauwe randen als overgang en verbinding met het landelijk gebied/de toekomstige woonwijk. De vormgeving van de randen zal in nauw overleg met de stedenbouwkundige van het woongebied worden vormgegeven. Een groene landschappelijke inrichting biedt tegenwicht voor de strak vormgegeven bebouwing.

De openbare ruimte van het woongebied is nog niet ontworpen, maar het verwachte beeld is afgestemd met de stedenbouwkundige van het woongebied. Aan de westzijde grenst Incotec direct aan de nieuwe woonwijk. Een beeld van straten met laanbeplanting wordt verwacht. Aan de oostzijde wordt het beeld van een landelijk park verwacht. Aan de zuidzijde grenst Incotec aan de toekomstige hoofdontsluiting. De weg wordt begeleid met groen en water. De sfeer van een langgerekt landschapspark wordt verwacht. De inrichting van de randen van het bedrijfserf wordt afgestemd op deze verwachte sferen. Op het bedrijfserf worden inspirerende plekken en routes ingericht voor recreatie en verblijf voor het personeel tijdens werktijden.

Vormgeving verharding bedrijfserf

- Alle rijbanen worden in één kleur uitgevoerd.
- Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetonstenen.
- Parkeervelden worden volledig in grasbeton uitgevoerd.
- Loop- en fietsstroken worden (voor de veiligheid) in een afwijkende kleur vormgegeven.



Westrand: Iepen (Ulmus 'dodoens')

Bron: vdberk.nl



Oostrand: Knotwilg

Bron: Aco.be



Oostrand: Schietwilg

Bron: Waarneming.nl



Oostrand: Grauwe abeel

Bron: Van den Oever



Zuidrand: Representatieve landschapspark-
zone

Bron: Woerden.tv



Zuidrand: Grootbladige els

Bron: udenhout-trees.nl



Zuidrand: Zilverlinde

Bron: natuurenmilieuputten.nl



Zuidrand: Treurwilg

Bron: vdberk.nl

Vormgeving westrand

- De bebouwing wordt ingepast met een enkele of dubbele rij bomen. Er wordt een enkele rij zuilbomen naast de bestaande bebouwing toegepast (vanwege de beperkte ruimte) en een dubbele rij bomen langs de nieuwbouw.
- De bomen staan in een bloem- en kruidenrijke grasoever langs de bestaande waterloop.
- In de noordwest- en zuidwesthoek worden solitaire landschappelijke sierbomen ingepast.
- Het beplantingspatroon is gelijk aan, of afgestemd op het stedenbouwkundig plan.
- Boomsoort enkele bomenrij: Zuiliëp (*Ulmus 'Columella'*), plantafstand 5,0 tot 7,0 meter in een onregelmatig patroon.
- Boomsoort dubbele bomenrij: Iep (*Ulmus dodoens*), plantafstand 8,0 tot 10,0 meter in een onregelmatig patroon.
- Boomsoort solitair: zie 'Vormgeving zuidrand'.
- Tussen de bomenrijen ligt een informeel, smal wandelpad.

Vormgeving ooststrand

- De bebouwing wordt ingepast met knotbomen in een natuurlijk patroon met af en toe een forse boom
- De bomen staan in een groene grasoever langs de bestaande waterloop.
- Het beplantingspatroon is gelijk aan, of afgestemd op het stedenbouwkundig plan.
- Boomsoorten:
 - Knotwilg (*Salix alba*) in groepen in een natuurlijk patroon;
 - Grauwe abeel (*Populus x canescens*) incidenteel ten zuiden van de hoogspanningsleiding;
 - Schietwilg (*Salix alba*) incidenteel onder de hoogspanningsleiding.

Vormgeving zuidrand

- De bebouwing (en de parkeerplaatsen) wordt ingepast met solitaire landschappelijke sierbomen in een verspreid, willekeurig patroon, aangevuld met enkele struiken.
- De bomen en struiken staan (afhankelijk van de beschikbare ruimte) in een natuurvriendelijke dan wel flauwe hellende oever (met een bloem- en kruidenrijk grasmengsel) van de brede waterloop.
- De parkeerplaatsen worden ingepast met een veldesdoornhaag (*Acer campestre*).
- Het beplantingspatroon is gelijk aan, of afgestemd op het stedenbouwkundig plan.
- Boomsoorten solitair:
 - Grootbladige els (*Alnus Spaethii 'Spaeth'*);
 - Treurwilg (*Salix sepulcralis 'Chrysocoma'*);
 - Zilverlinde (*Tilia tomentosa*).
- Struiken:
 - Gelderse roos (*Viburnum opulus*);
 - Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*);
 - Sneeuwbal (*Viburnum x carlcephalum*);
 - Witte kornoelje (*Cornus alba*).

Uitgangspunten duurzaamheid en biodiversiteit

- Verharding wordt zoveel mogelijk beperkt en dichte verhardingen worden zo weinig mogelijk toegepast.
- Het beplantingsbeeld is gevarieerd en divers, waarbij zoveel mogelijk wordt gekozen voor inheemse beplantingen.
- De beplantingen en de inrichting van de oevers zijn gericht op het aantrekken van (water-)vogels en insecten.
- Op het erf worden bijenkasten geplaatst.
- Een specialist wordt betrokken bij het uitwerken van inrichtingsplan.

BIJLAGEN

A. Impressies	18
B. Profielen	26
C. Gemeentelijk beleid	31
D. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	33

IMPRESSIES A



De impressie van de nieuwbouw is indicatief voor de manier waarop de bouwmassa's in de omgeving oplossen, dan wel zodanig worden opgenomen in de omgeving dat een 'schaalverkleinend' effect ontstaat. In de uitwerking zullen ontwerpvarianten voor 'de huid' doorslaggevend zijn voor de welstandsadviesering.

Vogelvlucht vanaf het Westeinde
Bron: AAB



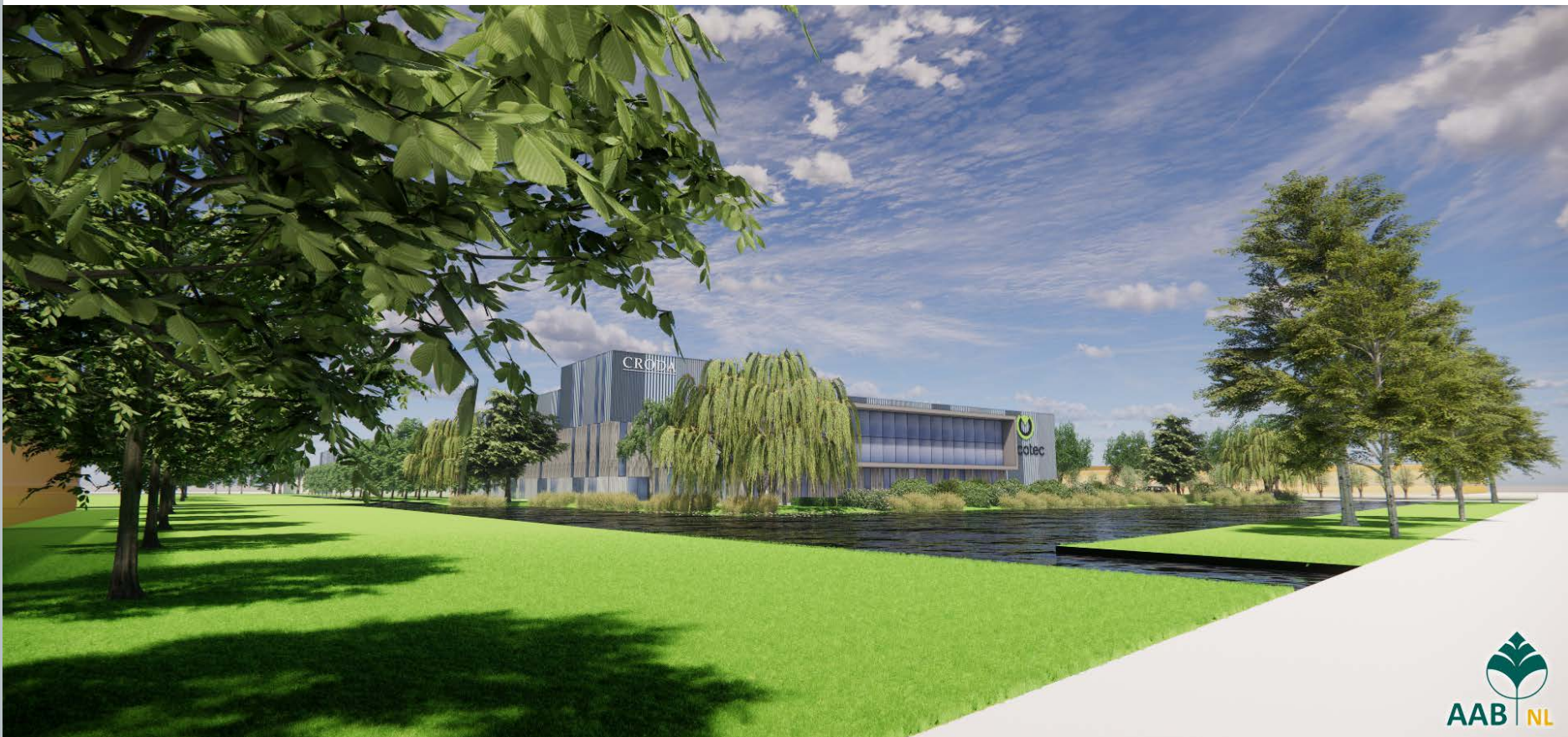
De impressie van de nieuwbouw is indicatief voor de manier waarop de bouwmassa's in de omgeving oplossen, dan wel zodanig worden opgenomen in de omgeving dat een 'schaalverkleinend' effect ontstaat. In de uitwerking zullen ontwerpvarianten voor 'de huid' doorslaggevend zijn voor de welstandsadviesering.



De impressie van de nieuwbouw is indicatief voor de manier waarop de bouwmassa's in de omgeving oplossen, dan wel zodanig worden opgenomen in de omgeving dat een 'schaalverkleinend' effect ontstaat. In de uitwerking zullen ontwerpvarianten voor 'de huid' doorslaggevend zijn voor de welstandsadviesering.

Impressie zuidrand vanaf de nieuwe ontsluitingsweg

Bron: AAB



De impressie van de nieuwbouw is indicatief voor de manier waarop de bouwmassa's in de omgeving oplossen, dan wel zodanig worden opgenomen in de omgeving dat een 'schaalverkleinend' effect ontstaat. In de uitwerking zullen ontwerpvarianten voor 'de huid' doorslaggevend zijn voor de welstandsadviesing.



De impressie van de nieuwbouw is indicatief voor de manier waarop de bouwmassa's in de omgeving oplossen, dan wel zodanig worden opgenomen in de omgeving dat een 'schaalverkleinend' effect ontstaat. In de uitwerking zullen ontwerpvarianten voor 'de huid' doorslaggevend zijn voor de welstandsadviesering.

Vogelvlucht zuidrand (kijkend in noordoostelijke richting)

Bron: AAB



De impressie van de nieuwbouw is indicatief voor de manier waarop de bouwmassa's in de omgeving oplossen, dan wel zodanig worden opgenomen in de omgeving dat een 'schaalverkleinend' effect ontstaat. In de uitwerking zullen ontwerpvarianten voor 'de huid' doorslaggevend zijn voor de welstandsadvisering.

Impressie westrand vanaf het woongebied (kijkend in oostelijke richting)

Bron: AAB



De impressie van de nieuwbouw is indicatief voor de manier waarop de bouwmassa's in de omgeving oplossen, dan wel zodanig worden opgenomen in de omgeving dat een 'schaalverkleinend' effect ontstaat. In de uitwerking zullen ontwerpvarianten voor 'de huid' doorslaggevend zijn voor de welstandsadviesering.

Vogelvlucht inpassing Incotec in woongebied (kijkend in westelijke richting)

Bron: AAB

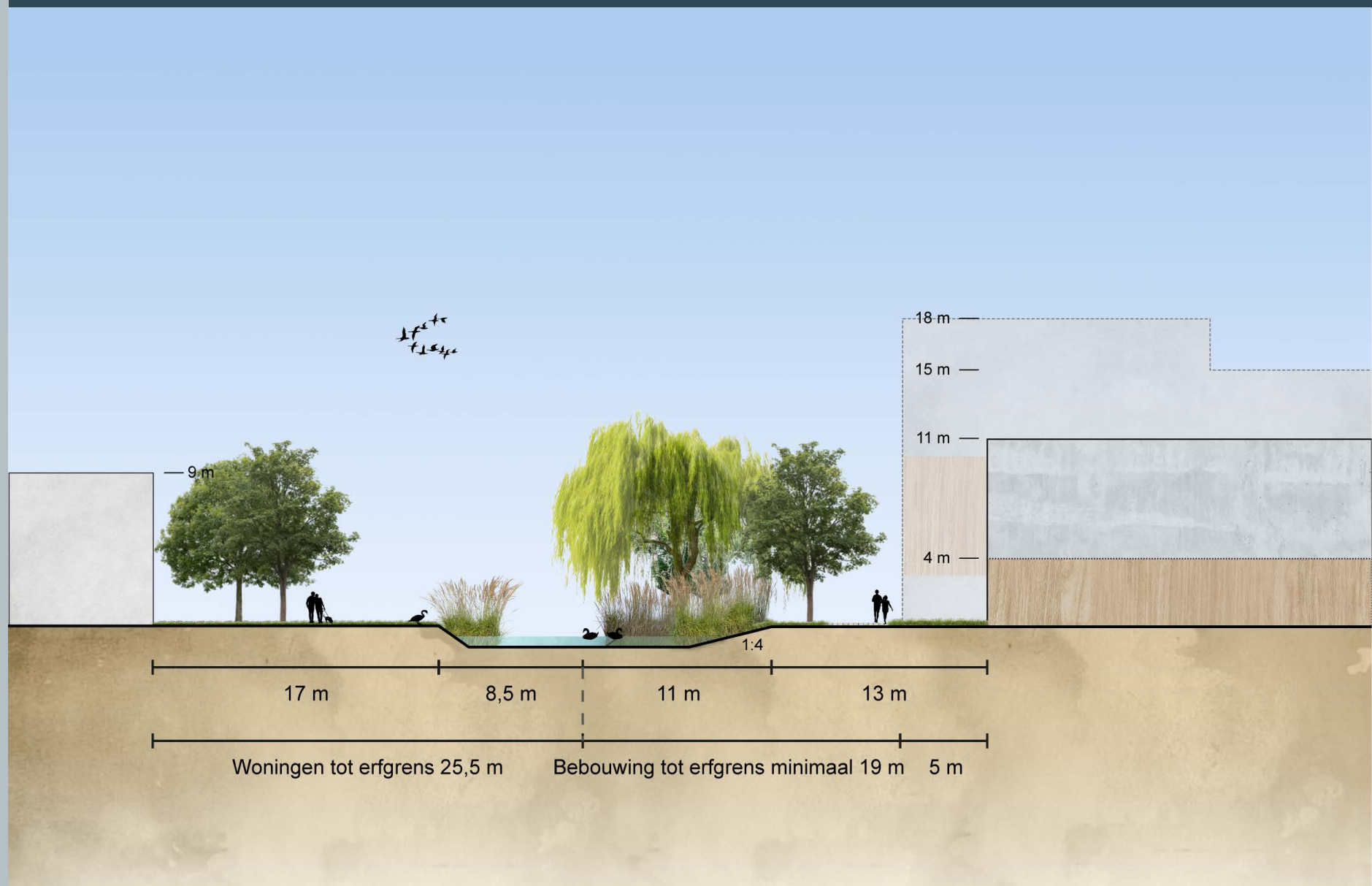


De impressie van de nieuwbouw is indicatief voor de manier waarop de bouwmassa's in de omgeving oplossen, dan wel zodanig worden opgenomen in de omgeving dat een 'schaalverkleinend' effect ontstaat. In de uitwerking zullen ontwerpvarianten voor 'de huid' doorslaggevend zijn voor de welstandsadviesing.

PROFIELEN B

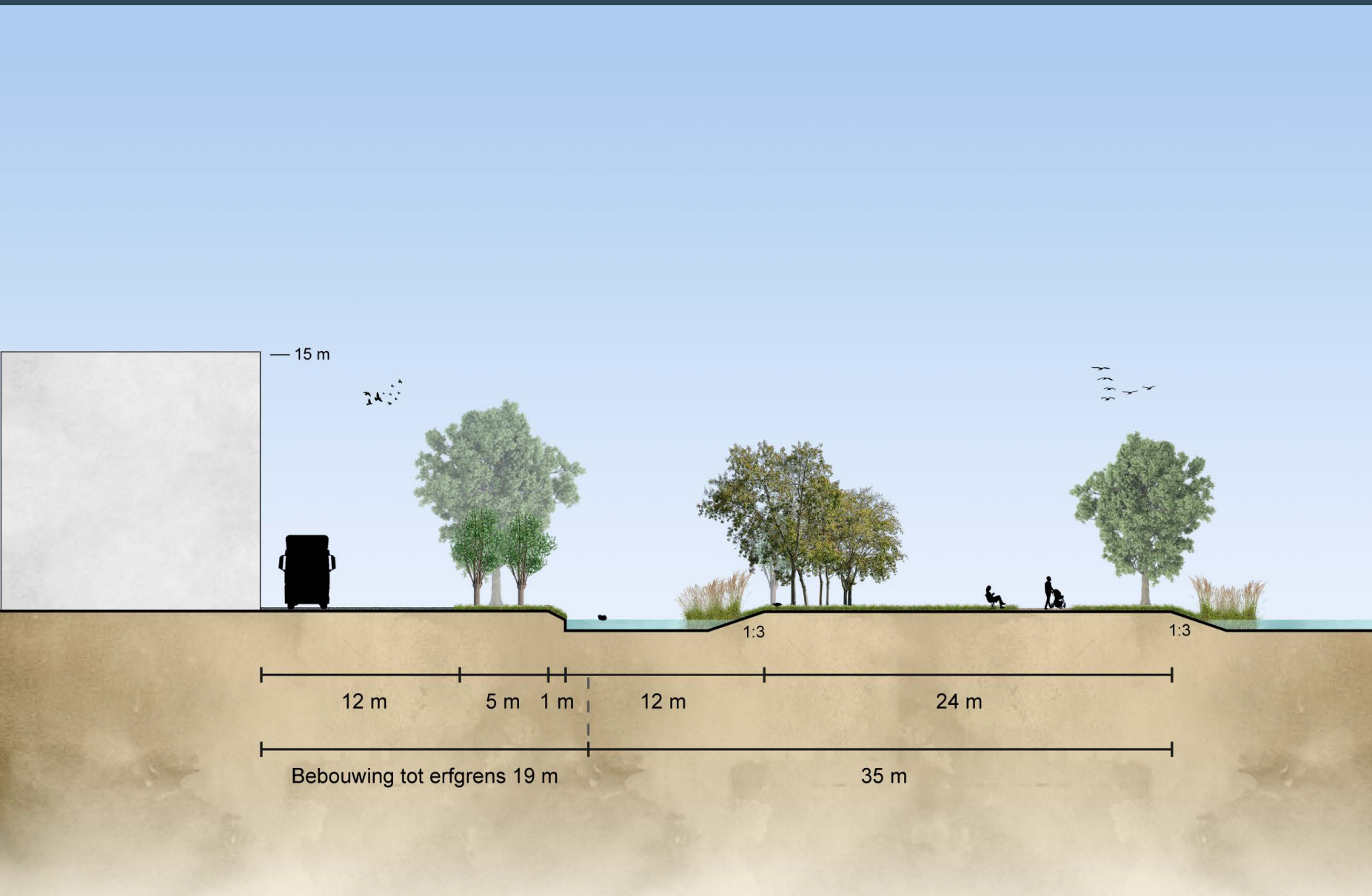


Overzicht profielen
Bron: AAB

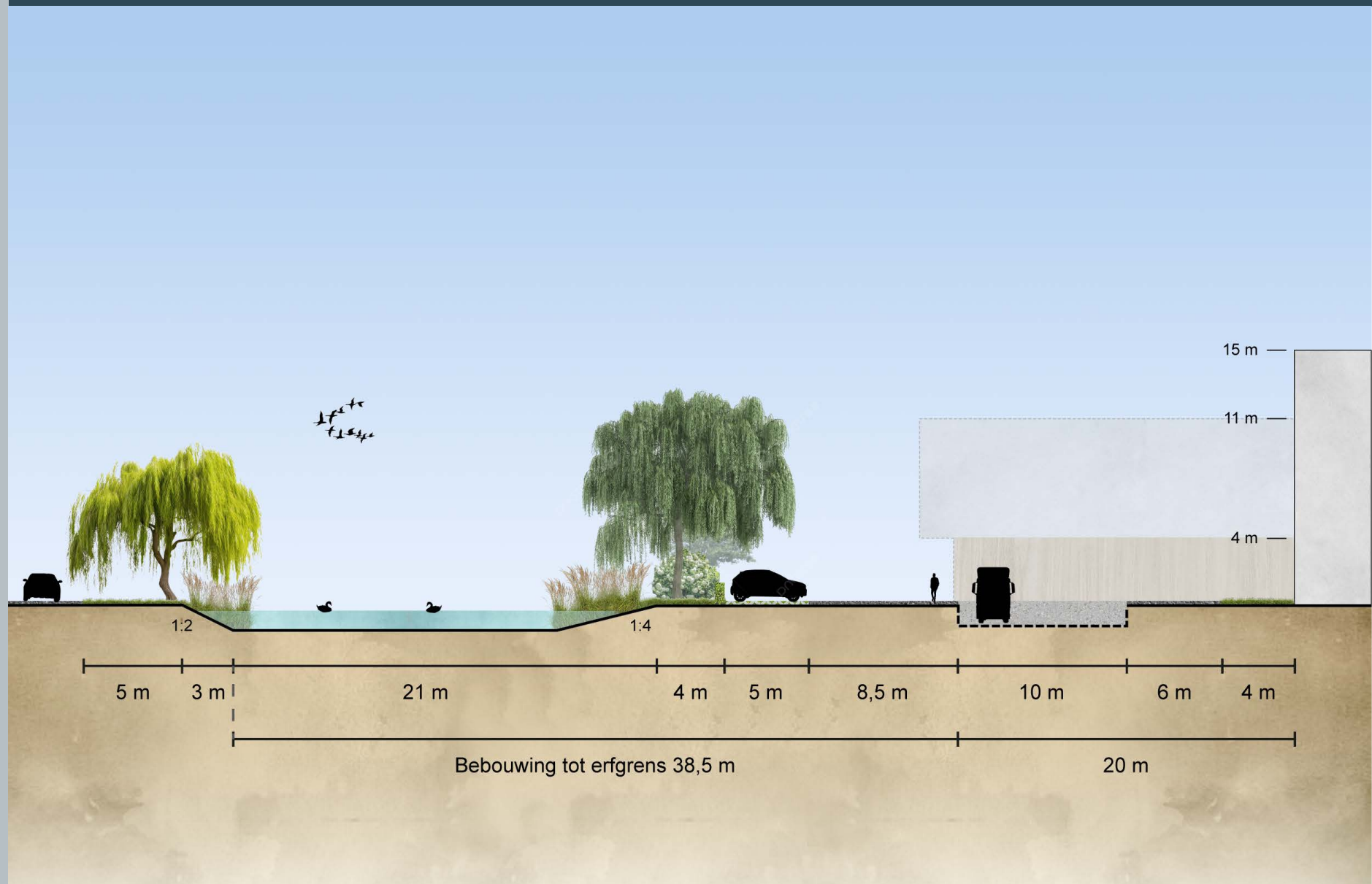


Profiel West-Midden

Bron: AAB

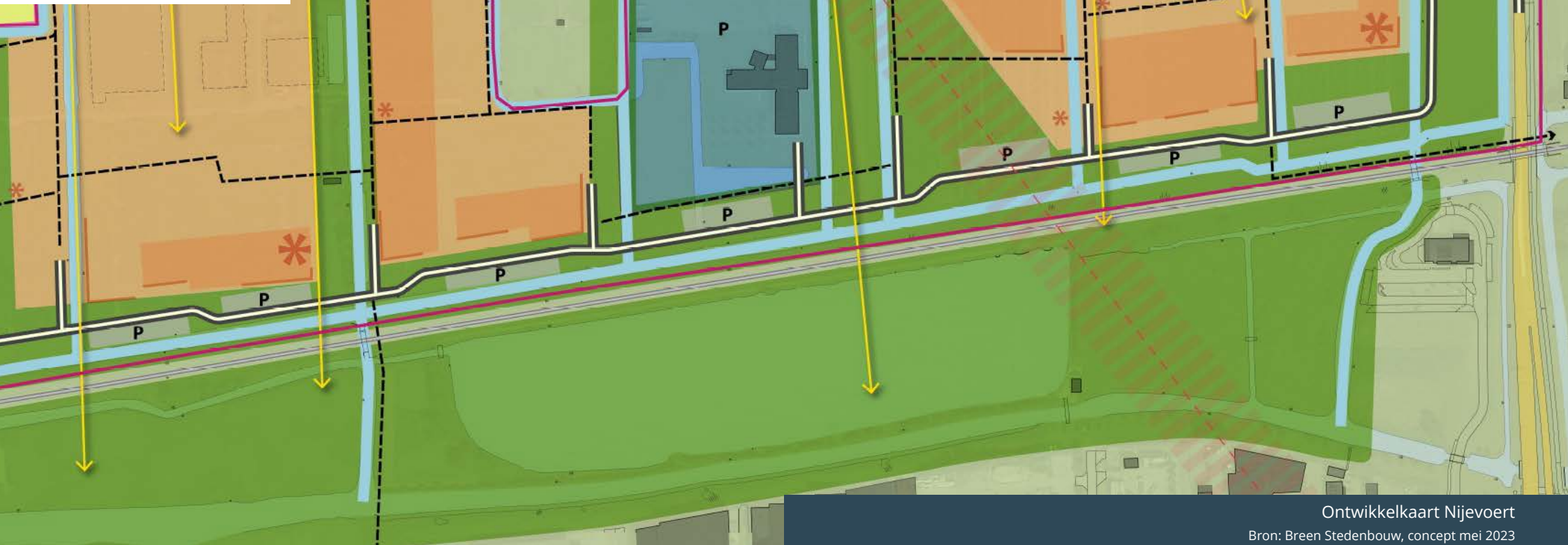


Profiel Midden-Oost
Bron: AAB



Profiel Zuid
Bron: AAB

- Bestaande bebouwing
- Lint, hoofdbebouwing
- Lint, bijgebouwen
- Hoofdwaterstructuur
- Hoofdgroenstructuur
- Station (met voorzieningen)
- Wandel- en fietspad
- Hoofdontsluiting (auto)
- Concentratie parkeren
- Ontwikkelgebieden
- Hogere dichtheid
- Verbijzondering
- Binnenhorizon
- Incotec
- Hoogspanning



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.

Op de visiekaart is het plangebied ten zuiden van Westeinde nog als landelijk gebied aangegeven. Het gebied ten noorden van Westeinde is geduid als Seedvalley. Aangegeven is dat het agrotechnologische cluster Seed Valley vanwege het hoogwaardige karakter van de werkgelegenheid verder zal worden ontwikkeld. In het document wordt een woonuitbreiding voorzien aan de zuidzijde van het Westeinde. De locatie van Incotec is in dit kaartbeeld vrijgelaten als landelijk gebied.

Ontwikkeling woongebied Nijevoert

Het gebied Nijevoert ligt tussen de Broekerhavenweg in Bovenkarspel en de Randweg in Enkhuizen. Het gebied ligt op het grondgebied van de gemeenten Enkhuizen en Stede Broec en ligt parallel aan het spoor. Een groep ontwikkelaars wil in dit gebied samen met de gemeenten een woningbouwplan ontwikkelen voor ongeveer 950 woningen. De gemeenten stellen gezamenlijk de kaders op voor de gebiedsontwikkeling (zie Ontwikkelkaart Nijevoert op pagina 30).

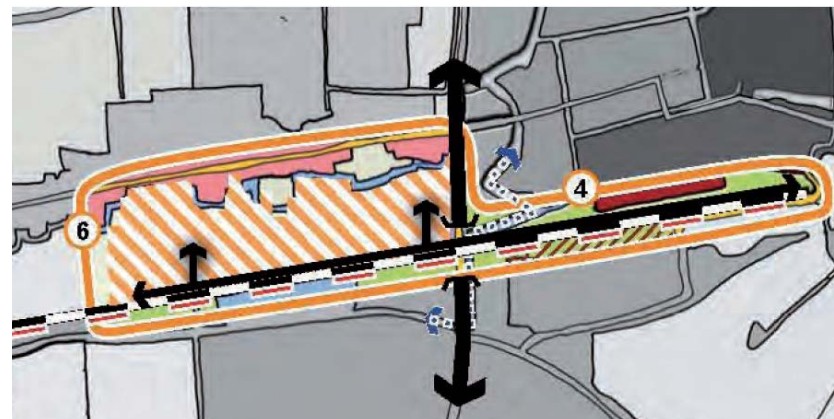
Het ontwikkelen van woningen in Nijevoert is gebaseerd op de gemeentelijke visie voor toekomstige woningbouwlocaties. De vormgeving van de woonuitbreiding wordt afgestemd op de landschappelijke context/waarden.

Incotec wordt opgenomen in dit woongebied. Met Incotec is een traject opgestart om de ruimtelijke en functionele aansluiting op de toekomstige woonomgeving af te stemmen. De resultaten van dit traject zijn onderdeel van het beeldkwaliteitsplan. Op hoofdlijnen zijn de volgende aspecten opgenomen in de planvorming.

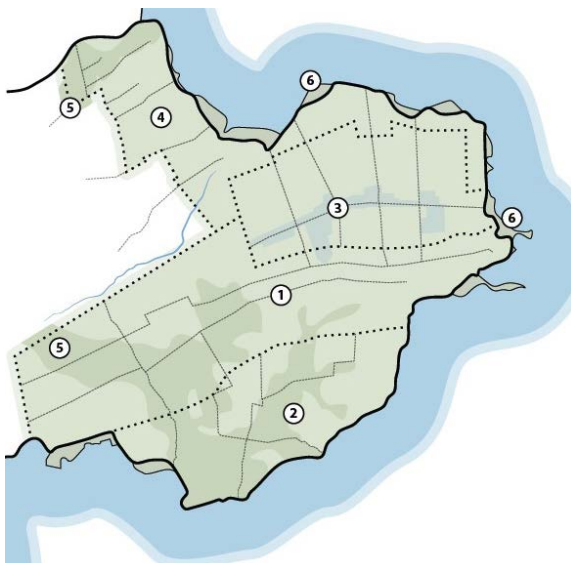
- Goede inpassing in het lint van Westeinde. Voorkomen van een groot gat in het lint.
- Voldoende afstand tussen de productiehallen en de woningbouw.
- Waterberging inzetten als overgang tussen Incotec en de woningbouw.
- Gevarieerd hoogtebeeld en afstemmen op schaal van de nieuwbouw (grondbonden woningen en appartementen tot 16 meter hoogte).



Uitsnede visiekaart Structuurvisie Enkhuizen 2020 (6 = Westeinde tot aan station Enkhuizen)

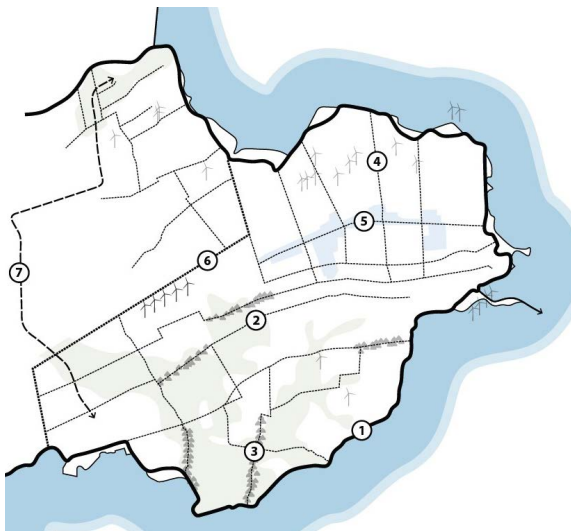


Kaartbeeld met uitbreiding Westeinde



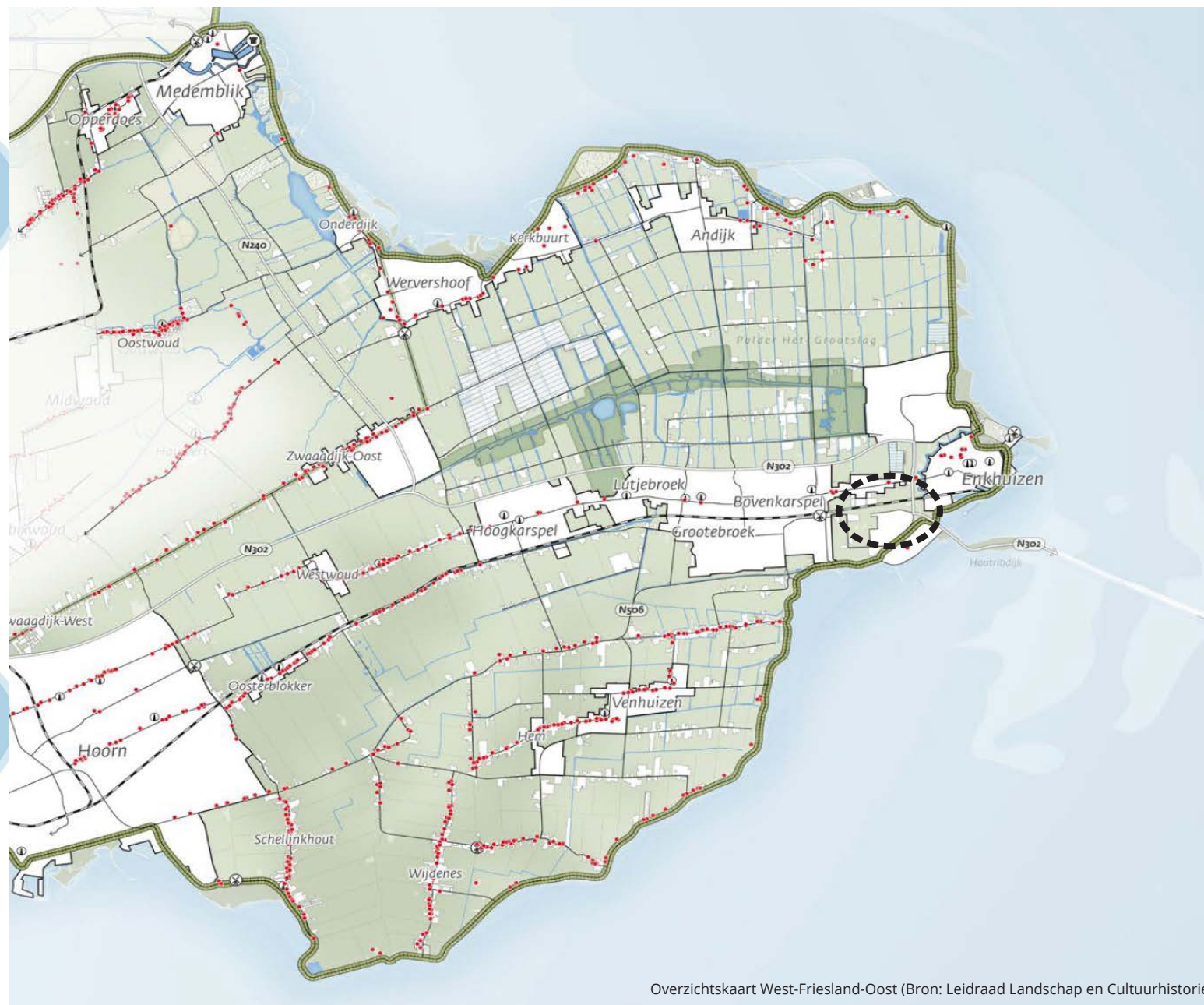
Landschappelijke karakteristiek (Bron: LLC)

1. Oude zeekleilandschap met lange linten die deels zijn verstedelijkt



Ruimtelijke dragers (Bron: LLC)

1. Westfriese Omringdijk
2. Lange linten tussen Hoorn en Enkhuizen



Overzichtskaart West-Friesland-Oost (Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)

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 en heeft als landschappelijke karakteristiek het 'Oude zeeleilandschap' met lange linten die deels zijn verstedelijkt.

Het plangebied is een (geïndustrialiseerd) erf in het (bebouwings)lint van Westeinde. (Bebouwings)linten en (agrarische) erven zijn provinciale structuren. Voor het ensemble West-Friesland Oost en de structuren (bebouwings)linten en erven is een aantal ambities en ontwikkelprincipes benoemd. De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek,
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en,
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Onderstaande ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn relevant voor de planvorming.

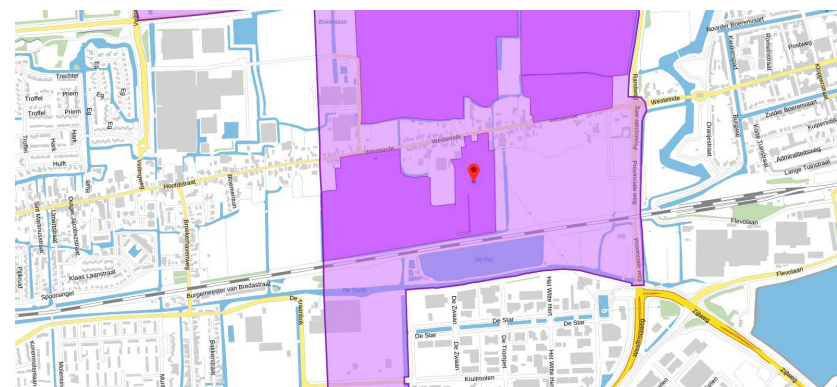
1. De lineaire structuren zijn de dragers voor het aantrekkelijke woon- en werklandschap tussen Hoorn en Enkhuizen.
2. Het lint heeft een duidelijke relatie met het omliggende landschap.
3. Het lint en de structuurdrager (weg/dijk/vaart) vormen een samenhangend geheel.
4. Ontwikkelingen passen bij het karakter en de identiteit van het lint.
5. De opzet en inpassing van het erf zijn afgestemd op het omringende (historische) landschap.
6. Het erf heeft een heldere indeling met een representatieve voorzijde en een functionele achterzijde.
7. Het erf heeft robuuste randen en gebiedseigen beplantingssoorten.

De verschillende ontwikkelprincipes zijn, voor zover mogelijk, meegenomen in het ontwerp. De wijze waarop dit is gedaan, is beschreven in bijlage D.

Omgevingsverordening NH 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020. Volgens de verordening zijn de onderstaande aspecten van belang.

- Bestaand zaadveredelingsbedrijf
- Landelijk gebied
- Natura2000 bufferzone
- Noord- Holland Noord
- Peilbesluit
- Zaadveredelingsconcentratiegebied (seedvalley)



Het plangebied is aangeduid als Seedvalley (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Ontwikkelprincipes Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Vanuit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie komt naar voren dat het lint van Westeinde en de inpassing van het erf in dit lint de maatgevende structuren zijn. Hieronder is weergegeven hoe er omgegaan is met de ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

1. De lineaire structuren zijn de dragers voor het aantrekkelijke woon- en werklandschap tussen Hoorn en Enkhuizen

Linten, waterlopen, spoor en wegen verbinden Hoorn en Enkhuizen. Dit zijn van oudsher de dragers voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het behouden van de linten tussen Hoorn en Enkhuizen als basis voor een aantrekkelijk (woon)landschap.

- a. Behoud de lineaire structuren zoals als cultuurhistorisch waardevolle linten, waterlopen en voormalige waterkeringen en verbeter (waar mogelijk) de kwaliteit.
 - b. Gebruik de linten als basis voor (kleinschalige) ruimtelijke ontwikkeling.
 - c. Versterk waar mogelijk de kwaliteit van het aantrekkelijke landschap tussen Hoogkarspel en Enkhuizen (kans).
 - d. Versterk de recreatieve verbindingen tussen stad en landschap en verminder waar mogelijk de barrièrewerking van de grotere infrastructuur (kans).
- Ad. 1a & b. Het plangebied is (deels) onderdeel van het besloten bebouwingslint van Westeinde. Bij de inpassing van de plannen wordt rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten van het lint zoals o.a. het besloten karakter, de kleinschalige bebouwing, de voert (grenssloot tussen lint en landschap) en de doorzichten vanaf het lint naar het achterliggende gebied.
 - Ad 1c & d. Met de uitbreiding van Incotec en de realisatie van het woongebied Nijevoert is feitelijk geen sprake meer van landschappelijk gebied. Wel wordt rekening gehouden met de karakteristieken van het landschap waarin gebouwd wordt. Recreatieve verbindingen zijn onderdeel van Nijevoert.

Met de uitbreiding van Incotec wordt aangesloten op deze routes voor uitlooptmogelijkheden van werknemers. Het terrein zelf kan vanwege de bedrijfsvoering niet toegankelijk worden gemaakt voor buitenstaanders.

2. Het lint heeft een duidelijke relatie met het omliggende landschap

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- a. een goede herkenbaarheid van het lint als lijnvormige structuur in het landschap.
 1. Houd het lint herkenbaar en/of versterk het als structuur in het landschap. Wees terughoudend en zorgvuldig met het ontwikkelen van woonbuurten aan of achter het lint.
 2. Houdt ruimte tussen twee linten vrij en houd 'oksels' tussen kruisende linten open.
 3. Houd de oorspronkelijke linten herkenbaar als historische structuren en identiteitsdragere als ze opgenomen zijn/worden in een verdichte omgeving.
- b. het behouden van doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap.
 1. Behoud de doorzichten vanaf de linten naar het landschap naast het lint. De mate van openheid verschilt per type lint (zie ambitie 3).
 2. Maak bij erfuutbreiding een zorgvuldige afweging of de nieuwe bebouwing het beste achter of naast de bestaande bebouwing kan worden geplaatst.
 3. Behoud aanwezige kavelsloten tussen de erven.
- c. een zorgvuldige overgang van de erven naar het landschap.
 1. Behoud karakteristieke erfbeplanting of voeg die toe als dit kenmerkend is voor het landschaps- en/of erftype (zie ook structuur (Agrarische) erven).
 2. Behoud de achtersloten als zij de schaalverschillen markeren tussen smalle kavels aan het lint en brede kavels in het achterliggende landschap.

- Ad 2a1 en 3. Het lint van Westeinde is aan beide zijden ingesloten door grotere structuren en eenheden. In de omgeving van het plangebied is nog een relatieve gave overgang naar open kavels herkenbaar. De voert is op meerdere plekken nog herkenbaar. Ter plaatse van het plangebied is de overgang verstoort. Met de ontwikkeling van Nijevoert zal het open gebied verdwijnen. Dit plan komt tot stand op basis van de landschappelijke context. Voor het planvoornemen is de context en opbouw van het lint maatgevend voor de planvorming.
- Ad 2a2. Er is geen sprake van meerdere linten of kruisende linten.
- Ad 2b1. Het lint van Westeinde heeft een besloten karakter. Ter plaatse van het plangebied is er geen sprake van doorzichten via of over het erf. Via de oostelijke kavelssloot bestaat een doorzicht vanaf het lint op het achterliggende gebied. Deze wordt behouden in de planvorming.
- Ad 2b2. Gezien de eigendomssituatie is enkel uitbreiding in de zuidelijke richting mogelijk.
- Ad 2b3. De bestaande kavelsslotten rondom het erf worden behouden en verbreed. De waterpartijen centraal op het perceel worden gedempt.
- Ad 2c1. De aanwezige beplanting op het perceel komt te vervallen. In de planvorming wordt voorzien in stevige erfrandbeplanting als overgang naar de toekomstige woonwijk.
- Ad 2c2. In het plangebied is de achtersloot (voert) gedempt. Deze wordt deels teruggebracht in het plan in de vorm van een vijver.

3. Het lint en de structuurdrager (weg/dijk/vaart) vormen een samenhangend geheel

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij ontwikkelen passend bij de structuurdrager.

- a. Sluit aan bij de kenmerkende samenhang tussen lintbebouwing en structuurdrager.
- b. Oriënteer de bebouwing op de weg/dijk/vaart. De ontsluiting is bij voorkeur rechtstreeks op het lint, van oudsher vaak via een brug of dam.

- c. Geef de voorzijde van het erf een representatieve functie; de bedrijvigheid en logistiek vinden plaats achterop het erf (zie ook structuur (Agrarische)erven).
 - d. Pas beplanting zodanig in dat die de karakteristiek van het lint versterkt. Behoud de laanbeplanting als die karakteristiek is voor dit lint.
 - e. Behoud of herstel de (teen)sloot tussen de weg/dijk en het erf als die kenmerkend is voor het lint.
- Ad 3a. Gezien de bedrijfsvoering moet de bebouwing op afstand van het lint worden gebouwd. Gezien de schaal van de bebouwing/functie is deze afstand ook een passend middel om de functie in te passen in de lintstructuur.
 - Ad 3b en c. De vormgeving van het plan is afgestemd op de ligging in het lint. Aan de zijde van het lint is een representatieve uitstraling van het erf en de bebouwing uitgangspunt.
 - Ad 3d. Op het voorerf wordt voorzien in opgaande beplanting. Hiermee worden een groene plek in het besloten lint gecreëerd.
 - Ad 3e. Een achtersloot (voert) is kenmerkend voor het lint van Westeinde. Deze wordt deels teruggebracht in het plan.

4. Ontwikkelingen passen bij het karakter en de identiteit van het lint

Er is een onderscheid gemaakt naar drie typen lint: dorpslint, open lint en agrarisch lint. Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- a. een zorgvuldige afweging of de maat en schaal van de nieuwe bebouwing past bij het (type) lint, of dat hier elders een betere plek voor is. Ga bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig om met de karakteristieken van de historisch gegroeide dorpsstructuur, bewoningsvorm en landschappelijke context.
- b. een herkenbare identiteit van het 'aaneengesloten dorpslint'.
 1. Ontwikkel in dezelfde maat en schaal als de overige bebouwing in het lint. Zorg voor diversiteit in de bebouwing, voorkom repetitie. Voor nieuwe hoogteaccenten en bebouwing op markante plekken gelden hogere beeldkwaliteitseisen.

2. Zorg voor continuïteit in de inrichting van de openbare ruimte, passend bij de identiteit van het lintdorp.
 - c. een regelmatige afwisseling tussen bebouwing en groen/openheid in een 'open lint'.
 1. Behoud de bredere doorzichten tussen de bebouwing en de relatie tussen het lint en het direct aangrenzende landschap.
- Ad 4a. Het plangebied ligt in een dorpslint. De verplaatsing van de bedrijfsvoering is onderzocht (in het kader van in ontwikkeling zijnde woonuitbreiding), maar is financieel niet haalbaar gebleken.
 - Ad 4b. De planvorming wijkt door de functie in aard en schaal af van het lint. Met voorliggend plan is echter een zorgvuldige inpassing in het lint ontworpen.
 - Ad 4c. Het lint heeft een besloten karakter. In het plangebied is alleen via de oostelijk kavelsloot sprake van een doorzicht vanaf het lint op het achterliggende gebied. Dit doorzicht is ingepast in de planvorming.

5. De opzet en inpassing van het erf zijn afgestemd op het omringen de (historische) landschap

Erven verschillen per landschapstype of gebied in hun verschijningsvorm. Ze zijn op een specifieke manier in het landschap ingepast en hiermee verbonden. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- a. het inpassen en uitbreiden van erven volgens het gebiedseigen karakter.
 1. Houd bij de inpassing van nieuwe bebouwing of uitbreiding rekening met de specifieke opbouw en verkaveling van het landschap, zoals plaatsing van de erven in het landschap.
 2. Sluit aan bij de maat en schaal, de vorm en de oriëntatie die kenmerkend zijn voor erven en kavels in het gebied.
 3. Breid in kleinschalige landschappen uit volgens het 'erfkorrelprincipe': het uitbreiden in kleinere eenheden ('korrels'), zodat het lijkt alsof het erf uit meerdere kleine erven bestaat. Zo blijft de kleinschalige uitstraling behouden. Houd hierbij het oorspronkelijke slotenpatroon van de verkaveling intact

- b. het verbinden van het erf met de omgeving.
 1. Verbind waar mogelijk het erf met de omgeving, bijvoorbeeld door het openstellen van wandel- en/of fietspaden langs of over het erf. Bied passanten de mogelijkheid het werk op het erf of in het bedrijf te zien, een blik in de stal te werpen, producten te kopen of natuur op en rond het erf te zien (kans).
- Ad 5. Dit principe is met name gericht op agrarische erven. Voorliggend erf heeft een industrieel agrarisch karakter. Het inpassingsplan is gericht op een goede inpassing in het lint, waarbij nadrukkelijk afstemming op de bestaande context is nagestreefd.
 - Ad 5b. Het erf kan alleen voor werknemers worden verbonden met de omgeving. Gezien de bedrijfsvoering is openstelling voor buitenstaanders niet mogelijk.

6. Het erf heeft een heldere indeling met een representatieve voorzijde en een functionele achterzijde

Alle erven hebben van oorsprong een heldere indeling in een voor- en een achterkant. De indeling in 'voor' en 'achter' heeft nog steeds waarde, met kleine variaties in erftype en erfindeling per streek. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- a. een heldere indeling van voor- en achtererf met bijpassende uitstraling.
 1. Neem de voor-achterindeling als basis. De voorzijde is de representatieve kant van het erf; hier toont het erf zich met een mooi voorhuis, een siertuin, poort of brug over het water. Hier laat het bedrijf zijn bijzondere aard, kennis en producten zien. Aan de achterzijde van het erf wordt gewerkt; hier bevinden zich stallen en schuren, opslag, logistiek, vinden het laden en lossen plaats en lopen de routes naar het land. Deze zijde is vooral praktisch en naar eigen behoefte ingericht.
 2. Integreer oude en nieuwe bebouwing in een totaalplan en verwijder tijdelijke opstallen, zodat een heldere opzet van het erf ontstaat (kans).

3. Maak de vormgeving en uitstraling van het voorerf en de overgang naar het achtererf gebiedsspecifiek.
 4. Zorg voor een goede overgang van het achtererf naar het landschap.
- b. het situeren van bebouwing evenwijdig aan de verkavelingsrichting.
- c. behoud of herstel van de zichtlijn vanaf de weg naar het landschap, over het erf(pad).
- Ad 6a. De voor- en achterzijde benadering is integraal onderdeel van het inpassingsplan. Gezien de aard en schaal van de bedrijfsvoering is sprake van een interpretatie van dit principe. Er is gestreefd naar een totaalplan voor het erf.
 - Ad 6b. Inpassing van de verkavelingsrichting vormt de basis van het inpassingsplan.
 - Ad 6c. De zichtlijn over de oostelijke kavelsloot wordt behouden. De inpassing van nieuwe doorzichten is de door de combinatie van een fors programma en een beperkt (niet uit te breiden) plangebied niet mogelijk.

7. Het erf heeft robuuste randen en gebiedseigen beplantingssoorten

Per landschaps- en erftype verschilt ook de begrenzing van het erf. Erfsloten en gebiedseigen erfgransbeplanting spelen hierbij een rol. Een historische en landschappelijke analyse helpt bij het inzichtelijk maken van de gebiedseigen kenmerken. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- a. het behouden en/of versterken van typerende erfranden.
 1. Voeg bij erfuitbreiding nieuwe erfgranssloten en -beplanting toe. Reserveer hiervoor voldoende ruimte langs de erfranden en bouw niet te dicht op de erfgrans. Houd hierbij rekening met volgende uitbreidingen als deze te verwachten zijn.
 2. Richt de erfranden op een gebiedseigen manier in.
- b. het gebruikmaken en behouden van gebiedseigen beplanting(selementen).

Onderzoek welke soort beplanting en beplantingselementen kenmerkend zijn voor erven in de betreffende streek en het type landschap.

3. Behoud en/of versterk bestaande elementen of voeg nieuwe gebiedseigen elementen toe als deze ontbreken.
- Ad 7a. Nieuwe beplantingen en de kavelsloten zijn een belangrijk onderdeel van de planvorming. Gezien de aard en schaal van de bedrijfsvoering is sprake van een interpretatie van dit principe. Aan weerszijden is voorzien in een robuuste rand en behoud en versterking van de bestaande kavelsloten. De randen sluiten aan bij het toekomstige woongebied.
 - Ad 7b. In het plan worden beplantingen toegevoegd die passen bij de functie en het landschap. Gezien de aard en schaal van de bedrijfsvoering is sprake van een interpretatie van dit principe.

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

In samenwerking met

AAB Nederland
Honderdland 1040
2676 LV Maasdijk

Opdrachtgever

Incotec Europe BV
Westeinde 107
1601 BL ENKHUIZEN