

Beeldkwaliteitsnotitie

nieuwbouw Kaptein 2 in fase B Boekelermeer-Heiloo

6 april 2020 – JWS



Aanleiding

Kaptein, een bedrijf in verpakking van kaas en boter, heeft een groot gebouw gerealiseerd in fase B van de Boekelermeer-Heiloo (Kaptein 1). Daarbij is een uitbreiding voorzien die nu nog niet aan de orde is (Kaptein 1a). Het voornemen bestaat om een nieuw gebouw op te richten voor de productie van smeerkaas (Kaptein 2). Ook dit gebouw is groter en plaatselijk hoger dan de bebouwing die is voorzien in het bestemmingsplan. Daarbij wordt ook voorgesteld het stedenbouwkundige plan aan te passen. Het bestemmingsplan geeft daartoe mogelijkheden voor vrijstelling of wijziging. Criteria daarvoor zijn:

1. De bedrijfseconomische noodzaak moet worden aangetoond

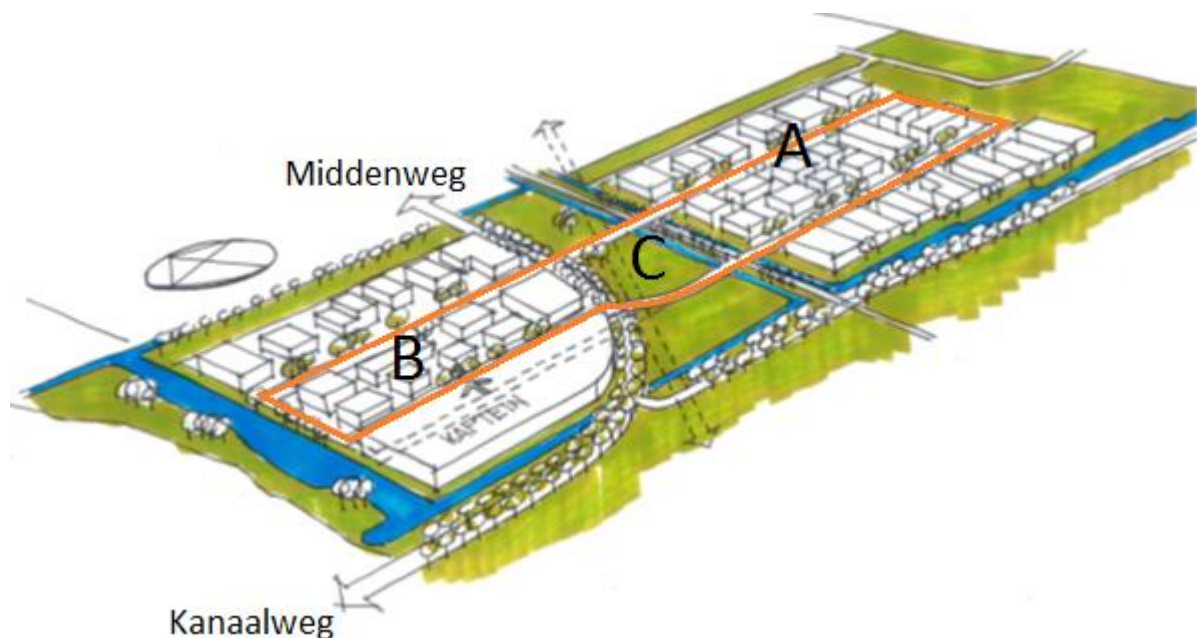
Het kunnen realiseren van de gebouwgroote in hoogte en oppervlak was een voorwaarde voor de vestiging van de Kaptein 1. Dit is indertijd gefaciliteerd, maar ook voor het tweede gebouw dat nu aan de orde is, zal de realisatie afhangen van het faciliteren daarvan. De beoordeling daarvan valt buiten het kader van deze notitie.

2. De beeldkwaliteit mag niet worden aangetast.

Het gebouw moet passen in het algemeen ambitieniveau. Het plan wijkt op een aantal onderdelen af van de uitwerking in het gecombineerde stedenbouwkundige plan/beeldkwaliteitplan van 4 april 2011, maar past wel degelijk in het algemeen ambitieniveau zoals omschreven in het vastgestelde beeldkwaliteitplan (blz 33). Hier worden onder het kopje 'Algemeen ambitieniveau' de volgende criteria genoemd:

1. Aantrekkelijk vestigingsklimaat; het terrein moet identiteit en een hoge kwaliteit hebben alsmede duurzaam zijn.

2. Beoogd wordt om het bedrijventerrein als geheel een (blijvend) hoge ruimtelijk-visuele kwaliteit te geven.
3. De gebouwen dienen fraai en gelijkmatig te verouderen. Dat betekent: A. afzien van zeer modieuze architectuurkeuzes en B: bouwen met duurzame materialen en detaillering.
4. Beeld van het geheel gaat voor dat van het gebouw; terughoudende vormgeving; enkelvoudige architectuurthema's
5. De individuele gebruikers profiteren van de uitstraling van het gehele terrein
6. Architectuur reageert op de situatie, voegt zich in het geheel
7. Alzijdige gebouwen (waarneming is overwegend overhoeks)
8. Kantoordeel bij voorkeur integreren in de hoofdmassa (....)
9. Rechte wanden, platte daken
10. Reclame integraal opnemen in de architectuur (...)
11. Aandacht voor bouwkundige detaillering, moet mooi oud worden
12. Aandacht voor flexibele gebruiksmogelijkheden
13. Verschillend in uitwerking, mogelijk door de stedenbouwkundige opzet



Fasering in de ontwikkeling

Fasering

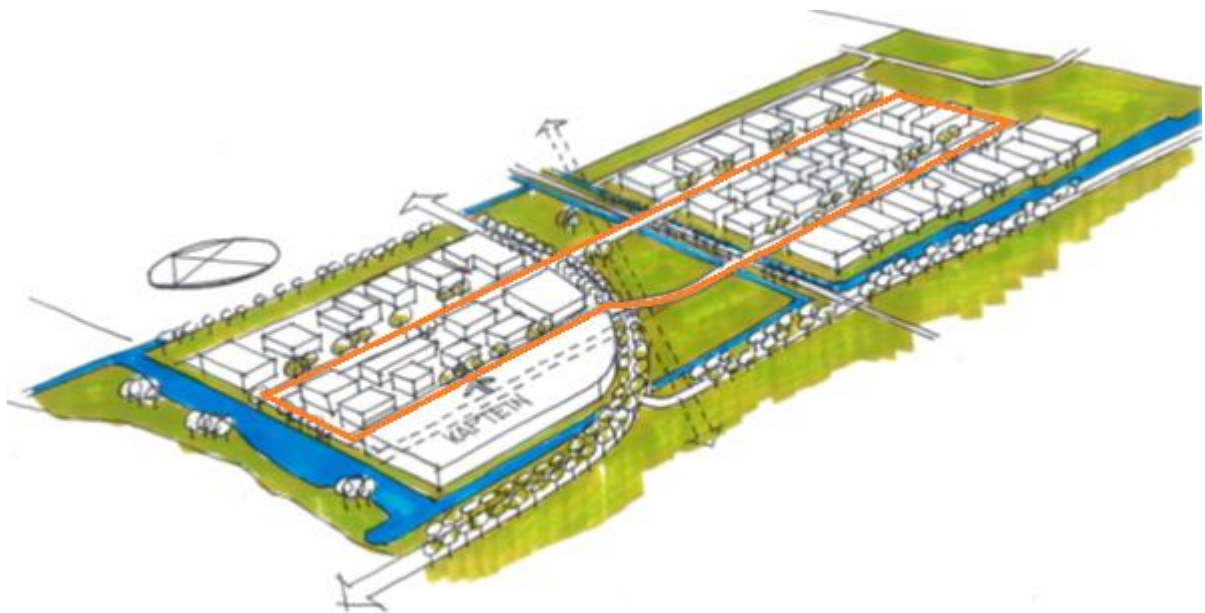
Zoals Kaptein 1, voldoet ook het plan Kaptein 2 aan alle bovengenoemde criteria en wordt daaraan in de verdere uitwerking getoetst. Maar in de manier WAAROP die criteria worden ingevuld zit een verschil, met name in maat en schaal. Dat dit zonder aansluitingsproblemen mogelijk is ligt in de opzet de Boekelermeer-Heiloo als geheel. Dat is verdeeld in drie duidelijk afzonderlijke zones:

- Fase A: oostelijke deel, waarop al is gebouwd. De hier uitgegeven percelen komen niet boven de 5000m² uit.
- Fase B, het westelijke deel, waarop het 1^e gebouw van Kaptein is gebouwd op een kaveloppervlak dat ongeveer 3x zo groot is, en waar tegenover de nieuwbouw van Kaptein 2 is voorzien.

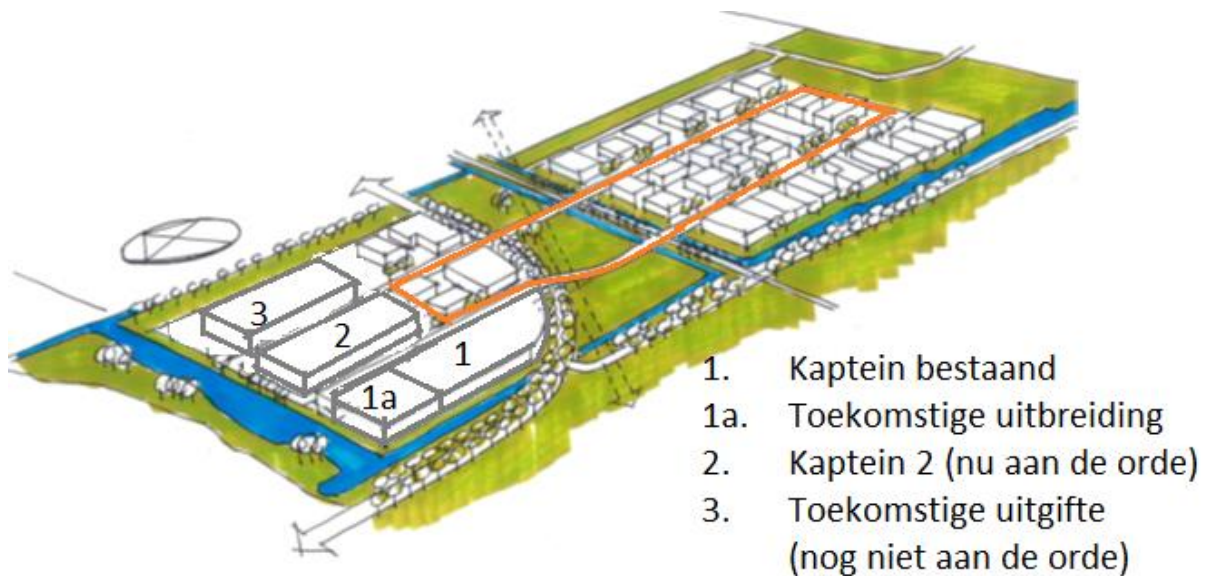
- Fase C, die de delen A en B scheidt. Dat gebeurt door een ingeplande groene zone met een afwijkende wijze van verkavelen. Dit laat toe dat de invulling van de fases A en B verschillen toelaat zonder gevaar dat dit ruimtelijk-visueel zal botsen.

Aanpassing stedenbouwkundig plan

Kaptein 1 heeft de weg van een relatief grootschalige invulling in fase B ingezet, en die wordt met Kaptein 2 voortgezet. Het nieuwe gebouw is voorzien aan de noordkant van Kaptein 1, dus aan de overkant van het Gemaal. Het gebouw zou het grootste deel van de binnenzijde van de lus invullen. Daarmee zou het bestaansrecht van de lus grotendeels vervallen want de lus was bedoeld om een reeks kleinere bedrijven te ontsluiten. In de nieuwe opzet zou het zuidelijke deel van de lus tussen de beide gebouwen van Kaptein doorlopen, en het noordelijke deel zou gedeeltelijk zonder functie langs de afgesloten achterkant van Kaptein 2 lopen. Veel efficiënter is om de lus te verkorten, waarbij het deel van de weg tussen de beide gebouwen van Kaptein, en ook het deel ten noorden van Kaptein 2 uitgegeven kan worden. De consequentie daarvan is wel dat er aan de noordkant van Kaptein 2 alleen een gronduitgifte kan plaatsvinden aan een bedrijf dat minstens even breed is als Kaptein 2 zodat er een ontsluiting mogelijk is vanaf de verkorte lus. Een doodlopende weg voor de ontsluiting van kleinere bedrijfjes zou aan het einde een keerlus nodig hebben voor vrachtwagens, wat noch functioneel, noch in beeldkwaliteit aanvaardbaar zou zijn.



Huidige situatie met voorziene ontwikkelingen langs een lange lus



Voorgestelde situatie met Kaptein 2 en een verkorte lus

In het bestaande plan (de 'huidige' situatie) loopt de lus helemaal door naar de westrand van het bedrijventerrein, met zicht op de ecologische zone aan die kant. De verkorte lus komt niet zo ver, maar de rooilijnen van de bouwvlakken blijven nagenoeg gelijk, zodat er een open oost-west zichtlijn blijft bestaan in het verlengde van de weg. Aan de westkant van de gebouwen, in aansluiting op de ecologische zone, wordt op het uitgegeven terrein opgaand groen opgenomen.

Beeldkwaliteit van het gebouw

Het gebouw Kaptein 2 valt volgens het beeldkwaliteitsplan onder categorie 1 van beeldkwaliteit, voor de Boekelermeer het laagste ambitieniveau van beeldkwaliteit. Hierbij horen, in aanvulling van de criteria die zijn opgesomd onder 'Algemeen ambitieniveau' nog de volgende extra criteria:

1. Variatie vanuit bestemmingsplanvoorschriften in hoogte/rooilijn/spatiering geeft voldoende expressief beeld. Uitwerking als 'eenvoudige dozen', in middel- tot donkere koele grijs tinten. Kantoordeel in hoofdvolume behalve bij grote volumes. Metselwerk donkerrood of grijs met donkere voegen. Beperkte kleuraccenten zijn mogelijk.
2. Enkelvoudig architectuurthema.
3. Dieptewerking in de gevel is bij uitstek aangrijppunt voor architectonische expressie.
4. Meerdere overheaddeuren in de voorgevel aan de straatzijde zijn toegestaan (....) waarbij dan de gehele voorgevelrooilijn minimaal 10 meter komt terug te liggen uit de erfgrans.



Beeld vanaf de Kanaalweg. Rechts Kaptein 1 zonder uitbreiding, links Kaptein 2



Beeld vanaf de Kanaalweg. Rechts Kaptein 1 met uitbreiding, links Kaptein 2

Ad 1

De insteek van de ontwikkeling van fase B is het realiseren van relatief grote gebouwen. Op het moment van schrijven is het enige andere gebouw in fase B dat van Kaptein 1. Kaptein 2 is weliswaar een groot gebouw, maar het zal zich beperkt manifesteren naar de omgeving:

- Aan de korte kant van de lus. Het gebouw presenteert zich hier met een kopgevel, waarin dockshelters zijn opgenomen, ontsloten vanaf de korte kant van de lus;
- In de zichtlijn tussen Kaptein 1 en 2 in het verlengde van de zuidelijke kant van de lus, en ook in het verlengde van de noordelijke kant van de lus. In beide gevallen wordt *langs* het gebouw gekeken en zal het verkort worden waargenomen vanaf de openbare weg.
- Vanaf de Kanaalweg. Hier komt het gebouw met een stuk langsgevel en een kopgevel in het beeld 'tevoorschijn' achter Kaptein 1. Als de uitbreiding Kaptein 1a is gerealiseerd zal vrijwel alleen de kopgevel nog zichtbaar zijn.

Kaptein 1 is uitgevoerd in een mat-aluminiumkleur; deze neemt de kleur van de lucht aan. Dit is de logische kleur voor een groot gebouw dat zich over de hele breedte manifesteert naar de omgeving. Voor Kaptein 2 wordt juist een antracietkleur voorgesteld, waarmee het gebouw zich losmaakt van Kaptein 1, en duidelijk als separaat gebouw zal worden gezien. De antracietkleur van Kaptein 2 en de aluminiumkleur komen wederzijds op ondergeschikte delen terug, zodat er wel een zekere verwantschap tussen de gebouwen zal bestaan. Verblijfsfuncties als kantoren worden opgenomen in het eenvoudige basisvolume.



Beeld in het verlengde van het zuidelijke deel van de verkorte lus. Links Kaptein 1



Beeld vanaf het noordelijke deel van de verkorte lus

Ad 2

Het gebouw wordt uitgevoerd als een eenvoudige 'doos' met een zorgvuldige detaillering.

Ad 3

De dieptewerking wordt in de detaillering van gevelopeningen gerealiseerd. Er worden geen verdere architectuurmotieven of ornamenten toegevoegd. Bij de gekozen donkere kleur zal dieptewerking ook minder effectief zijn.

Ad 4

Zie ad 1.

Conclusie

Het gebouw voldoet aan het algemene ambitieniveau zoals vastgelegd in het stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplan. De uitwerking daarvan wijkt op onderdelen af van het bestemmingsplan, maar het gebouw voldoet in de context van het gewijzigde stedenbouwkundige plan en de aansluiting op de relatief grote gebouwen nog steeds in zowel het Algemeen ambitieniveau als dat van Categorie 1 van beeldkwaliteit zoals omschreven in vastgestelde Stedenbouwkundige plan en Beeldkwaliteitsplan van 4 april 2011.