



BügelHajema

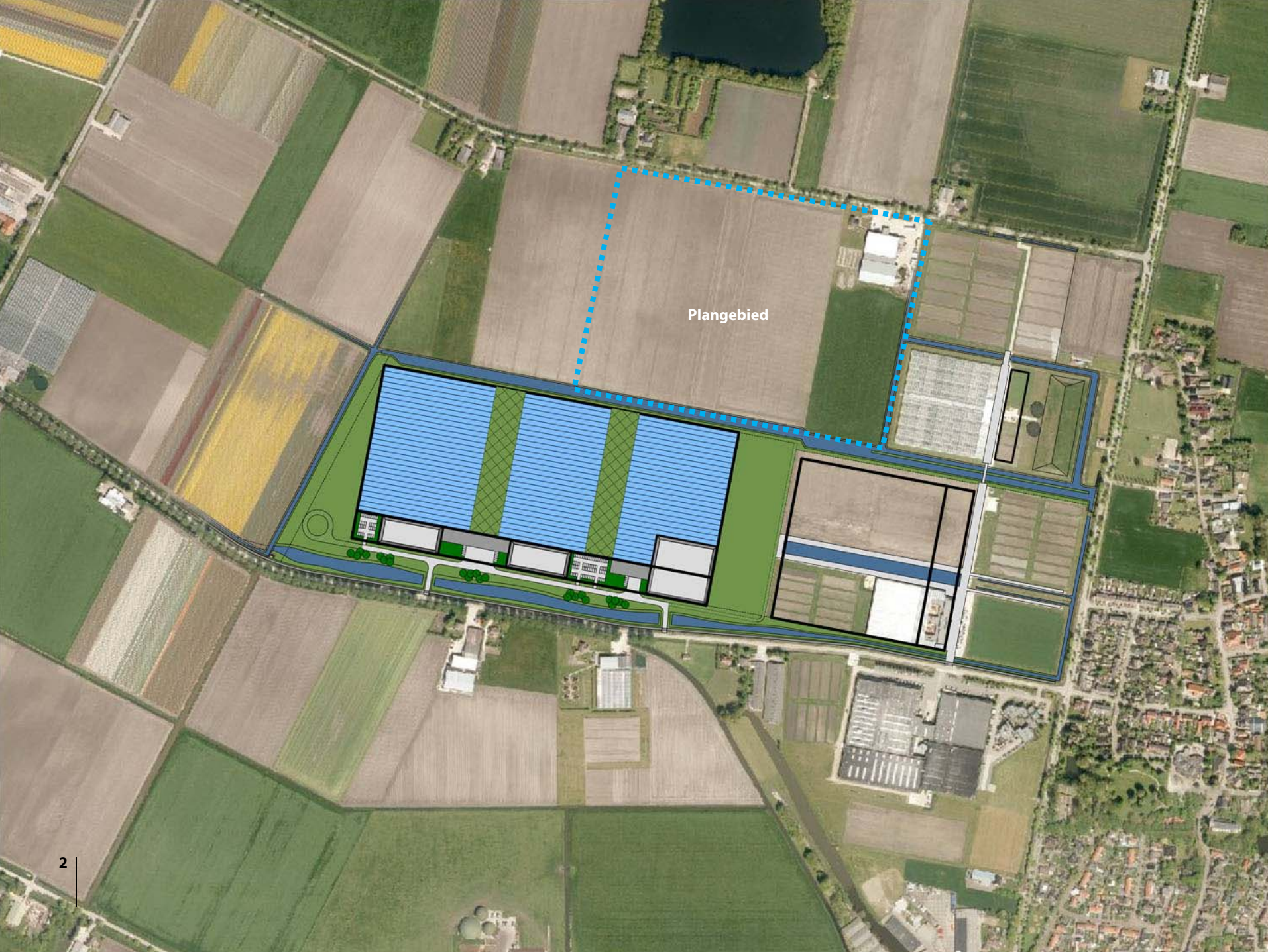
Plek voor ideeën

Uitbreiding B-Four Agro

Beeldkwaliteitsplan en onderbouwing nut en noodzaak

25 oktober 2016





Plangebiet



Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Gewenst programma	7
3.	Nut en noodzaak van de uitbreiding	15
4.	Beleidskader	17
5.	Analyse	25
6.	Visie en inrichtingsplan	31
7.	Beeldkwaliteit	33

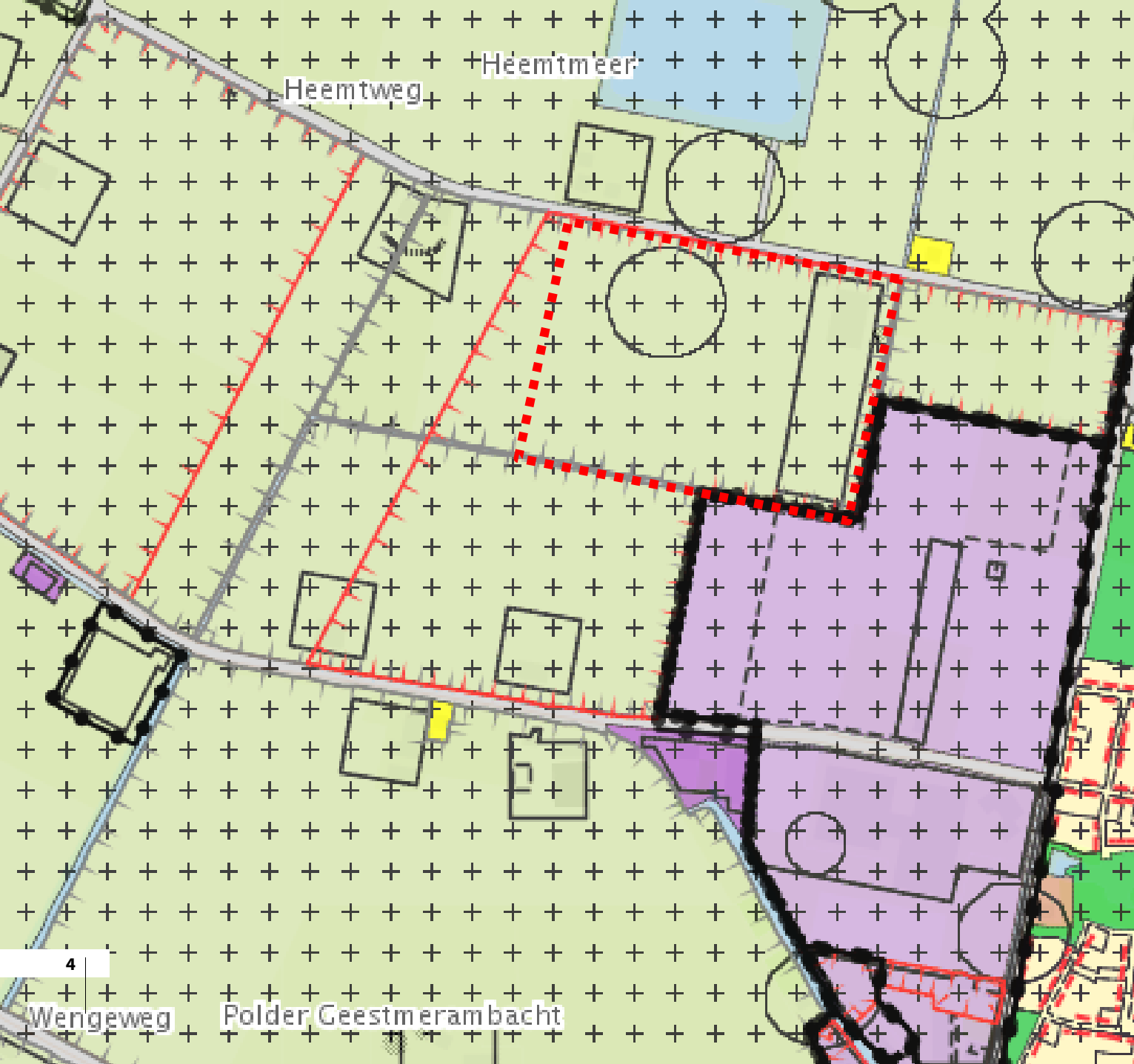
Bijlage 1

Omschrijving dienstverleningsactiviteiten

Onderbouwing omvang uitbreiding van bedrijfsruimte

Bijlage 2

Simulaties



- agrarisch
 - agrarisch m. wrd.
 - bedrijf
 - bedrijventerrein
 - bos
 - centrum
 - cultuur en ontsp.
 - ontspanning en v.
 - detailhandel
 - dienstverlening
 - gemengd
 - groen
 - horeca
 - kantoor
 - maatschappelijk
 - natuur
 - overig
 - recreatie
 - sport
 - tuin
 - verkeer
 - water
 - wonen
 - woongebied
- Dubbelbestemmingen**
- waterstaat
 - aanvliegroute
 - archeologisch/cultu.
 - besch. dorps/stads.
 - geluidszone
 - militaire voorziening.
 - straalpad
 - waterkering
 - waterverkeer
 - leiding
 - waarde
 - onbekend
- Bouwwlakken**
- bouwwvlak



Inleiding

Beeldkwaliteitsplan en onderbouwing nut en noodzaak

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is opgesteld als ruimtelijk kwaliteitskader voor het uitbreidingsplan van B-Four Agro. Tevens wordt ingegaan op de nut en noodzaak van uitbreiding op deze locatie.

B-Four Agro is van oorsprong een teler van kool, sla en bleekselderij. Daarnaast is B-Four, door het (rassen)onderzoek dat het bedrijf verricht, onderdeel van de ontwikkelprocessen in de zaadveredelingsbranche en groenteverwerkende industrie. Tevens is het bedrijf gericht op opslag en dienstverlening (zie bijlage 1). Het bedrijf beschikt over zo'n 130 hectare aan grond waarop gewassen worden geteeld. Aan de Heemtweg 5 is een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing aanwezig, bestaande uit een aantal hallen waarin de producten worden verwerkt. Tevens beschikt het bedrijf over een eigen huisvesting voor arbeidsmigranten. Er is een omgevingsvergunning verleend voor realisering van een biogasinstallatie welke op dit moment gebouwd wordt. Groenafval wordt in de vergister verwerkt tot biogas dat onder meer gebruikt wordt op het eigen bedrijf.

De hiervoor genoemde activiteiten zijn vergund of passend binnen het bestemmingsplan. Anders ligt dit met de verdere toekomstplannen van het bedrijf. B-Four Agro wil doorontwikkelen naar een hightech en innovatief bedrijf waarbij gewassen in cellen en kassen op water worden geteeld. Er wordt ingezet op een volledige beheersing van de omstandigheden waarin gewassen worden gekweekt en op automatisering van het productieproces. Doel is dat het gehele proces tot en met het wassen en verpakken voor de export, op de locatie aan de Heemtweg kan worden verzorgd. Meer in detail wordt dit beschreven in hoofdstuk 2.

Context

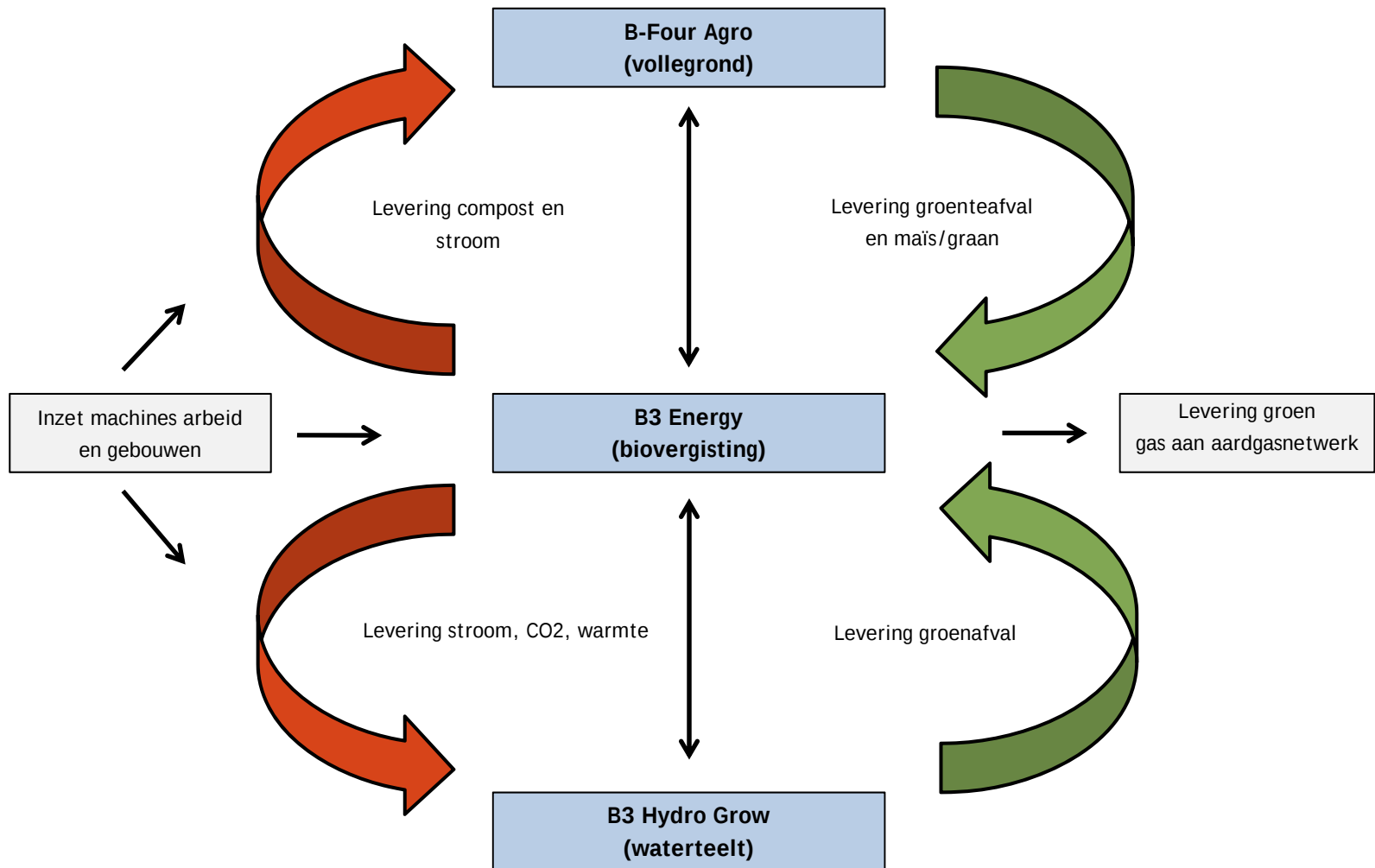
De provincie Noord-Holland heeft een zaadveredelingsgebied aangewezen (Seed-Valley). Dit gebied is voor een deel, in de vorm van de aanduiding 'zaadveredelingsconcentratiegebied', overgenomen in het bestemmingsplan voor het landelijk gebied van de voormalige gemeente Harenkarspel. De gemeente geeft daarbij aanwijzingen voor de landschappelijke inpassing van bedrijven in het "Seed-Valley" gebied.

De uitbreiding van B-Four Agro ligt in dit op provinciaal en gemeentelijke niveau als Seed-Valley aangewezen gebied. Het bedrijf is in zijn aard vergelijkbaar met zaadveredelingsbedrijven en door het (rassen)onderzoek ook onderdeel van de ontwikkelprocessen in de zaadveredelingsbranche.

De plannen van B-Four Agro richten zich op een uniek en vernieuwende vorm van bedrijvigheid dat in zijn uiteindelijke vorm CO2-consumerend zal zijn. De aard van het bedrijf is: gelieerd aan de agrarische tuinbouwsector, internationaal georiënteerd, gericht op gecontroleerde teelt in cellen/kassen waarbij de innerlijke en uiterlijke kenmerken kunnen worden beïnvloed.

Doel

Het beeldkwaliteitsplan voorziet in de voorwaarde die de Provincie Noord-Holland stelt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening ten aanzien van de bijzondere aandacht voor ruimtelijke kwaliteit bij verstedelijking buiten het bestaand bebouwd gebied. Het beeldkwaliteitsplan wordt een bijlage van het bestemmingsplan waarbij hoofdstuk 7 wordt vastgesteld door de gemeenteraad als uitgangspunt voor de welstandtoetsing.





Gewenst programma

Huidige situatie

B-Four Agro beschikt in de huidige situatie over een bedrijfswoning, een drietal hallen, huisvesting voor 28 arbeidsmigranten en een vergunning voor een biogasinstallatie. Deze huidige functies zijn gelegen in het agrarische bouwvlak waarover het bedrijf beschikt. Bij deze functies hoort een erfinrichting met inrit, laad- en losruimte, een waterbassin, enkele kleine silo's voor wateropslag en parkeervoorzieningen.

Gewenst programma bouwwerken

B-Four Agro ontwikkelt zich tot een bedrijf waarbij een combinatie bestaat tussen vollegrondsteelt, hydrocultuur, energieopwekking, het wassen, drogen en verpakken van een deel van de productie en (rassen)onderzoek ten behoeve van de zaadveredeling (zie schema hiernaast) en dienstverlening (zie bijlage 1). Voor wat betreft afval, water en energie streeft het bedrijf naar een zoveel mogelijk circulaire bedrijfsvoering. De groei van het bedrijf naar een innovatief agrarische gelieerd bedrijf gaat samen met de volgende nieuwe ontwikkelingen:

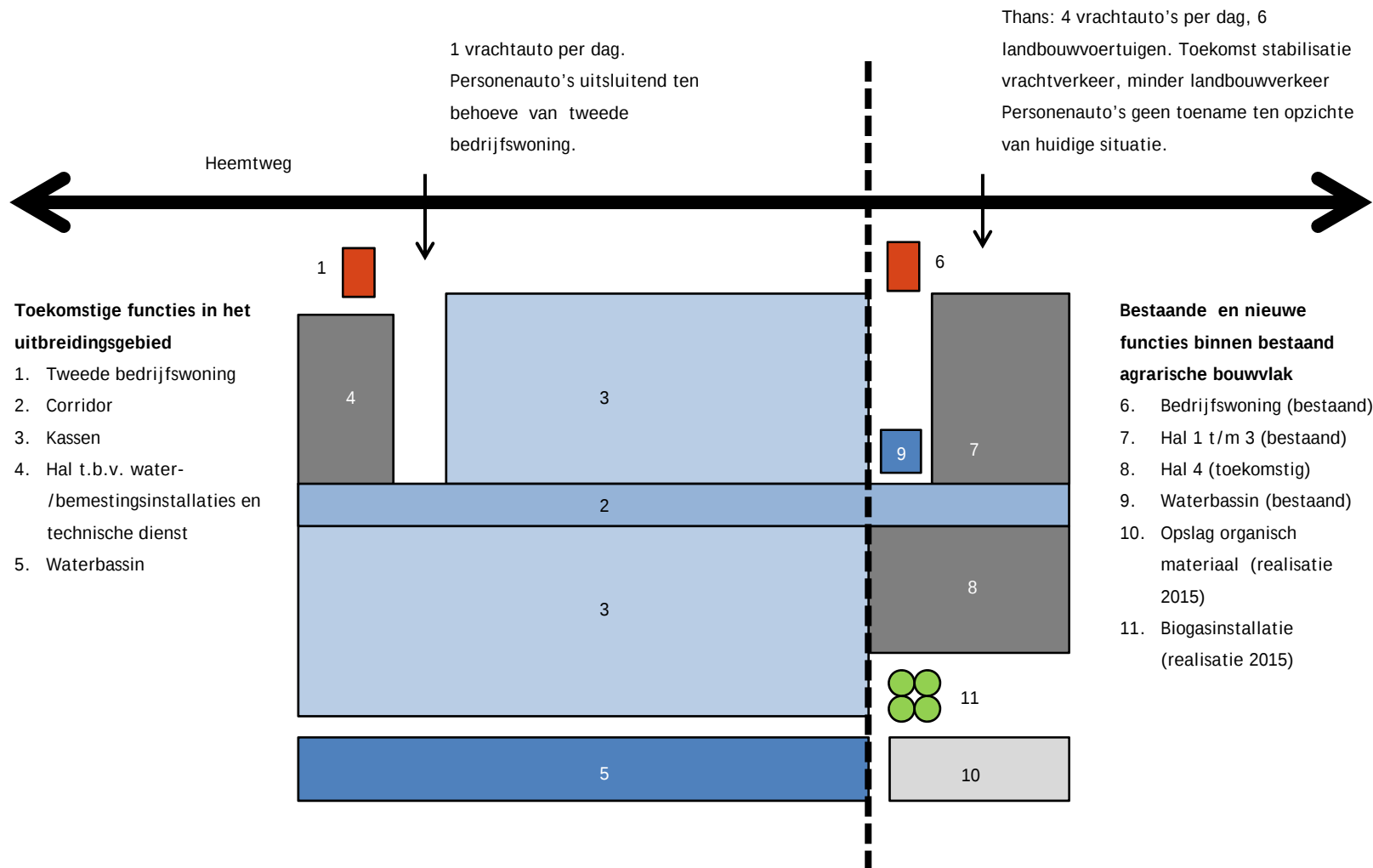
Binnen het bouwvlak

- Realisering van een vierde hal.
- Realisering van uitbreiding van de biogasinstallatie (geven van meer tijd voor een optimalisatie van het vergistingsproces).
- Realisering van sleufsilo's waarin afgedekt organisch materiaal kan worden opgeslagen ten behoeve van de biogasinstallatie.

Buiten het bouwvlak

- Realisering van een terreinuitbreiding met circa 10 hectare (zie bijlage 1 voor onderbouwing omvang bedrijfsruimte).
- Realisering van een tweede bedrijfswoning in verband met de uiterst gewenste etmaallange controlefunctie over het bedrijf.
- Realisering van een corridor met geautomatiseerd transport en in aansluiting daarop kassen.
- Realisering van een hal in aansluiting op de kassen ten behoeve van water-/bemestingsinstallaties en technische dienst.
- Realisering van een waterbassin waarin regenwater wordt verzameld dat benut wordt ten behoeve van de kweek van tuinbouwgewassen op water.

De gewenste maatvoering voor de hal is een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. De gewenste maatvoering voor de corridor is een bouwhoogte van 7 meter en een breedte van 10 meter. De corridor bevindt zich centraal in het kassencomplex en beslaat de totale lengte van de kassen. Voor kassen moet worden uitgegaan van een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De kassen dienen gemeten vanuit de corridor een lengte te hebben van 120 meter. Dit hangt samen met de logistiek van het geautomatiseerde productieproces.



De terreinuitbreiding en realisering van nieuwe gebouwen wordt binnen een periode van 3 jaar voorzien.

Gewenst programma erf

Er is door de veranderingen in de bedrijfsvoering sprake van wijzigingen in de vervoersstromen op het bestaande bedrijfs-erf. Per saldo zal de parkeer- en manoeuvreerruimte op het bestaande bedrijfserf voldoende zijn; er wordt meer op het eigen bedrijf verwerkt en de kweek op water vervangt deels de kweek op volle grond. Bovendien zijn er minder transportbewegingen tussen de akkers en het bedrijf.

- Groenafval van het eigen bedrijf wordt in de vergister omgezet in groen gas, stroom, warmte en CO2 voor het kweken. Er is minder vervoer van gerealiseerd product, maar er moet na vergisting nog wel restproduct worden afgevoerd. Ook zal er voor circa 50% van de omzet transport komen van het complete verpakte product in plaats van transport van het ruwe product.
- Er zijn minder bedrijfsauto's die arbeiders naar het land brengen.
- Op termijn zal er wel meer woon-/werkverkeer komen omdat er meer vaste krachten zullen zijn en minder arbeidsmigranten. Door de vergaande automatisering zal het totale personeelsbestand stabiliseren met steeds meer reguliere voltijdbanen. De ontwikkeling is voor wat betreft de parkeerbehoefte en de verkeersstromen voor personenauto's complementair.

Ten aanzien van bezoek worden geen mutaties verwacht. Een uitgebreide inschatting van de verkeeraantrekkende werking wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

Op het nieuwe westelijke deel van het bedrijf zullen wel mutaties aan de orde zijn.

- Er komt een tweede bedrijfswoning. Deze zal parkeerruimte krijgen op eigen erf.
- Er zal hier een tweede inrit komen voor vrachtverkeer ten behoeve van de technische dienst en watertechniek. Hier komt 1 vrachtwagen per dag (2 vervoersbewegingen). Keerruimte moet aanwezig zijn op het eigen terrein.

Er is eveneens een berekening gemaakt voor de noodzakelijke waterberging. B-Four Agro wil al het water van dakvlakken opvangen en bergen in waterbassins die worden benut voor de bedrijfsvoering. Het bedrijf verbruikt meer water dan via de dakvlakken kan worden opgevangen. Er wordt een waterbassin gemaakt om een buffervoorraad op te bouwen.

In het uitbreidingsgebied kan worden voorzien in een bassin $300 \times 30 \times 4$ meter = 36.000 m³ opslagruimte. Gezien dit gesloten watersysteem is het niet nodig om oppervlaktewater te realiseren in verband met de toename van het verharde oppervlakte. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt hierover overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap.

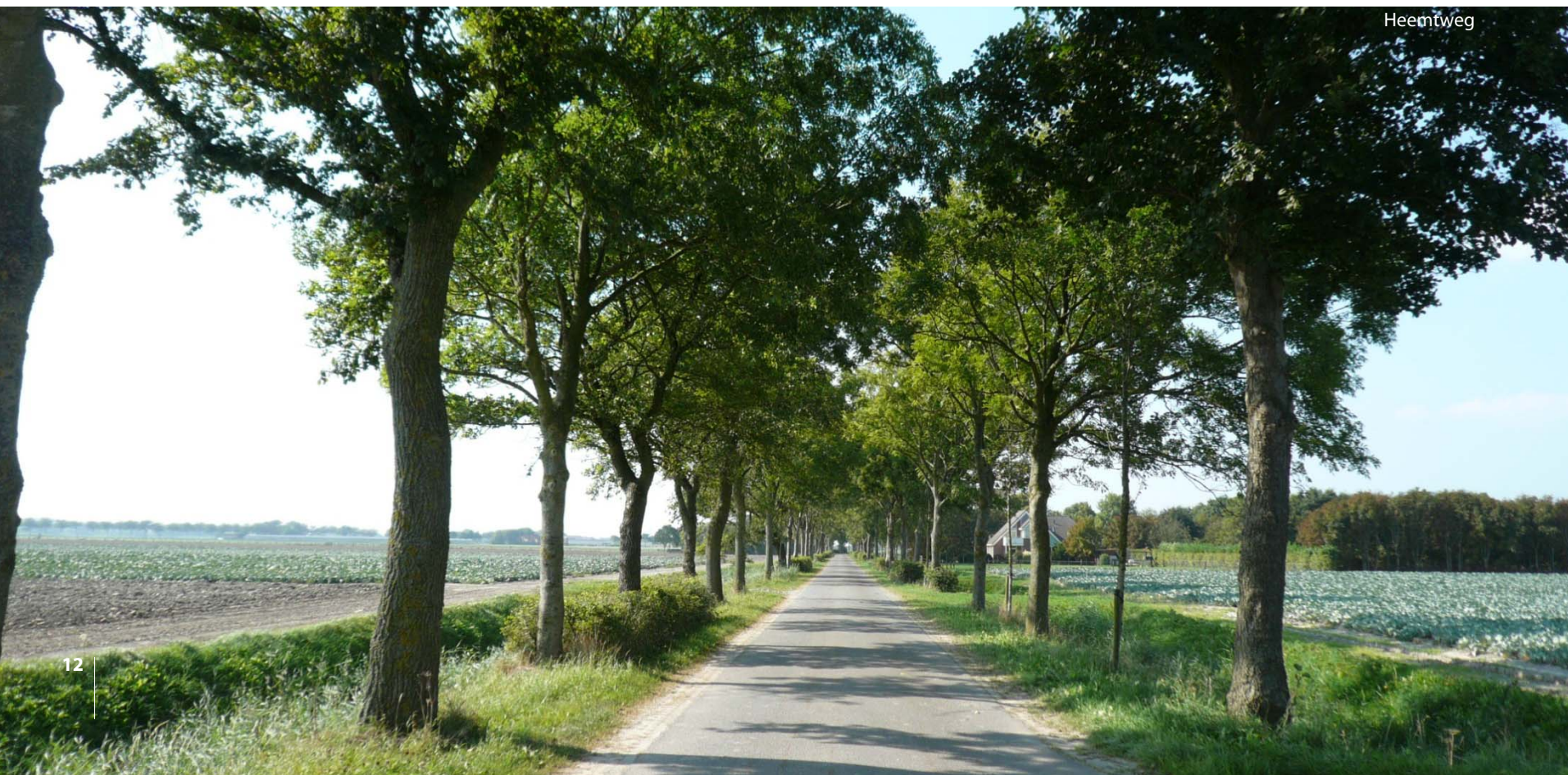


2.

Do's en don'ts

De aard van het bedrijf brengt met zich mee dat in de omgeving van het bedrijf een beperkt aantal landschappelijke middelen mogelijk zijn. De kweek van tuinbouwproducten in kassen verdraagt zich niet met bomen in de omgeving. Bomen hebben een negatief effect op de lichtinval en leveren bladval op de daken van kassen. Het folie, waar de kassen van zijn opgebouwd, wordt door bladval aangetast.

Gras, teelt van tuinbouw- of akkerbouwgewassen, en water zijn middelen die zich goed verdragen met de beoogde ontwikkeling.





Nut en noodzaak van de uitbreiding

Noodzaak van uitbreiding

De omvang van B-Four Agro groeit sinds de oprichting van het bedrijf in 2006 met circa 10 tot 20 % per jaar. Het bedrijf heeft door de groei steeds meer moeite om voldoende geschikte grond te verwerven. Vaste klanten verlangen in toenemende mate garanties betreffende beschikbaar volume, duurzaamheid en veiligheid van het product.

Het veranderende klimaat met meer extremen in de weersomstandigheden vraagt om een andere benadering van de teelt. Met de nieuwe kweeksystemen op water kan B-Four Agro de jaarronde productie op een klimaatneutrale wijze (zie hiervoor het schema op bladzijde 6) met een factor 10 verhogen zonder gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen, verspilling van water en meststoffen.

B-Four Agro doet (rassen)onderzoek voor eigen ontwikkeling, voor de afnemers van de producten en voor zaadveredelingsbedrijven. Dit gebeurt in de volle grond en via de kweek op water. De kweek op water zal naar verwachting het sterkst zal groeien.

Naast het uittesten op proefvelden worden veelbelovende nieuwe rassen ook geplant in de praktijkpercelen van het bedrijf. Regelmatig worden er testen gedaan voor Bejo Zaden, Rijk Zwaan, Enza Zaden, Nunhems maar o.a. ook voor het Amerikaanse Shamrock Seeds. Ook worden gezamenlijk proeven gedaan in laboratoria en in een speciaal ontwikkelde klimaatkamer.

Dit is opgezet om kweeksystemen te ontwikkelen met gecontroleerde omstandigheden. B-Four Agro brengt haar kennis daarbij in voor wat betreft de teeltfactoren en productspecificaties, het zaadveredelingsbedrijf richt zich op de genetica.

B-Four Agro wil in de toekomst meer toegevoegde waarde realiseren door de zeer schone producten uit de nieuwe kweeksystemen zelf te gaan verpakken en distribueren. Het bedrijf is marktleider voor vier producten; een positie die B-Four Agro vast wil houden. Daarvoor is het onderscheidende vermogen de enige weg naar een goed rendement op de middellange en lange termijn.

Noodzaak van uitbreiding op deze locatie

De bestemmingswijziging heeft als doel het kunnen realiseren van nieuwe waterkweeksystemen en industriële verwerkings- en distributieruimten. Het nieuwe waterkweekstelsel is de laatste schakel van een veel groter kweekstelsel waar al veel in geïnvesteerd is. De uitbreiding is onlosmakelijk verbonden met de reeds bestaande bedrijfsvoering. In de reeds gebouwde groeicellen kweekt B-Four Agro planten welke op vijvers in de nieuwe tunnelkassen afgekweekt gaan worden voor een acceptabele eindprijs. Het volgroeide product gaat via systeemtechniek naar de bestaande hal voor oogst, verpakking en distributie. Dit proces verloopt volledig geautomatiseerd en is al voorbereid.



De reststromen worden verwijderd en gaan naar de reeds vergunde biovergister. De vergister is de kern van de circulaire bedrijfsvoering, waarbij afval wordt gebruikt voor het opwekken van energie.

Het gaat hier dus niet om het oprichten van een zelfstandig nieuw kweekstelsel maar om de afronding van een compleet bedrijfsconcept waarin reeds een grote voorinvestering is gedaan. De uitbreiding is dan ook niet mogelijk op een locatie los van de bestaande hallen maar dient daar fysiek mee te zijn verbonden. Verplaatsing van het gehele bedrijf is gezien de gedane investeringen geheel onmogelijk. Een eventuele splitsing is eveneens onmogelijk en zou tot ongewenste transportbewegingen leiden.

Noodzaak tweede bedrijfswoning

De noodzaak voor een tweede bedrijfswoning wordt ingegeven door een drietal zaken. Ter plekke van het bedrijf wordt verantwoording gedragen voor personeel en wordt controle uitgeoefend over de productieprocessen. Het gaat onder meer om:

- de huisvesting van 28 werkmigranten;
- de waterkweeksystemen;
- de biovergister.

Genoemde zaken vragen 24 uur per dag toezicht. Calamiteiten kunnen op ieder moment voorkomen en vragen een directe ingreep ter plekke om problemen te voorkomen.

Als er een melding komt, ongeacht het moment van het jaar, moet een deskundig persoon terstond ter plaatse zijn in verband met het vaststellen van de problemen, de zorg voor de veiligheid van bewoners en het contact met de brandweer.

Het vergistingsproces in de vergistingsinstallatie moet continu bewaakt worden. Vergisting is een complexe techniek met een dynamisch biologisch proces dat 24 uur per dag en 7 dagen per week produceert. Bij calamiteiten kijkt het over en is er een tijdsperiode van een uur om te reageren.

Het waterkweekstelsel heeft vergelijkbare risico's. Als er iets fout gaat is de schade enorm. In de bemestingsunit zit een bewaakte en complexe techniek voor elk voedingselement. Bij overdosering treedt vergiftiging op in de volledige productie.

Technisch kan alles ten aanzien van bewaking en communicatie op afstand gemaakt worden, maar de processen zoals die hier aan de orde zijn, kunnen niet zonder directe visuele controle ter plekke. De taak zoals omschreven is, daarbij niet onder te brengen bij één enkel huishouden.



1,3 kilometer

2,4 kilometer

▲ ☒ Kaart 4 ECOLOGIE

- ☒  v_Ecologische verbingszone
- ☒  v_Ecologische Hoofdstructuur (EHS) *
- ☒  v_EHS grote wateren
- ☒  v_Weidevogelleefgebied

4.

Beleidskader

Natura 2000, NNN en weidevogelleefgebied

De Natura 2000-gebieden Schoorlse Duinen en Abtskolk & De Putten liggen op 3,5 a 4 kilometer afstand van het plangebied. De Noordzeekustzone (II) ligt iets verder weg.

De Schoorlse Duinen, de Abtskolk & De Putten en de Grootdammerpolder zijn onderdeel van de EHS. De Grootdammerpolder ligt met een afstand van circa 2,4 kilometer het dichtst bij het plangebied.

Op 1,3 kilometer afstand ligt een weidevogelleefgebied in de Zijperpolder.

Voor het voorliggende beeldkwaliteitsplan is van belang dat hierbij hoort het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden/natuurschoon (rust, ruimte en oorspronkelijkheid).



Natura 2000-gebieden



Provincie

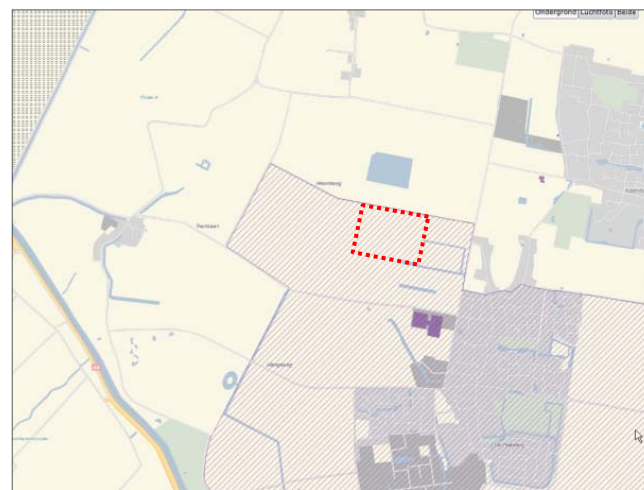
Op provinciaal niveau wordt West-Friesland gerekend tot het zeekleilandschap. Voor de omgeving van het plangebied onderscheidt de (Informatiekaart) Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie een aantal van belang zijnde kenmerken. Met name kunnen genoemd worden:

- archeologische waarden verbonden aan restanten van het getijdeland (kreekvakten en -ruggen);
- de Westfriese Omringdijk (provinciaal monument). Het plangebied grenst aan de panoramazone. Deze panoramazone wordt belangrijk gevonden vanwege het zicht vanuit het landschap op de dijk;
- de openheid van het Westfriese landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- het karakter van een overwegend vlak gebied met tuinbouw, gras- en bouwland.

De omgeving van het plangebied behoort tot het landelijke gebied en is aangewezen als zaadveredelingsconcentratiegebied.



Westfriese Omringdijk (Oranje – kernzone, groen – panoramazone)



Zaadveredelingsconcentratiegebied



Gemeente

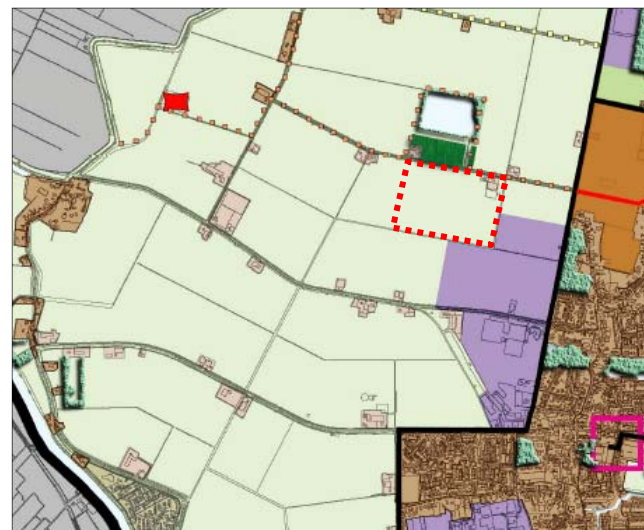
Structuurvisie voormalig gemeente Harenkarspel

Werken, bedrijven en economische ontwikkelingszones

De gemeente huisvest thans een aantal forse bedrijven. Kanjers die zijn voortgekomen uit het vanouds agrarische profiel, maar niet als agrarische bedrijven zijn aan te merken. We hebben het over koel- en verwerkingsbedrijven, zaadveredelingsbedrijven en dergelijke. Ook B-Four Agro is een bedrijf dat zich in deze rij voegt. De gemeente zal trachten deze prominente bedrijven waar mogelijk in hun wensen te accommoderen.

Landschap en landelijk gebied

In het westelijke deel van de gemeente is het zicht op de kust een belangrijke kwaliteit. Voor zover paden en waterlopen met beplanting worden versterkt, gebeurt dit in oostwest richting. Bij ontwikkelingen op perceelsniveau wordt in het algemeen en vanwege de openheid gestreefd naar compactheid.



Gemeentelijke Structuurvisie

Inpassing door afstand in combinatie met een groen talud



Inpassing door afstand



Gemeente

Bestemmingsplan Landelijk gebied Harenkarspel

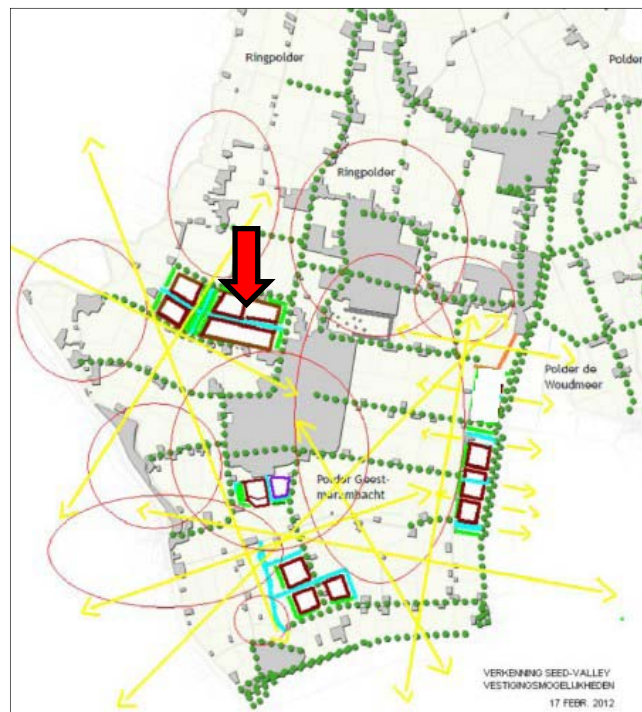
De provincie heeft een zaadveredelingsgebied aangewezen (Seed-Valley). Dit gebied is in de vorm van de aanduiding 'zaadveredelingsconcentratiegebied' gedeeltelijk overgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat zaadveredeling als functie op bestaande bouwpercelen is toegestaan.

Voor nieuwe bouwvlakken is een studie gedaan (zie schets hiernaast) naar een gebundelde wijze van bestemmen in het verlengde van bestaande ontwikkelingen, verstedelijking en omliggende landschappelijke kenmerken. De rode vlakken zijn als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. De ontwikkeling van B-Four Agro past in een van de gebieden die in de hier afgebeelde ruimtelijke verkenning is aangeduid.

Belangrijke principes die ook bij de uitbreiding van het naastgelegen bedrijf Bejo Zaden zijn gebruikt voor de ruimtelijke inpassing zijn:

- bebouwing bundelen in herkenbare 'ontwerpeenheden';
- inpassing door afstand door toepassing 'agrarische voortuinen' en proeftuinen;
- gebruikmaken van en koppelen aan, duidelijke structuur van wegbeplanting en water

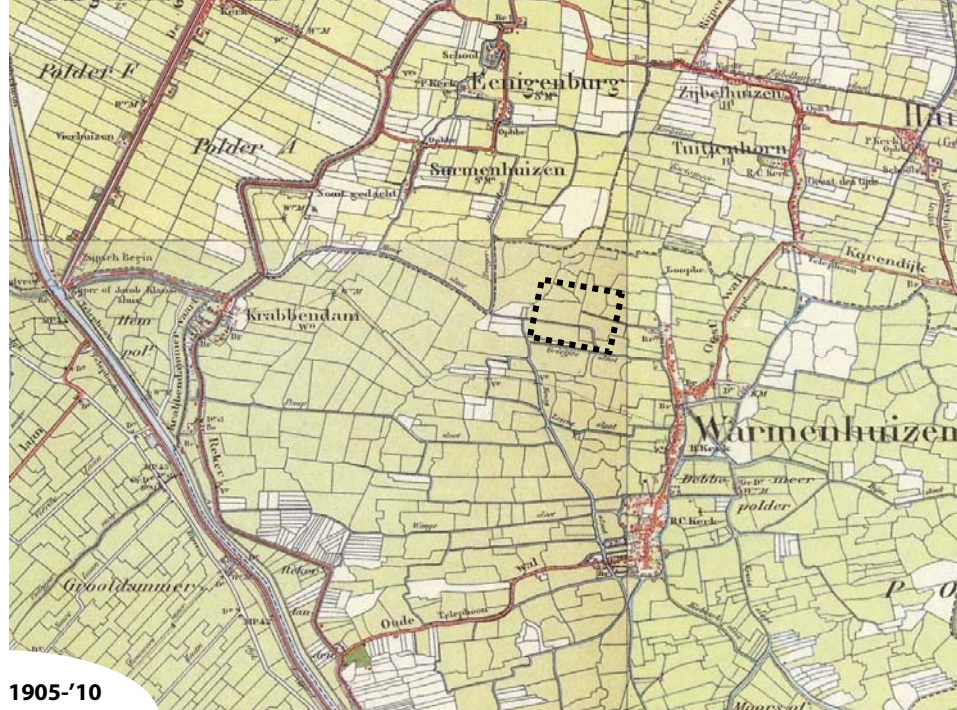
- daarmee aansluiting op landschapsmaat en -richting met waarborg zichtlijnen;
- specifiek beeldkwaliteitsplan per vestiging met extra aandacht voor integratie eventueel bestaande agrarische bedrijven.



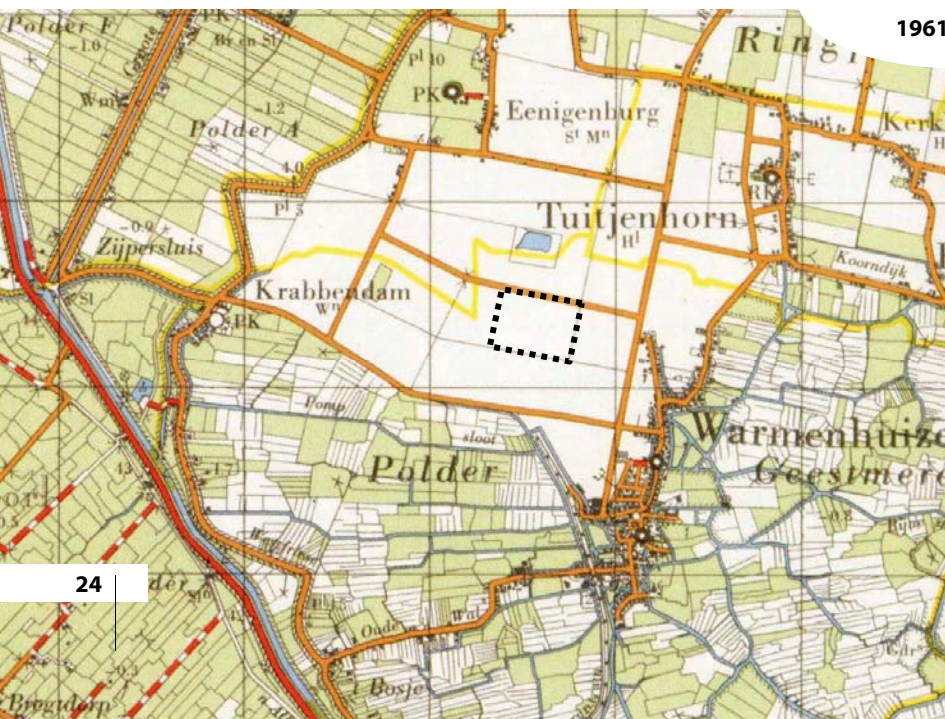
Verkenning Seed-Valley vestigingsmogelijkheden (studie voormalig gemeente Harenkarspel)



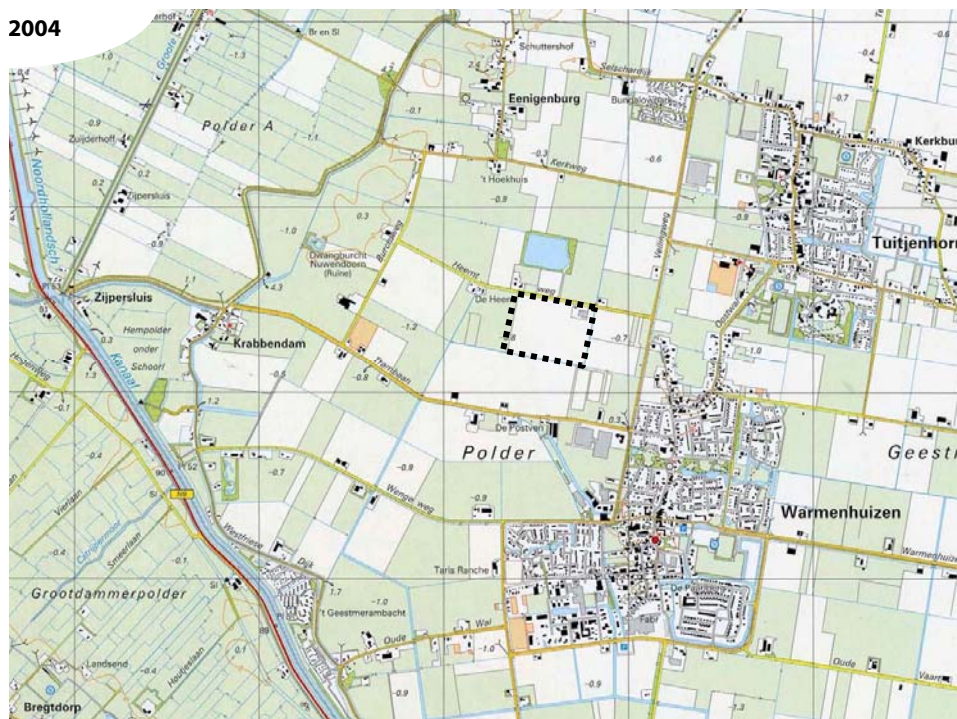
1858



1905-1910



1961



2004



Analyse

Ontstaansgeschiedenis

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Oude Zeekleilandschap'. De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met krekken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kende het gebied oorspronkelijk ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omdijkt. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit.

Ordeningsprincipes

De gemeente kan worden gekenschetst als een overwegend rationeel verkaveld agrarisch gebied. Door ruilverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. Op de meeste plekken is een veel grootschaliger structuur ontstaan.

Hierdoor is in de omgeving van Warmenhuizen een open landschap ontstaan met een kenmerkend contrast tussen de relatief rechte ruilverkavelingswegen (en oudere polderwegen) met een strakke (blok)verkaveling en meer kronkelende oude bebouwingslinten en grillige wegen, kaden en waterlopen.

De oostwest gerichte wegen zijn in de ruilverkavelingstijd beplant. Ter plekke van de planlocatie is dit de Heemtweg die aan weerszijden wordt begeleid met bomen. De verkaveling en de Heemtweg heeft even ten westen van de planlocatie een kenmerkende verdraaiing, die is terug te voeren op verkavelingspatronen die in het verleden zijn ontstaan. De plek waar deze overgang ligt wordt gemarkeerd door een belangrijke structuurbepalende waterloop.

De openheid van het landschap wordt begrensd door de dorpsrand van Warmenhuizen en de aan de rand hiervan gelegen bedrijvigheid, de oostwest gerichte wegen met hun beplanting, de (vrij in het landschap liggende) agrarische erven en het omplante Heemtmeer ten noorden van de Heemtweg. Ook dit meer is in het kader van de ruilverkaveling ontstaan en het gevolg van een zandwinning ten behoeve van de aanleg van infrastructuur.

Ten opzichte van de ruimere open omgeving is het Heemtmeer een vrij forse blokvormige maat in het landschap die de mate van openheid in de directe omgeving van de planlocatie beïnvloedt.

(Ruil)verkaveling en openheid

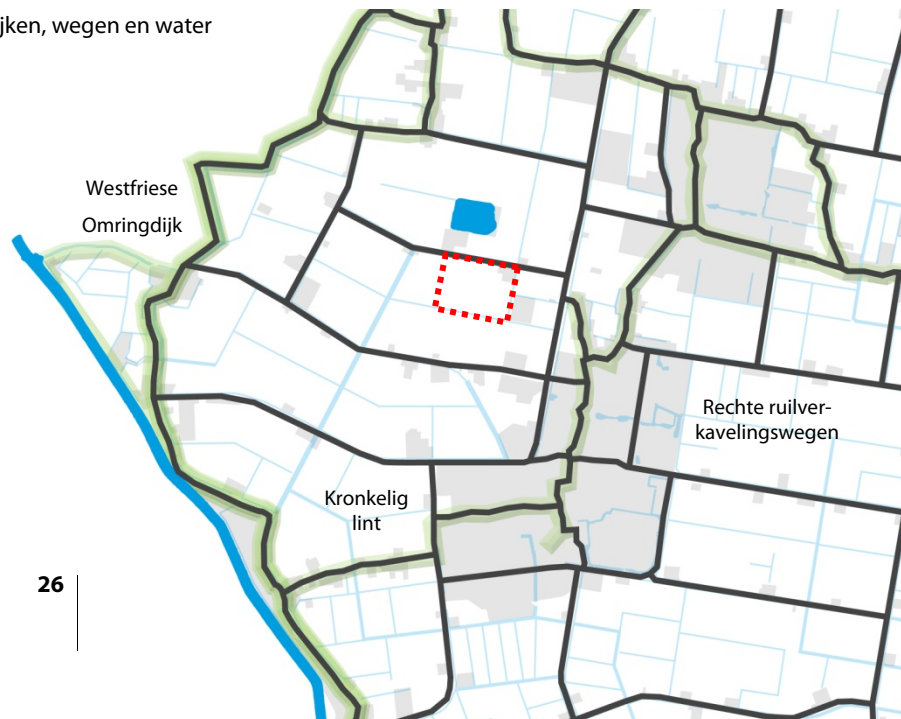


Bebouwing als patroon



Bruin – linten,
Groen – verspreid liggende
solitaire bebouwing,
Grijs – kernen

Dijken, wegen en water



Detail plangebied



Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing in de omgeving van Warmenhuizen bestaat uit grote en kleine dorpen, oudere lintbebouwing met latere verdichtingen en meer open linten en solitaire bebouwing in de ruilverkavelingsgebieden.

In het buitengebied is als gevolg van de ruilverkaveling op veel plekken verspreid liggende bebouwing ontstaan. Met name in de Geestmerambachtpolder, waarin het plangebied ligt, is dit goed te zien. De bebouwing/de erven liggen aan de door ruilverkaveling ontstane wegen op onderlinge afstanden die variëren tussen circa 200 en 350 m. Bebouwing is voor het merendeel agrarisch van karakter met de dienstwoning in het front; gericht op de weg. De bedrijven zijn in latere jaren vaak gegroeid en bezitten meerdere bedrijfsloodsen. Vrijwel alle bebouwing in het ruilverkavelingsgebied is naoorlogs.

Binnen deze algemene opzet is de situatie van het plangebied bijzonder. We noemden al de nabijheid van het grote omplante Heemtmeer met een maat en schaal die forser is dan de maat en schaal van agrarische erven en met impact in een overigens open gebied. Kijken we naar het bestaande bebouwingsbeeld in de omgeving en de ontwikkelingsmogelijkheden die daar planologisch liggen, dan blijkt het bedrijf aan de Heemtweg 5 te zijn gepositioneerd op de overgang van een bedrijfsbestemming naar het landelijk gebied. Het bedrijf Heemtweg 5 ligt direct ten noorden en

westen van een groot zaadveredelingsbedrijf. Dit bedrijf heeft krachtige blokvormige gebouwen in combinatie met kassen en proeftuinen. Het is duidelijk dat ook deze bedrijvigheid een forsere schaal heeft dan de verspreid gelegen agrarische erven in het landschap. Door de uitstraling van de bebouwing, het voorkomen van kassen en proeftuinen toont het bedrijf zich echter wel verbonden met het agrarische karakter van het landelijke gebied.

Inpassing in de bredere omgeving

Door ruilverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied een nieuwe structuur ontstaan. Bij de inpassing van de ontwikkelingen is het belangrijk om respectvol om te gaan met de volgende landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waardevolle elementen:

- de openheid van het landschap met zicht in de west richting;
- de wegbeplanting die aangelegd is bij de ruilverkaveling (tweezijdige beplanting van de Heemtweg);
- de opzet waarbij bedrijfswoningen het beeld naar deze wegen bepalen, terwijl de bedrijfsbebouwing meer teruggedrooid is;
- het ritme van bedrijfswoningen langs de ruilverkavelingswegen.



Bestaande kwaliteiten / mogelijke negatieve effecten

In het buitengebied is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting in de agrarische sector. De ontwikkelingen die samenhangen met de Seed-Valley zijn hiervan de meest sterke vorm.

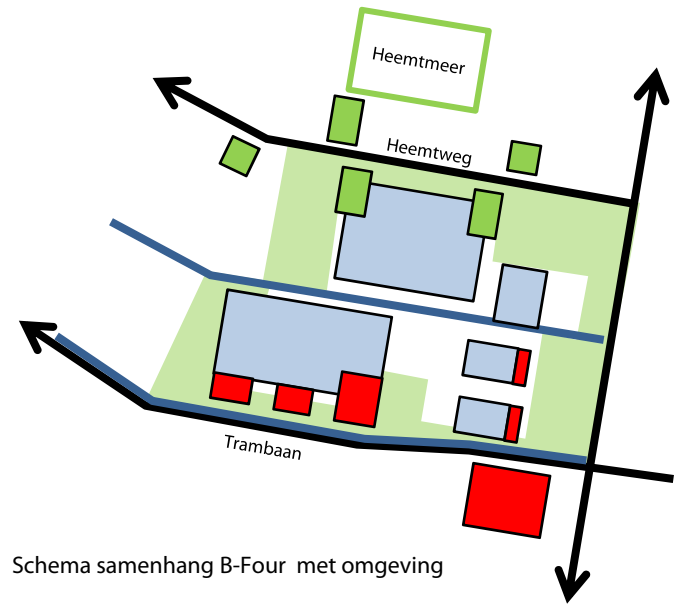
B-four Agro is de afgelopen jaren gegroeid maar beoogt nog verder te groeien. De schaal van de gewenste ontwikkeling vraagt om aandacht voor het landschap. Ook is afstemming gewenst met uitbreidingswensen van het nabijgelegen zaadveredelingsbedrijf Bejo Zaden B.V.

Voor wat betreft de beoogde kassen; deze liggen in aansluiting op het gebied van Bejo Zaden B.V. Voor wat betreft de overige beoogde bedrijfsbebouwing (dienstwoningen en loodsen) zijn de ordeningsprincipes van de agrarische erven uitgangspunt.

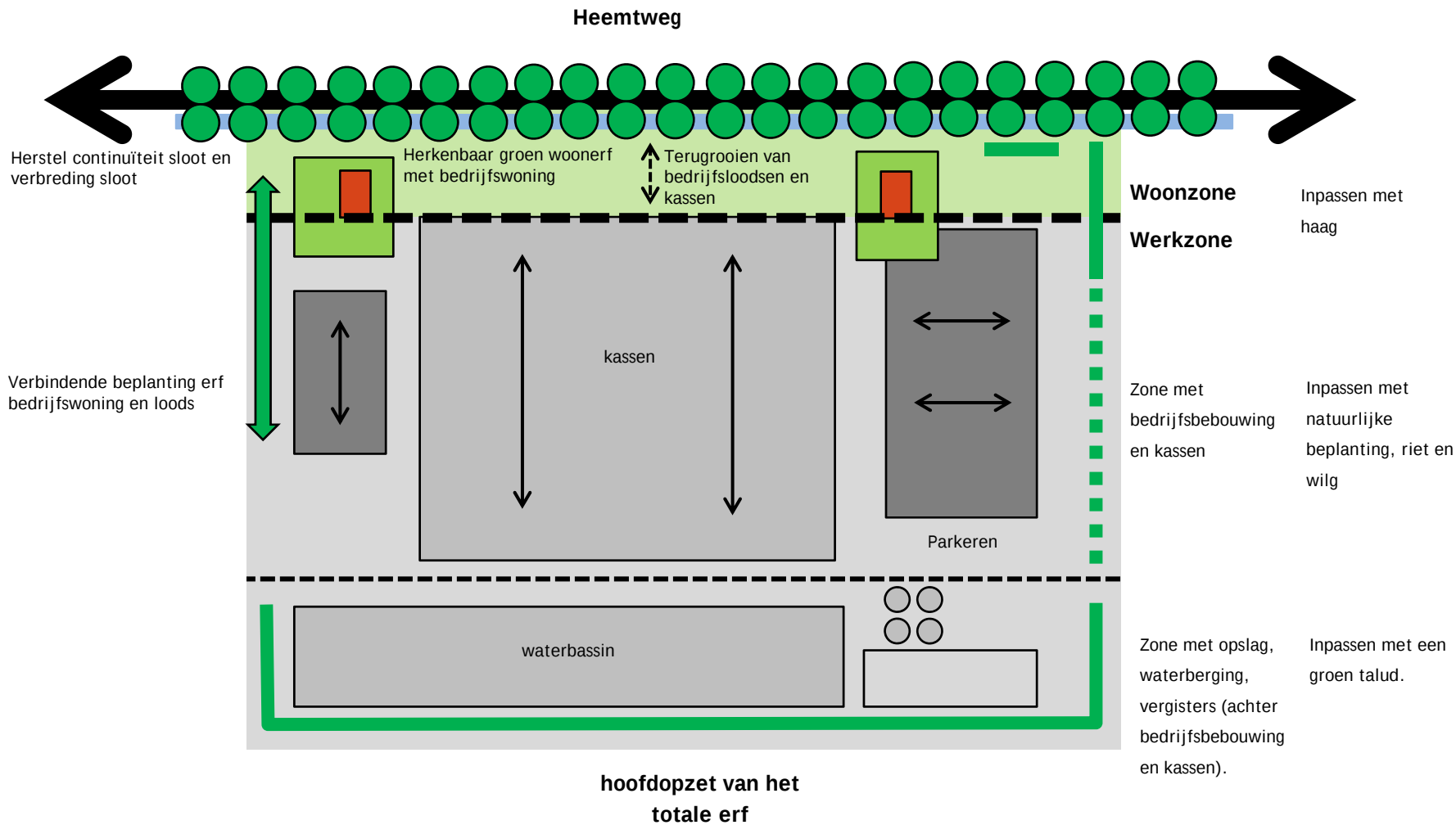
Dit betekent dat de Heemtweg in zijn huidige karakter gehandhaafd blijft. Een kenmerkende, met beplanting ondersteunde, oostwest gerichte weg van beperkte breedte.

Ook betekent dit dat de zone direct langs de Heemtweg wordt gebruikt voor de elementen die hier vanouds voorkomen; bedrijfswoningen, bermsloten en gras. De bedrijfsbebouwing wordt ten opzichte van deze elementen bewust naar achteren gerooid.

In verband met het open karakter van de omgeving en de onderlinge afstemming van plannen is voor de maximale bouwhoogte in grote lijnen aangesloten bij de maximale bouwhoogte die in het bestemmingsplan buitengebied voorkomt. De bebouwing van de uitbreiding wordt eenduidig vormgegeven. De uitbreiding van het bedrijf wordt zo vormgegeven dat zorgvuldige overgangen naar de omgeving ontstaan. Dit is nader uitgewerkt in het hoofdstuk visie.



Schema samenhang B-Four met omgeving





6. Visie en inrichtingsplan

Uitgangspunten

Op basis van de analyse van de omgeving en met als referentie het geldende beleid, gelden samengevat de volgende uitgangspunten ten aanzien van de landschappelijke inpassing. De uitgangspunten zijn verbeeld in het hiernaast afgebeelde schema.

Aan de beplante Heemtweg op afstand van de Veilingweg

- Behoud van de Heemtweg met tweezijdige beplanting.
- Versterken bermsloot (verwijderen overbodige dammen en verbreding van de sloot).
- Bouwen aan de Heemtweg op afstand van de Veilingweg.

Woonerven in het front

- Toepassen van een heldere zonering met een woonzone in het front en teruggedooid een werkzone.
- Plaatsing van de bedrijfswoningen op ruime groene erven aan de Heemtweg.
- Op de oosthoek aan de Heemtweg één bedrijfsgebouw dat zich als hoofdbedrijfsgebouw presenteert met de naam van het bedrijf er op en een inpassing met een geschoren haag.

Bedrijfsgebouwen gecompriemd en naar achteren

- Bij de overige bedrijfsgebouwen wordt de belettering waar nodig verwijderd. Een compacte hoofdpz, waardoor de invloed op de openheid van het gebied dat in westelijke richting bestaat zoveel mogelijk wordt beperkt.
- De bedrijfsbebouwing is eenduidig in bouwvorm, materialisatie en kleur.

Erven en hoofdbedrijfsgebouw inpassen met hagen, kassen door afstand en loodsen door landschappelijke beplantingen

- Toepassen van een verbindende beplanting aan de nieuwe westrand van het bedrijf, geënt op beplanting agrarische erven.
- De bedrijfsgebouwen aan de oostkant worden ingepast met een meer natuurlijke beplanting van riet en wilgen in samenhang met de aan de oostzijde gelegen watergang.

Parkeren, opslag en waterbassins

- Parkeren verhuist van de oostzijde van het erf naar een locatie aan de achterzijde.
- Opslag en waterbassins achter de bebouwing, uit het zicht, omgeven met een groene wal.

Inrichtingsplan

De visie voor de landschappelijke inpassing is vertaald naar de op pagina 32 opgenomen schets waarop de voorgenomen inrichting van het bestaande en toekomstige bedrijfserf is weergegeven. In bijlage 2 zijn simulaties opgenomen die de uitbreiding in beeld brengen.





7. Beeldkwaliteit

Beschrijving bebouwing

De invulling van de uitbreiding van het bedrijfserf kent in hoofdlijn een driedeling in de gebouwen, namelijk in de bedrijfswoning, één nieuwe hal en kassen. De beeldkwaliteitsrichtlijnen zetten in op een onderscheid in vormgeving van deze gebouwtypen en op presentatie richting de Heemtweg.

De maatvoering van bedrijfswoning, kassen en hoofgebouwen sluit grotendeels aan op de gangbare maatvoeringen in het buitengebied. Er zijn twee afwijkingen; de hal aan de westzijde heeft om functionele redenen een bouwhoogte die 1 meter hoger is dan de standaard maatvoering in het buitengebied en de corridor, die centraal in het kassengebied wordt gepland, heeft een plat dak en bouwhoogte van 7 meter. Omdat voor wat betreft de hal wel vast wordt gehouden aan de standaard goothoogte zal dit gebouw zich goed voegen in de omgeving. De corridor zal een ondergeschikt bouwonderdeel zijn, dat door zijn situering in het midden van de kassen ook zeer beperkt zal worden ervaren.

De richtlijnen voor de bedrijfswoning zijn gericht op een representatieve vormgeving en afstemming op de hoofdvorm en kleurgebruik van de bedrijfshal. De beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de hal aan de westzijde zijn gericht op eenvoud, helderheid en samenhang in materialisatie en kleur tussen de nieuwe en de reeds bestaande hallen. Voor de plat afgedekt hal aan de oostzijde van het perceel zijn geen richtlijnen opgenomen, deze is reeds vergund.

De beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de kassen zijn gericht op eenvoud, helderheid en samenhang tussen de kassen in soort en nokrichting.

Beschrijving erf

De richtlijnen voor het erf zetten in op presentatie aan de voorzijde (Heemtweg). Daarbij zal ter hoogte van de bedrijfswoning en hal aan de westzijde een beplanting worden opgenomen bestaande uit struiken en enkele bomen.

Deze beplanting verzacht de overgang naar het buitengebied en benadrukt de eenheid tussen woning, hal en achterliggende kassen. Aan de noordzijde van het totale erf zal de bermstrook langs de Heemtweg worden verbreed met enkele meters (de huidige breedte vanaf insteek sloot is circa 5 meter, deze wordt met 2-3 meter verbreed).

Aan de oostzijde wordt de inpassing gevormd door een haag (vorste gedeelte) en riet en wilgen op de overgang naar de daar gelegen watergang in het deel daarachter. Aan de zuidzijde worden het waterbassin en de sleufsilos ingepast met een groene dijk.

De maatregelen voor landschappelijke inpassing zijn op pagina 34 op de afbeelding 'Kader landschappelijke inpassing' weergegeven. De profielen van de perceelsranden zijn afgebeeld op pagina 36 t/m 39.



Erf en beplanting

Perceelsranden

- Westzijde: ter hoogte van bedrijfswoning en hal; beplanting met struiken en bomen.
- Oostzijde: haag (voorste gedeelte) en riet en wilgen op de overgang naar de watergang.
- Zuidzijde: waterbassin en sleufsilo's inpassen met een groene dijk.

Voorterrein Heemtweg

- Bermsloot handhaven en verbreden met 2 tot 3 meter. De vijf overbodige dammen verwijderen.
- Groene, open inrichting met gazon of een dierenweide die met sloten of een lage, eenvoudige afscheiding (houten palen en draad) is omheind.
- Alleen verharding ten behoeve van de inritten van het perceel toepassen.

Erven bedrijfswoningen

- De woonerven bij de bestaande en nieuwe bedrijfswoning inrichten als tuin behorend bij de woningen. De woonerven omplanter met (beuken)hagen.
- Op het voorerf van de bedrijfswoning minimaal 2 solitaire bomen of een solitaire boomgroep van 2 tot 3 bomen toepassen.

Beplanting

- Uitsluitend gebiedseigen beplantingsmateriaal toepassen; passend op de ter plekke voorkomende grondsoort.

Opslag, waterbassins en parkeren

- Opslag, waterbassins, en bedrijfsmatige parkeerplaatsen zijn gesitueerd achter het verlengde van de voorgevels van de bedrijfsbebouwing/kassen en zijn niet toegestaan op het voorerf en de woonerven.

Dammen/hekwerken/verharding

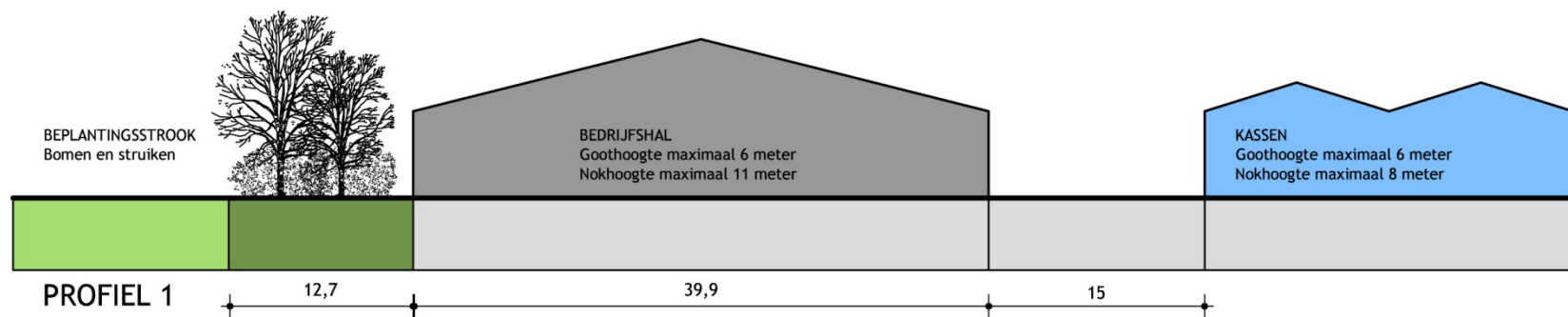
- Eenvoudige dam ter plekke van de nieuwe entree, zo smal als functioneel mogelijk.
- Geen hekwerken toepassen.
- Maximaal drie dammen voor het gehele bedrijf.
- Eén basiskleur (lichtgrijs tot middengrijs) gebruiken voor alle verharding.

Verlichting

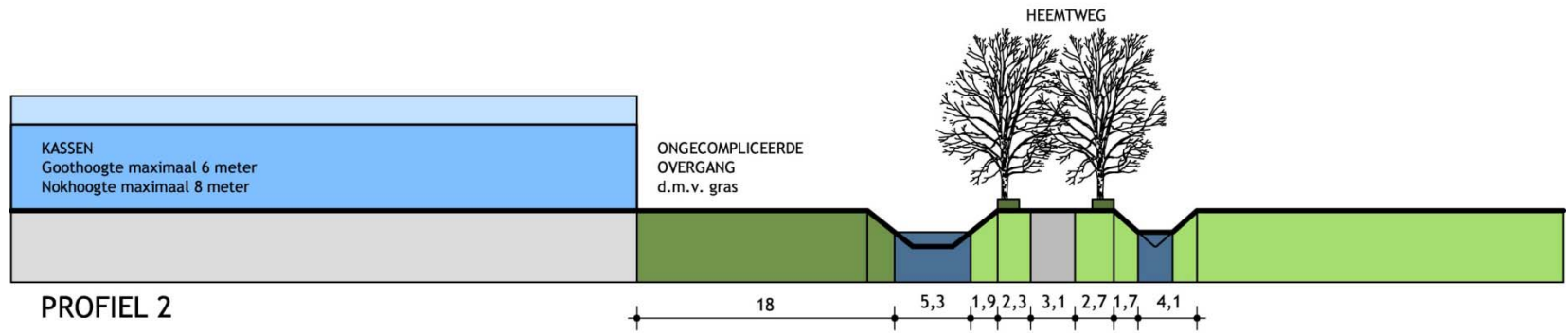
- Lichtuitstraling naar het buitengebied beperken/ voorkomen.

Reclame en bewegwijzering

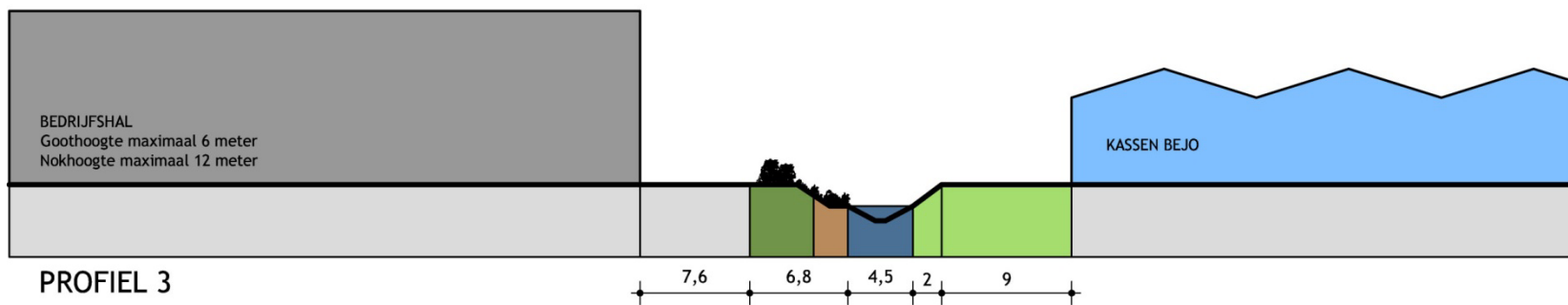
- Ondergeschikt en eenduidig, uitsluitend bij maximaal twee entrees op de Heemtweg.

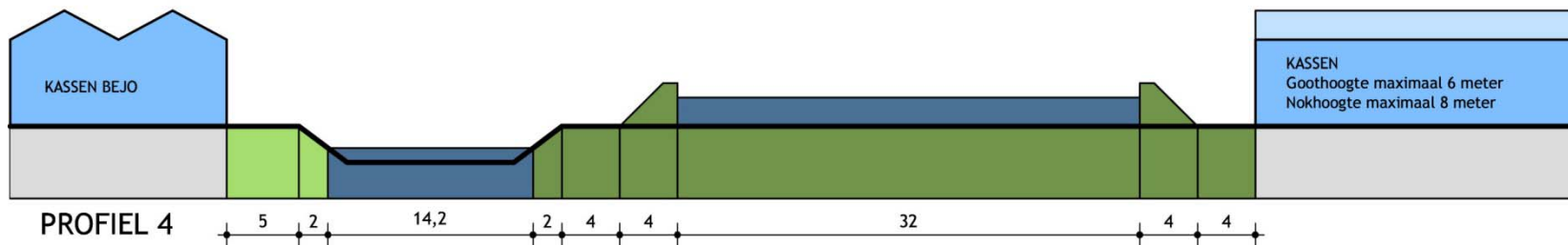


Bomen en struiken als erfbeplanting net als elders langs de Heemtweg.



Kassen en bedrijfsbebouwing staan op afstand van de weg.
Voorerf Heemtweg inrichten als groene open ruimte.





Nieuwe hallen sluiten in hoofdvorm en kleur- en materiaalgebruik aan bij de bestaande hallen.
Reclame-uitingen in samenhang met de architectuur integreren.



De nieuwe bedrijfswoning is in hoofdvorm en kleurgebruik
afgestemd op de bedrijfsbebouwing.

Nieuwe bedrijfswoning

Situering

- De tweede bedrijfswoning met de voorgevel evenwijdig en op gelijke afstand van de weg als de bestaande bedrijfswoning.
- Eventuele bijgebouwen liggen teruggerooid ten opzichte van de woning.
- De kavel van de woning is vanaf hart sloot minstens 40 meter diep.

Massa

- De hoofdvorm van de woning is afgestemd op de hoofdvorm van de bedrijfsbebouwing.
- De goothoogte van de woning is maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte is maximaal 8 meter (*).
- De dakhelling bedraagt minimaal 30 graden (*).
- Bijgebouwen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 6 meter (*).

Aanzichten/gevels

- De woning is door gevelindeling gericht en georiënteerd op de Heemtweg.

Kleur- en materiaalgebruik

- Donkerbruine of antraciete baksteen en/of onbehandeld of zwart gebeitst hout voor de gevels.
- Antraciete dakpannen of -platen voor de kap met een matte afwerking.

Nieuwe bedrijfshal (achter nieuwe bedrijfswoning)

Situering

- De hal ligt tenminste 25 meter achter de achtergevel van de bedrijfswoning.
- Eenvoudige en rechte lijnige ordening van de bouwmassa met de nokrichting loodrecht op de Heemtweg.

Massa

- De hal heeft een enkelvoudige hoofdvorm met een zadeldak.
- De goot- en bouwhoogte van de hal zijn maximaal 6 meter (*) en 11 meter.
- De dakhelling is afgestemd op de dakhelling van de bestaande hallen van B-Four Agro.

Aanzichten/gevels

- Eenduidig en eenvoudig, afgestemd op de bestaande hallen.

Kleur- en materiaalgebruik

- Afgestemd op de bestaande hallen.

(* maatvoeringsvereisten afgestemd op bestemmingsplan landelijk gebied)



Kassen in folie.

Kassen en corridor

Situering

- Kassen liggen op tenminste 29 meter uit de as van de Heemtweg.
- Een corridor is uitsluitend als ondergeschikt onderdeel in het kassencomplex toegestaan.
- Eenvoud en rechte lijnige ordening van de bouwmassa's.

Massa

- Goothoogte kassen maximaal 6 meter en bouwhoogte maximaal 8 meter(*).
- Bouwhoogte corridor maximaal 7 meter (dit sluit aan bij de hoogte van de bestaande bebouwing).
- De hoofdvorm en nokrichting van kassen is per cluster gelijk. De corridor is plat afgedekt.
- De kassen hebben samen een rechte lijnige en eenvoudige contour.

Aanzichten/gevels

- Eenduidige vormtaal.

Kleur- en materiaalgebruik

- Kassen in glas of folie.
- Profielen lichtgrijs tot middengrijs; één hoofdkleur toepassen.
- Kleur- en materiaalgebruik corridor is afgestemd op de bestaande hallen.

Overige richtlijnen bebouwing

Verlichting

- Lichtuitstraling naar het buitengebied beperken/ voorkomen.

Installaties

- Situeren op het binnenterrein, inpandig oplossen of meeontwerpen in de architectuur van de bebouwing.
- Geen zichtbare losse elementen op het dak.

Reclame

- Reclame-uitingen aan het gebouw integreren en meeontwerpen in de architectuur.

Nutsvoorzieningen

- Nieuwe trafo's kennen een ondergeschikte situering en/of zijn geheel in één onopvallende gedekte kleur (afstemming op bestaande trafo).

(* maatvoeringsvereisten afgestemd op bestemmingsplan landelijke gebied)



Toelichting op de werkzaamheden op de open dag.



Bijlage 1

Omschrijving dienstverleningswerkzaamheden

De dienstverlening die B-Four Agro verricht voor derden omvat tal van werkzaamheden. Het betreft:

- loonwerk met machines en/of mensen;
- opslag, overslag van en handelingen aan producten van collega telers, afnemers en zakelijke relaties;
- speciaal verpakken en verzamelen van vrachten voor export klanten (bijna altijd in combinatie met eigen producten);
- fust wassen voor derden inclusief de tijdelijke opslag van verschillende soorten fust;
- transport in opdracht voor onze zakelijke relaties en cross docking service;
- rassen proeven ten dienste van zaadbedrijven en klanten;
- demonstraties met specifieke machines en het testen van prototypes.

Onderbouwing omvang uitbreiding van bedrijfsruimte

De extra hal achter de nieuwe woning is nodig voor de landbouwmachines, technische dienst en waterinstallatie/ bemestingsunit voor de kassen. De bestaande hallen achter de bestaande bedrijfswoning worden daardoor schone ruimten voor fusten en producten waarbij steeds meer food-safe ruimten ontstaan.

Op dit moment heeft B-Four Agro voor de omschreven opslag en werkzaamheden 2.000 m² in gebruik, de beoogde hal wordt 30 x 60 meter en heeft daarmee een oppervlakte van 1.800 m².

Het oppervlak kas is, zoals dat in het inrichtingsplan getekend is, totaal 65.000 m² met een optimale indeling ten aanzien van het kweekstelsel en de technische inrichting.

Dit sluit exact aan op de capaciteit van de bestaande groeicellen waarin het plantmateriaal wordt gekweekt; het materiaal dat in de kas afgekweekt wordt.



Bijlage 2

Simulaties

De hierna opgenomen simulaties laten een verbeelding zien van de plannen van B-Four Agro. De afbeeldingen aan linkerzijde geven de situatie voor de uitvoering van de plannen weer, de afbeeldingen aan rechterzijde die na uitvoering van de plannen.



Situatie voor uitvoering van het plan.



Situatie na uitvoering van het plan.



Situatie voor uitvoering van plannen die passen binnen het bouwvlak.



Situatie na uitvoering van plannen binnen bouwvlak.
Toepassing wilg en riet en haag.



Colofon

Opgesteld door

BügelHajema Adviseurs

Balthasar Bekkerwei 76

8914 BE LEEUWARDEN

Opdrachtgever

B-Four Agro

Heemtweg 5

WARMENHUIZEN