

BügelHajema

Plek voor ideeën

Uitbreiding Bejo Zaden B.V.

Beeldkwaliteitsplan en ruimtelijke onderbouwing

28 juli 2016



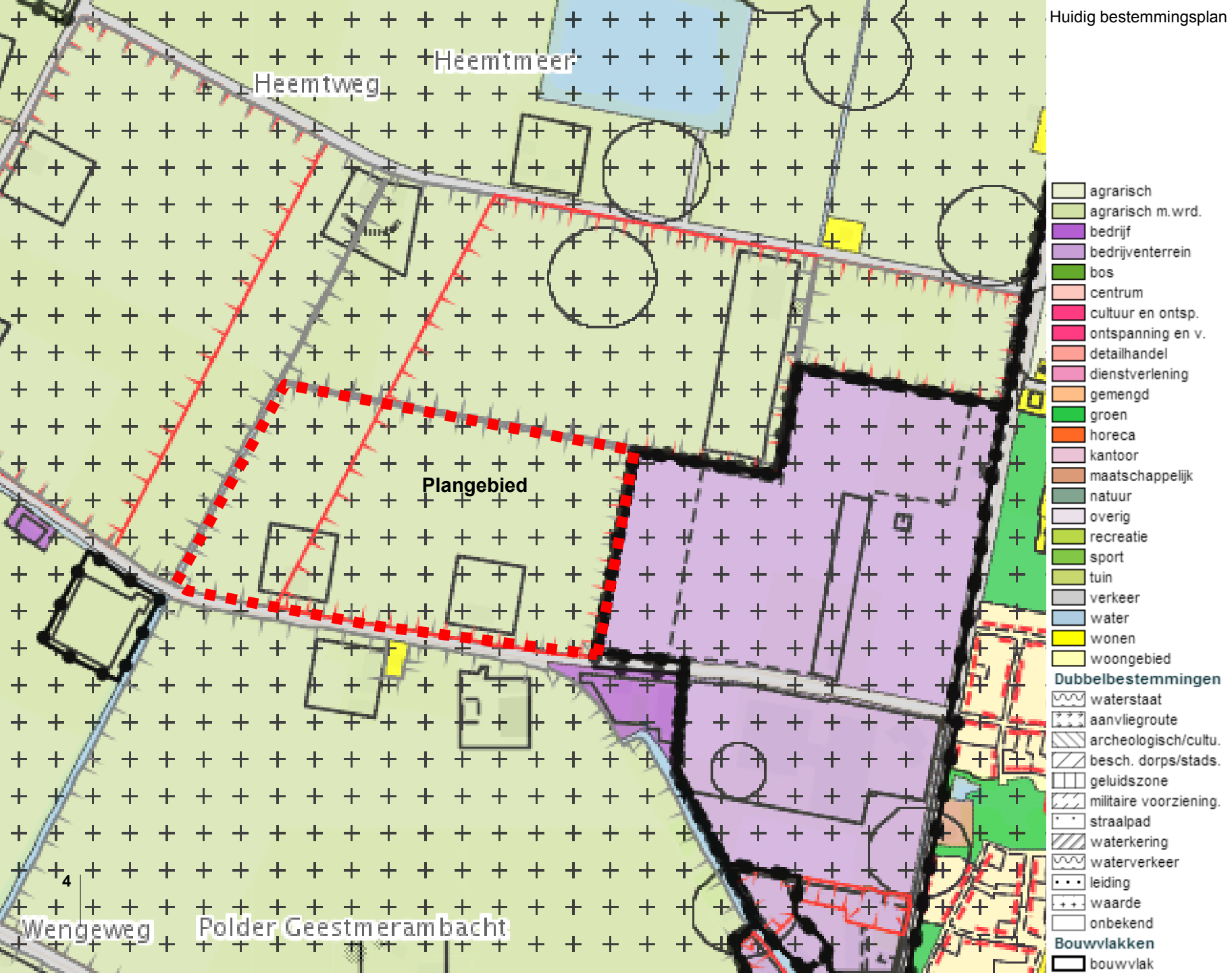


Plangebiet



Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Bejo Zaden B.V.	7
3.	Beleidskader	11
4.	Analyse	19
5.	Visie	27
6.	Beeldkwaliteitsrichtlijnen	29
Bijlage 1 – Impressies van een mogelijke uitwerking		37





Inleiding

Beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is opgesteld om te voorzien in het ruimtelijke kwaliteitskader voor de uitbreidingsplannen van Bejo Zaden B.V.

Bejo Zaden B.V. is een groot, internationaal opererend, zaadveredelingsbedrijf, met als hoofdproducten kool, wortels en uien. Het bedrijf heeft zijn hoofdvestiging ten zuiden van de Trambaan in Warmenhuizen.

Thans bestaat behoefte aan uitbreiding van het areaal kassen en gebouwen ten behoeve van het zaadveredelingsbedrijf (*) mede omdat het bedrijf de verdelingskassen op het bedrijventerrein Oudevaart wil verplaatsen naar de bedrijfslocatie. Daarnaast verwacht Bejo Zaden de komende 10 jaar een omzetverdubbeling en 60% meer activiteiten.

Om de gewenste uitbreiding van de kassen en gebouwen en ook de toekomstige groei mogelijk te maken is uitbreiding van het bedrijfsterrein noodzakelijk. Deze uitbreiding wordt voorzien aan de noordzijde van de Trambaan in een gebied dat ongeveer 17 hectare beslaat. Naast de gebouwen, zal ook moeten worden voorzien in de noodzakelijke waterberging.

(*) zaadveredelingsbedrijf:
een bedrijf, in haar geheel of delen daarvan, dat tot doel heeft het ontwikkelen, produceren en verhandelen van zaden

Context

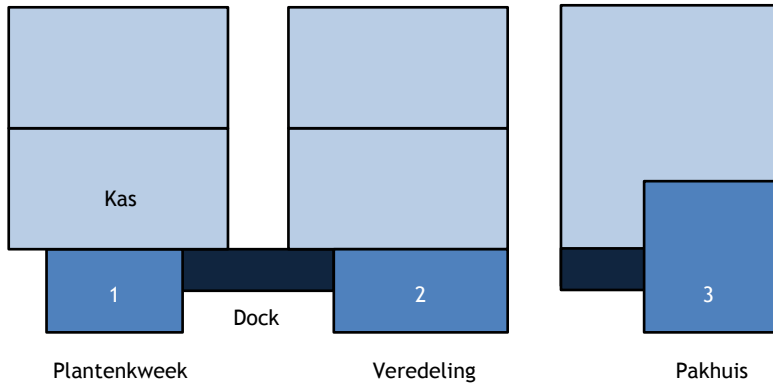
De provincie Noord-Holland heeft een zaadveredelingsgebied aangewezen (Seed-Valley). Dit gebied is voor een deel in de vorm van de aanduiding 'zaadveredelingsconcentratiegebied' overgenomen in het bestemmingsplan (de uitbreidingsplannen van Bejo Zaden B.V. liggen voor het overgrote deel in dit gebied).

In het bestemmingsplan geeft de gemeente aanwijzingen voor de landschappelijke inpassing. In aanvulling hierop heeft op 9 december 2014 een workshop (met o.a. de gemeente Schagen en de provincie Noord-Holland) over de landschappelijke inpassing van de uitbreiding plaatsgevonden. De resultaten van deze workshop zijn verwerkt in voorliggend beeldkwaliteitsplan.

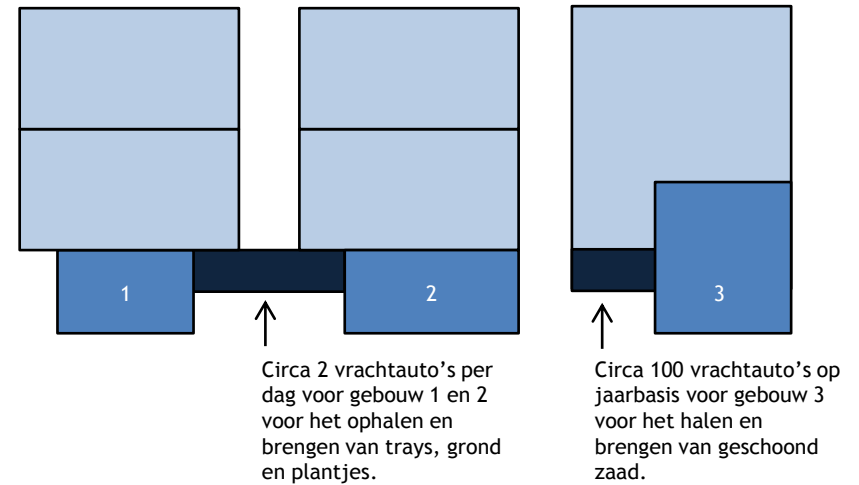
Doel

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 6 wordt vastgesteld door de gemeenteraad als uitgangspunt voor de welstandtoetsing.

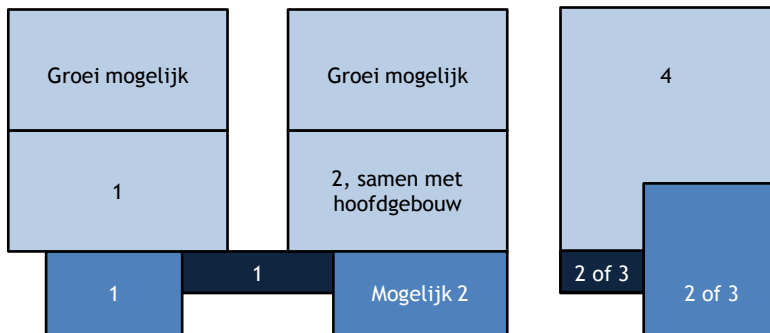
Schema functies



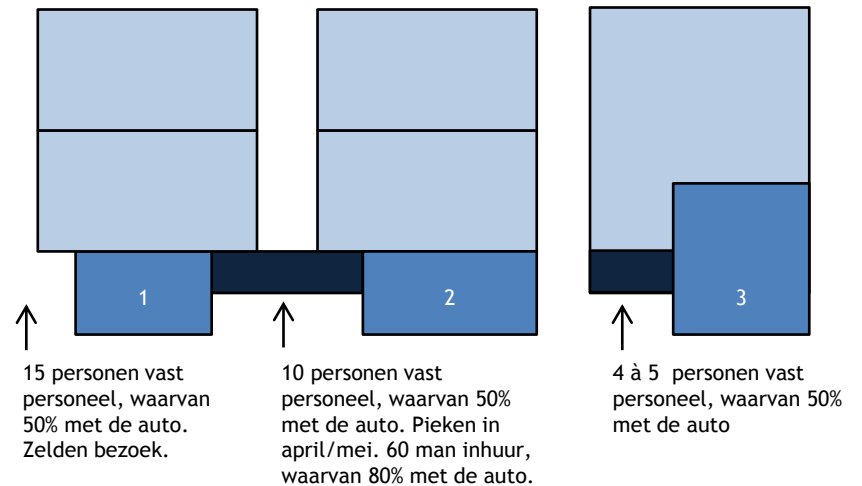
Logistiek vrachtauto's (op basis van ervaringscijfers)



Schema fasering



Logistiek personenauto's (op basis van ervaringscijfers)





2. Bejo Zaden B.V.

Uitbreidingsbehoefte bebouwing

Voordat kan worden ingezoomd op de wijze van inpassing van Bejo Zaden, is het nodig om in te gaan op de programmatische wensen van het bedrijf en de logistiek rond de activiteiten die plaatsvinden. Bejo Zaden wil op de voorliggende locatie een toekomstbestendig plan met een goede logistiek realiseren.

Uitbreidingsbehoefte bebouwing

Bejo Zaden heeft behoefte aan verruiming van de bouw mogelijkheden voor drie reguliere gebouwen voor zaadveredelingsactiviteiten met beperkte kantoorfunctie (nabij de auto-ontsluiting) en voor het overige kassen. De gewenste maatvoering voor de reguliere gebouwen is een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De gewenste maatvoering van de kassen is een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter.

De uitbreidingslocatie zal niet in één fase bebouwd worden. Bejo voorziet een groeimodel in vier fasen, waarbij een invulling van west naar oost wordt voorzien (zie schema hiernaast). De kassen ten behoeve van plantenkweek (waaraan nu al behoefte is) moeten namelijk geheel aan de westelijke zijde liggen. Dit is, in verband met de gangbare windrichting, de schoonste zijde, wat nodig is voor dit meest besmettingsgevoelige onderdeel van het bedrijf. De veredelingskassen worden vervolgens ten oosten van de plantenkweek gesitueerd (met een tussenruimte van 20-25 meter).

Terreininrichting

Er is door Bejo een studie gedaan naar de logistiek van vrachtauto's rond het bedrijf. Daaruit blijkt er op het terrein sprake zal zijn van circa 2 vrachtauto's per dag voor het halen en brengen van trays, grond en plantjes en circa 100 vrachtauto's op jaarbasis voor het halen en brengen van geschoond zaad.

Bejo gaat uit van circa 30 personen vast personeel en circa 60 personen flexibel personeel op de uitbreidingslocatie. Ten aanzien van het parkeren voor personenauto's is op basis van ervaringscijfers een berekening gedaan naar het noodzakelijke aantal plaatsen. Bij Bejo komt gemiddeld 50% van het vaste personeel en 80% van het flexibele personeel met de auto. Bezoek komt bij de beoogde functies in het plangebied zelden voor. Uit de berekening blijkt dat er behoefte is aan minimaal 63 parkeerplaatsen.

De afwikkeling van het (vracht)verkeer vindt volledig op het eigen terrein plaats, om daarmee gevaarlijke situaties op de Trambaan te voorkomen. Het terrein moet dan ook voldoende manoeuvreergelegenheid bieden voor 3 vrachtauto's per dag, met gelegenheid voor laden en lossen. Tevens wordt bij de beoogde uitbreiding rekening gehouden met een reservering voor een gemeentelijk fietspad langs de Trambaan in verband met de verkeersveiligheid op de Trambaan.

Naast ruimte voor bebouwing en verharding, moet het terrein ook ruimte bieden voor de noodzakelijke waterberging.

Bestaande situatie gezien vanaf de Trambaan



Bestaande situatie gezien vanaf de Veilingweg





Een onderdeel van de bedrijfsvoering is de teelt van bijen. Deze bijenteelt vindt, in verband met de gangbare windrichting, bij voorkeur plaats aan de westrand van het plangebied.

Do's en don'ts

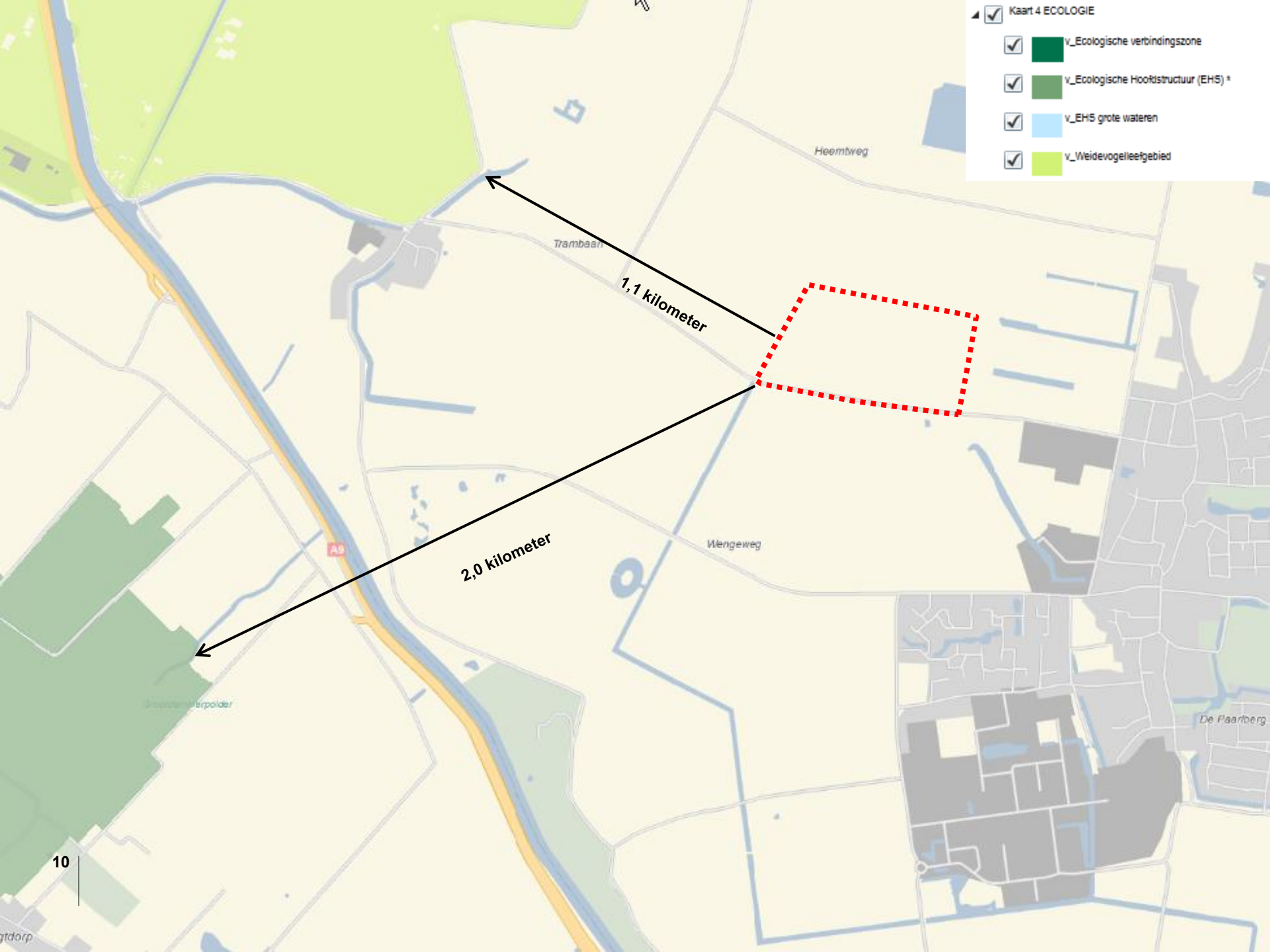
De aard van het bedrijf brengt met zich mee dat in de omgeving van het bedrijf een beperkt aantal landschappelijke middelen mogelijk zijn. Het zaadveredelingsbedrijf is namelijk een bedrijf van tot in de finesses gecontroleerde plantengroei, waarbij besmetting van buitenaf moet worden voorkomen.

Do's

- Water.
- Gazon.
- Proefvelden waarin eigen producten worden gekweekt.
- Bomen en geschoren hagen in de omgeving van de hoofdgebouwen.
- Jonge plantenweek aan westzijde plangebied (reduceren besmettingsgevaar door ligging in de openheid op de westenwind).
- Bijentuin aan de westzijde van het plangebied.

Don'ts

- Ruigtes, ecologische oevers, vrij uitgroeiend struweel.
- Bomen in de nabijheid van kassen (binnen 20 meter van de kas).



3.

Beleidskader

Natura 2000, EHS en weidevogelleefgebied

De Natura 2000-gebieden Schoorlse Duinen en Abtskolk & De Putten liggen op 3 tot 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 kilometer het dichtst bij het plangebied.

Op 1,1 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



Openheid



Provincie

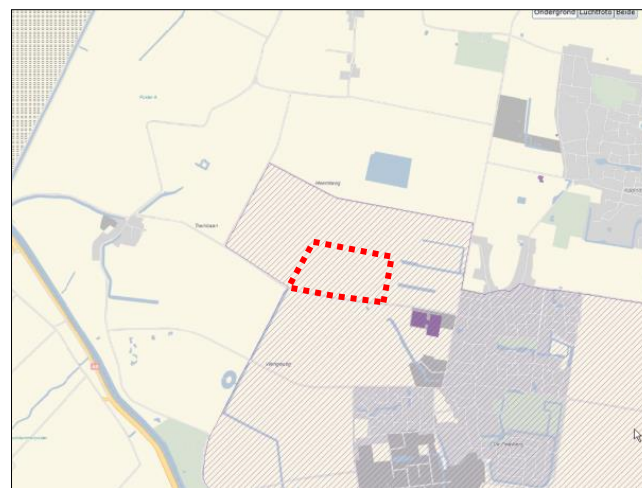
Op provinciaal niveau wordt West-Friesland gerekend tot het zeekleilandschap. Voor de omgeving van het plangebied onderscheidt de (Informatiekaart) Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie een aantal van belang zijnde kenmerken. Met name kunnen genoemd worden:

- 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

Wegbeplanting langs de Trambaan



Openheid en zicht op de duinen



Gemeente

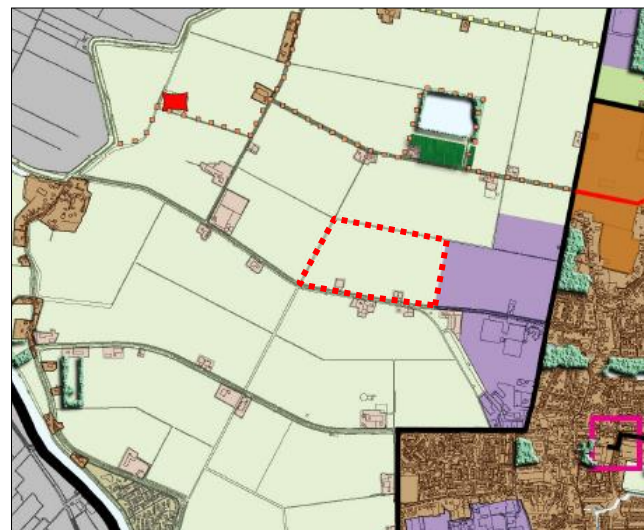
Structuurvisie voormalig gemeente Harenkarspel

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 koelbedrijven, zaadveredelingsbedrijven en dergelijke. De gemeente zal trachten deze grote werkgevers 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 oost west richting. Bij ontwikkelingen op perceelsniveau wordt in het algemeen en vanwege de openheid gestreefd naar compactheid.



Gemeentelijke Structuurvisie



Inpassen door afstand en de toepassing van agrarische voortuinen



Gemeente

Bestemmingsplan Landelijk gebied Harenkarspel

De provincie heeft een zaadveredelingsgebied aangewezen (Seed-Valley). Dit gebied is in de vorm van de aanduiding 'zaadveredelingsconcentratiegebied' is 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.

Nadere aandacht bij uitwerking beeldkwaliteit:

- herkenbare 'ontwerpeenheid' als specifieke sector met hightech uitstraling;
- aansluiten bij thema's Bejo en Nickerson-Zwaan/Hazera Seeds: 'inpassing door afstand' door toepassing 'agrarische voortuinen' en proeftuinen;
- koppelen aan duidelijke waterstructuur als drager: daarmee verdeling lengtes en aansluiting op landschapsmaat en -richting met waarborg zichtlijnen;
- specifiek beeldkwaliteitsplan per vestiging met extra aandacht voor integratie eventueel bestaande agrarische bedrijven.

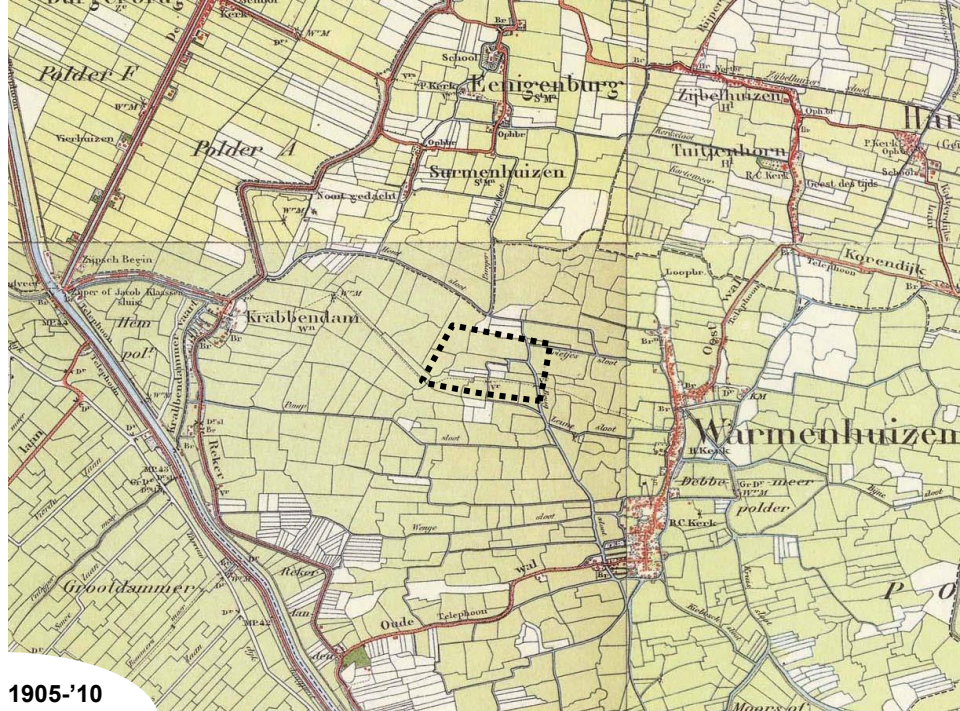
Het bestemmingsplan Landelijke gebied Harenkarspel omvat ook een beeldkwaliteitsplan (bijlage 3). Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de mogelijkheden voor verandering die het plan Landelijk gebied biedt (uitbreiding van agrarische bouwvlakken, nieuwvesting van agrarische bedrijven en de ruimte voor ruimteregeling). De voorliggende uitbreiding van het bedrijf Bejo Zaden is van een andere orde en is ook geen ontwikkeling die binnen de reikwijdte van het vigerende bestemmingsplan Landelijke gebied past. Om deze reden is er dan ook een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld.



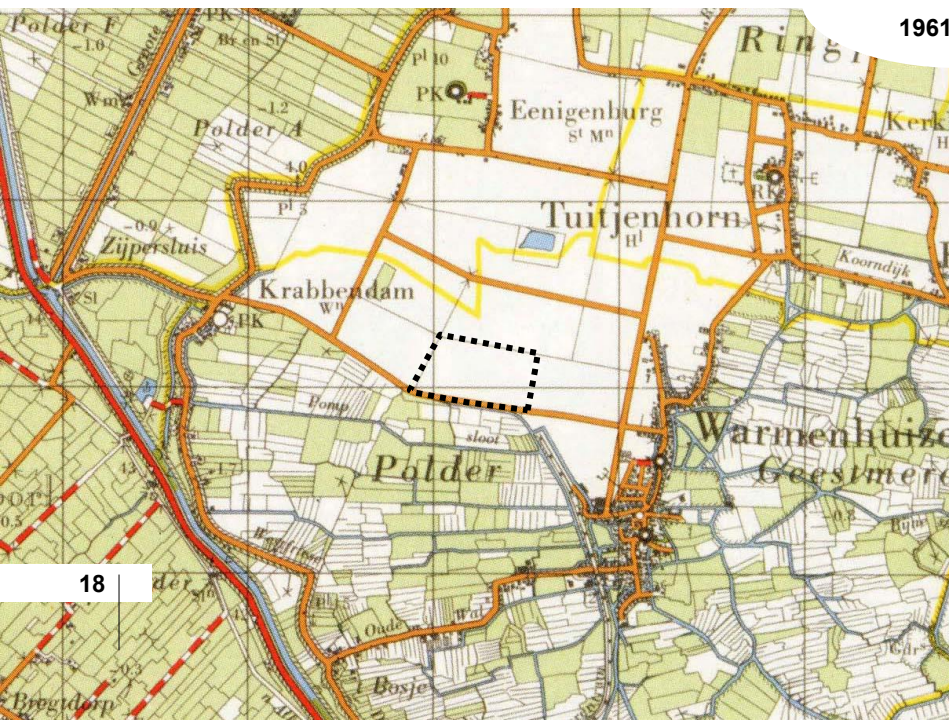
Verkenning Seed-Valley vestigingsmogelijkheden
(studie voormalig gemeente Harenkarspel)



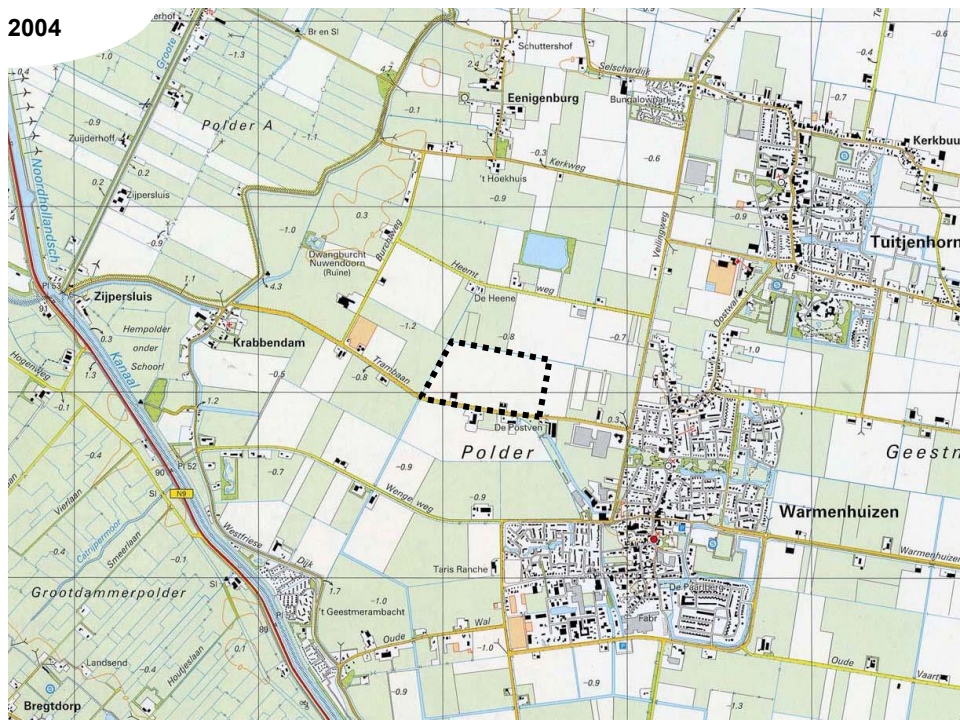
1858



1905-'10



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 kreken. 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.

Orderingsprincipes

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 rechte ruilverkavelingswegen (en oudere polderwegen) met een strakke (blok)verkaveling en meer kronkelende oude bebouwingslinten en grillige wegen, kaden en waterlopen.

In de verkavelingsstructuur heeft ter plekke van de westrand van het plangebied altijd een richtingsverandering in het landschap gezeten. Thans ligt hier een waterloop die zowel functioneel als ruimtelijke een belangrijke waarde heeft.

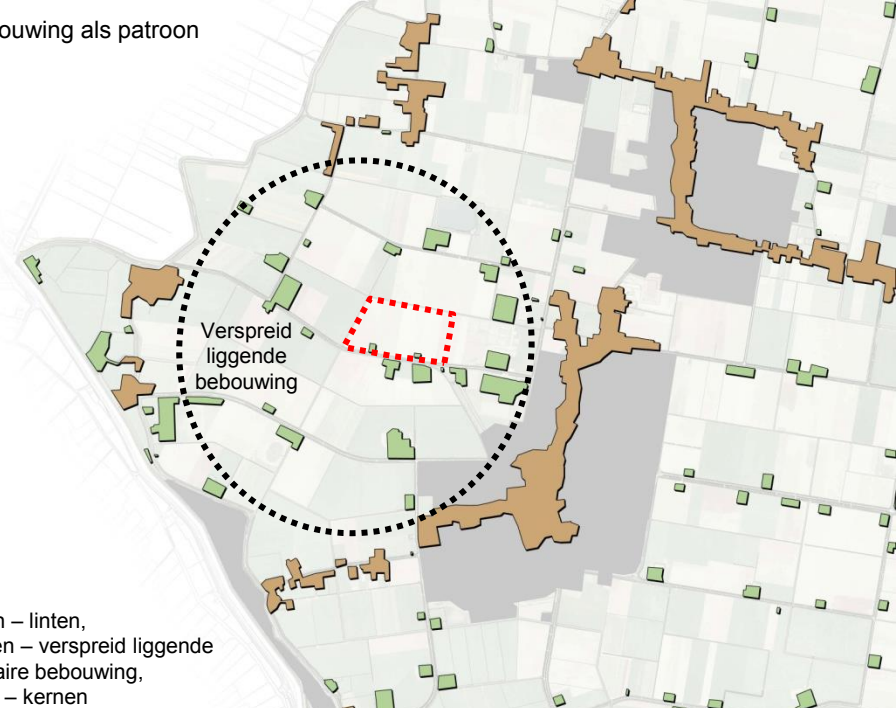
De mate van openheid, de schaal van de omgeving en de doorzichten (o.a. de duinen) worden in grote mate bepaald door de wegen en wegbeplanting die aangelegd zijn in het kader van de ruilverkavelingen. Daarnaast vormen de (oude) linten, dorpen, recreatiegebieden en enkele bouselementen duidelijke begrenzingen in het landschap.

De Polder Geestmerambacht, waarin het plangebied ligt, heeft het meest grootschalig karakter. De wegen zijn recht en de verkaveling kent een rechthoekig patroon. In dit gebied komen meerdere (vrij in het landschap liggende) agrarische bedrijven voor.

(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, meer open linten en solitaire bebouwing in ruilverkavelingsgebieden.

De kernen vormen verdichtingen in het landschap. De lintbebouwing is veelal gelegen langs kronkelende wegen (kaden). Het is de oudste bebouwing in het gebied met een merkbaar en zichtbaar historisch karakter.

De lintbebouwing kent een grote diversiteit aan woningen en agrarische bedrijven. Oude stolpboerderijen, royale pastoriwoningen, nieuwere (bedrijfs)bebouwing staan naast elkaar. Bijna alle bebouwing is vrijstaand en uniek en staat vaak haaks op de weg.

In het buitengebied is als gevolg van de ruilverkaveling op veel plekken verspreid liggende solitaire bebouwing ontstaan. Met name in de Geestmerambachtpolder, waarin het plangebied ligt, is dit goed te zien. De bebouwing ligt veel aan door ruilverkaveling ontstane wegen. Het merendeel betreft agrarische bedrijven. Deze bedrijven zijn in latere jaren vaak fors gegroeid en het betreft dan ook vaak moderne bouwwerken.

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;
- de oost-west zichtrichting met zicht op de Westfriesse Omringdijk;
- het zicht op de duinen (vanaf de Trambaan);
- de voor een groot deel het huidige landschappelijk beeld bepalende wegbeplanting die aangelegd is bij de ruilverkaveling (Trambaan).



Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

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.

Bejo Zaden B.V. heeft reeds een forse groei doorgemaakt en beoogd nog verder te groeien. Daarvoor is het voorliggende plan opgesteld. Door de schaal van het bestaande bedrijf en de schaal van de gewenste ontwikkeling, is een goede landschappelijke inpassing van groot belang. De openheid van de gemeente, de nabijheid van landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle elementen en de nabijheid van Warmenhuizen verdienen daarbij bijzondere aandacht.

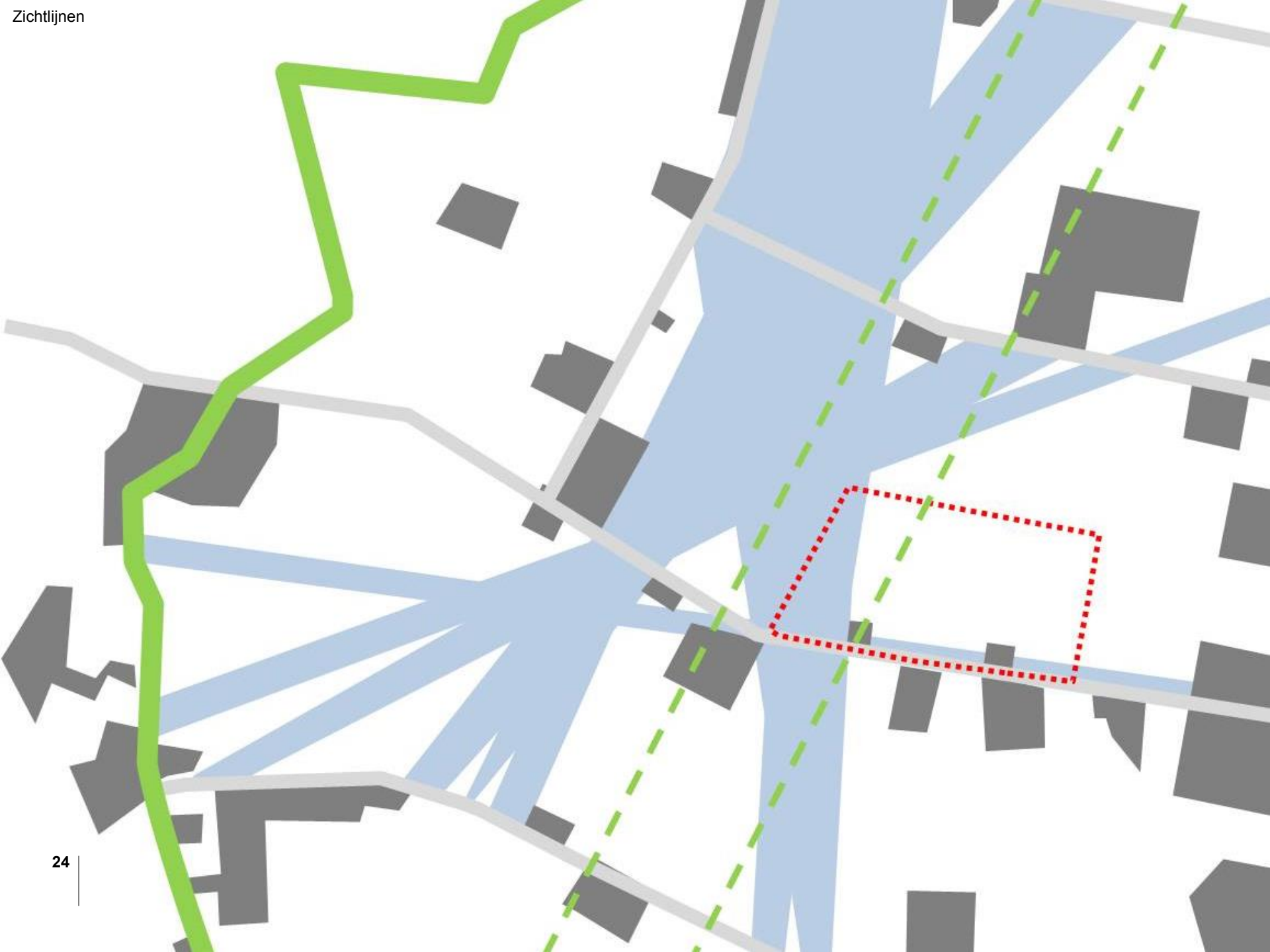
Door de schaal en aard van de bedrijfsvoering zal maatwerk geleverd moeten worden. De gemeente Schagen heeft hiervoor in het Bestemmingsplan landelijk gebied Harenkarspel uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn reeds verwerkt in de planvorming van vorige uitbreiding van Bejo Zaden B.V. In het voorliggende plan zijn deze eveneens geïntegreerd (zie ook volgende paragraaf).

De belangrijke waterlijn op het omslagpunt van de verkaveling (westrand van het plangebied) is gehandhaafd en met respect behandeld.

De uitgangspunten werken met herkenbare ontwerpeenheden die aansluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing van Bejo Zaden B.V. en het opdelen van de uitbreiding met bebouwing in compartimenten zijn tevens in het plan opgenomen.

In verband met het open karakter van de omgeving is de bebouwing compact gehouden en is in de maximale bouwhoogte aangesloten bij de maximale bouwhoogte die in het bestemmingsplan buitengebied voorkomen.

De overgangen naar het buitengebied zijn zorgvuldig; opslag en waterbassins worden intern, binnen de bebouwingscontouren opgelost.



Bestemmingsplan landelijk gebied Harenkarspel

In het Bestemmingsplan landelijk gebied Harenkarspel wordt onder andere gevraagd om plannen af te stemmen op de landschapsmaat en -richting en om zichtlijnen te waarborgen. In het Bestemmingsplan landelijk gebied Harenkarspel is een zichtlijn opgenomen aan de westzijde van het plangebied. Deze valt samen met een belangrijke waterlijn op het omslagpunt van de verkaveling (westrand van het plangebied).

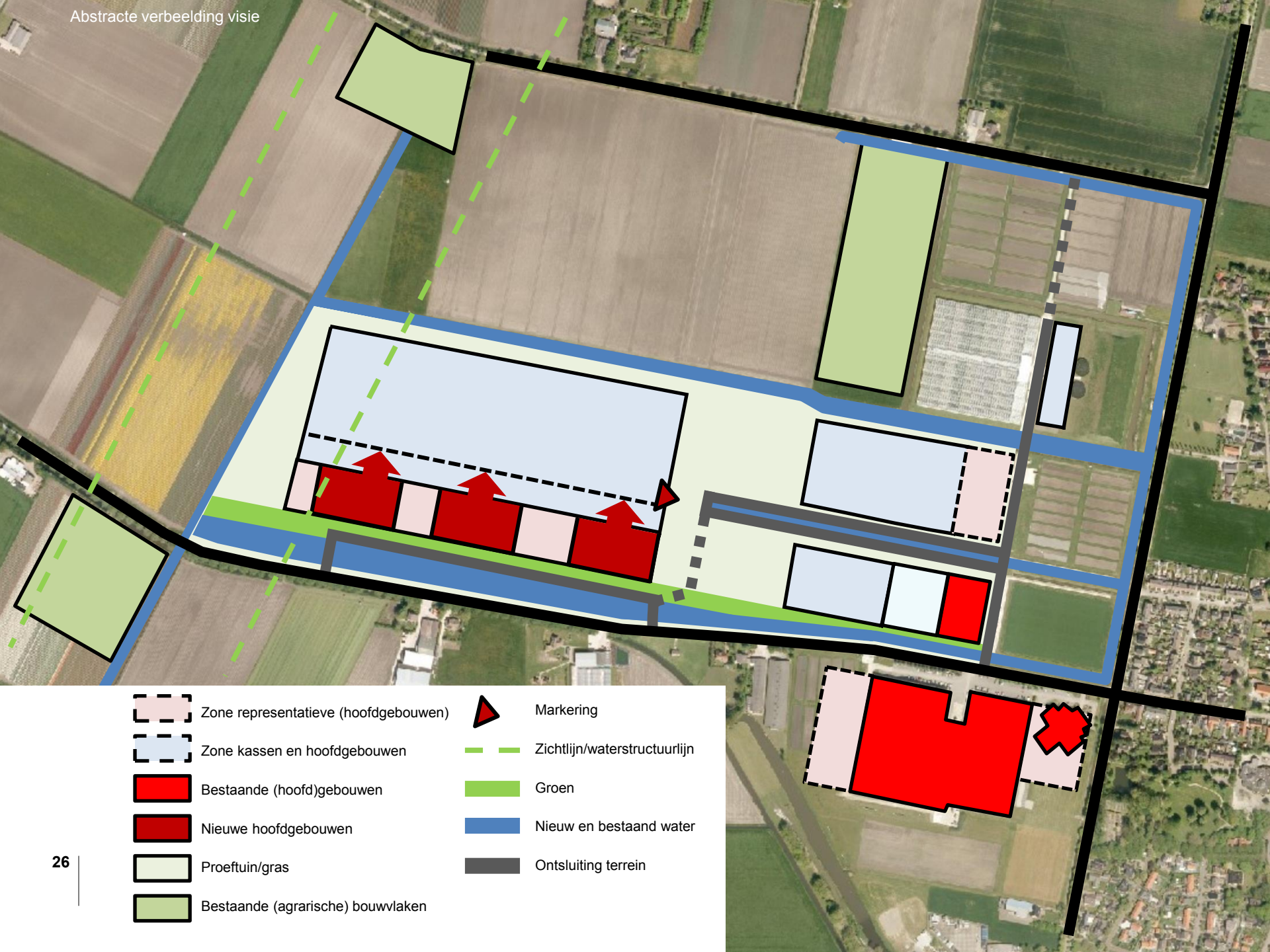
In het voorliggende plan is afgeweken van de exacte begrenzing van deze zichtlijn. Dit heeft te maken met spanning die bestaat tussen de bedrijfsvoering van Bejo Zaden B.V., de ligging van de zichtlijn en de wens voor afstemming op de maat en richting van het landschap.

Bejo Zaden B.V. heeft als nadrukkelijke wens om jonge plantenweek aan de westzijde van het plangebied te situeren, om daarmee besmettingsgevaar te reduceren (zie hoofdstuk 2). Dit gegeven is bepalend voor de functionele en ruimtelijke opzet van het bedrijf. Proeftuinen, ecologische zones, etc. zijn daarom aan de westzijde van het bedrijf niet gewenst. Aan de oostzijde van de nieuwbouw kunnen deze echter probleemloos ingepast worden.

Het opdelen van de uitbreiding met bebouwing in compartimenten is een belangrijk uitgangspunt. De proeftuinen van Bejo Zaden B.V. zijn aan de oostzijde van de uitbreiding ingezet om het totale terrein van Bejo Zaden B.V. te geleiden. Mede als gevolg hiervan komt de uitbreiding deels op de geprojecteerde zichtlijn komt te liggen.

Vanwege het belang van de zichtlijn is meer in detail gekeken naar de exacte invulling hiervan. Er is gekeken naar de zichtlijnen die er in deze omgeving werkelijk zijn (zie afbeelding op pagina 24). Het open laten van de westpunt van het plangebied blijkt vanuit dit onderzoek noodzakelijk om bestaande zichtlijnen te respecteren. Dit is dan ook in het plan opgenomen.

Met bovenstaande ontwerpkeuzes is sprake van een zorgvuldige afstemming van programma en inpassing in het landschap en zijn de uitgangspunten uit Bestemmingsplan landelijk gebied Harenkarspel gerespecteerd.



- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|------------------------------|
|  | Zone representatieve (hoofdgebouwen) |  | Markering |
|  | Zone kassen en hoofdgebouwen |  | Zichtlijn/waterstructuurlijn |
|  | Bestaande (hoofd)gebouwen |  | Groen |
|  | Nieuwe hoofdgebouwen |  | Nieuw en bestaand water |
|  | Proeftuin/gras |  | Ontsluiting terrein |
|  | Bestaande (agrarische) bouwvlakken | | |



5. Visie

Algemeen

Rekening houdend met de gemeentelijke uitgangspunten, de resultaten uit de workshop van 9 december 2014 en de analyse van de omgeving, gelden de volgende uitgangspunten ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

- Vanaf Warmenhuizen is een doorgaande zichtrelatie aanwezig richting het buitengebied (verruiming van het profiel naar buiten toe).
- De waterlijn aan de westkant van het plangebied wordt als belangrijke structuurlijn gerespecteerd.
- Nieuwe waterlopen hebben gebiedseigen maten.
- Inpassing bebouwing door afstand en/of het toepassen van agrarische voortuinen en proeftuinen.
- Herkenbare 'ontwerpeenheid' voor gebouwen hanteren.
- Opslag en waterbassins uit het zicht

Concept

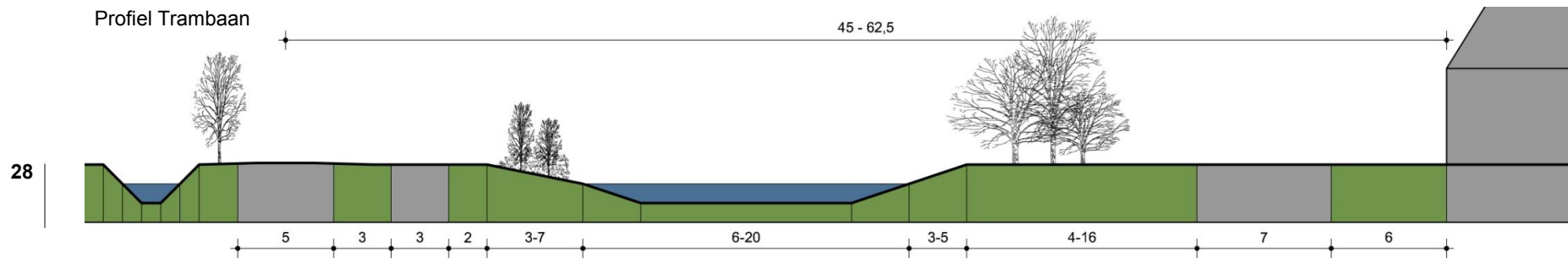
De uitgangspunten zijn vertaald naar een concept voor de landschappelijke inpassing. Daarbij is rekening gehouden met de functionele wensen van het bedrijf (zie hoofdstuk 2). Het concept gaat uit van een zo compact mogelijke en eenduidige hoofdopzet voor de bebouwing, in combinatie met het maken van goede overgangen naar de landschappelijke omgeving.

- Het plangebied kent een zonering in functies. Aan de Trambaan is achtereenvolgens in noordelijke richting sprake van een representatieve groenblauwe zone, een zone met representatieve (hoofd)gebouwen en vervolgens een zone met kassen en (hoofd)gebouwen.

- De representatie groenblauwe zone geeft (mede) vorm aan de inpassing van de bebouwing vanaf de Trambaan (inpassing door afstand), geeft een koppeling met de waterstructuur en is het visitekaartje van het bedrijf. De zone is mede bedoeld voor waterberging en de ontsluiting van het terrein/bedrijf.
- In de zone voor representatieve (hoofd)gebouwen is sprake van een ritme van robuuste bebouwing (herkenbare ontwerpeenheid/aansluiten bij bestaande bebouwing). Deze zone is tevens bedoeld voor de inpassing van de parkeerplaatsen. Kassen zijn niet toegestaan in deze zone.
- In de zone voor de kassen is eenvoud in richting en type kas uitgangspunt. In deze zone mogen ook representatieve (hoofd)gebouwen en tussen de kassen mogen ook waterbassins, opslag, etc. worden gerealiseerd
- Aan noordzijde is sprake van een ongecompliceerde overgang van kassen in het landelijke gebied (rand zonder rommel).
- Aan de westzijde is sprake van een forse open, groene ruimte en een ongecompliceerde overgang van kassen in het landelijke gebied. Hiermee wordt rekening gehouden met het aanwezige (water)structuurlijn.
- Aan de oostzijde vormt een proeftuin de overgang naar het bestaande bedrijfsterrein met de bestaande bebouwing (inpassing door afstand).
- De bebouwing sluit in maatvoering en vormgeving aan op de bestaande bebouwing en wordt in situering afgestemd op de richting van het landschap.



Profiel Tramlijn





6. Beeldkwaliteitsrichtlijnen

Voorbeelduitwerking en impressies

Ter illustratie van de visie en de beeldkwaliteitsrichtlijnen is een voorbeelduitwerking uitgewerkt (hiernaast afgebeeld) en zijn impressies van een mogelijke uitwerking opgenomen (zie bijlage 1). De hier gegeven uitgangspunten zijn het kader.

Beschrijving bebouwing

De invulling van het plangebied kent in hoofdlijn een tweedeling in de gebouwen, namelijk in (hoofd)gebouwen en kassen. De beeldkwaliteitsrichtlijnen zetten in op een onderscheid in vormgeving van deze bouwtypen en op presentatie richting de Trambaan.

De ritmiek en maatvoering van de hoofgebouwen sluit enerzijds aan op de maatvoeringen in het buitengebied (maximale goot- en bouwhoogte 6 en 10 meter) en anderzijds op die van het aangrenzende bedrijventerrein (maximale goot- en bouwhoogte 8 en 10 meter). De nieuwe (hoofd)gebouwen zullen vooral bestaan uit gebouwen voor productie en opslag. De beeldkwaliteitsrichtlijnen voor dit type gebouw zijn gericht op eenvoud, helderheid en samenhang tussen de nieuwe en de reeds bestaande gebouwen aan de Trambaan. De beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de kassen zijn gericht op eenvoud, helderheid en samenhang tussen de gebouwen.

Beschrijving erf

De richtlijnen voor het erf zetten in op presentatie aan de voorzijde (Trambaan) en ongecompliceerde overgangen van gebouwen naar het landelijke gebied (noord- en westzijde) en het maken van proeftuinen aan de oostzijde.

Vanwege de aard van het bedrijf met een tot in de finesses doorgevoerde controle over beplanting wordt aan de zuidzijde een representatieve zone voorgesteld met een waterpartij met strakke, flauw hellende taluds, met aansluitend gazon met daarin verspreid groepen met bomen. Het beplantingspatroon wijkt bewust af van de overzijde van de Trambaan waar een lineaire beplanting aanwezig is. De groepen bomen staan daar waar de docks en het parkeren gesitueerd zijn. De nadruk komt daarmee als vanzelf op de hoofdgebouwen.

De afwikkeling van het (vracht)verkeer vindt op het eigen terrein plaats. De representatieve blauwgroene zone biedt hiervoor voldoende (manoeuvrer)ruimte. Het laden en lossen vindt plaats tussen de hoofdgebouwen en is hierdoor ondergeschikt in het beeld. De parkeerplaatsen voor auto's worden tevens tussen de hoofdgebouwen gesitueerd en worden ingepast met geschoren hagen/struiken en zijn hierdoor ondergeschikt in het beeld.

Aan de achterzijde van het bedrijf liggen de kassen. Kassen horen in hun aard bij het landbouwkundige karakter van het buitengebied. In die zin zijn zij een makkelijke overgang naar het buitengebied. Uitgangspunt is dat een ongecompliceerder overgang ontstaat, met kassen op een eenvoudige groene ondergrond (gras). Opslag, afvalcontainers, waterbassins, etc. worden tussen de kassen ingepast om dit beeld te bereiken. Ten oosten van de nieuwe bebouwing wordt een proeftuin gerealiseerd. Deze vormt zowel de overgang als de verbinding met het bestaande bedrijfsterrein.

Bebouwing in de zone voor hoofdgebouwen sluit in massa en hoofdropzet aan bij de
bestaande hoofdgebouwen (herkenbare ontwerpeenheid)



Voorbeelden herkenbare entree, passend bij de aard en schaal
van de bebouwing en meeontworpen reclame-uiting



Nieuwe (hoofd)gebouwen

Situering

- De hoofdgebouwen staan met de voorgevel in een rechte voorgevelrooilijn.
- Docks liggen minimaal 15 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen.
- De minimale tussenruimte tussen hoofdgebouwen is 60 meter.
- Eenvoud en rechte lijnige ordening van de bouwmassa's.

Massa

- De diepte van een hoofdgebouw is minimaal 25 meter en is maximaal 88 meter.
- De breedte van een hoofdgebouw is minimaal 60 meter en is maximaal 100 meter.
- Goothoogte van de twee westelijke hoofdgebouwen maximaal 6 meter en van het oostelijke hoofdgebouw 8 meter. De bouwhoogte van hoofdgebouwen is maximaal 10 meter.
- Ondergeschikte gebouwonderdelen, bijvoorbeeld ter markering van de entree, mogen een grotere goothoogte van maximaal 10 meter hebben.
- De hoofdvorm is overwegend één bouwlaag met een afgeknotte kap en/of een suggestie van een kap.
- De entree vormt een accent in de massaopbouw.
- Overwegend enkelvoudige bouwmassa's.
- Eenvoud en helderheid in de compositie van de bouwmassa's.

Aanzichten/gevels

- Combinatie van eenvoud en krachtige ingrepen, passend bij de aard en schaal van de bebouwing. Met name de entree vormt een verbijzondering en is duidelijk als zodanig herkenbaar.
- Eenduidige vormtaal voor alle nieuwe gebouwen.
- Representatieve gevels aan de Trambaan, passend bij de aard en functie van de bebouwing
- Zorgvuldig vormgegeven gevels aan de zijanten van de meest westelijk en oostelijk gelegen bouwmassa's.

Kleur- en materiaalgebruik

- Terughoudend in kleur- en materiaalgebruik. Zowel in aantal als in expressie.
- Baksteen, sandwichpanelen en glas zijn de hoofdmaterialen.
- Maximaal 2 hoofdkleuren toepassen, aangevuld met een accentkleur. De accentkleur versterkt de architectuur.

Kassen in glas



Kassen in glas

Tunnelkassen in folie



Kassen in folie



Kassen

Situering

- Kassen liggen terugliggend ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen en docks.
- Rechte rooilijnen toepassen.
- De tussenruimte tussen kascomplexen bedraagt minimaal 20 meter.
- Eenvoud en rechte lijnige ordening van de bouwmassa's.

Massa

- Goothoogte maximaal 6 meter en bouwhoogte maximaal 8 meter.
- Compact bouwen.
- Kassen clusteren per type.
- De hoofdvorm en nokrichting is per cluster kassen gelijk.
- Overwegend enkelvoudige bouwmassa's.
- Eenvoud en helderheid in de compositie van de bouwmassa's.

Aanzichten/gevels

- Eenduidige vormtaal per blok.

Kleur- en materiaalgebruik

- Kassen in glas of folie.
- Profielen lichtgrijs tot middengrijs; één hoofdkleur toepassen.

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 en bewegwijzering

- Ondergeschikt en eenduidig, uitsluitend bij maximaal drie entrees op de Trambaan.
- Reclame-uitingen aan het gebouw integreren en meeontwerpen in de architectuur.

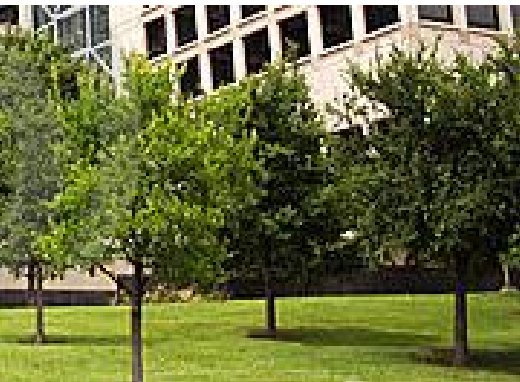
Brede haag of geschoren struiken



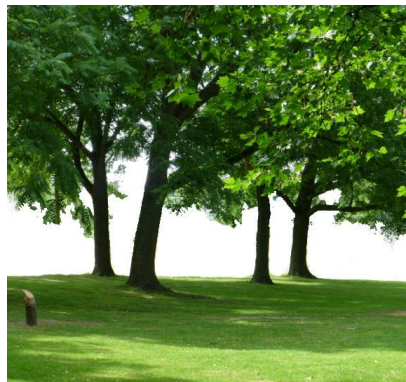
Geparkeerde auto's inpassen met hagen



Één hoofdkleur voor de verharding



Beeld bomen en gebouw



Boomgroep in gazon



Proeftuinen aan oostzijde van de bebouwing



Erf

Verharding

- Terughoudend in kleur- en materiaalgebruik. Één basiskleur (bijvoorbeeld lichtgrijs tot middengrijs) gebruiken voor alle verharding.
- Eenduidig materiaalgebruik voor het hele terrein.

Voorterrein Trambaan

- Representatieve inrichting.
- Waterloop met variabele breedte (6-20 meter) en flauw hellende taluds langs de Trambaan
- Gazon met boomgroepen bestaande uit bijvoorbeeld *Pyrus calleryana* (peer) of *Fraxinus ornus* (pluimes).
- Geparkeerde auto's inpassen tussen de hoofdbouwen en inpassen met hagen en/of geschoren struiken.

Westelijke punt

- Invulling met gazon of extensief beheerd gras in verband met bijenteelt.
- Eventueel boomgroepen (enkel ten zuiden van de voorgevelrooilijn van de hoofdbouwen).
- Geen bebouwing, opslag, e.d.

Noord- en oostzijde

- Invulling met gazon.
- Eventueel een onderhoudstrook langs kassen.
- Groene randen (gras) van minimaal 5 meter breedte langs sloten en 3 meter breed langs paden.

Oostzijde

- Invullen als proeftuin, met groene randen (gras) van minimaal 3 meter breedte langs paden.

Overige richtlijnen erf

Dammen/bruggen/hekwerken

- Kiezen voor eenvoudige vlakke bruggen of dammen, zo smal als functioneel mogelijk.
- Hekwerken zijn ondergeschikt in het beeld.

Verlichting

- Lichtuitstraling naar het buitengebied beperken/voorkomen.

Nutsvoorzieningen

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

Reclame en bewegwijzering

- Ondergeschikt en eenduidig, uitsluitend bij maximaal drie entrees op de Trambaan.



Bijlage 1 - Impressies van een mogelijke uitwerking

De in deze bijlage getoonde impressies geven een mogelijke uitwerking van de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen en zijn gebaseerd op de in hoofdstuk 6 genoemde richtlijnen voor de bebouwing en de erfinrichting. De getoonde impressies geven niet het eindbeeld weer.





Beeld vanaf de Trambaan in westelijke richting, simulatie



Beeld vanaf de Trambaan in noordwestelijke richting, simulatie





Beeld vanaf de Trambaan in oostelijke richting, simulatie









Beeld vanaf de Burchtweg in oostelijke richting, simulatie





Beeld vanaf de Heemtweg in zuidoostelijke richting, simulatie



Colofon

Opgesteld door

BügelHajema Adviseurs

Balthasar Bekkerwei 76

8914 BE LEEUWARDEN

Opdrachtgever

Bejo Zaden B.V.

Trambaan 1

1749 CZ WARMENHUIZEN