

b e e l d k w a l i t e i t p l a n

O b d a m

BORST BLOEMBOLLEN

O b d a m
BORST BLOEMBOLLEN
b e e l d k w a l i t e i t p l a n

code 20151306
mei 2018



Rho



**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

INHOUD

b e e l d k w a l i t e i t p l a n

0 inleiding pag. 5

1 beleid pag. 9

2 beeldcriteria pag. 15

3 vormgeving pag. 25

4 conclusie pag. 43





O

i n l e i d i n g

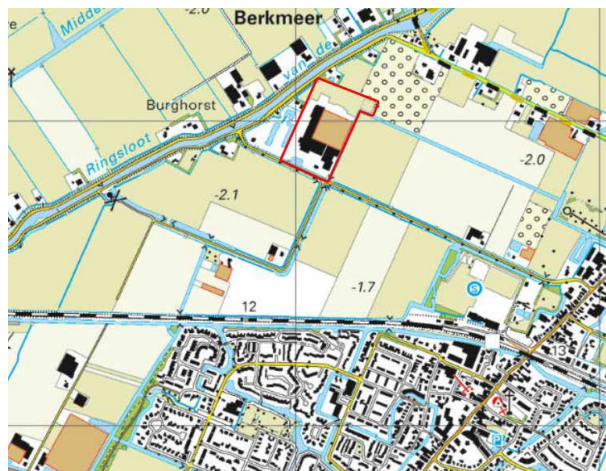
INLEIDING

Inleiding

Ten noorden van Obdam is het tulpenbedrijf Borst Bloembollen gelegen. Borst Bloembollen heeft zich ontwikkeld als een gespecialiseerd tulpenbedrijf. Het bedrijf richt zich op het ontwikkelen en leveren van hoogwaardige tulpenbollen en tulpen. Momenteel is Borst Bloembollen één van de toonaangevende bedrijven die nieuwe tulpensoorten ontwikkeld en in de markt zet. De hoofdvestiging van waaruit alles wordt geregeld, georganiseerd en de uiteindelijke productie plaats vindt is gelegen in Obdam.

Het bouwblok van het bedrijf aan de Noorderbrug in Obdam is nu ongeveer 3 ha. Recent heeft het bedrijf een deel van zijn gebouwen vernieuwd. In de nabije toekomst wil het bedrijf uitbreiden met een aantal schuren en schuurkassen. Met deze uitbreiding wordt het mogelijk de bedrijfsactiviteiten sterker te concentreren en bestaande opslag te overkappen. Hierdoor wordt het aantal vervoersbewegingen beperkt. Door de overkapping wordt geluid van het bedrijf aan de westzijde sterker afgeschermd. De huidige bouw mogelijkheden zijn nog niet volledig benut. De huidige vorm van het bouwblok sluit echter niet volledig aan op de wenselijke uitbreiding van het bedrijf. Deze uitbreidingsvorm is gerelateerd aan de huidige inrichting van het bedrijf. Door de verwachte verdere groei van het bedrijf is het noodzakelijk, dat er uitbreidingsmogelijkheden worden gecreëerd.

De uitbreidingen zijn noodzakelijk om enerzijds qua productie te kunnen groeien en anderzijds om bestaande gebouwen te kunnen vernieuwen zonder dat er stagnatie optreedt. Voor de continuïteit en de verdere uitbouw van de bedrijfsactiviteiten is uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk. Verplaatsing is bedrijfstechnisch gezien niet mogelijk. De mogelijke uitbreidingslocatie van Borst Bloembollen ligt tussen de Noorderbrug en de lijn in het verlengde van Molenweg en het gebied ten noorden hiervan. Het gebied aan de oostzijde van de lijn in het verlengde van de Molenweg is niet in eigendom. Dit gebied is niet betrokken bij de uitbreiding van het bedrijf, omdat het niet mogelijk is hier bedrijfsbebouwing te realiseren die aangesloten kan worden op de bestaande interne logistiek van het bedrijf.



Figuur 1 Huidige situering

Programma

Het betreft een wens tot groei in verschillende fasen, in westelijke richting en noordelijke richting. In westelijke richting is nog een geringe uitbreidingsmogelijkheid. Dit betreft met name een verbetering van de bebouwingsstructuur door overkapping van bestaande opslag en een beperkte schuur met koelcel. Aan de noordzijde wordt de uitbreiding gerealiseerd met schuurkassen. Hierdoor wordt het mogelijk een grote hoeveelheid tulpen extra te broeien. De benodigde gronden hiervoor zijn in eigendom.

Het bedrijf wil uitbreiden om de productie en de verwerking op de huidige locatie te vergroten. Het bedrijf levert aan een specifieke doelgroep waarbij het leveren van een hoogwaardig product essentieel is. Met de huidige plannen zal er in twee fases gebouwd gaan worden. Om te kunnen voldoen aan deze vraag is het van belang te zorgen voor een goede koeling van de producten en om te zorgen voor optimale productieomstandigheden in nieuwe schuurkassen. Hiervoor is een nieuwe koeling aan de voorzijde, aansluitend op de bestaande bebouwing gebouwd.

Daarnaast is het voor de bedrijfsvoering beter om de opslag van kratten en de standplaats van materieel te overkappen. Om de productie te vergroten is het wenselijk om de uitbreiding van de schuurkassen te realiseren. Daarnaast wordt een aantal bestaande oudere schuren vervangen. Om te kunnen voorzien in een goed onderkomen voor de werknemers wil het bedrijf een eigen huisvesting op de locatie realiseren.

In de 1e fase wordt een schuurkas gebouwd van 7.800 m² met daarbij 4.500 m² schuurruimte. In de 2e fase volgt 1.800 m² schuurruimte en een interne huisvesting voor tijdelijke werknemers.

Figuur 2 uitbreiding





1

b e l e i d

Provinciaal beleid

De locatie ligt volgens provinciaal beleid in een grootschalig landbouwgebied. Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2016 geldt de maximale omvang van de bouwpercelen van agrarische bedrijven in grootschalig landbouwgebied twee hectare. Het bouwblok van het bedrijf is al groter dan twee hectare. In afwijking kan een agrarisch bouwperceel in een gebied voor grootschalige landbouw een omvang van meer dan 2 hectare hebben, mits wordt gemotiveerd dat de uitbreiding noodzakelijk is voor het primaire productieproces. Ook kan onder voorwaarde in de huisvesting van tijdelijke werknemers worden voorzien. Artikel 15 van de Provinciale Verordening 2016, waarin de ruimtelijke kwaliteitseis is aangegeven, is van toepassing op de vergroting van het bouwblok boven twee hectare en de ontwikkeling van een huisvesting binnen het bouwblok. Dit beeldkwaliteitplan behandelt de wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling aansluit op de ruimtelijke kwaliteitseisen die gelden vanuit het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie.

Een plan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 van de verordening in het landelijk gebied, dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010).

Hierbij moet een verantwoording plaatsvinden ten aanzien van de volgende punten:

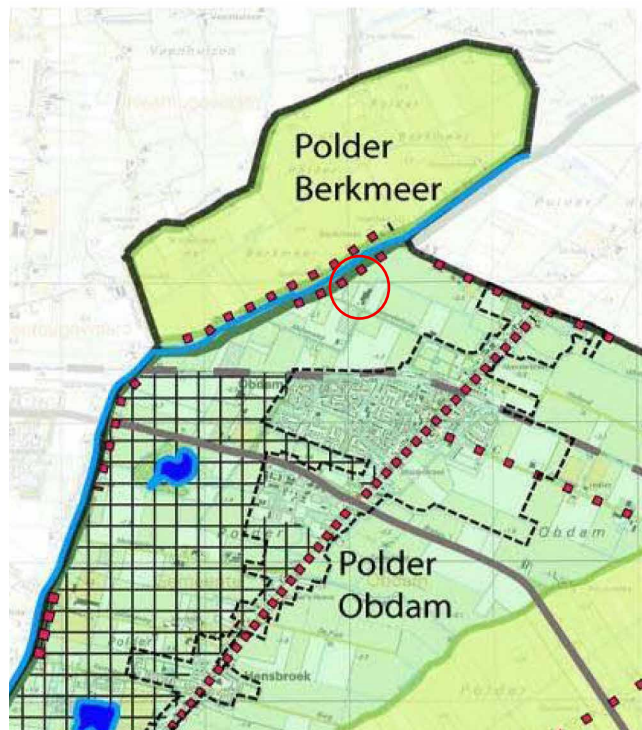
1. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
2. de ordeningsprincipes van het landschap;
3. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
4. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
5. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Hierbij moet rekening worden gehouden met:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- d. de historische structuurlijnen;
- e. cultuurhistorische objecten;

Hierna worden de onder 1 t/m 5 bedoelde verantwoordingspunten voor zover van belang voor dit plangebied behandeld.

Daarbij wordt aandacht besteed aan de onder a t/m e genoemde aandachtspunten.



Figuur 3 Provinciale verordening Kaart 7

Gemeentelijk beleid

In de gemeentelijke Structuurvisie 2009-2020 vormt het in stand houden en versterken van bestaande kwaliteiten een belangrijke leidraad. Hierbij gaat het primair om de kwaliteit van het landschap. De economische waarde van het agrarisch gebruik moet gecombineerd worden met de cultuurhistorische, landschappelijke en recreatieve kwaliteit. Voor het landelijk gebied is naast een bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan ontwikkeld. Dit beeldkwaliteitplan vormt een aanvulling op het structuurplan en het bestemmingsplan buitengebied. De gemeente is bereid medewerking te verlenen op basis van een bedrijfsplan en voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan, die dienen te worden vervuld bij de uitbreiding.





1

b e e l d k w a l i t e i t p l a n
l a n d e l i j k g e b i e d

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld in overeenstemming met de provinciale leidraad. De volgende onderdelen komen daarbij aan de orde: De ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes, de bebouwingskarakteristiek, de inpassing van nieuwe functies in een ruimere omgeving en de bestaande kwaliteiten van het gebied. Het plangebied ligt aan de westkant van Hensbroek. Voor de gemeente is een beeldkwaliteitplan landelijk gebied gemaakt. Op de overzichtskaart is zichtbaar dat het plangebied op basis hiervan in het open veenontginningslandschap tegen een agrarisch bebouwingslint.



2

c r i t e r i a

De ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap

Het gebied tussen Heerhugowaard, Spanbroek, de Schermer en de Beemster is het laagste deel van West-Friesland. Voordat de grote binnenmeren door de achtkante binnenbovenkruisers werden leeg-gemalen, werd dit gebied bedreigd door het water. De naam van Hensbroek is gerelateerd aan de betekenis van broek, een laaggelegen stuk drassig en moerassig land, van Hein of Hendrik. Vanaf de veertiende/vijftiende eeuw was het gebied zelf een echt meer geworden.

Het nabij gelegen Obdam was de eerste gemeente die het gebied bedijkte om zichzelf te beschermen, met een dwarsdijk tussen Obdam en Hensbroek, later genaamd de Molendijk, in zestiende eeuw. Hensbroek kreeg deels te maken met meer overlast.

Uiteindelijk werd besloten een waterloop te graven die naar de Heerhugowaard liep, ook werd er een kleine spuisluis gebouwd aan het eind van deze loop. Hiermee werd het overvloedige water uit of in het meer 'gesluisd'.

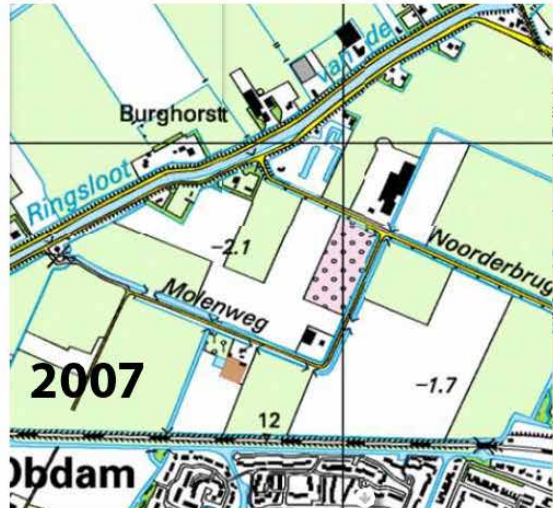
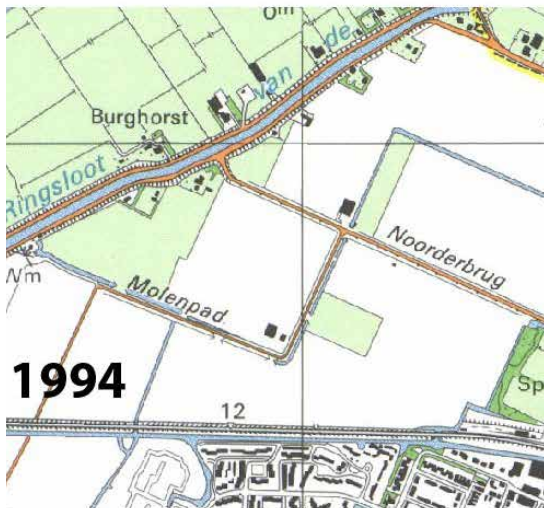
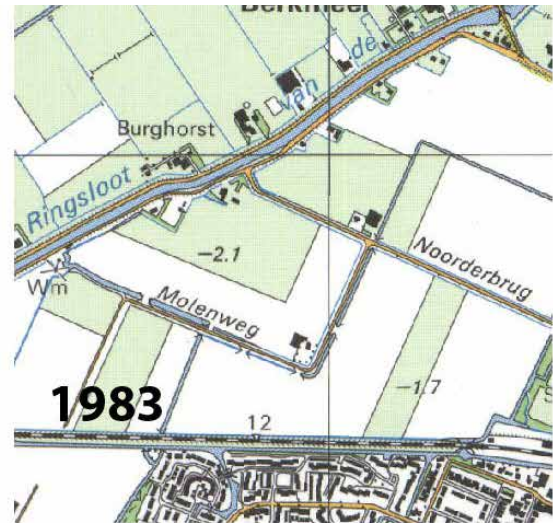
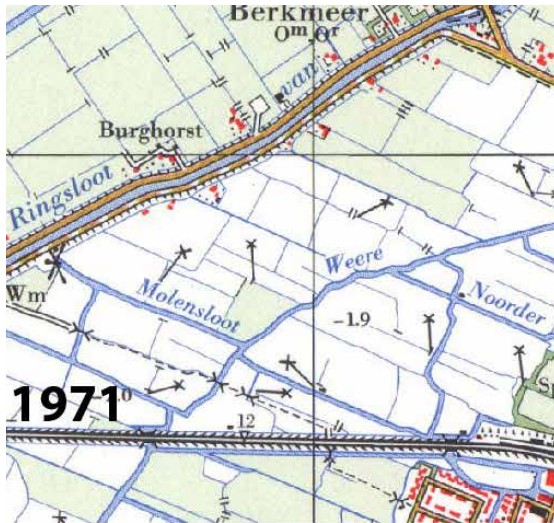
De oorspronkelijke situering van deze sloot, de Weeresloot, ligt ten oosten van het plangebied. Deze watergang is met de ruilverkaveling gerationaliseerd.

De molen in het gebied werd vanaf 1535 de ene week gebruikt door Hensbroek en de andere week door Obdam met als gevolg dat de dammen die de plaatsen beschermde steeds werd afgegraven en opnieuw neergezet om het molen gebruik tot zijn recht te komen voor de plaats die de molen mocht gebruiken. Vanaf 1544 hadden de beide plaatsen een eigen molen.

In de 17e eeuw worden de Wogmeer en de Heerhugowaard ingepolderd. Het open groene landschap is beeldbepalend. Aan de oostkant van het noord-zuid lint, in de richting van het open landschap van de Wogmeer kijkt men uit over het ruime weidelandschap. Aan de westzijde is de ringvaart om de Heerhugowaard een belangrijke element in het landschap. De vaart met aan beide zijden de dijk, met molens, boerderijen en bruggetjes. De voormalige wielen in het landschap zijn nog altijd als zodanig herkenbaar. Ingepolderd en soms later weer afgegraven. De Noorderbraak, Middenbraak en de Zuiderbraak zijn hiervan voorbeelden. Dit geldt ook voor de Waal of Weel die nu als recreatieplas in gebruik zijn.

Het landschap is door een ruilverkaveling in de jaren zeventig gewijzigd. De weg waar het bedrijf aan is gesitueerd is op het kaartbeeld uit 1983 te zien. Op het kaartbeeld uit 2016 is het volledige bedrijf zoals het nu aanwezig is zichtbaar. Recent is nog een deel van de bebouwing vernieuwd. Het gebied is door de ruilverkaveling een volwaardig agrarisch gebied geworden. Door de ontwikkeling van agrarische bedrijven in dit deel van de polder aan de noordkant van Obdam en langs de rand van de Ringsloot van de Berkmeer, tussen de Brughorst en de Vogelkooi is het open karakter hier voor een groot deel verdwenen. De openheid van het gebied ligt met name aan de oostkant van het bedrijf en aan de westzijde van bebouwing langs de Ringsloot.

BEELDCRITERIA



Figuur 6 Voor en na de ruilverkaveling

BEELDCRITERIA

De Ringsloot van Berkmeer

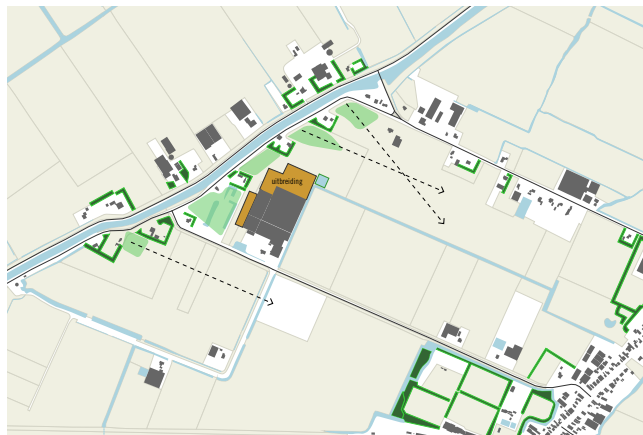
De Ringsloot van de Berkmeer en de bebouwing langs de Obdammerdijk zijn een belangrijke landschappelijke drager in het gebied. De erven langs de dijk zijn groen ingepakt en gericht op de dijk.

Openheid

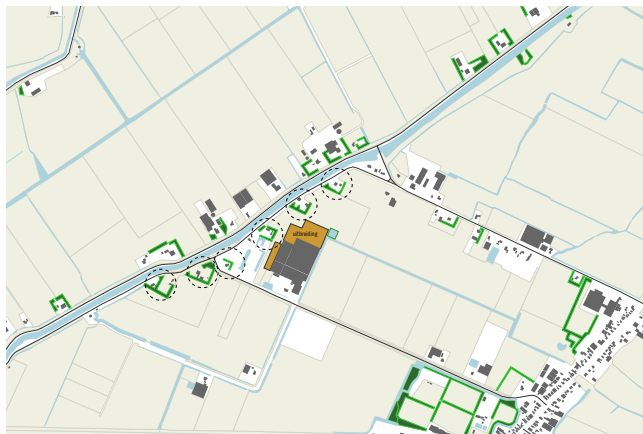
Doordat de bedrijfskavels vanaf de Noorderbrug het landschap in steken is er vooral zicht en leegte over het middendeel van het landschap tussen de bebouwing.

Zichtlijnen

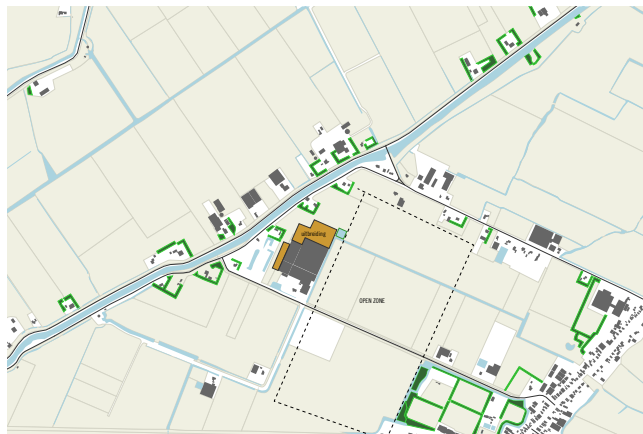
In de andere richting zijn de slotenpatronen belangrijk in de opzet en de beleving van het landschap. Tussen de groene erven bevinden zich open ruimtes en op enkele locaties zichtlijnen worden zichtlijnen richting het open landschap.



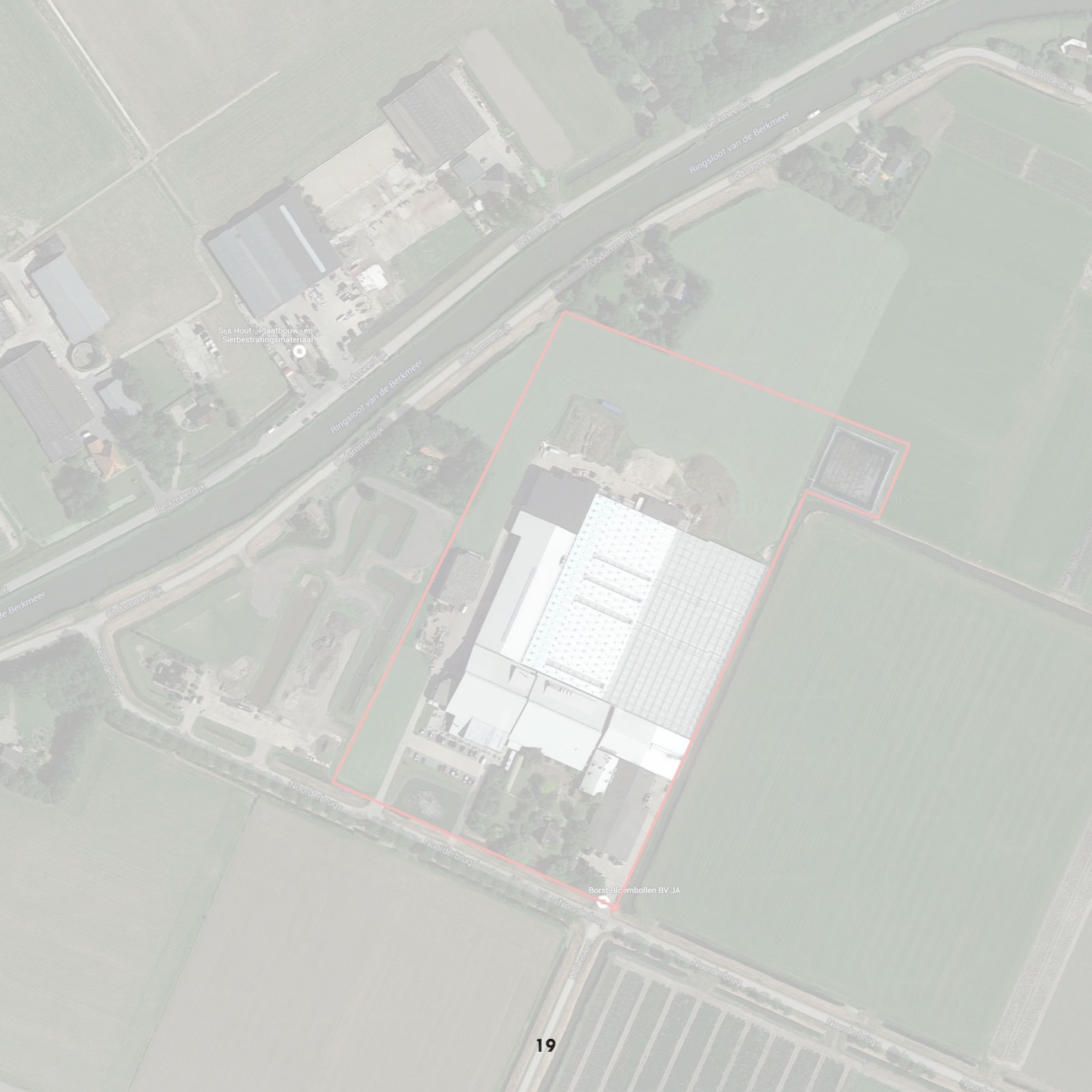
BEHOUD VAN ZICHTLIJNEN EN GROENE ZONES TUSSEN DE GROENE EILANDJES



GROENE EILANDJES LANGS DE RINGSLOOT VAN DE BERKMEER



OPEN ZONE IN DE POLDER



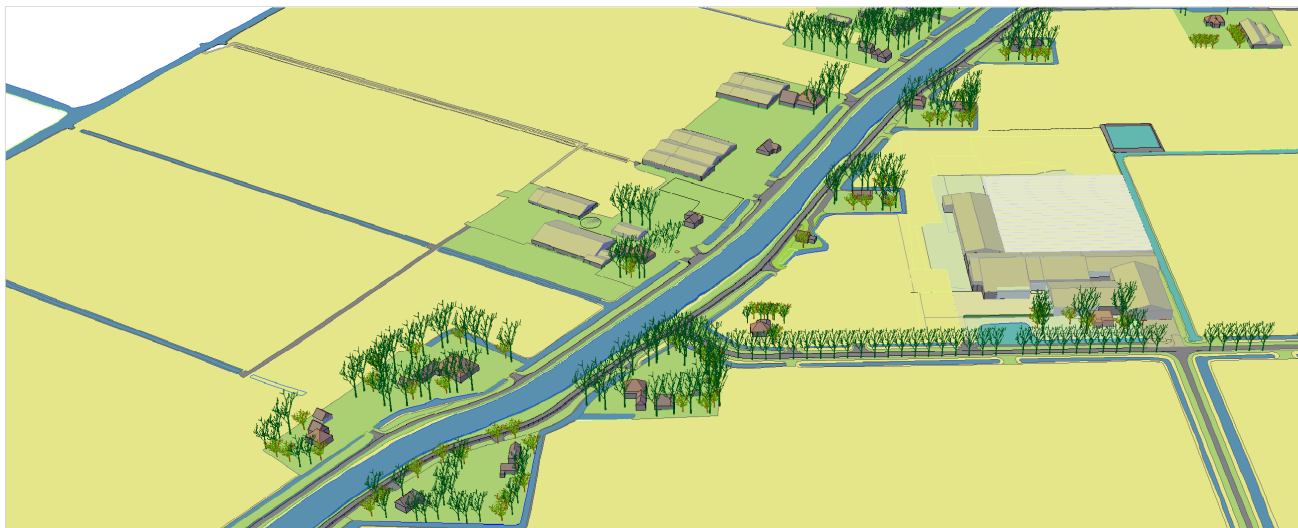
De ordeningsprincipes van het landschap

De locatie ligt in de Polder Obdam. De polder ligt ongeveer 2 meter onder NAP. Het landschap wordt gekenmerkt door een half besloten landschap aan de westzijde en noordwestzijde van Obdam-Hensbroek. Dit deel van de polder is vrij dicht beplant (beplantingen langs dorpsranden en waterpartijen). Het landschap aan de oostzijde van Hensbroek is open van karakter. De hoofdlintbebouwing van Obdam-Hensbroek geleedt de polder in een westelijk en oostelijk deel. Aan de westzijde worden de polders begrensd door een ringvaart; deels zonder weg langs de zijde van de Hensbroekpolder en deel met weg (Obdammerdijk/Oudelandsdijkje). De hoofdwegenstructuur is gekoppeld aan de ontginningsas van Obdam-Hensbroek. De secundaire wegenstructuur ligt enigszins schuin ten opzichte van het hoofdlint. Bij de aansluitingen maken de wegen een knik en staan dwars op Hensbroek. Enkele van de secundaire wegen hebben een laanbeplanting. De N507 doorsnijdt de polder en voegt zich naar de richting en de openheid van de polder. De verkaveling is onregelmatige rechthoekig van structuur en is qua richting en schaal aan de westkant duidelijk afwijkend van de omgeving. Aan de oostkant gaat de structuur geleidelijk over in dat van de naast gelegen polders.

Huidige situatie

Het bedrijf vormt een samenhangend geheel van verschillende bedrijfsbebouwing. Het groen en water is met name aan de voorzijde rondom de woning aanwezig. Het bedrijf is van een traditioneel opgebouwd bescheiden erf met bedrijfswoning, schuur en kassen geleidelijk gegroeid tot een samenhangend complex met nieuwe kassen, een modern bedrijfskantoor en een kantine, moderne schuurloodsen met koeling en moderne kassen. Het terrein heeft twee toegangen, één aan de oostzijde van het terrein, de oorspronkelijke toegang, en één aan de westelijke toegang. Beide zijn nog volop in gebruik. Op het erf staan machines en kratten opgesteld.

Figuur 7 Huidig landschap deelgebied Polder Obdam



Beleid ten aanzien van kenmerken

Voor het Landelijk gebied van de gemeente Koggenland is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst. In het beeldkwaliteitplan zijn vanuit de verschillende landschapstypen binnen de gemeente Koggenland zes gebieden onderscheiden. Deze gebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid globaal begrensd. In deze paragraaf zijn de ruimtelijke en landschappelijke inpassing beschreven. Hierbij is het plan uitgewerkt aan de hand van het in het beeldkwaliteitplan beschreven uitgangspunten.

De belangrijkste uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied die gelden voor het plangebied zijn:

- Het behoud van de doorzichten vanuit de lintstructuur op het landschap en de ruimtelijke onderbreking tussen Hensbroek en Obdam.
- Van belang in het gebied is de aanwezigheid van de open ruimte langs de dijk.
- Bij de uitbreiding worden kwaliteitseisen gesteld aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- De ringvaart Oostdijk maakt onderdeel uit van de Westfriese Omringdijk. Voor de Westfriese Omringdijk geldt dat de dijk een samengesteld karakter heeft.
- Langs het hele tracé ligt de weg aan de oostzijde op de kruin van de dijk. Ter hoogte van Hensbroek ligt in noordelijk richting een weg over de westelijke dijk. Het aantal bruggen is beperkt tot de brug bij Korte Weg, Obdam, en Berkmeer. Door de situering van kassengebieden in de omgeving wordt de ruimtelijke kwaliteit van de zone langs de Ringvaart sterk beïnvloed. Het hoge peil van de boezem ten opzichte van het lage omringende land levert een bijzonder beeld op. De dijk met boezemvaart wordt gekenmerkt

door een sculpturale vorm met sterke bochten, steile hellingen en scherpe grenzen naar het aangrenzende land. Op andere delen heeft het lengteprofiel een hoekig verloop, door de aanleg van inlaagdijken en zijn de taluds veel flauwer.

- Binnendijkse bebouwing ligt grotendeels aan de voet van de dijk en is kleinschalig van karakter.
- Aan beide zijden van de dijk wordt een kwaliteitszone aangehouden van 100 meter.
- Het aanhouden van een ruime afstand en eventueel het inrichten van een buffer is van belang bij de inrichting van het gebied.
- De recreatieve druk op de Omringdijk zal door de grootschalige woningbouw bij de Draai in de gemeente Heerhugowaard toemen. Dit biedt kansen voor het opwaarderen en versterken van de kwaliteitszone langs de Ringvaart Oostdijk.



2

r u i m t e l i j k e
k e n m e r k e n

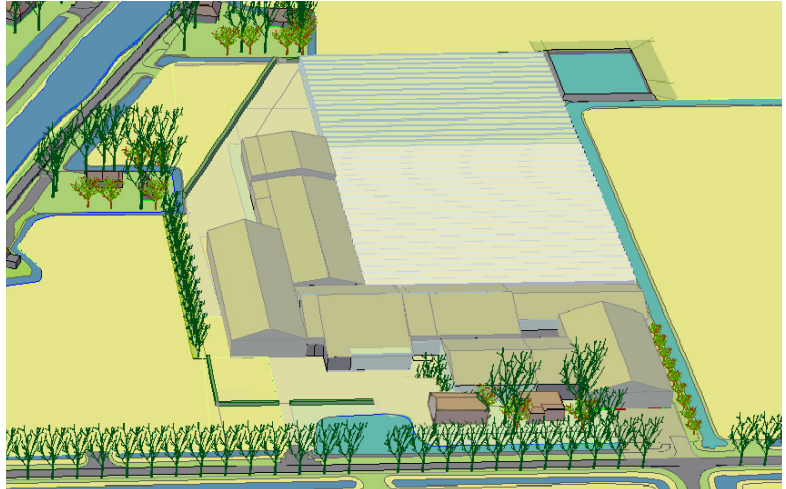
Op de volgende wijze wordt bij ontwikkeling van het kassenbedrijf aansluiting gezocht op de bestaande kwaliteiten van het gebied.



3

v o r m g e v i n g

VORMGEVING



3

v o r m g e v i n g

Ruimtelijke dragers van het plan

Zuidzijde, representatieve zone:

- woning en kantoorgebouwen representatief
- schuren zijn terug gerooid
- parkeren en verharding ingepast met hagen

Westzijde, open gebied:

- overgang naar open gebied met woonerven langs de dijk
- gracht rondom woonerven
- opslag overkappen en terrein deels afschermen met opgaande beplanting en deel met een heg.
- voorzijde open met hagen rondom parkeerterrein

Noordzijde

- bestaande beeldopbouw met uitbreiding schuurkas- sen, afgeschermd met heg, waterbassin ingepast met flauw talud.

Oostzijde

- zichtbaarheid functie in gevel
- versterking beeld langs sloot met knotwilgen

VORMGEVING

Vormgeving overgangszones

Op de volgende wijze wordt bij ontwikkeling van het kassenbedrijf aansluiting gezocht op de bestaande kwaliteiten van het gebied.

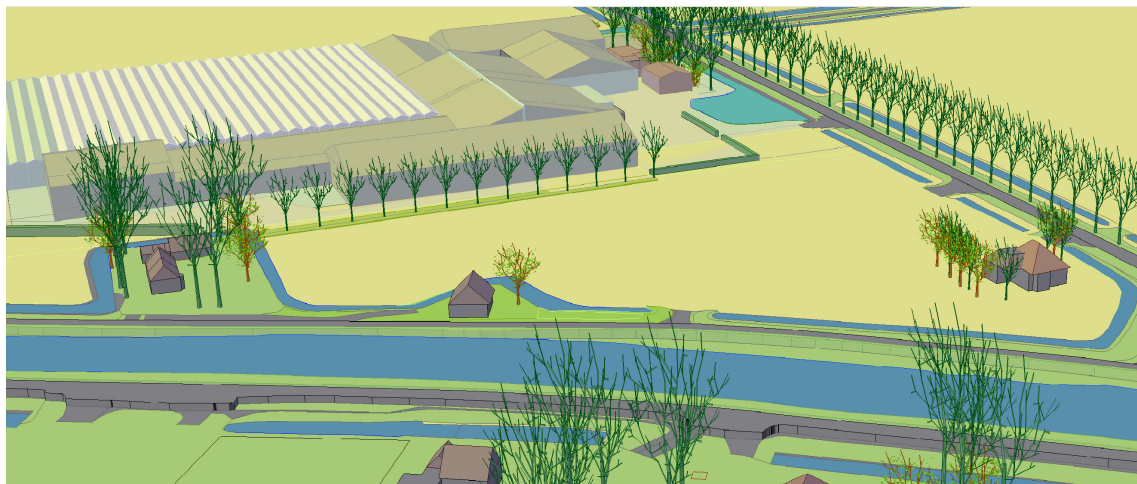
3A v o r m g e v i n g

Het inrichtingsplan is weergegeven in figuur 5. Voor de ontwikkeling en het behoud van het landschap wordt ingezet op het op een goede wijze inpassen van nieuwe ontwikkelingen in het landschap. De volgende aspecten zijn van belang bij het opstellen en schetsen van een erfinrichtingsplan.

Situering erf

1. Over het algemeen zijn boerderijerven in Koggenland gesitueerd aan de weg. Bij uitbreiding van het erf dient aangesloten te worden op de huidige ligging van het erf ten opzichte van de weg, in de lengterichting of in de dwarsrichting. Hierdoor blijft de bestaande





openheid van het tussen de linten gelegen landschap behouden en blijven bestaande doorzichten vanuit het lint naar het achterliggende landschap behouden. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt voornamelijk de diepte van het erf vergroot. In de huidige situatie 'bots' het terrein ook deels met de woonerven. Door de zichtbaarheid van het bedrijf. Door de afbakening van het terrein met beplanting wordt deze 'confrontatie' vormgegeven.

2. De boerderijerven zijn in de woon- bebouwingslinten en agrarische bebouwingslinten voornamelijk in de dwarsrichting aan de weg gesitueerd. Bij vergroting van het erf wordt aangesloten op de huidige richting en dient rekening gehouden te worden met doorzichten vanuit het lint en afstand tot bestaande watergangen, kades en dijken. De bedrijfsbebouwing wordt achter de achtergevellijn van de bedrijfswoning gesitueerd. Hiermee blijft de voorzijde van het bedrijf representatief.

3. De erven los van de oorspronkelijke lintstructuur zijn voornamelijk in de lengterichting aan de weg gesitueerd. De uitbreiding raakt voor een klein deel de lintstructuur aan de Ringsloot van Berkmeer. Hier is al sprake van verdichting langs de ringsloot. Bij de uitbreiding wordt de landschappelijke structuur hier

versterkt door de ontwikkeling van de inpassing van het bedrijf met beplanting en de overkapping van de opslag. Nu is de opslag van het bedrijf aan deze zijde beeldbepalend.

Interne situering

4. Op het terrein is duidelijk sprake van één hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen. De bedrijfswoning staat naar voren ten opzichte van de overige bebouwing. Omdat het bedrijf zo groot is, is het goed dat er naast de bedrijfswoning andere representatieve bebouwing aan de voorzijde gepositioneerd is, zoals het kantoorgedeelte.

5. Door beplantingen worden de verschillende onderdelen op het erf met elkaar verbonden. Aan alle zijden wordt beplanting toegevoegd. Deels opgaand, deels in de vorm van een heg om een overgang te realiseren van bedrijf naar het landschap. Aan de oostzijde komt een strook met knotwilgen tussen de bestaande sloot en bestaande bebouwing. Het perceel hiernaast is geen eigendom. Alleen in het voorste deel komt aan de oostzijde beplanting.

6. Kleinschalige elementen zoals volières en buitenopslag horen op het achterste deel van het terrein en zijn ingepast door middel van hagen of opgaande beplanting. De huidige buitenopslag wordt voor een groot deel overdekt. Het achterste gedeelte van het erf waar mogelijk opslag komt wordt ingepast met een heg.

3B

v o r m g e v i n g

7. Grootschalige bebouwing in de linten wordt naar achteren geplaatst zodat deze niet dominant wordt in de lintstructuur die voornamelijk gekarakteriseerd wordt door kleinschalige lintbebouwing en stolpen. De grootschalige bebouwing wordt aan de achterzijde ten opzichte van de woning gesitueerd en is teruggerooid.

Aansluiting van het erf op de omgeving

8. De breedte van de scheidende watergang tussen de weg en het erf wordt zo veel mogelijk gerespecteerd. De waterberging wordt op verschillende plekken gecompenseerd, passend bij de schaal van het landschap.

VORMGEVING

3C v o r m g e v i n g

Bebouwingskarakteristieken

9. De gebouwen staan voornamelijk dwars op de weg. Er zijn twee gebouwrichtingen op het terrein. De te ontwikkelen gebouwen zijn dwars op het erf gesitueerd. Hierdoor staan ze met de kopgevel aan de weg. Aan de westzijde is hierdoor sprake van een lagere goot en straalt het bebouwingsbeeld aan de zijde van de Ringsloot meer rust uit.

VORMGEVING

3D v o r m g e v i n g

10. Op het boerenerf is samenhang tussen de dakhellingen van de verschillende gebouwen. De gebouwen hebben een kantige vormbehandeling. De bestaande maximale normen ten aanzien van de agrarische bebouwing uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied vormen het uitgangspunt voor de bebouwing.

Landschappelijke aankleding

11. Het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen langs grote oppervlakten verharding. Op de locatie ontstaat een fors representatief voorerf met bedrijfswoning, parkeren, waterberging, kantoren en kantine. Deze hebben een representatief karakter. Er worden hagen, waterpartijen en bomen toegevoegd aan het voorste representatieve gedeelte van het erf.

12. Erven binnen de linten zijn van elkaar gescheiden door middel van sloten. Deze structuur van sloten kan bij compensatie van waterberging versterkt worden door een verbreding van de sloten. Hekwerken passen niet binnen de ruimtelijke structuur in de linten. Er worden geen hekwerken toegevoegd.

VORMGEVING

13. De erfbeplanting heeft een sobere uitstraling. De beplantingssoorten zijn inheems. Voor de beplanting wordt gekozen voor aan de zijde van de Ringsloot een dichte beplanting.



4

c o n c l u s i e

CONCLUSIE

Conclusie



programma

- 1 bestaande bedrijfswoning
- 2 bestaande oude schuur, wordt vervangen op termijn
- 3 bestaande waterpartij aan de voorzijde
- 4 bestaande schuurkas
- 5 bestaande schuurkas
- 6 kantoor en bedrijfskantine
- 7 bestaande schuur

aanvullend programma

- 8 nieuwe koelcel aan de voorzijde, aanpassing bouwblok op korte termijn
- 9 uitbreiding koelcel aan de achterzijde
- 10 uitbreiding schuurkassen
- 11 uitbreiding opslagschuur
- 12 huisvesting werknemers

landschappelijke inpassing

- a parkeerplaats ten behoeve van huisvesting met gemengde heg
- b aankleding van het erf met singelbeplanting aan de westzijde
- c aanvulling bestaande beplanting met enkele elzen en meidoorn
- d groene open ruimte aan de zijde van de Obdammerdijk
- e wal met opgaande beplanting aan de zijkant van het bedrijf tbv geluiddemping
- f aanbrengen van een losse gemengde heg rondom achterzijde erf
- g aanbrengen gemengde heg rondom parkeerterrein
- h optimalisering waterbassin ten behoeve van waterberging
- i aanvullende waterberging

