



groep
asbest
civiel&sport
opleidingen
arbo&veiligheid
milieuadvies
bodem
professionals
geluid&trillingen
caribbean
bouwfysica
certijn vastgoed-
beheer
project-
management
duurzaamheid

Landschappelijk inpassing

Tankstation te Middenmeer

projectnummer 134420

Opdrachtgever: Meko Op- en overslag BV
Havenweg 14
1767 EC KOLHORN

Versienummer: 1.0

Plaats, datum: IJmuiden, 13 november 2013

Auteur: ing. G. Kalkman

Paraaf:

bk civiel&sport
Dokweg 17A
Postbus 264
1970 AG IJmuiden
T 088 321 25 20
F 088 321 25 29

info@bkcivielensport.nl
www.bkcivielensport.nl
BK Civiel & Sport B.V.
IBAN: NL39ABNA0597934436
K.v.K. nr. 55073352

Inhoudsopgave

	pagina
1. Inleiding	3
2. Analyse inpassing in de polder	4
3. Inpassing op kavelniveau	10

1. Inleiding

In de variantenstudie naar de verplaatsing van het tankstation uit het dorpshart is locatie 'Zuid-Rechts' als meest geschikte locatie naar voren gekomen. De perifere ligging sluit goed aan bij de bovenlokale functie van het tankstation; immers, niet alleen dorpsbewoners maar ook passanten die via de provinciale weg komen maken gebruik van de faciliteiten. Tevens worden, vanuit de toekomstige exploitatie gezien, ook de automobilisten van de snelweg als potentiële klanten gerekend.

De herlocatie en ontwikkeling van het tankstation geschiedt in twee fasen; in de eerste fase zal een onbemand tankstation worden gebouwd, zonder lpg. In een latere fase kan het tankstation worden doorontwikkeld tot een bemand tankstation met aanvullende faciliteiten als shop/restaurant en wasstraat. Daarbij wordt dan ook LPG aan het assortiment brandstoffen toegevoegd.

De ligging aan de groene dorpsrand, net buiten de bebouwde kom is gunstig; naast veiligheid en milieutechnische aspecten geeft de betrekkelijke openheid de mogelijkheid de voorziening goed zichtbaar te maken voor diegenen die haar nodig hebben.

Behalve deze financiële en functionele haalbaarheidscomponenten is een goede landschappelijke inbedding van belang, de ruimtelijke kwaliteit. Deze is tweeledig; zowel voor de bezoeker op lokaal niveau als vanuit de landschappelijke context in een hogere abstractie. Enerzijds wordt gezocht naar een faciliteit met uitstraling (zichtlocatie, herkenbaarheid, uitnodigend) anderzijds naar een passende oplossing in dit cultuurhistorisch waardevolle polderlandschap.

Provincie Noord-Holland wil dat openheid en beleving van landschappen als kernkwaliteit worden meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen op drie schaalniveaus:

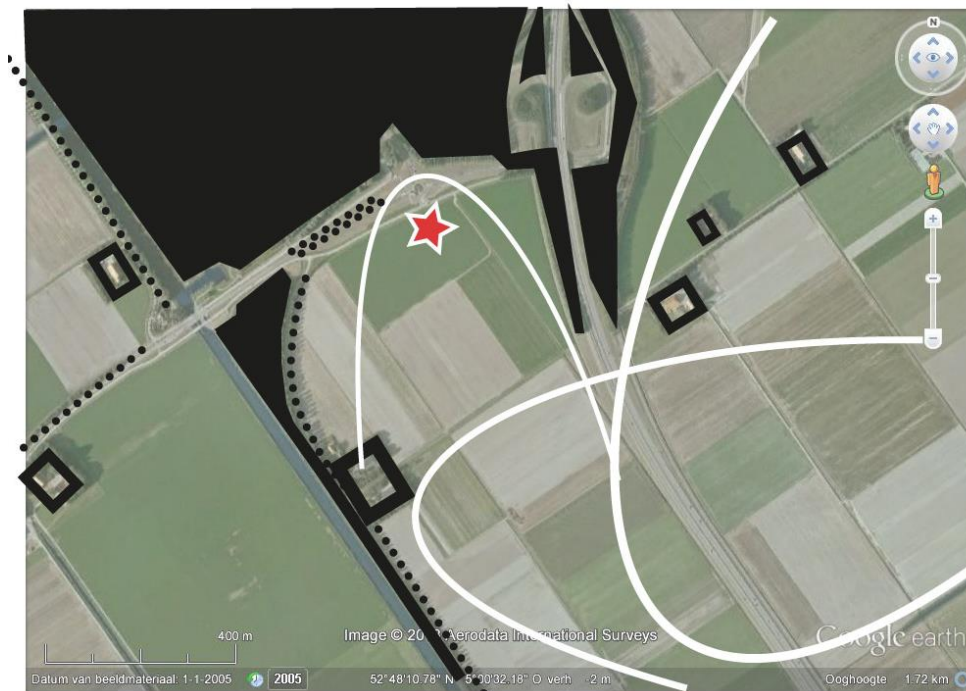
- gehele provincie: beschermen van een aantal kenmerkende zeer open, gebieden op provinciale schaal;
- landschapstype: de voor een bepaald landschapstype kenmerkende typologie van openheid of geslotenheid en "ruimteform"
- lokale situatie: de visuele beleving van de openheid in een specifieke situatie op basis van de zogenaamde 'zichtveldmethode'.

2 Analyse inpassing in de polder

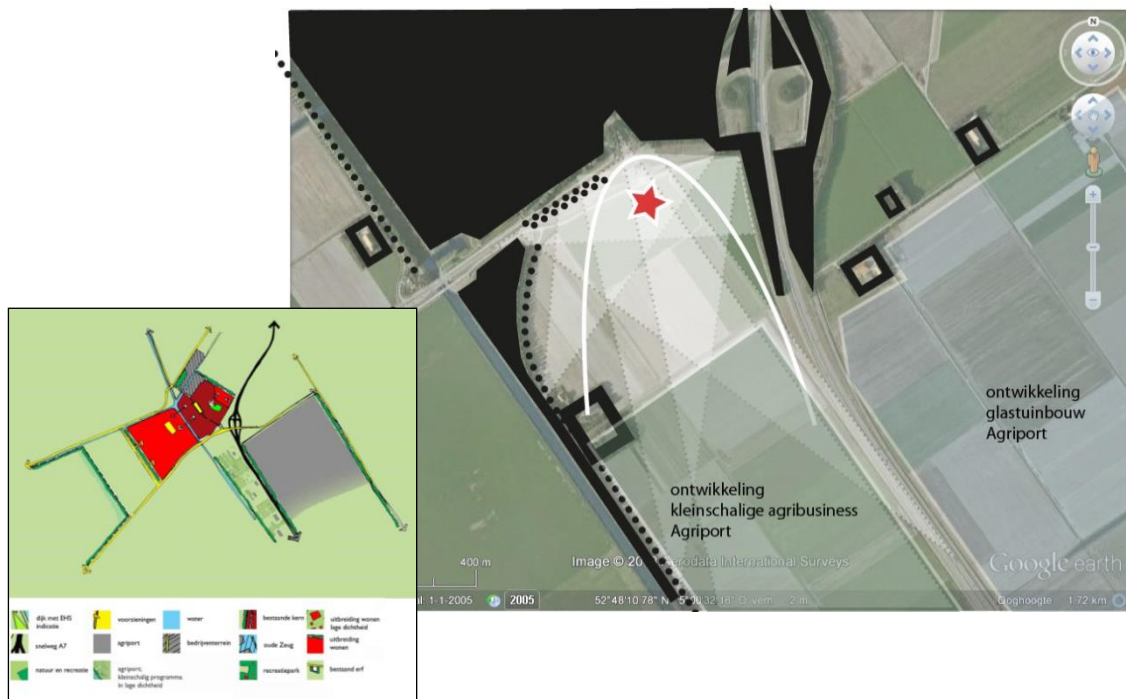
De strakke geometrische patronen van de polder zijn ter plaatse van de locatie enigszins verstoord; de provinciale weg buigt af en de in later stadium in de authentieke polder ingepaste snelweg A7 heeft hier, met name door zijn verhoogde ligging en zware populierenbeplanting rond de afritten, een sterke ruimtelijke impact. Het schermt de beoogde locatie in oostelijke richting visueel af van de open polder.

De landschappelijke beplanting langs de Westfriesche vaart/Cultuurweg vormt aan de westzijde het visuele kader. Los in de open ruimte liggen agrarische clusters welke, conform het oorspronkelijke beplantingsplan, nagenoeg geheel omzoomd zijn met een stevige windsingel. Bebouwing is zodoende van afstand nauwelijks zichtbaar. Het tankstation zal, net als de andere solitaire bebouwing in de polder, in een soortgelijke opzet met een groensingel worden 'aangekleed' en voegt zich daarmee naar de landschappelijke ordening die vanaf het prille begin van de polder volgens vooropzet plan consequent is doorgevoerd.

figuur 1: Massa-ruimte analyse

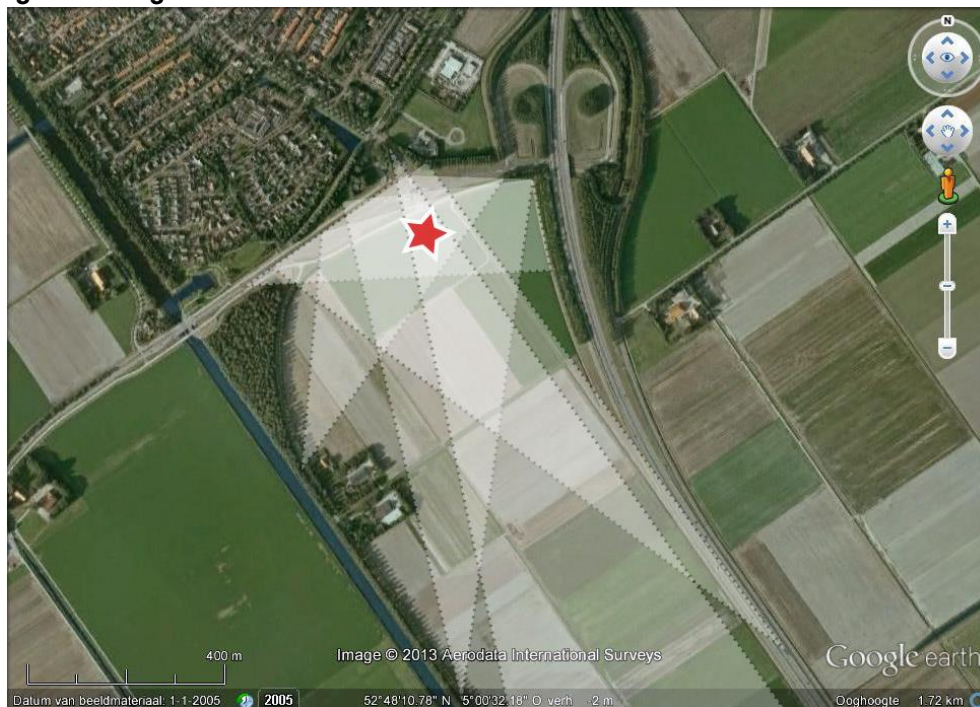


figuur 1 (vervolg): Massa-ruimte analyse



Op termijn zal dat een landschappelijke verdichting betekenen waarbij een, voor de groot-schalige polder, relatief kleine besloten ruimte zal ontstaan. Voorsnog behelst de opgave echter inpassing in de huidige open ruimte.

figuur 2 : Aangezichten



De beoogde locatie heeft een beperkte ruimtelijke impact wanneer het, omzoomd met groen, vanuit de omgeving wordt beschouwd.

Komend vanuit westelijke richting, over de provinciale weg, komt het tankstation pas in beeld wanneer men de bosschages langs de cultuurweg passeert. Jonge laanbeplanting vormt op termijn een half open structuur waar, tussen de stammen door, de locatie zichtbaar zal zijn. De groene omzoming van het tankstation zal het echter grotendeels aan het oog onttrekken en laten wegvallen tegen het groen langs de A7. Pas wanneer men het tankstation dicht nadert wordt bebouwing zichtbaar.

figuur 3 : Zicht vanuit westen



Vanuit het zuiden, via de cultuurweg, wordt het beeld vooral bepaald door de erfbeplanting van de aanliggende boerenerven. Voor een groot gedeelte zal het tankstation in de visuele luwte hiervan liggen. Daarnaast zal ook vanuit deze zichthoek het tankstation grotendeels wegvallen tegen de groene dorpsrand op de achtergrond.

figuur 3 : Zicht vanaf de Cultuurweg



Gezien van de snelweg A7, rijdend naar het noorden geldt hetzelfde, ook hier zal het tankstation niet of nauwelijks herkenbaar in beeld komen, de automobilist zal via bebording geattendeerd moeten worden.

figuur 5 : Zicht vanaf A7



Vanaf het talud van de snelweg is het zicht geheel weg, slechts bij de afrit komend vanuit het noorden zal, pas helemaal beneden aan het talud, het tankstation zichtbaar worden.

figuur 6 : Zicht van afrit A7



figuur 7 : Zicht van onder viaduct A7 in westelijke richting gezien



Het enige punt waar de ruimtelijke impact relatief groot zal zijn is bij het uitrijden van het dorp, via de rotonde aan de Professor Ter Veenweg. Het tankstation, vanuit dit zichtpunt gezien iets links van de rotonde, neemt een deel van de doorzicht het (nog) open landschap in weg maar blijft het vergezicht rechts daarvan onaangestast. Met het oog op de landschappelijke verdichting op langere termijn (de al eerder gememoreerde structuurvisie) is het evenwel de vraag hoeveel waarde hieraan toegekend mag worden.

figuur 8 : Zich vanaf Professor Ter Veenweg

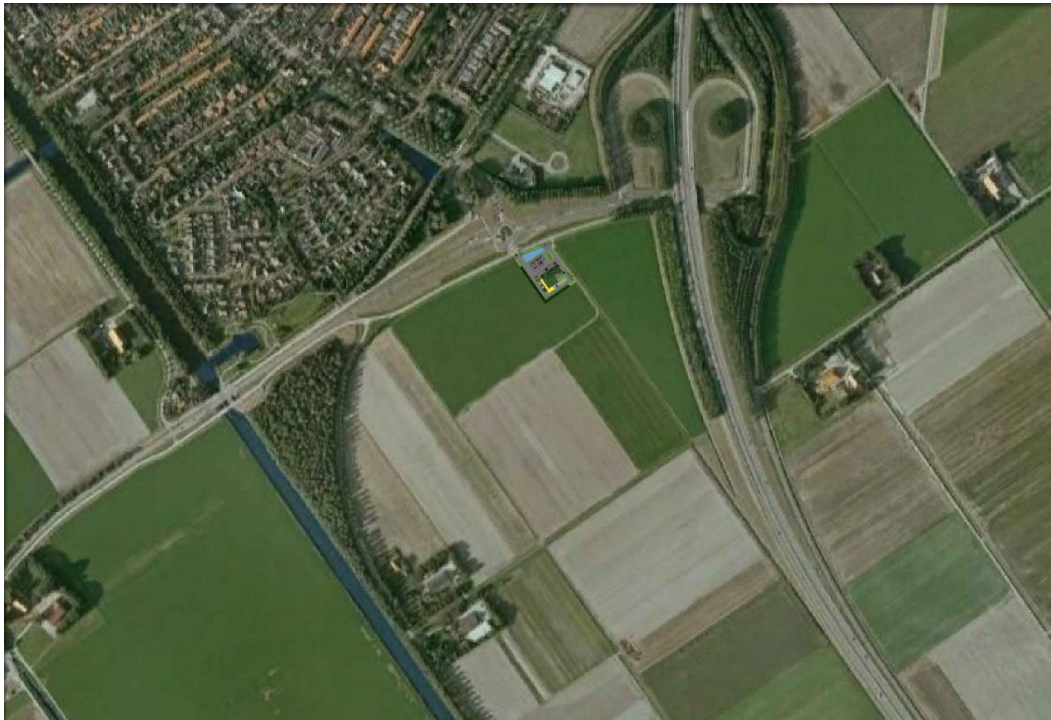


3 Inpassing op kavelniveau

De rotonde in de provinciale N242, feitelijk de entree van het dorp, doorbreekt de doorgaans lange lijnvoering van de polderstructuren. Juist op dit punt is een nieuwe toevoeging die enigszins afwijkt van het systeem te legitimeren, het geeft uiting aan de gelaagdheid van het landschap; nieuwe toevoegingen, mits in balans met historische patronen en wetmatigheden, mogen best gezien worden.

Provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap als kernkwaliteit wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De situering buiten de strakke structuren en patronen van de polder geven de ontwikkeling wat meer speelruimte maar niet geheel de vrije hand. Inspiratie wordt gehaald uit het klassieke beplantingsschema van de polder; vrijstaande bebouwing, zoals de boerderijclusters, heeft doorgaans een kenmerkende windsingel aan de zuid- en westzijde, de overheersende windrichting. Deze groenstructuur wordt ook in het initiatief voor het tankstation overgenomen hoewel deze overduidelijk geen agrarische functie heeft. Het beperkt de visuele impact van de ontwikkeling gezien vanuit het omliggende landschap, zonder dat het afbreuk hoeft te doen aan de gewenste zichtbaarheid voor de potentiële klant/passant.



De bebouwing voegt zich naar de ordening van het landschap en wordt haaks op de verkavelingsrichting georiënteerd. Hierdoor ontstaat een kleine hoekverdraaiing ten opzichte van de provinciale weg/cultuurweg die hier, door de asverschuiving, ietwat atypisch ten opzichte van de oorspronkelijke structuur liggen. Hiermee wordt (voor de geoefende aanschouwer) de afwijking op subtiële wijze manifest gemaakt. In deze ruimte voor het tankstation wordt tevens de wateropgave opgelost, het toegenomen verharde oppervlakte vraagt immers om compensatie.

figuur 8 : Referentiebeeld: Het nieuwe tankstation te Den Oever



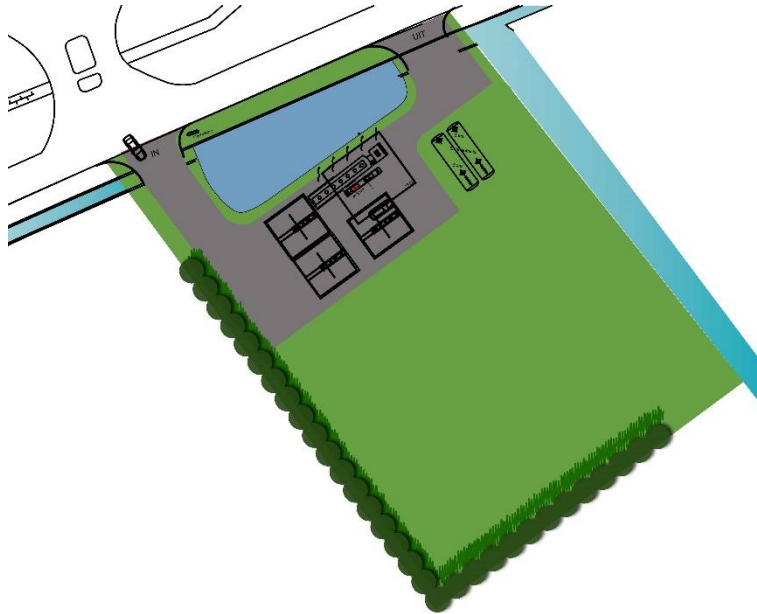
Qua architectuur wordt een eigentijdse moderne vormgeving voorgestaan, deels bepaald door de huisstijl en corporate image van het tankstation. Hierbij kan gerefereerd worden aan lokale typologie (zoals de typerende boerderijen) al moet die vooral niet te letterlijk worden genomen. Het tankstation is een hedendaagse toevoeging en levert, op haar eigen wijze, zo een bijdrage aan de tijdsdiepte van het landschap, zoals ook de glastuinbouw van Agriport dat doet.

figuur 9 : Aanzicht tankstation Den Oever



Fase 1; onbemand tankstation zonder LPG.

De landschappelijke beplanting wordt reeds aangebracht rond de zuid- en westzijde van de kavel voor de totaalontwikkeling. Het nog ongebruikte terreindeel zal tijdelijk als ruig grasland worden ingezaaid en als zodanig worden beheerd.



Fase 2; totaalontwikkeling tankstation met LPG, shop en restaurant.

Doorontwikkeling van het tankstation naar een bemande faciliteit met LPG en aanvullende voorzieningen. Naast tanken en een reguliere shop is een restaurant met terras ingepast binnen de met groen omzoomde kavel.

