



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

Landschappelijk inpassing

Uitbreiding Wiba Banden

projectnummer 126592

Opdrachtgever: Wiba Bandenservice
Barsingerweg 39
1766 GE Barsingerhorn

Versienummer: 1.2

Plaats, datum: IJmuiden, 15 juli 2015

Auteur:

(10)(2e)

Paraaf:

(10)(2e)

bk civiel&sport
Dokweg 17A
Postbus 264
1970 AG IJmuiden
T (10)(2e)
F (10)(2e)

(10)(2e)
www.bkcivielensport.nl
BK Civiel & Sport B.V.
IBAN: NL39ABNA0597934436
K.v.K. nr. 66073352

Inhoudsopgave

	pagina
1. Inleiding	3
2. Nut en noodzaak van de uitbreiding	5
3. Analyse inpassing in de polder	9
4. Inpassing op kavelniveau	14

1. Inleiding

Wiba banden heeft het voornemen om haar bandenbedrijf voor de agrarische sector aan de Barsingerweg 39, 1766 GE te Wieringerwaard uit te breiden, zoals overeengekomen is met het College van B&W van de gemeente Hollands Kroon. Het huidige pand is te klein van omvang en dient vergroot te worden, teneinde ook te voldoen aan de werkomstandigheden.

Het bedrijf Wiba banden is specialist in banden voor agrarische machines en heeft een regionale aantrekkingskracht/functie. De noodzaak van het vergroten van de bedrijfsuitbreiding is enerzijds gelegen in de toename van de vraag (aantal klanten). Daarnaast dient dit bedrijf de schaalvergroting te volgen die zich de afgelopen jaren heeft voorgedaan in de sector. Als gevolg van bovenstaande is er een groot tekort aan opslagruimte voor de grote(re) banden en velgen. Ook dienen de thans grotere machines binnen gerepareerd te kunnen worden.

Met het voornemen wordt een ruimteprobleem in hoogte en breedte opgelost. Ruimtelijk voordeel (ook voor de betrokkenen) is dat de ongewenste buitenopslag van banden, pallets en dat het incidenteel, maar toenemend buitenwerken (Arbo onwenselijk) verleden tijd wordt. Slechts met deze totaalaanpassing, hoger, breder en uitbreiding voor de werkruimte kan een toekomstbestendig bedrijf zekerheid worden. Wegens een toename van klanten en opslag ontstaat ruimte voor de toekomst.

Een goede landschappelijke inbedding is 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 (bereikbaarheid en herkenbaarheid) anderzijds naar een passende oplossing in dit waardevolle polderlandschap.



Afbeelding 1: Situatie (2014) waarbij de banden aan de achterzijde van de huidige schuren worden opgeslagen



Afbeelding 2: De opvallende manier waarop de bebouwing is gesitueerd. Rechts het woonhuis dat zoals gebruikelijk georiënteerd is op de hoofdontginningsas terwijl de achterliggende schuren op de Barsingerweg georiënteerd zijn.

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 Nut en noodzaak van de uitbreiding

Wiba banden heeft het voornemen om haar (agrarische) bandenbedrijf aan de Barsingerweg 39, 1766 GE te Wieringerwaard uit te breiden, zoals overeengekomen met het College van B&W van de gemeente Hollands Kroon. Het huidige pand is te klein van omvang en dient vergroot te worden teneinde ook te voldoen aan de werkomstandigheden.

Conform uw beleid toetsen wij aan de ontheffingsvoorwaarden en verantwoording volgens artikel 14 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

Er kan uitsluitend ontheffing verleend worden als bedoeld in artikel 14 PRVS indien:

1. de noodzaak van verstedelijking is aangetoond;
2. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.

Ad 1: Noodzaak van verstedelijking in het buitengebied

Het bedrijf Wiba banden is specialist in banden voor agrarische machines en heeft een regionale aantrekkingskracht/functie. De noodzaak van het vergroten van de bedrijfsuitbreiding is enerzijds gelegen in de toename van de vraag (aantal klanten). Daarnaast dient dit bedrijf de schaalvergroting te volgen die zich de afgelopen jaren heeft voorgedaan in de sector. Als gevolg van bovenstaande is er een groot tekort aan werk- en opslagruimte voor de grote(re) banden en velgen. Ook dienen de grotere machines binnen gerepareerd kunnen worden vanuit arbo regelgeving en zorg van de ondernemer voor de werknemers.

Met het voornemen (inhoudelijk verder verwoord in deze rapportage) wordt een ruimteprobleem in hoogte en breedte opgelost. Ruimtelijk voordeel (ook voor de betrokkenen) is dat de ongewenste buitenopslag van banden, pallets en dat het incidenteel, maar toenemend buitenwerken (Arbo onwenselijk) verleden tijd wordt. Slechts met deze totaalaanpassing, hoger, breder en uitbreiding voor de werkruimte kan een toekomstbestendig bedrijf zekerheid worden. Wegens een toename van klanten en opslag ontstaat ruimte voor de toekomst. Het pand wordt daarnaast landschappelijk ingepast, conform de wens en voorschriften van de gemeente waardoor alle partijen tevreden zijn.

Ad 2: verstedelijking kan niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd

De gemeente heeft tevens, samen met de initiatiefnemer geconstateerd dat verplaatsing naar een (agrarisch) bedrijventerrein voor dit bedrijf geen oplossing biedt, maar in deze specifieke situatie juist problemen creëert, met name op het gebied van verkeersveiligheid en bereikbaarheid.

Immers, uit de analyse van het klantenbestand blijkt dat het merendeel van de klanten uit het noordoosten van de provincie komen (Wieringermeer). Klanten zijn voor het overgrote deel agrariërs en/of agrarisch gelieerd, zoals loonwerk- en mechanisatiebedrijven. De verklaring voor deze verspreiding is simpel, men is bandenspecialist in de provincie voor dergelijke klanten en door de centrale ligging, als ware in het overgangsgebied van een groot agrarisch gebied op de rand naar de eerste bebouwing naar het westen toe. Daardoor hoeven grote (en steeds groter wordende) machines als trekkers, opleggers, combines, zelfrijdende oogstmachines, giertanks etc. niet door de lintdorpen en over bedrijventerreinen om voor een bandenwissel/reparatie naar Wiba te komen.

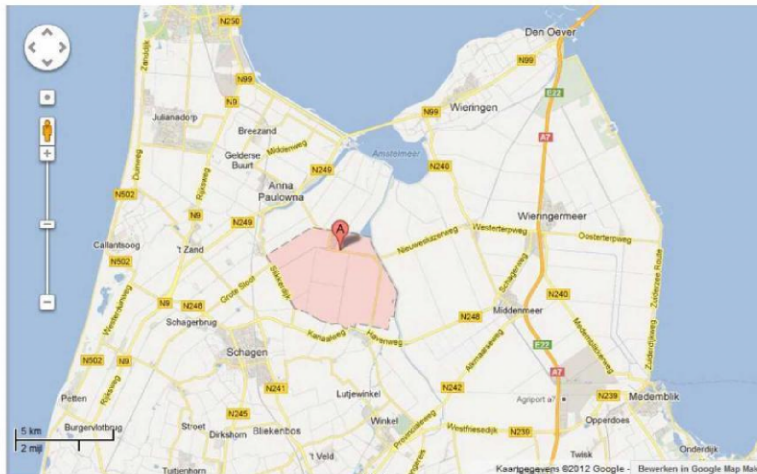
Daarnaast valt niet te ontkennen dat verplaatsing van Wilba, door herlokalisering klantenverlies zou betekenen. Een slechtere bereikbaarheid in afstand en door de beperkingen in de wegenstructuur (door de dorpen Wieringerwaard en Kleine Sluis over bochtige wegen en over aanzienlijk grotere afstand dan nu gewend) geeft een structureel klantenverlies. Verplaatsing naar de Wieringermeer locatie bedrijventerrein Robbenplaat betekend naast het klantenverlies van de bollenboeren uit de kuststreek een toename van de concurrentie uit de Wieringermeer.

Resumerend:

1. *Nu, dicht bij de klant: de huidige locatie is ideaal voor een agrarisch gelieerd bedrijf dat transport bewegingen genereert van grote agrarische voertuigen. Wilba richt zijn nagevoeg geheel op de agrarische sector. Onze inziens vormt het daarmee een onderdeel van de agrarische sector en daardoor past het bedrijf dus in het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied*
2. *Herlokalisering betekent een verslechtering van de verkeersveiligheid en toename van overlast (visueel geluid, trilling etc.), door transport van groot materiaal over aanzienlijk grotere afstanden en door de bebouwd gebieden.*
3. *Winst door uitbreiding op de huidige locatie,*
 - a. *verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;*
 - b. *aanpak van een verrommeld aanzicht;*
 - c. *verbetering van de waterhuishouding. In overleg met het Hoogheemraadschap wordt de doodlopende sloot doorgetrokken en wordt zo meer waterberging gerealiseerd,*
 - d. *behoud klanten;*
 - e. *behoud bedrijvigheid in de kern;*
 - f. *medewerking van de gemeente, gezien integrale beoordeling van bovenstaande.*
4. *De gemeente en provincie bereiken met toestemming voor de uitbreiding dat de uitstraling van de omgeving van het bedrijf aanzienlijk verbetert. Immers montage kan dan weer in de bedrijfsgebouwen plaatsvinden en de buitenopslag van banden verdwijnt.*



Figuur 1: Ongewenste verkeerssituaties indien WIBA banden verplaatst wordt



Figuur 2: A=ligging Wibba bandenbedrijf, (bron: Google maps)

De huidige ligging (A) ten opzichte van het agrarische gebied is ideaal centraal bereikbaar via polderwegen. Klanten kunnen uit de Wieringermeerpolder en kuststreek via de ontsluitingswegen op dit centrale punt eenvoudig en veilig komen.

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing terecht is vermeld heeft de raad besloten om voor bedrijven als Wibba maatwerk te verrichten. Dit als tegenhanger voor de grote wens van de lokale bedrijven om ook in Wieringerwaard een bedrijventerrein te realiseren. Voor bedrijven in de kern waarvoor geen maatwerk mogelijk is zal verplaatsing naar Kruiswijk III onvermijdelijk zijn. Wibba is gelegen aan de rand van de kern Wieringerwaard en bij een goede landschappelijke inpassing is maatwerk hier een ideale oplossing voor het bedrijf, de gemeente, voor de lokale werkgelegenheid en de bedrijven. De thans rommelige situatie door buitenopslag wordt opgelost.

Voor wat betreft de voorgestelde verplaatsing naar Kruiswijk I en II of Robbenplaat is op te merken dat er bedrijven zijn die uit willen breiden en dit op Kruiswijk III willen doen. Gelet op de benodigde ruimte is dit voor Wibba geen haalbare of (milieutechnische) oplossing. Door verplaatsing naar Kruiswijk I en II alsmede Robbenplaat wordt de bedrijfseconomische situatie veel slechter ten opzichte van de aanvoer, verwijdering ten opzichte van de huidige klantenkring en verplaatsingskosten. (Globale berekening duidt op bouwkosten (exclusief grondverwerving) van rond de € (10)(2b) ex Btw). Met een winstmarge van 5% betekent dat een terugverdientijd van tientallen jaren bij gelijkblijvende omzet.

Gezien onze ruimtelijke beoordeling, de brede maatschappelijke afweging en goede landschappelijke inpassing wordt u verzocht een positief advies af te geven. Gedeputeerde Talsma heeft, na een uitnodiging van het college van B&W de situatie ter plaatse beoordeeld en heeft door dit locatiebezoek zijn eerdere sceptische houding herzien. Voor hem persoonlijk was nut en noodzaak duidelijk aangetoond en is er veel landschappelijke kwaliteit te winnen.

Ambtelijk heeft de provincie op 24 maart 2015 het volgende geconstateerd:

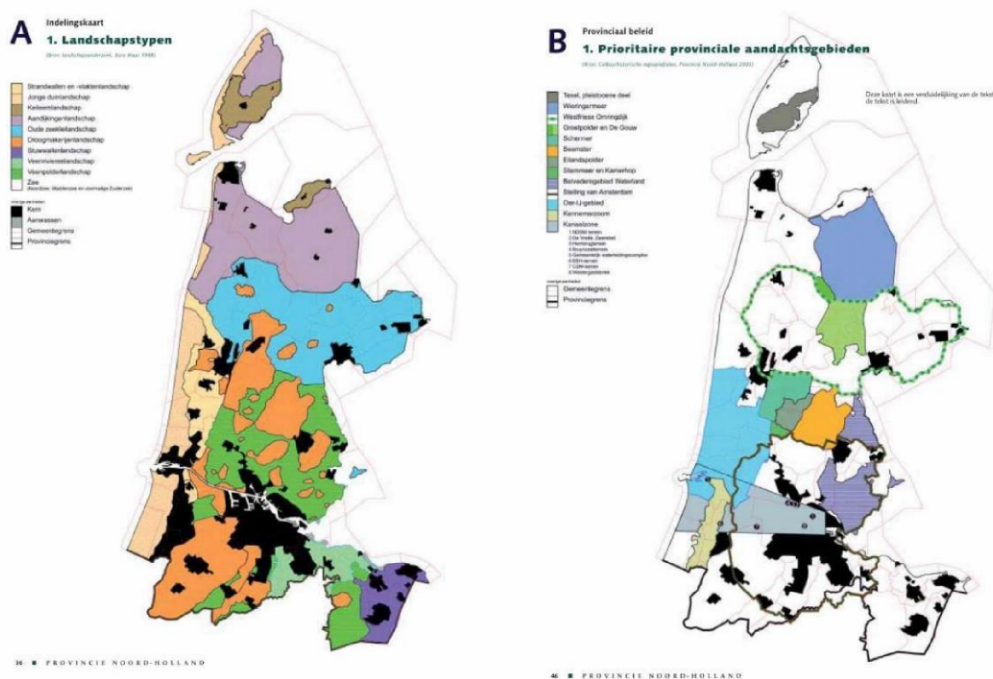
"In principe wil de provincie dat bedrijvigheid zich concentreert op bedrijventerreinen. Ook bedrijven die groeien zouden op bedrijventerreinen moeten worden gevestigd. Gezien de functie van het bedrijf, die ondersteunend is aan de agrarische sector, is de logica van de huidige locatie echter goed in te denken.

Voorwaarde is wel dat het bedrijf landschappelijk goed wordt ingepast wordt. In de plannen worden daar ook voorstellen voor gedaan. Vanaf de zuid- en westzijde zal het bedrijf in de toekomst minder in het zicht liggen door het aanbrengen van een windsingel. Aandachtspunt hierbij is wel dat deze beplanting voldoende breed moet zijn om ook in de winterperiode nog voor enige visuele afscherming te zorgen en dat de beplanting uit gebiedseigen soorten bestaat (es, els etc.). Door het aanvullen van de wegbeplanting langs de Barsingerweg, zoals in het plan wordt voorgesteld, wordt het bedrijf ook vanaf de oostzijde wat minder zichtbaar en wordt er tevens kwaliteit toegevoegd.

Al met al is er, uitgaande van het feit dat het hier gaat om een bedrijf met een functie die prima op deze locatie past, sprake van een acceptabel plan. Het toevoegen van afschermende beplanting en wegbeplanting levert hier een belangrijke bijdrage aan".

3 Analyse inpassing in de polder

Het projectgebied maakt deel uit van het aandijkingenlandschap. Aandijkingen zijn aangeslibte zand- en siltplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Deze gebieden zijn als geheel ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open.



Afbeelding 3: Landschapstype en prioritaire provinciale aandachtsgebieden

Het beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland geeft aan dat het behoud, versterken en ontwikkelen van de leesbaarheid van het landschap een belangrijk aandachtspunt is. De afbeelding hierboven laat duidelijk zien dat de Wieringermeer één van de aandachtsgebieden is.

De polder is vanaf de tekenentafel ontworpen en is een monument op zich. Het is de eerste polder die in de jaren dertig van de vorige eeuw (1934) is gewonnen op de Zuiderzee. Anders dan in klassieke polders is een driehoekige webstructuur ontwikkeld, waarbij de hoofdassen worden gevormd door monumentale vaarten. De polder kent een groot contrast tussen beslotenheid in de kernen en de weidse openheid van de poldereenheden. Omdat de openheid 'voor het oog te bevatten' moest zijn, werden wegen en vaarten aangezet met laanbeplanting. De polder wordt gekenmerkt door een grote **openheid met massa's van bebouwing en erfbeplanting**. Met name de agrarische bedrijven in het gebied vormen groene eilanden in een zee van ruimte. (*bron: Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland*).

Onderstaand kaartbeeld geeft goed inzicht in de opbouw en structuur van het gebied. De projectlocatie maakt onderdeel uit van het dorpslint dat op de hoofdontginningsas (Zijperweg georiënteerd is en vormt daar in feite de beëindiging van.

De dichtheid van het bebouwingslint van het dorp Wieringerwaard als geheel vormt aan de noordzijde het visuele kader. Achter de privé woning zijn een tweetal aan elkaar liggende schuren gesitueerd die op hun beurt georiënteerd zijn op de Barsingerweg en daarmee het aangezicht bepalen. De her en der onderbroken laanbeplanting langs de Barsingerweg vormt een transparante afscherming richting de bestaande bebouwing.

Los in de open ruimte liggen agrarische clusters welke, conform het oorspronkelijke beplantingsplan, nagenoeg geheel omzoomd zijn met een stevige windsingel. Bebouwing is zo-doende van afstand nauwelijks zichtbaar.



Afbeelding 4: Structuurkaart massa & ruimte



Abbeelding 5: Zichten op projectlocatie

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

Komend vanuit oostelijke richting (A), over de Sluizerweg, komt de projectlocatie pas goed in beeld wanneer men het dorp binnen komt. Laanbeplanting langs de Barsingerweg vormt een half open structuur waar, tussen de stammen door, de locatie zichtbaar zal zijn. Van verder valt de locatie nagenoeg weg achter de, **deels onderbroken**, laanbeplanting.



Vanuit het zuiden (B), rijdend over de Barsingerweg, wordt het beeld vooral bepaald door een rafelige rand van groen en bebouwingen (achterzijde dorpslint Wieringerwaard). Hoe dichter het dorp benaderd wordt des te meer de projectlocatie in het oog zal springen.



Vanaf de Walingsweg (C), is de projectlocatie nauwelijks te onderscheiden door de grote afstanden waarmee de landschappelijke kwadranten zich kenmerken.



Vanaf de Kruisweg (D), is de projectlocatie ook nauwelijks te onderscheiden door de grote afstanden waarmee de landschappelijke kwadranten zich kenmerken.



Al met al kan geconcludeerd worden dat de projectlocatie niet waarneembaar is vanaf de Barsingerweg en in mindere mate vanaf de Sluizerweg. In hoofdstuk 3 wordt verdere uitwerking gegeven aan de situering en vormgeving van de beoogde bedrijfsvergroting.

4 Inpassing op kavelniveau

Zoals eerder vermeld vormt de projectlocatie in feite de beëindiging of het begin van het (lint)dorp Wieringerwaard langs de hoofdontginningsas met daarachter de voor het gebied zo kenmerkende openheid. Op dit moment vormt een open terrein met opgeslagen autobanden de overgang tussen bebouwd gebied en het open landschap hetgeen een rommelige aanblik geeft.

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

Deze polder leent zich voor diverse ontwikkelingen, zolang het totaalontwerp als uitgangspunt wordt gebruikt.

Aangezien de bestaande schuren op de Barsingerweg georiënteerd zijn wordt voorgesteld ook de nieuwbouw op een dergelijke wijze te situeren. Daarbij wordt direct aangesloten op de reeds aanwezige loodsen om het geheel zo min mogelijk het landschap in te laten steken om daarmee de karakteristieke openheid zo groot mogelijk te houden.

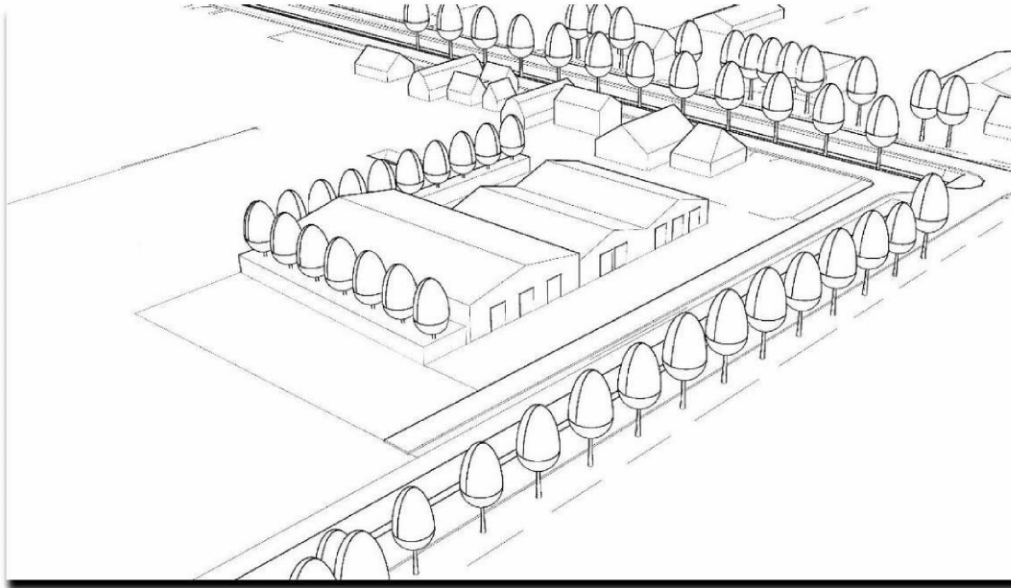


Abbeelding 6: Inrichtingsvoorstel uitbreiding Wiba banden

Qua groene omzoming wordt inspiratie 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 de uitbreiding van Wiba banden overgenomen. 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 hetgeen voor Wiba banden erg belangrijk is.

Om de impact op het landschap vanaf de Sluizerweg zo minimaal mogelijk te houden wordt voorgesteld de huidige laanbeplanting langs de Barsingerweg verder aan te vullen waardoor de huidige loodsen alsmede de nieuwe loods minder in het zicht komt te liggen.



Afbeelding 7: Inrichtingsvoorstel uitbreiding Wiba banden in vogelvlucht perspectief

Aandachtspunt is dat de beplanting voldoende breed (5 m.) moet zijn om ook in de winterperiode voor enige visuele afscheiding te zorgen en dat de beplanting uit gebiedseigen soorten bestaat (es, els, veldesdoorn, liguster etc.)

De bebouwing zal qua aanzicht overeen komen met de reeds aanwezige schuren. Hierdoor vormt het één aangezicht hetgeen een rustig beeld geeft. De goothoogte van de nieuwe loods zal 6,00 meter bedragen. De nieuwe loods is weliswaar iets hoger dan de bestaande loodsen en zal daarmee zorgen voor een meer prominente manifestatie van de bebouwing aan de dwarsweg, maar de nieuwe loods komt wel, geredeneerd uit de groei van het bedrijf, of een logische plek op het terrein.

Conclusies met betrekking tot de voorgestelde bedrijfsvergroting:

- Met het realiseren van de bebouwing zoals voorgesteld zal de opslagcapaciteit van Wiba banden worden vergroot waardoor de banden binnen kunnen worden opgeslagen. Na de uitbreiding zal er dan ook geen buitenopslag meer plaats vinden.
- Met de voorgestelde inpassing ontstaat er een duidelijke overgang tussen de bebouwing van Wieringerwaard met het achtergelegen open landschap.
- Door het eenduidige aangezicht richting de openbare weg ontstaat er een herkenbare situatie voor zowel passant als bezoeker.

