

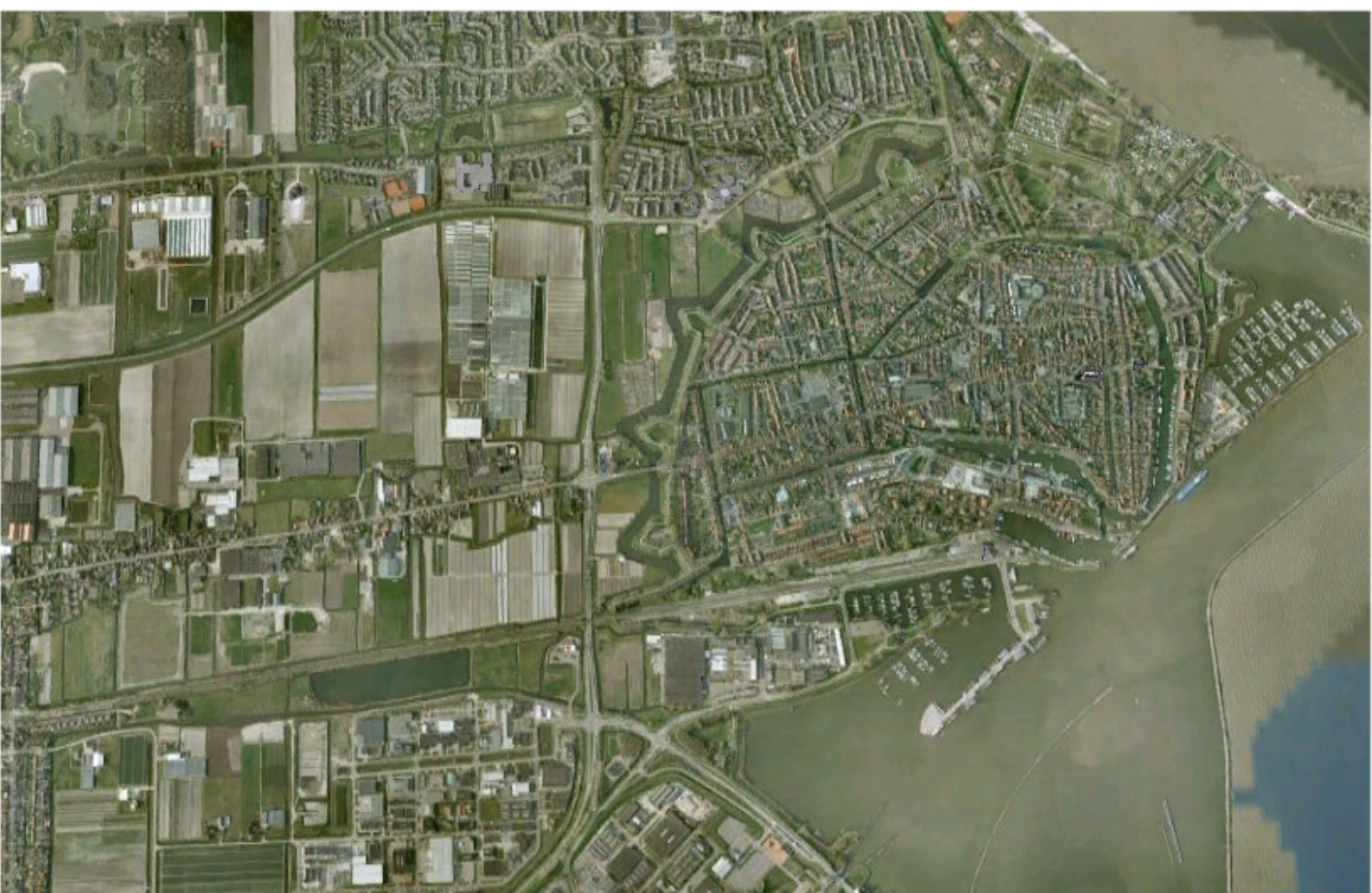


Strategische visie

Ontwikkeling Syngenta Seeds Enkhuizen



Maart 2011



INHOUDOPGAVE

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ontwikkelingswensen
- 1.3 Probleemstelling
- 1.4 Leeswijzer

2. De locatie

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Beleidskader
 - 2.2.1 Provinciaal beleid
 - 2.2.2 Gemeentelijk beleid
 - 2.2.3 Conclusie beleid
- 2.3 Milieukader
 - 2.3.1 Geluidhinder
 - 2.3.2 Hinder van bedrijven
 - 2.3.3 Externe veiligheid
 - 2.3.4 Kabels en leidingen
 - 2.3.5 Waterhuishouding
 - 2.3.6 Conclusies milieutoets
- 2.4 Ruimtelijk kader
 - 2.4.1 Ligging in de ruimere omgeving
 - 2.4.2 Historische en landschappelijke context
 - 2.4.3 Opbouw en bebouwingskarakteristiek Westeinde
 - 2.4.4 Schatkaart landschap en cultuurhistorie

3. Mogelijke ontwikkelingsrichting

- 3.1 Huidige situatie
- 3.2 Ontwikkelingen Seed Valley
- 3.2 Modellenstudie ontwikkelingsrichting
- 3.3 Conclusie gewenste ontwikkelingsrichting

4. Vlekkenplan

- 4.1 Kansen
- 4.2 Vlekkenplan
- 4.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Syngenta is een van 's wereld toonaangevende bedrijven met meer dan 26.000 medewerkers in meer dan 90 landen met een gemeenschappelijk doel: "*Bringing plant potential to life*". Door eerste klas onderzoek, mondiaal bereik en toewijding aan de klanten helpen de opbrengsten te verhogen, het milieu te beschermen en de gezondheid en kwaliteit van leven te verbeteren.

Om deze doelstellingen te kunnen verwezenlijken is in de nabije toekomst uitbreiding en actualisering van bedrijf- en onderzoekruimte nodig.

Deze doelstellingen zijn binnen het vigerende uitbreidingsplan in Hoofdzaken van 1954 niet tot zeer moeizaam in te passen.

Een nieuw en herzien bestemmingsplan is voor deze locatie, Westeinde 62, daarom meer dan wenselijk.

Het perceel valt binnen de zone welke de gemeente Enkhuizen heeft aangewezen als het Internationale centrum voor de veredeling van voedingsgewassen en bloemen (Seed Valley).

De gemeente zet in op een doorontwikkeling van Seed Valley rond deze locatie.

Syngenta Seeds heeft nog niet een geheel duidelijk beeld van de toekomstige ontwikkelingen op haar perceel, een nader onderzoek naar de opties voor uitbreiding op perceel Westeinde 62 is wenselijk.

Voorliggend document betreft de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het vlekkenplan voor Syngenta Seeds op perceel Westeinde 62. Het vlekkenplan vormt het (ruimtelijk) kader voor de planologische vervolprocedure.

1.2 Ontwikkelingswensen

Syngenta is een wereldwijde marktleider in de groente- en bloemenveredeling en productie van jonge planten. Syngenta innovaties zijn gericht op hogere voedselproductie per hectare landbouwgrond, met minder verspilling van water. De toepassing van nieuwe rassen en moderne technologie kan de opbrengst in droge klimaatzones sterk verbeteren. In de regio Enkhuizen werken op dit moment ca. 600 medewerkers.

Ten behoeve van de productontwikkeling zijn er binnen het bedrijf 4 onderdelen te onderscheiden: kantoren, R&D laboratoria, research kassen, zaadverwerking, distributie en logistiek en ondersteunende diensten.

Syngenta Seeds heeft intern plannen voor de volgende vervangingen/uitbreidingen:

- Vervanging en uitbreiding voor kantoren.
- Vervanging en uitbreiding voor laboratoria.
- Vervanging en uitbreiding van de ondersteuning, distributie en logistiek.
- Uitbreiding aanwezige kassen ten waterbassins tot aan de provinciale weg.

In verband met een goede logistieke afwikkeling is samenhang binnen de te onderscheiden groepen gewenst. Laboratoria en kantoren kunnen door elkaar worden gegroepeerd.

Naast de benodigde oppervlakte voor bebouwing is er parkeerruimte gewenst voor de fiets en de auto. Met name het gewenste parkeeroppervlak voor de auto op eigen terrein is een belangrijk onderdeel voor de verdere inrichting van het terrein.

1.3 Probleemstelling

Syngenta Seeds beschikt over voldoende oppervlakte om een uitbreiding en herschikking van de bedrijfsgebouwen op eigen terrein mogelijk te maken. Een strategische ontwikkelingsrichting is essentieel om tot een goed stedenbouwkundig plan te komen.

De ligging van de voorgenomen uitbreiding van Syngenta Seeds aan het lint van het Westeinde en de Randweg (N302) vraagt om een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bedrijfsruimte (milieuaspecten) en extra zorg voor de wijze waarop de uitbreiding wordt vormgegeven (ruimtelijk landschappelijke aspecten).

Deze strategische visie geeft inzicht in de aspecten die van belang zijn bij de stedenbouwkundige ontwikkeling op deze locatie. De planologische en milieukundige beperkingen, maar ook de ruimtelijke kansen worden in kaart gebracht. Dit document vormt voor wat betreft de ruimtelijke afweging een onderdeel van een integraal afwegingskader waarmee Syngenta Seeds strategische investeringen in de toekomst kan registreren.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2, komen de randvoorwaarden die aan de ontwikkeling kan worden gesteld vanuit het vigerende provinciale en gemeentelijke beleid, het milieu en de ruimtelijke kwaliteit aan bod.

Hoofdstuk 3 geeft een beeldende impressie van de ontwikkeling van de bedrijfslocatie van Syngenta Seeds aan het Westeinde 62 in een ruimtelijke omgeving. In hoofdstuk 4 komt, als belangrijke bouwsteen voor het bestemmingsplan, het gewenste vlekkenplan en de bijbehorende stedenbouwkundige en landschappelijke randrandvoorwaarden.



Locatie Syngenta Seeds aan noordzijde Westeinde

2. DE LOCATIE

2.1 Huidige situatie

Het bedrijfsgebouwencomplex ligt aan de noordkant van het Westeinde en heeft een diverse uitstraling. Er is sprake van een duidelijk 'gegroeide' situatie. Het bedrijventerrein kent een duale ruimtelijke structuur welke enerzijds is bepaald door de richting haaks op het lint van het Westeinde en anderzijds door de polderstructuur (zie afbeelding: ruimtelijke structuren). Deze structuren worden van elkaar gescheiden door de lintsloot welke hier tussendoor slingert.

Het bedrijf wordt via het Westeinde ontsloten. Het bestaande hoofdgebouw/kantoorpand aan het Westeinde 62 voegt zich in de karakteristieke historische lintbebouwing langs de weg. Het pand wordt eenzijdig begrensd door woningen. Aan de andere zijde bevindt zich een parkeerterrein, deze wordt direct vanaf het Westeinde ontsloten. Hierachter liggen de bedrijfsgebouwen: een clustering van allerlei kleinere en grotere gebouwen.

Syngenta bezit van oudsher proefvelden in het schootsveld, de z.g. "Summergarden". Deze velden zullen voor een deel ook op termijn belangrijk voor de bedrijfsvoering zijn.



Eenzijdige begrenzing door woningen



Hoofdgebouw/kantoor in lint



Kleine gebouwen dichtbij, grote hallen daarachter



Parkeerterrein aan Westeinde



Zicht op Syngenta Seeds vanaf de Randweg (N302)

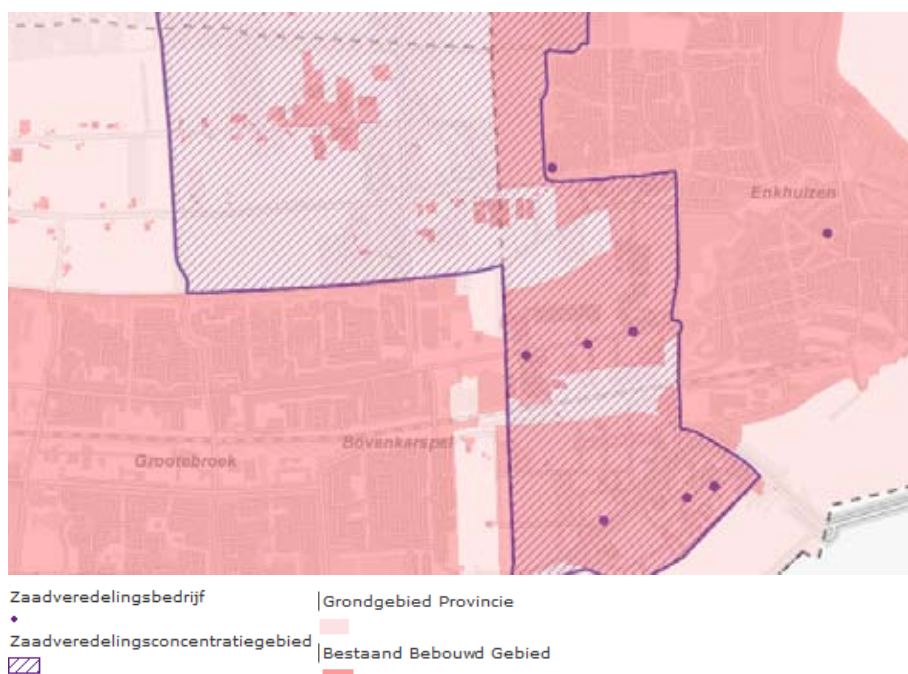


Zicht vanaf Drechterlandseweg

2.2 Beleidskader

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel aan het Westeinde Enkhuizen van belang kunnen zijn. In het navolgend hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

2.2.1 Provinciaal beleid



Uitsnede uit: Provinciale verordening Structuurvisie 2040

Provinciale Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

In oktober 2009 heeft de ontwerp structuurvisie 2040 ter inzage gelegen. Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie 2040 met bijbehorende verordening vastgesteld.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw.

Zij zet in op het behoud van een vitale en duurzame agrarische sector. Uitgangspunt daarbij zijn sterk internationaal georiënteerde sectoren als de glastuinbouw, bollenteelt, de zaadteeltsector en pootgoedsector met een gezond bedrijfseconomisch perspectief en behoud van een internationaal concurrentiepositie.

De uitbreidingslocatie van Syngenta Seeds aan het Westeinde ligt binnen het in de Provinciale Verordening aangegeven 'Zaadveredelings-concentratiegebied' (Seed Valley). Nieuwvestiging is uitsluitend mogelijk binnen een zaadveredelingsconcentratiegebied en mogen op die plek door een bestemmingsplan niet onmogelijk worden gemaakt.

Dit deel van Noord-Holland is aangemerkt als gebied voor grootschalige landbouw. Hier is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw. Ruimtelijke clustering van sectoren leidt tot economische en landschappelijke voordelen.

Agrarische bouwblokken groter dan 2 ha zijn in deze zone voor volwaardige agrarische bedrijven mogelijk met een ontheffing van Gedeputeerde Staten. Aan zaadveredelingsbedrijven worden geen maximum maten gegeven.

2.2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Voor het Westeinde geldt het verouderde Uitbreidingsplan in Hoofdlijnen (1954). Het gebied is volgens dat plan bestemd voor agrarische doeleinden en langs het Westeinde voor een beperkte woonbebouwing.

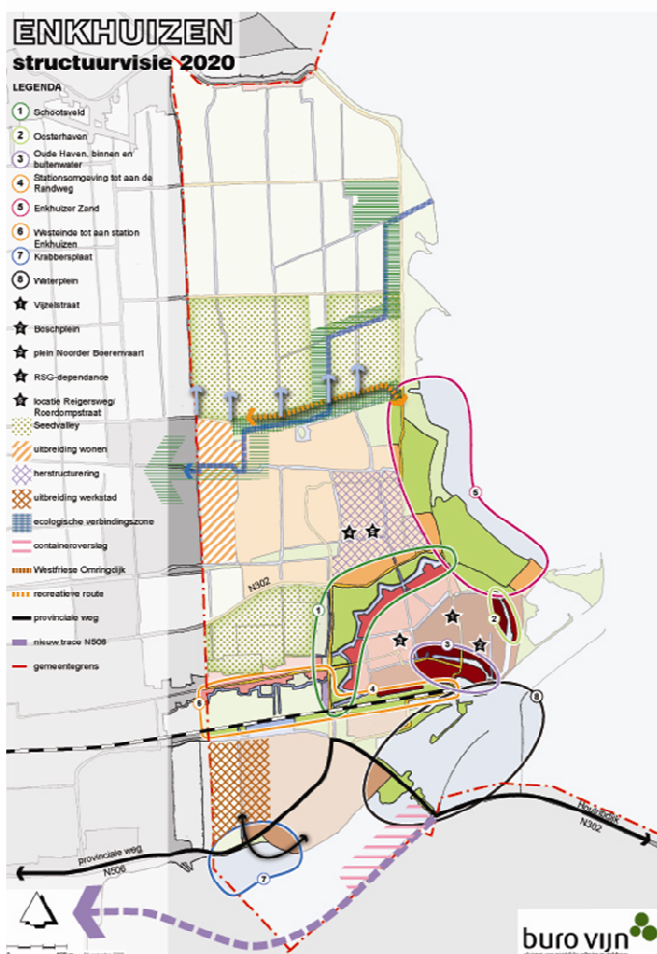
De gronden van het projectgebied zijn ingevolge het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaken' uit 1954 gelegen in agrarisch gebied.

Het zaadtechnologiebedrijf is in dit oude bestemmingsplan niet als zodanig bestemd. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn middels vrijstellingen gerealiseerd.

Structuurvisie Enkhuizen

In het Structuurplan Enkhuizen (2004) is het gebied ten noorden van de Westeinde aangegeven als "Seed Valley". De uitbreidingslocatie van Syngenta ligt binnen het gebied welke in de structuurvisie Enkhuizen staat aangewerkt als Seed Valley.

"De gemeente investeert in het buitengebied waar Seed Valley gevestigd is door een goede omgeving te creëren voor werken en wonen. Het kennis-instituut biedt onderzoeksplaatsen en is onmisbaar voor het succes van deze economische kern van de stad." (Bron: Structuurvisie Enkhuizen)



2.2.3 Conclusie beleid

De ontwikkellocatie valt binnen het gebied dat de gemeente Enkhuizen beleidsmatig heeft aangewezen voor de verdere ontwikkeling van de zaadteeltbedrijven ('Seed Valley').

Ook het provinciaal beleid staat de uitbreiding van Syngenta Seeds niet in de weg.

2.3 Milieukader

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening. Milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) voor mens en natuur spelen bij deze toets een belangrijke rol. Europese richtlijnen over diverse omgevingsaspecten werken rechtstreeks door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voren in hoeverre ontwikkelingsrichtingen daadwerkelijk uitvoerbaar zijn.

2.3.1 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai.

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ter zake van geluidbelasting van de geval van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. In het kader van dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen.

Uitbreiding van Syngenta Seeds zal extra verkeersbewegingen op het Westeinde veroorzaken.

2.3.2 Hinder van bedrijven

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven. In bestemmingsplannen wordt gebruikt gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor een bedrijf als Syngenta Seeds geldt een vergunningplicht in het kader van de Wet Milieubeheer waarin opgenomen voorwaarden met betrekking tot de maximaal toegestane geluidsdruk op de omgeving.

2.3.3 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht geworden. In het besluit is vastgelegd dat externe veiligheidsrisico's getoetst moeten worden aan grens- en richtwaarden voor respectievelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De externe veiligheid geeft geen belemmering voor de uitbreiding.

2.3.4 Kabels en leidingen

Op 4 november 2008 heeft de minister van VROM de gemeenten een brief (DGM/2008105664) gestuurd waarin zij aandacht vraagt voor het stralingsaspect van hoogspanningsleidingen. Zij wijst daarbij op de langdurige blootstelling van gevoelige functies aan elektromagnetische straling en geeft in de brief suggesties hoe hiermee bij het opstellen van ruimtelijke plannen om te gaan. De gevaren van het bouwen onder hoogspanningsmasten zijn onduidelijk. Voor leidingen wordt een hinderzone aangegeven. Functies als wonen en bijv. crèches zijn binnen deze zone niet wenselijk.

De 50 kV-leiding Enkhuizen-Medemblik heeft een indicatieve zone van 80 meter. Deze leiding is voldoende ver van Syngenta verwijderd waardoor deze geen hinder veroorzaakt voor nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen.

2.3.5 Waterhuishouding

Als compensatie voor de extra verharding is het creëren van open water noodzakelijk. De exacte percentages open water hangen af van het peilgebied en worden door het hoogheemraadschap vastgesteld.

2.3.6 Conclusies milieutoets

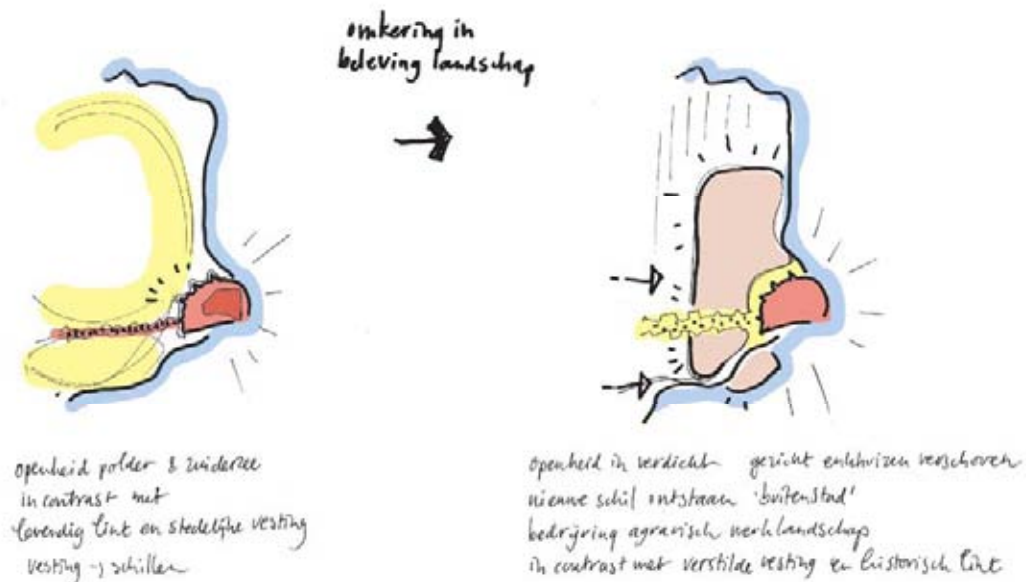
Gelet op bovenstaande lijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van geluidhinder, hinder van bedrijven, externe veiligheid en kabels en leidingen voor zover de hiervoor noodzakelijke milieuzonering wordt aangehouden. Bij een concreet bouwplan voor een locatie is nader onderzoek noodzakelijk naar de bodemsituatie, archeologie, waterhuishouding en flora en fauna.

2.4 Ruimtelijk kader

De provincie Noord-Holland stelt voor bestemmingsplannen buiten het bestaan bebouwd gebied een beeldkwaliteitsplan c.q. ruimtelijke kwaliteitseisen verplicht in de Structuurvisie Noord-Holland en in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Zij wil daarmee bereiken dat gemeente nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet en zorgvuldig afwegen ten opzichte van bestaande kwaliteiten van een gebied en deze daarin zo goed mogelijk inpassen. De inzet van het provinciaal beleid is 'behoud door ontwikkeling', met een sterke nadruk op regionale identiteit en ruimtelijke kwaliteit. Door het inpassen van nieuwe ontwikkelingen, kunnen de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van een gebied behouden en versterkt worden.

Het ruimtelijk kader gaat over het onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing waarin expliciet aandacht wordt besteed aan de relatie tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande (landschappelijke en cultuurhistorische) karakteristieken van het gebied. In dit hoofdstuk zijn de gegevens uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie meegenomen.

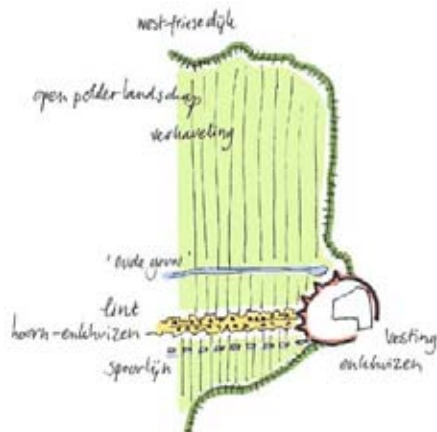
2.4.1 Ligging in de ruimere omgeving



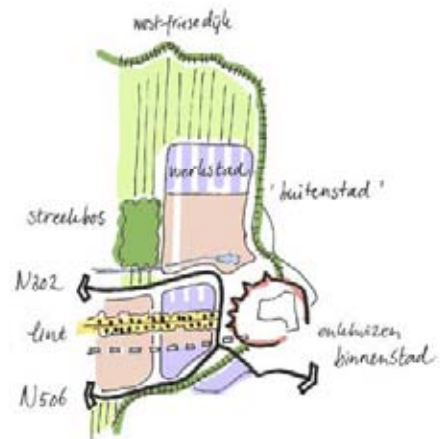
Enkhuizen is ontstaan langs twee dijken: de Westfriese Omringdijk en de Streekweg

Op verschillende schaalniveaus levert de ruimere omgeving een bijdrage aan de identiteit van het Westeinde.

oorsprong landschap



toekomstig landschap



Van streekdorp is het Westeinde uitgegroeid tot onderdeel van een stedelijke band

Westfriesland

Op regionale schaal worden gebieden met een eigen identiteit zichtbaar. Deze gebieden hebben samenhang in ruimtelijke componenten als schaal, ruimtelijke patronen, beplanting, cultuurhistorie en grondgebruik. Elk landschapstype heeft zijn eigen specifieke kernkwaliteiten.

Enkhuizen ligt in het oude zeekeiland van West-Friesland. Kenmerkend voor dit landschap is de ligging van de belangrijkste steden langs de rand, de Omringdijk. Binnen deze rand ligt een van oudsher open gebied met lange dorpslinten. Door herverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is een veel grootschaliger structuur ontstaan.

Zuiderzeestadje en De Streek

Enkhuizen is een historische Zuiderzeestad. Oud en levendig, voor een stad heeft het een bescheiden omvang. De historische stadswal met poorten is nog goed herkenbaar.

Het Westeinde ligt precies tussen Bovenkarspel en de oorspronkelijke stadswal bij de Koepoort van Enkhuizen. Het Westeinde is het oostelijke eindpunt (bekeken vanaf Blokker) van de landstreek De Streek.

Bandstad HES

In het landschapsplan Westfriesland is in de jaren negentig een basis gelegd voor de gewenste landschappelijke ontwikkeling van de regio Westfriesland. Dit landschapsplan Westfriesland is vervolgens uitgewerkt in een tweetal deelplannen, te weten het deelplan HES-gebied en het deelplan Koggegebied.

In het deelplan HES-gebied is ondermeer voorzien in een aantal landschapsontwikkelingszones. De landschapsontwikkelingszones, groene scheggen genoemd, moeten een onderbreking vormen in de bandstad HES, en voorkomen dat de kernen van de gemeenten Hoorn, Drechterland, Stedebroeck en Enkhuizen uiteindelijk aan elkaar zullen groeien zonder dat daarin groene ruimtes overblijven.

Seed Valley

Seed Valley is agrarisch gebied gelegen tussen Enkhuizen en Warmenhuizen en vormt de thuisplaats voor tientallen innovatieve bedrijven. In deze regio vindt de ontwikkeling plaats van betere plantenrassen, met name voor de groenten- en sierbloementele. Vanuit de Seed Valley worden zaden, stekken en jonge planten geëxporteerd naar klanten over de hele wereld.

2.4.2 Historische en landschappelijke context

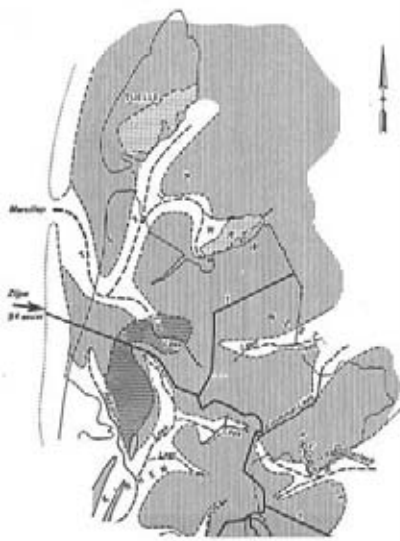
Verschillende momenten in de geschiedenis van het Westeinde hebben de huidige verschijningsvorm bepaald. Restanten van deze historische (functionele) structuren zijn nog steeds als scherven in het huidige dorpsbeeld herkenbaar.

Overstromingen

In West-Friesland is de bodem in grote mate gevormd door de zee. Tijdens periodes met overstromingen zette de zee klei af in het gebied. Tussen 3000 en 1250 v. Chr. Waren er drie van dergelijke overstromingsperiodes. Hierna daalde de waterspiegel en begon de bodem in te klinken. Dit gebeurde niet regelmatig. Hoe zandiger de bodem was des te minder inklinking vond er plaats. Hierdoor kwamen de oorspronkelijke laag gelegen zandige kreekbeddingen hoger in het landschap te liggen. De mens vestigde zich op deze hoger gelegen zandige delen.

Westfriese Omringdijk

De afwatering van het gebied vond plaats via een systeem van kreken en geulen. Pas na 1200 werd er een afwateringssysteem gegraven. De sloten werden in het algemeen in noord-zuid richting aangelegd. Dit is haaks op de ongeveer oost-west liggende zandruggen. Deze zandruggen vormden tevens de ontginningsbasis. Aan het eind van de ontginning werden dwarssloten aangelegd waarbij gebruik gemaakt werd van bestaande poelen en kreken. Dit is nog zichtbaar in de grote breedte van deze dwarsverbindingen. De landbouwgronden waren alleen via het water ontsloten en de boerderijen waren geconcentreerd in de lindorpen. Het Westeinde vormde een onderdeel van de historische route tussen Hoorn en Enkhuizen. Pas na de aanleg van de Westfriese Omringdijk was dit gebied definitief gevrijwaard van overstromingen. Lange tijd is de historische waterstructuur bepalend geweest voor het gebruik van het gebied als vaarpolder. De Tocht en de Gouw zijn nog steeds belangrijke vaarroutes in het landschap.



Getijdestromen in de Middeleeuwen



Enkhuizen ca. 1560



Van het karakteristieke slotenpatroon van de vaarpolder zijn nog steeds restanten herkenbaar

Ontstaan zaadtechnologiebedrijven

Langs het oude ontginningslint Westeinde is men vanaf het eind van de 19e eeuw begonnen met het planten van zaad en de aanleg van proeftuinen. Langzamerhand ontstond rond het Westeinde een concentratie van zaadbedrijven.

De aanwezigheid van een spoorlijn vormde een belangrijke motor voor de ontwikkeling van de zaadindustrie.

Van vaarpolder naar rijpolder

De ruilverkaveling uit 1975 heeft grote invloed op het landschap gehad. Er zijn wegen aangelegd om de landbouwgronden te ontsluiten. Langs de wegen zijn nieuwe boerderijen gesitueerd. Bovendien is het hele landbouwgebied dieper ontwaterd. Langzamerhand verdween in dit gebied de tuinbouw en de veeteelt, ten gunste van de zaadbedrijven.

Kernkwaliteiten Landschappelijk-DNA

Ondergrond:

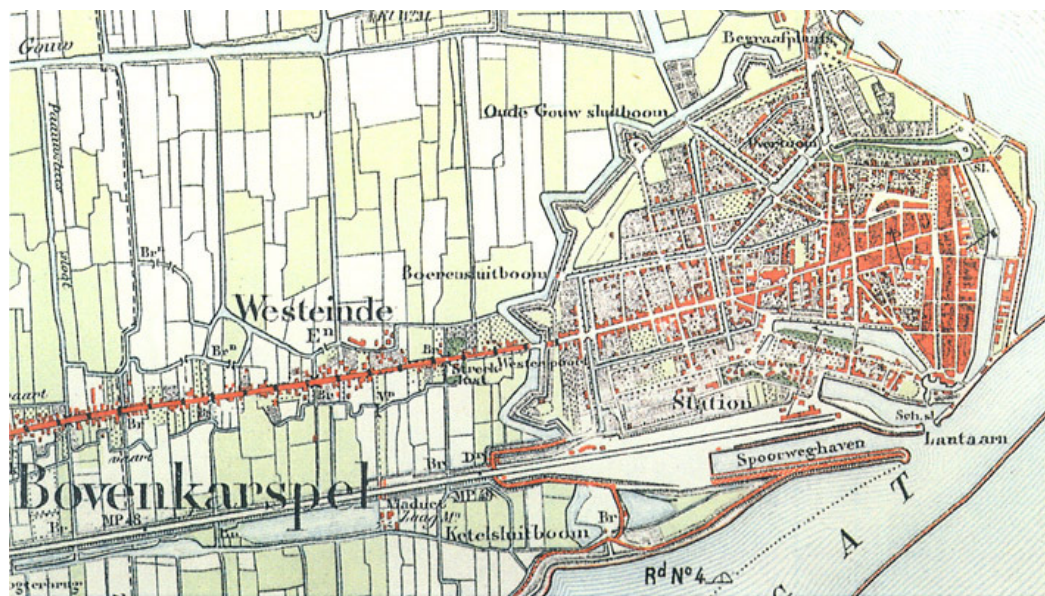
- Voormalig getijdengebied, microreliëf in het landschap

Historische structuurlijnen:

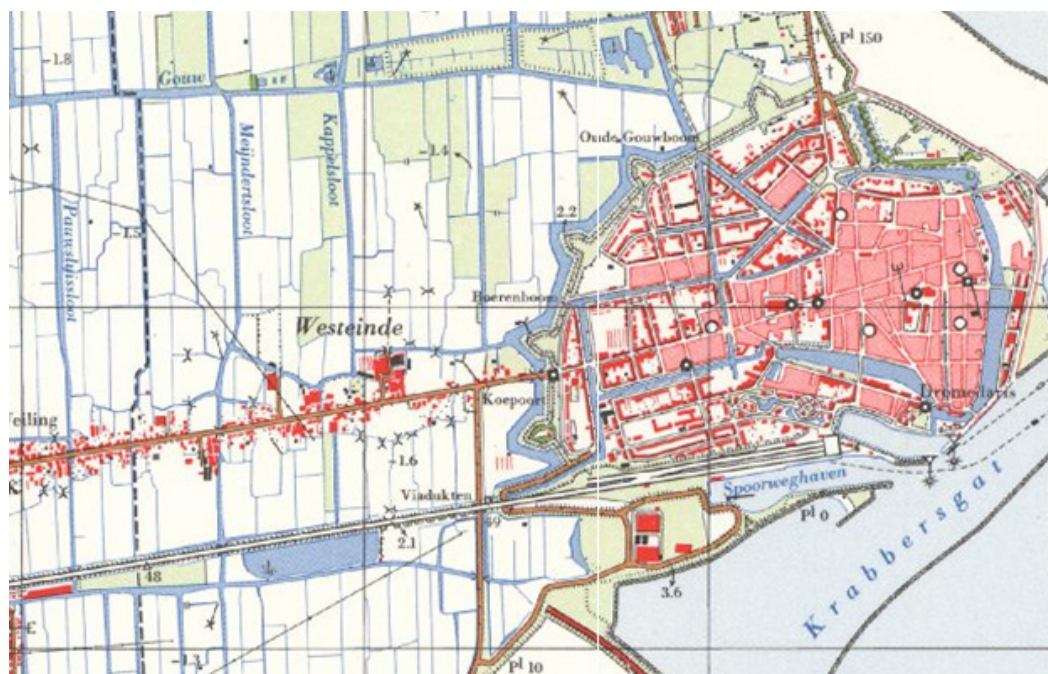
- Langgerekt lintdorp in het open Westfriesse landschap
- Historische slotenpatroon en waterkering: Westfriesse Omringdijk
- Historische lintweg tussen Hoorn en Enkhuizen

Openheid:

- Kleinschalige zeekleipolder, landschap met een halfopen karakter
- Lange zichtlijnen via historische slotenpatroon haaks op het lint



Vaarpolder en Zuiderzeestad ca. 1850



Tussen 1870 en 1970 kent Enkhuizen een bescheiden ruimtelijke ontwikkeling. In 1970 is de bebouwing aan het Westeinde grootschaliger geworden, maar is er nog steeds sprake van een vaarpolder.



Situatie eind 20e eeuw: de ruilverkaveling en de aanleg van regionale wegen (provinciale weg Hoorn-Enkhuizen, Westfriisaweg, Houtribweg) verankeren de stad in de regio en zorgen voor een impuls in de ontwikkeling.

2.4.3 Opbouw en bebouwingskarakteristiek Westeinde

Het Westeinde ontstond als kern van bewoning iets voorbij de grens van Enkhuizen. Tegenwoordig is over de hele lengte van de weg, waaraan de kern was ontstaan, bewoning en bedrijven. De historie van het Westeinde is nog goed af te lezen aan de hand van de nog aanwezige bebouwing uit de vorige eeuw.

Relatie met de polder

De nederzettingsstructuur van Enkhuizen wordt bepaald door twee dijken, namelijk de Westfriesse Omringdijk en de Streekweg.

Steden zijn in Westfriesland aan de rand, langs de dijk en aan het water, ontstaan. De historische binnenstad is hier een goed voorbeeld van.

De Streekweg is een veenontginningsdijk uit de 12^{de} eeuw die de verschillende noord-zuidgerichte kreekruggen in het gebied met elkaar verbond. Het Westeinde vormt een lintdorp aan deze streekweg naar Enkhuizen. Op de koppen van de kavels aan het Westeinde zijn vroeger de stolpboerderijen opgericht van waaruit de kavels werden ontgonnen en bewerkt.

Woonbebouwing

In de loop der jaren is tussen de boerderijen gebouwd en heeft het lintdorp zich met burgerwoningen verdicht. De woonbebouwing is hoofdzakelijk uit de 19^e, begin 20^e eeuw, maar er zijn ook nieuwe woningen met traditionele vormgeving. Er zijn stolpboerderijen, kleine tuinderswoningen, maar ook villa-achtige bebouwing uit de jaren '30 en '50. Sommige huizen staan in geschakelde rijen en direct aan de weg, andere zijn vrijstaand en hebben een voortuin of erf.

Zaadbedrijven

De belangrijkste bedrijven aan het Westeinde zijn de diverse zaadbedrijven van Enkhuizen die, toen ze daar aan het einde van de negentiende eeuw begonnen, van belang waren voor de economie van de gemeente Enkhuizen. Deze bedrijven zorgden voor een verdichting van het lint met fraaie kantoorgebouwen, loodsen en kassen. Beeldbepalend zijn enkele representatieve kantoorgebouwen van zaadbedrijven uit het eind van de 19^e, begin van de 20^e eeuw.

Zaadindustrie

De nieuwbouw van woningen en de bedrijfsuitbreidingen tussen 1970 en 1990 hebben ertoe geleid dat de directe relatie tussen het Westeinde en het agrarische achterland is verminderd. De tuinbouw- en veeteeltbedrijven zijn bovendien nagenoeg verdwenen. Het grootste gedeelte van het agrarische gebied is thans in eigendom van en in gebruik door de zaadteeltbedrijven.

De meer recente bedrijfsbebouwing is grootschalig en divers van opzet en uitdrukking. De grote hallen staan meestal op enige afstand van het lint en zowel vanuit het lint als vanuit het landelijk gebied in het oog springend. Een groenaanplant ontbreekt meestal rond deze bedrijfsgebouwen. Deze industrie heeft zich ook gevestigd in een deel van de achterliggende polders, tussen de Kappellesloot en de N302 en tussen het Westeinde en de spoorbaan.



Bijzondere architectuur kantoren zaadbedrijven



Bescheiden schuurtjes in de vaarpolder

*De richting van de bebouwing in het lint van het Westeinde (gebied 1) is haaks op het lint gesitueerd.
De structuurrichting van de bebouwing hierachter (gebied 2) is gebaseerd op oorspronkelijke polderpatronen uit de vaarpolder..*

Kernkwaliteiten Dorps-DNA

Het Westeinde is karakteristieke lintbebouwing:

- *Lineaire dorpsstructuur, weg is de ruimtelijke structuurdrager*
- *Bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager*
- *Rafelige overgang lintbebouwing naar achterland*
- *Vanuit de lintbebouwing doorzichten naar het omringende landschap*
- *Kleinschalige bebouwing (woningen) direct aan de weg, stenige beeld, grotere elementen hierachter*

Cultuurhistorische objecten:

- *Karakteristieke stolpboerderijen verklappen de agrarische oorsprong*
- *Enkele representatieve kantoorgebouwen van zaadbedrijven uit het eind van de 19^e, begin van de 20^e eeuw*

2.4.4 Schatkaart landschap en cultuurhistorie

Historische route Westeinde

Het Westeinde is het oude ontginningslint waaraan Enkhuizen, maar ook Bovenkarspel, Lutjebroek en Hoogkarspel ontstaan zijn. Nog steeds is het een drukke verkeersroute. Het lint is ruimtelijk sterk gevarieerd. De bebouwingsdichtheid verschilt van plek tot plek, maar ook de omvang van de bebouwing, de vorm, situering en afstand ten opzichte van de weg.

Relatie met de historische binnenstad

Het Westeinde vormt de ruimtelijke relatie met de historische binnenstad van Enkhuizen, zowel functioneel als route, als visueel als zichtas.

De zichtbaar vanaf het Westeinde naar de Koepoort is bijzonder waardevol en wordt niet beconcurrereerd door andere aandachtvragende gebouwen.

Zonering

Kenmerkend aan dit lint is de nadrukkelijke aanwezigheid van grootschalige bebouwing. Vooral de zaadveredelingsindustrie heeft hier bedrijfsgebouwen, loodsen en kassen. Deze staan meestal niet direct aan het lint, maar iets daar achter. De zones hebben rafelige randen.

De huidige zonering bestaat uit de lintbebouwing (kleine korrel), hierachter steeds groter wordende bebouwingsvlakken (zaadbedrijven), en tenslotte het open landelijk gebied.

Duidelijke randen/ randen Seed Valley

Westeinde, Randweg en Drechterlandseweg vormen belangrijke randen voor ontwikkelingen in het landschap. Vanaf deze wegen is het werklandschap goed zichtbaar, een goede landschappelijke inpassing is gewenst.

Agrarische oorsprong

Het Westeinde ontleent zijn huidige waarde aan de nog zichtbare agrarische oorsprong ervan: de ruime opzet van de bebouwing, de doorzichten naar de groene achtergebieden, de diversiteit van de bebouwing, die toch genoeg samenhang vertoont om een rustig beeld op te leveren. Het voortborduren op het landschappelijk dna van het gebied wordt bewerkstelligd door:

- Handhaven duidelijk onderscheid tussen de ruimtelijke structuur van het lint en de polderstructuur daarachter (soms is er nog een randsloot achter de lintbebouwing aanwezig).
- Behoud/versterken doorzichten vanaf het Westeinde via bestaande sloten.
- Behoud/versterken van de overwegend kleinere korrel en diversiteit van de bebouwing aan de lintstructuur ten opzichte van de bebouwing in de polder.
- Het zoveel mogelijk handhaven van het aanwezige slotenpatroon.

Landschappelijke patronen bewaren: langgerekte waterstructuur



*Aandacht voor uitstraling
bedrijven op zichtlocaties*

Zonering van de bebouwing langs het Westeinde

Westeinde als historisch landschappelijke drager van ontwikkelingen

3. MOGELIJKE ONTWIKKELINGSRICHTING

3.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het bedrijvencomplex hoofdzakelijk gesitueerd in de zuidwest hoek van het perceel. Het terrein met een oppervlakte van circa 28 hectaren is voor ongeveer de helft in gebruik als kantoor, hallen, kassen en bassins. Op het overige deel van de locatie is geen bebouwing aanwezig en staan gewassen. Uitbreidingen zijn mogelijk in oostelijke richting en naar het noorden.

De boekwaarde van de (meeste) bedrijfsgebouwen in de huidige situatie is nihil, bij uitbreidingen kan daarom worden gedacht aan herschikking en vervanging van bestaande opstallen. Sloop, herbouw en uitbreiding op een strategische wijze ligt hierbij voor de hand. Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van verschillende modellen.



Bouwmassa bestaande situatie

3.2 Ontwikkeling Seed Valley

Wat is Seed Valley?

Seed Valley is een stichting waarin een cluster van zaadbedrijven is gebundeld. Het doel van deze samenwerking is het versterking van de economische positie en verankering van het cluster in Noord-Holland. Dit wil stichting Seed Valley bereiken door te investeren in haar werkgeversimago, de instroom van vakbekwame arbeidskrachten, innovatie en kennisdeling. Het faciliteren en mede-organiseren van de European Plant Breeding Academy is een van de gezamenlijke activiteiten. Eenentwintig bedrijven richten de gezamenlijke blik op de toekomst en willen Seed Valley neerzetten als een duurzame, vitale, hoogwaardige en innovatieve bedrijfstak. (Bron: <http://www.seedvalley.nl/>)

Kansen voor Seed Valley in Enkhuizen

Seed Valley vindt ruimtelijk zijn plaats in het gebied tussen Enkhuizen en Warmenhuizen in Noord-Holland en huisvest tientallen gespecialiseerde zaadbedrijven, die groenten- en bloementelers over de hele wereld voorzien van hoogwaardig uitgangsmateriaal. Tot het Seed Valley cluster behoren ook leveranciers van diensten en machines die specifiek zijn voor de zaadsector. Seed Valley heeft een goede samenwerking met het Noordhollands ontwikkelbedrijf.

De concentratie van de hoogwaardige veredelingssector in dit gebied zet Enkhuizen op de kaart.

De zaadbedrijven zijn met name in het gebied tussen Westeinde en de Drechterlandseweg beeldbepalend. Bedrijven geven dit gebied een meerwaarde wanneer ze gaan denken over de uitstraling van hun bedrijf en samenwerking op het gebied van transport & ontsluiting.

Kansen voor Syngenta in Seed Valley

Syngenta Seeds kan zich binnen deze zone als internationaal innovatief bedrijf presenteren. De positie van de locatie van Syngenta biedt mogelijkheden als etalage voor de representatie van Seed Valley in Enkhuizen.

Maatregelen die genomen moeten worden voor de ontwikkeling van het bedrijfsterrein kunnen heel Enkhuizen ten goede komen, bijv. waterberging in combinatie met verbreding stadsgracht.



Zonering
1 Seed Valley
2 Lint

↑ toegang Seed Valley
◀ zicht op Seed Valley

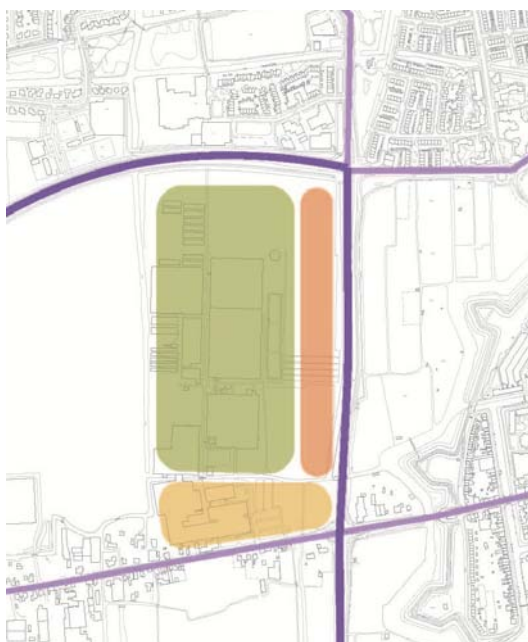
schaal 1:10000

3.3 Modellenstudie ontwikkelingsrichting

De uitbreiding van Syngenta Seeds kan plaatsvinden in twee hoofdrichtingen (2 modellen):



Ontwikkelingsrichting 1



Ontwikkelingsrichting 2

De eerste ontwikkelingsrichting gaat uit van een lineaire driedeling in de zonering gebaseerd op de aanwezige ruimtelijke structuur; lintzone (Westeinde), tussenzonzone, polderzonzone. Aan het lint de kantoren, laboratoria, en logistiek in de middenzonzone de staffuncties en de productie-kassen daar-achter gesitueerd. De waterbassins verschuiven dan naar de Randweg.

De tweede ontwikkelingsrichting gaat uit van een 'gezicht' aan de provinciale weg (N302). De representatieve kantoren krijgen in deze zone een plaats, goed zichtbaar vanaf de Randweg. De laboratoria en logistiek zijn aan het Westeinde gelegen, de kassen met de grootste maat, krijgen wederom een plek hierachter.

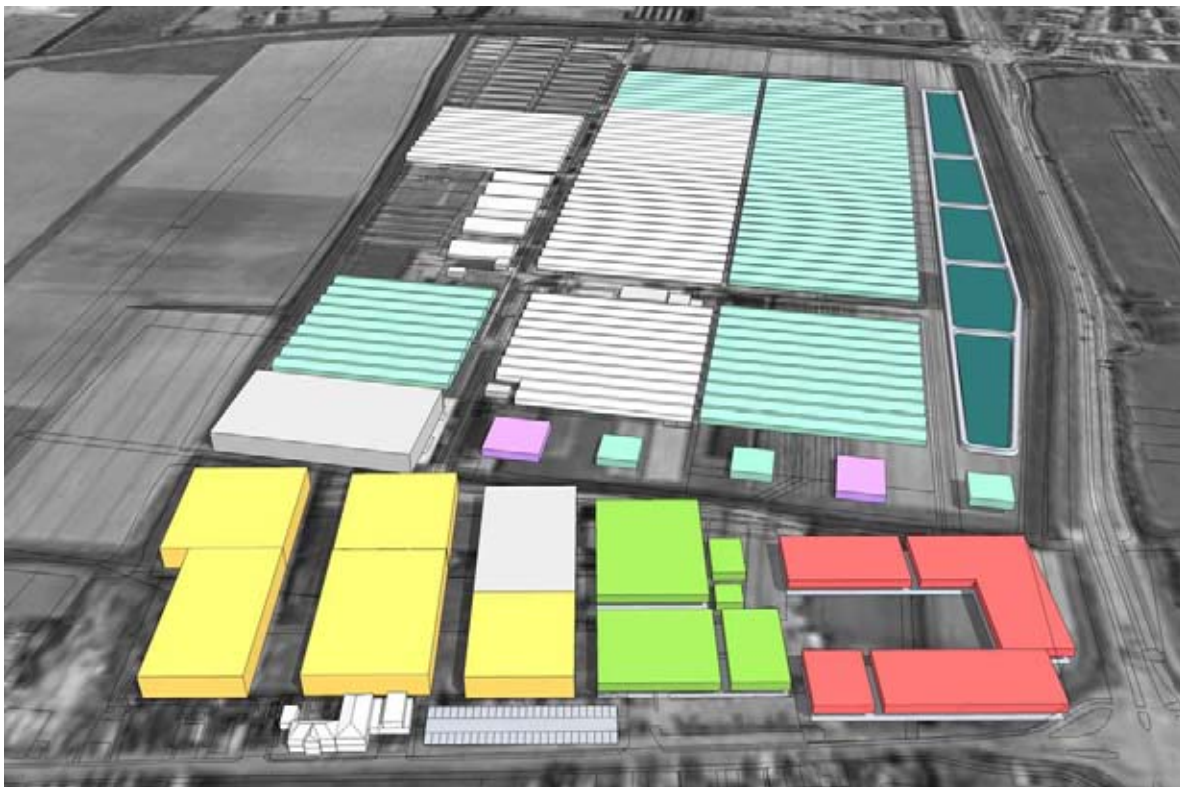
Model 1A—kopgebouw

Model 1A gaat uit van de 3 zones. Aan het lint, worden de gebouwen in de richting haaks op het lint gesitueerd. De kantoren met een representatieve functie kunnen op de kruising Randweg-Westeinde een plek krijgen. De waterbassins worden verplaatst richting de Randweg zodat tussen het huidige kassengebied en de bassins toekomstige uitbreiding van kassen kan plaatsvinden.

Staffuncties zoals technische dienst en brandweer zullen in dit model op een centrale plek op het terrein worden gesitueerd tussen de lintzone en de zone met polderstructuur in. In deze zone kan tevens bebouwing voor was- en kleedruimte worden gereserveerd alsmede een schaftruimte voor medewerkers van de kassen.

Parkeren vindt naast de 50 bezoekersparkeerplaatsen langs het lint hoofdzakelijk plaats in de plint van de laboratoria en kantoren plaats.

Het westelijk gelegen terreindeel wordt in dit model niet bebouwd, de bebouwing van dit deel heeft niet de voorkeur, de ruimtelijke structuur in ogenschouw genomen.



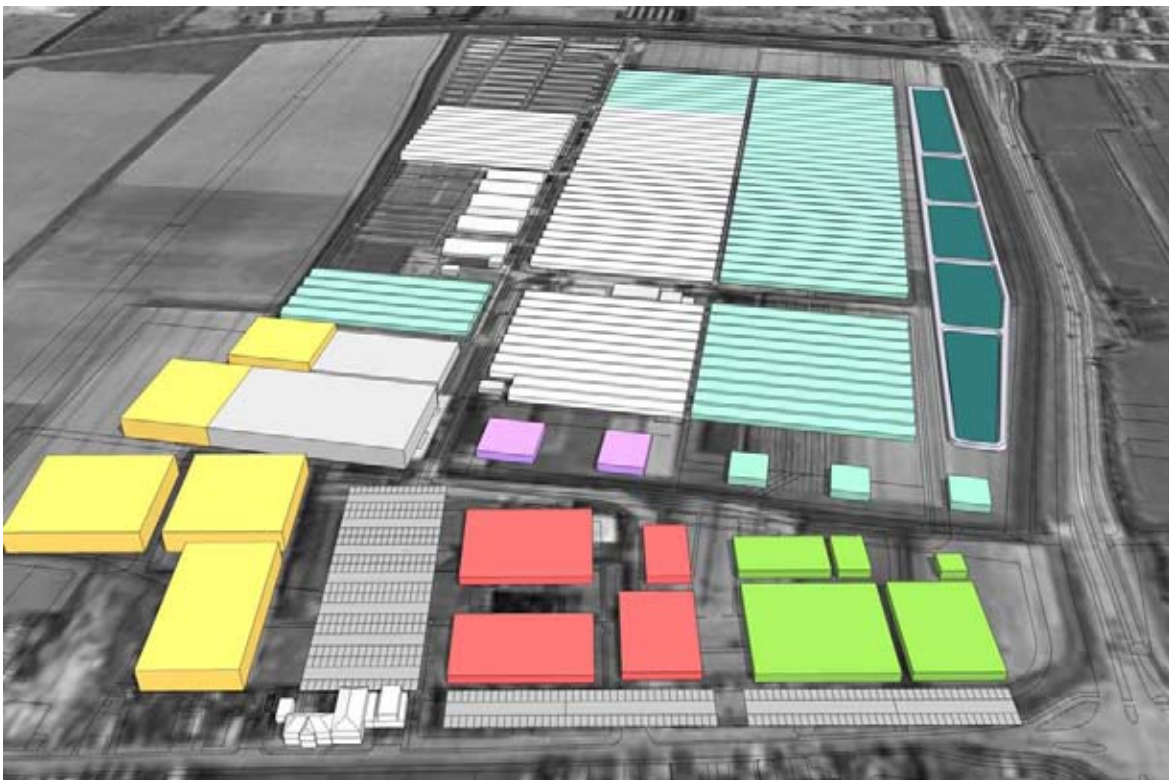
Massastudie model 1A

	Ondersteuning, distributie en logistiek
	Kantoren
	Laboratoria
	Diensten

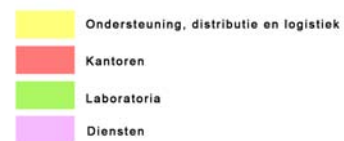
Model 1B—historische hoofdgebouw

Dit model is een variant van model 1A, hierbij zijn de kantoren gerelateerd aan het historische hoofdgebouw. Parkeren is volledig op maaiveld ingepast met 150 parkeerplaatsen langs het lint en een geconcentreerde parkeerplaats achter het hoofdgebouw.

Doordat het parkeren een aanzienlijke claim legt op de beschikbare ruimte moet er met de bedrijfsuitbreidingen van de ondersteuning, distributie en logistiek worden uitgeweken naar het westen. Hierdoor ontstaat er een minder sterke ruimtelijke structuur ten opzichte van model 1.

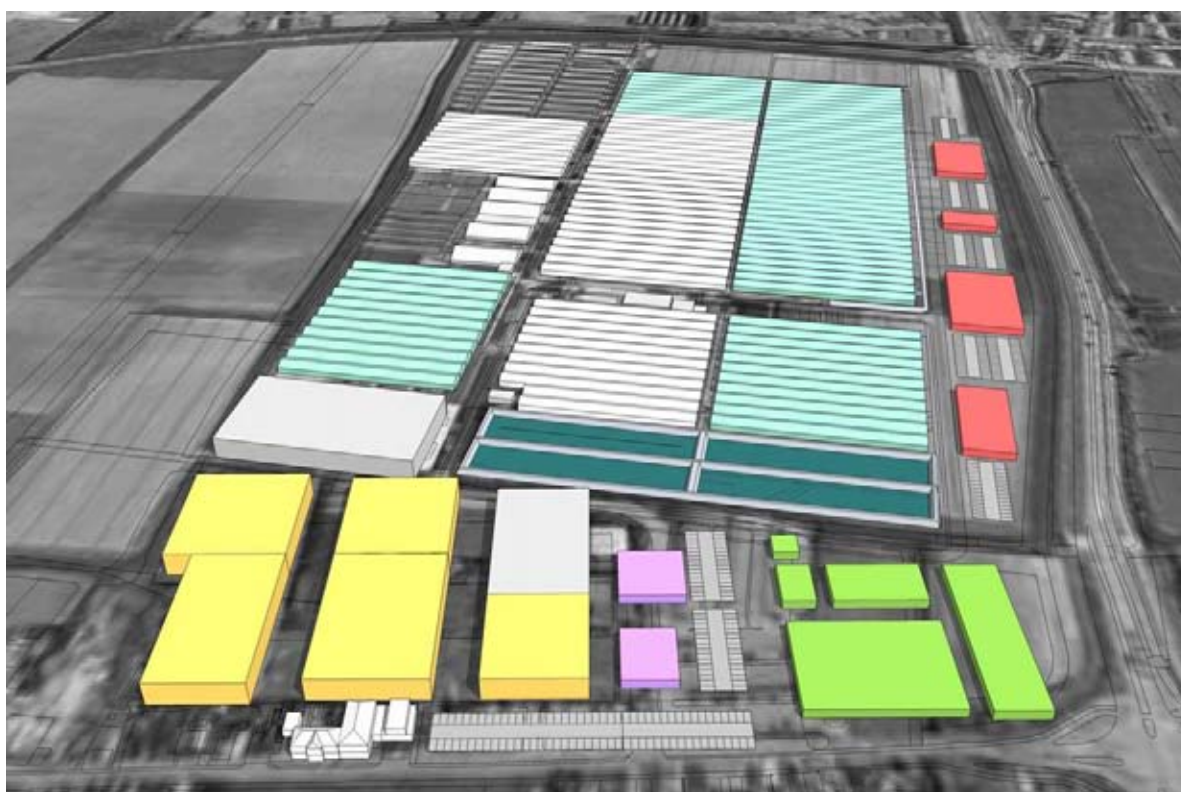


Massastudie model 1B



Model 2—representatieve rand

In dit tweede model zijn de kantoren gesitueerd op de zichtlocatie langs de Randweg. Overige bebouwing wordt geordend aan de hand van de lint- en polderstructuur. De waterbassins hebben in dit geval een plek gekregen tussen de kassen en de lintzone. Parkeren vindt op maaiveld plaats, 100 parkeerplaatsen langs het lint en overig parkeren vindt tussen de kantoorgebouwen langs de Randweg plaats. Zodoende vervult Syngenta een representatieve rol als etalage van de zaadteeltbedrijven



Massastudie model 2

	Ondersteuning, distributie en logistiek
	Kantoren
	Laboratoria
	Diensten

3.4 Conclusie gewenste ontwikkelingsrichting

Syngenta Seeds heeft op eigen terrein voldoende ruimte om bedrijfspanden uit te breiden en te herschikken. Het streven naar uitbreiding van Syngenta Seeds op de huidige locatie past binnen het provinciale beleid van concentratie van zaadveredelingsbedrijven op deze plek.

Het is belangrijk om op dit moment een toekomstgerichte keuze te maken met een conceptuele zonering van bedrijfsgebouwen.

Door een zonering toe te passen waarbij de korrelgrootte van bebouwing in oogenschouw wordt genomen kan de ruimtelijke structuur worden verbeterd. Tevens kan deze zonering een kapstok zijn voor toekomstige uitbreidingen.

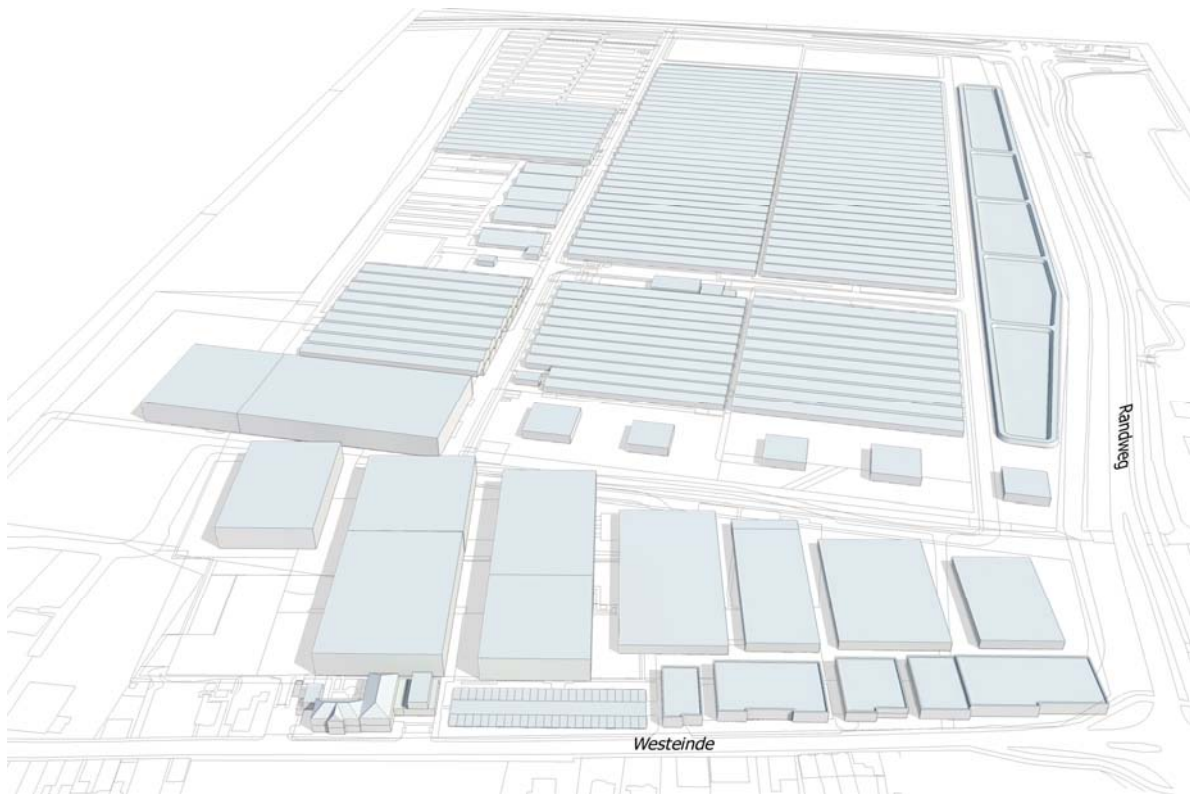
Gebouwen met een kleine ruimtelijke schaal kunnen aan de zijde van het lint worden gepositioneerd, grote kassen / bedrijfshallen aan het lint zijn niet gewenst.

Model 1 biedt voldoende ruimte voor uitbreiding voor nu en in de toekomst door de verschillende functies te clusteren in zones. Parkeren vormt een groot programma, door (gebouwd) parkeren te combineren met de nieuwbouw ontstaat een efficiënt bedrijventerrein. Kantoren kunnen representatief op de hoek van het terrein aan de Randweg worden gesitueerd als uithangbord van 'Seed-Valley'.

Model 2 biedt een grote etalage van Syngenta Seeds en tevens als representatie van Seed Valley langs de Randweg. Parkeren kan hierbij nabij de kantoren plaatsvinden. Dit model is echter minder compact. Terwijl verdere toekomstige uitbreiding van bijvoorbeeld het oppervlakte van de waterbassins in dit model niet mogelijk is.

Voorkeursrichting

De voorkeursrichting voor ontwikkeling wordt bepaald door model 1. Vanwege de compactheid en de sterke ruimtelijke structuur welke aansluit bij de ondergrond van het terrein. Bovendien is er in dit model voldoende ruimte voor toekomstige uitbreidingen. Verder biedt de tussenzone ruimte aan staf- en overige functies welke centraal in het terrein zijn gelegen.



Voorkeursmodel

4. VLEKKENPLAN

4.1 Kansen

In ligging en identiteit van het terrein zijn de volgende kansen aanwezig, die als inspiratiebron dienen voor verdere ontwikkelingen:

- De schaal van de bebouwing neemt toe naarmate de afstand tot het Westeinde groter wordt: deze ruimtelijke karakteristiek kan worden versterkt door de kantoorbebouwing aansluitend op het Westeinde te situeren, en de logistiek, distributie, productie etc. meer naar achteren te situeren.
- De nieuwe gebouwen sluiten op een logische wijze aan op de interne ontsluiting van het gebied, waardoor er een rustig en evenwichtig beeld ontstaat.
- De milieuzonering krijgt een goede en logische ruimtelijke vertaling in het plan.
- Hoe met de randen van het bedrijventerrein wordt omgegaan vormt een van de grootste uitdagingen van het plan: een representatieve “etalage” richting de Randweg, een “etalage”richting kruising Westeinde en Randweg of schikken naar lintbebouwing.
- De nieuwe gebouwen betekenen een kwaliteitsimpuls voor het huidige terrein. Verbeterslagen zijn vooral denkbaar in de buitenruimte (waardoor een geheel ontstaat) en wellicht ook in de uitstraling van de bestaande gebouwen.
- Parkeren is een belangrijk aandachtspunt, door de grote benodigde oppervlakte kan een oplossing worden gezocht in parkeren in de plint van de nieuwbouw. Onderscheid kan worden gemaakt in bezoekers parkeren en parkeren voor personeel.
- De voorgevel van het voormalig machinegebouw, bekend als “het witte gebouw” en het zgn. Zaaduniekantoor zullen geïntegreerd worden in de plannen.

4.2 Vlekkenplan

Het vlekkenplan dient als basis voor de planologische vertaling van de ontwikkelingswensen van Syngenta in het bestemmingsplan. Het geeft globaal de vlekken aan waarbinnen de gebouwen een plek kunnen krijgen. Binnen de vlekken is flexibiliteit mogelijk om goed in te kunnen spelen op concrete vragen en behoeftes.



Vlekkenplan model 1



Interne ontsluiting



Legenda

- 1: lint structuur, kleine korrel
- 2: polder structuur, grove korrel

Hoofdrichting ruimtelijke structuren

4.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden

Om er voor te zorgen dat het gewenste eindbeeld bij de uitwerking van het vlekkenplan wordt bereikt zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld:

PROGRAMMA

Uitgangspunt is een uitbreiding van het zaadveredelingsbedrijf Syngenta Seeds op de huidige locatie. Er zijn plannen voor de volgende vervangingen/uitbreidingen:

- Vervanging en uitbreiding voor kantoren.
- Vervanging en uitbreiding voor laboratoria met.
- Vervanging en uitbreiding van de ondersteuning, distributie en logistiek.
- Uitbreiding aanwezige kassen ten waterbassins tot aan de provinciale weg.

Kantoren en laboratoria kunnen door elkaar heen worden geprogrammeerd.

Het vlekkenplan biedt voldoende ruimte om aan deze behoefte te voldoen. Uitgangspunt is een bebouwingspercentage van max. 70% bebouwing voor kantoren en industrie, 85% voor agrarische bebouwing, per vlek.

De ruimte vraag voor het parkeren van auto's en rijwielen zal op eigen terrein worden gezocht.

FASERING

De Firma Syngenta Seeds wenst in de toekomst uit te kunnen breiden en bedrijfsgebouwen te beschikken. Bovengenoemd programma moet worden ingepast, waarbij verdere toekomstige ontwikkelingen/uitbreidingen mogelijk moeten zijn.

MILIEUZONERING

Syngenta heeft actuele milieuvergunningen op basis van de Wet Milieubeheer. De milieuvoorschriften uit deze wet gelden als standaardregels voor de bedrijfsvoering van Syngenta.

OPENBARE RUIMTE - BUITENRUIMTE

Voor deze locatie aan de noordzijde van het Westeinde, tegen het woongebied aan, is de uitstraling van het terrein belangrijk. De grote hallen en laboratoriumruimtes bepalen voor een belangrijk deel deze uitstraling, maar ook de representatie van de kantoren speelt een belangrijke rol. De inrichting van de buitenruimte, de interne ontsluiting, parkeren en een goede overgang naar het woongebied zijn daarnaast belangrijk.

Landschappelijke inpassing

De belangrijkste uitgangspunten voor de verweving van het gebied in het landschap:

- Intern sluit het nieuwe deel goed aan op het bestaande terrein.
- Het bestaande patroon van bedrijfsgebouwen dwars op het lint blijft gehandhaafd tot aan de lintsloot.
- In de zone achter de lintsloot wordt de polder structuur aangehouden als richting-bepalende structuur.
- Aandacht voor de zonering van de bebouwing aan het Westeinde: invulling, maat en schaal sluiten hier aan op de kleinschaligheid van het lint.
- Extra verharding zal moeten worden gecompenseerd met extra waterberging binnen het desbetreffende peilgebied of een peilgebied met een lager peil.

Ontsluiting en parkeren

- Er komen twee ontsluitingen aan het Westeinde, deze sluiten aan op de interne ontsluiting op het terrein.
- Interne ontsluitingsstructuur sluit op een logische wijze aan op bestaande ontsluiting van de bedrijfsgebouwen.
- Op het terrein is het mogelijk om rond te rijden en voldoende breedte is noodzakelijk voor het passeren van twee landbouwvoertuigen. Een separate voetgangersstrook is wenselijk.
- Parkeren gebeurt op eigen terrein.

BEBOUWING

Naast de vormgeving van de relaties met de omgeving en de inrichting van de buitenruimte wordt het ruimtelijk beeld van het bedrijventerrein voor in belangrijke mate bepaald door de bebouwing die tot stand komt.

De schatkaart geeft de belangrijkste uitgangspunten voor de verweving van het gebied in het landschap:

Algemeen

- Het bedrijventerrein onderscheidt zich in een lintzone, tussenzone en polderzone.
- Zowel het bedrijfsparkeren als het bezoekersparkeren wordt op eigen terrein opgelost.
- Gesloten hekwerken aan het Westeinde worden door middel van een zorgvuldige terreinopzet zo mogelijk voorkomen. Wanneer hekken om veiligheidsredenen wel noodzakelijk zijn rond het terrein dan worden deze ruimtelijk goed ingepast.
- Reclame-uitingen sluiten aan op het gemeentelijk reclamebeleid.

Lintzone - Westeinde

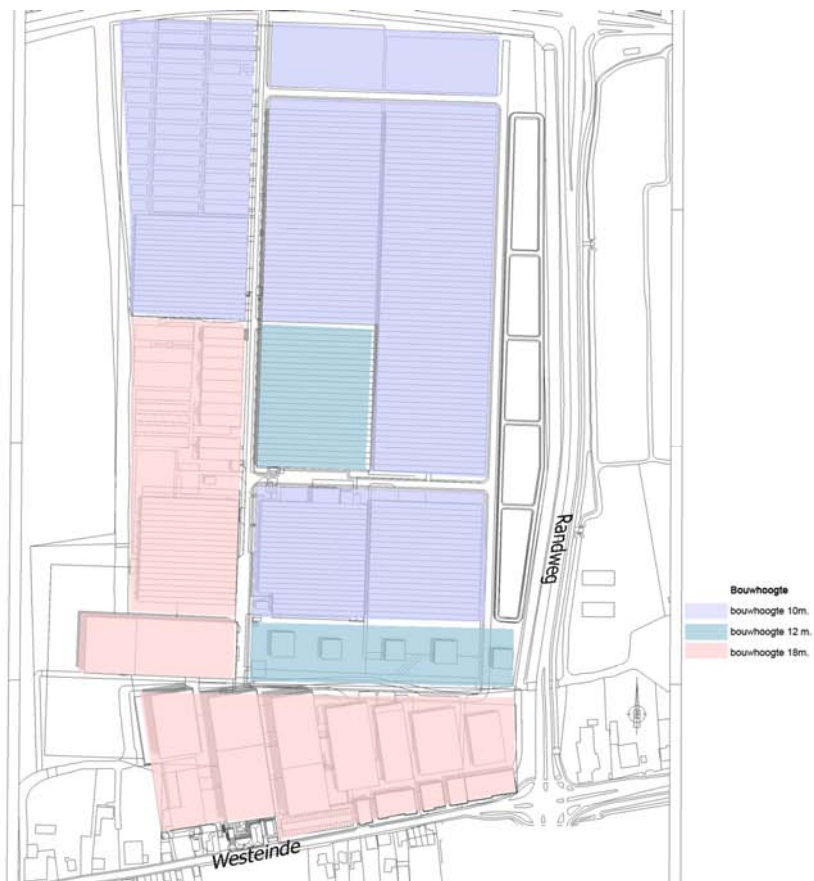
- De publieke en representatieve functies zijn op het Westeinde gericht (kantoren en laboratoria)
- Bebouwing en omliggend erf hebben, gezien vanaf het Westeinde, zoveel mogelijk een representatief karakter. Opslag aan deze zijde wordt vermeden.
- De gebouwen sluiten qua bouwmassa, hoogte, kleur- en materiaalgebruik aan op de kleinschalige karakteristiek van de lintbebouwing. Grotere gevellengtes zijn visueel opgedeeld.

Tussenzone-staffuncties

- Bebouwing in deze zone heeft een beperkte hoogte om blokkering van het zonlicht t.b.v. de achterliggende kassen te voorkomen.
- Deze zone bevat bebouwing ten behoeve van de ondersteuning van zowel de lintzone als de productiezone, deze functies kunnen in verschillende (losstaande) gebouwen worden ondergebracht.

Productiezone

- De gebouwen zijn georiënteerd op en/of gelegen langs de polderstructuur die in deze zone aanwezig is.
- Aansluiting bij bouwmassa en materiaalgebruik van bestaande bebouwing in deze zone is gewenst.
- Waterbassins worden in een zone aan de oostkant gesitueerd, evenwijdig aan de Randweg.



Indicatieve maximale hoogtes

HZA *Stedebouw & Landschap*
Postbus 2033
1620 EA HOORN
telefoon: 0229-216757
e-mail: info@hzabv.nl
web: www.hzabv.nl

