

Criteria landschappelijke inpassing



Opdrachtgever: Vezet / Kramer c.s. en Nickerson-Zwaan
Datum: 17 december 2012
Ref.: Landschappelijke inpassing

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Belangrijk elementen.....	3
2.1. Groen.....	5
2.2. Water	6
3. Criteria.....	7
3.1. Vezet.....	7
3.2. Nickerson-Zwaan.....	7

1. Inleiding

De gewenste kwalitatieve ontwikkeling van het gebied schept voorwaarden voor het realiseren van gebouwen, de inrichting en ontsluiting van het plan. Deze randvoorwaarden worden grotendeels reeds benoemd en geborgd in het bestemmingsplan “Economische ontwikkelingszone Oudevaart Zuid”.

De in dit document opgenomen randvoorwaarden dragen zorg voor een goede landschappelijke inpassing, door bij de totstandkoming van het plan gebruik te maken van typische elementen als groen, water en uitzicht. Hoe dit kan worden gerealiseerd is reeds beschreven in het ambitiedocument (kenmerk: FF 1817-1-RA-008).

2. Belangrijk elementen

Belangrijke elementen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing zijn tot stand gekomen vanuit een aantal intenties:

- **Ruimte bieden aan de directe ruimtevraag van Nickerson-Zwaan**
Waarmee op dit moment reeds een concrete invulling van het westelijke deel van het plangebied kan worden uitgewerkt.
- **De agribusiness is een promotie voor Warmenhuizen en Harenkarspel**
Waarmee de presentatie en uitstraling van deze bedrijven langs de Kanaalweg belangrijk wordt.
- **Ruimte bieden aan ontwikkeling agribusiness-bedrijven**
De kavel (ca. 10 ha) moet flexibel kunnen worden ingericht voor een optimale bedrijfsvoering; dit vraagt om enige vrijheid in locatie/vorm van de bedrijfshallen.
- **Productie-veredeling-verwerking in één oogopslag**
Daarom is de vormgeving van de zuidrand en de samenhang aldaar tussen de uitstraling van het zaadveredelingsbedrijf en het (agri)bedrijventerrein van betekenis.
- **Het Agribusinesspark past in het agrarisch landschap**
Gebruikmakend van typische elementen als groen, water en uitzicht ten behoeve van een sterk landschappelijk raamwerk.
- **Het Agribusinesspark versterkt bestaande routes**
Het gebied heeft een duidelijke entree vanaf de Machineweg. Deze ontsluiting is met name functioneel. Langs de zuidzijde verbetert een wandelpad over een dijk met bomenlaan (met bomen van formaat) de recreatieve toegankelijkheid van het groene agribusinesspark.

In figuur 1 zijn de voornoemde intenties weergegeven.

Legenda

-  Water
-  Ecologische oever
-  (Versterken*) bomen en beplanting
-  Groenzone / gras
-  Proeftuinen
-  Dijklichaam
-  Rijbaan
-  Wandelpad
-  Uitgeefbaar terrein
-  Bedrijfsgebouwen (figuratie indicatief)
-  Kassen (figuratie indicatief)
-  Waterbassin



Figuur 1 Structurerende elementen

2.1. Groen

Bomen

Het is gewenst dat de bestaande groenstructuur rondom het plangebied intact wordt gehouden en er geen bomen worden gekapt. De huidige bomen zijn overwegend hoog met onderbeplanting, zie figuur 2.

Om het aanzicht van de bedrijven te verzachten is het gewenst de groenstructuur te versterken. Daarbij dient het nieuw te realiseren groen aan te sluiten bij de reeds aanwezige groenstructuur. Mogelijke locaties om de groenstructuur te versterken zijn bijvoorbeeld ten noorden en zuiden van de planlocatie. Ten noorden van de planlocatie kan de aansluiting op de wadi in Oudevaart Zuid bijvoorbeeld worden versterkt met een extra rij bomen langs het water. Rekening houdend met de eisen aan de windvang ter hoogte van Nickerson-Zwaan kunnen dit hooguit knotwilgen zijn. Uitgaande van een onderlinge afstand van circa 10 meter zullen dit circa 20 bomen zijn.

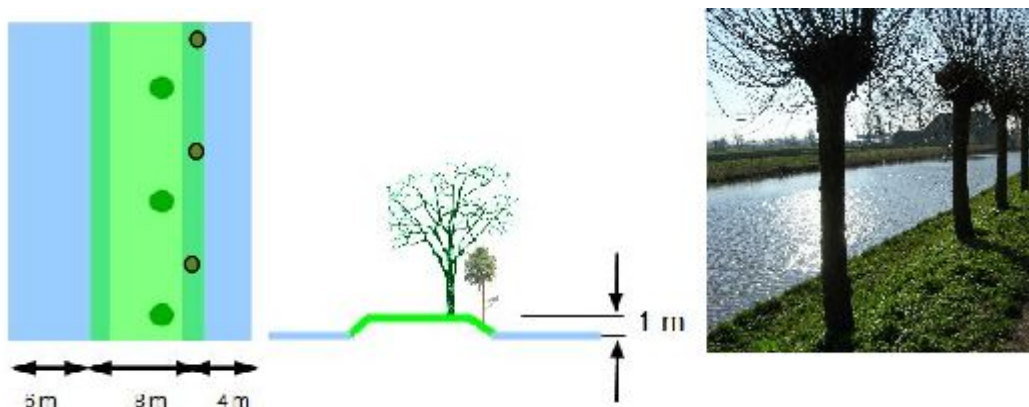
De zuidzijde leent zich ervoor om middels een dijkje de nieuwe zuidelijke begrenzing van de bebouwing van Warmenhuizen aan te geven.

Dijkje

Door deze verbindende dijk openbaar toegankelijk te maken voor voetgangers kan het dijkje als west-oost verbinding worden ingezet. De minimaal benodigde breedte van dat dijkje om een bomenrij met een wandelpad te kunnen realiseren betreft 8 meter. Een dijkje van 1 meter hoog kan het peilverschil subtiel accentueren, zie ook figuur 2.



Figuur 2: Impressie (al aanwezige) bomen rond plangebied die bedrijfsgebouwen gedeeltelijk aan het zicht zullen onttrekken



Figuur 3: Schematische impressie van dijkje (links bovenaanzicht, rechts doorsnede)

Pad met bomen

Om het dijkje toegankelijk te maken voor wandelaars dient deze voorzien te zijn van een wandelpad van circa 1 meter breed. Het dijkje zal, in aansluiting op de beplanting rond de Geestermerheem, worden aangeplant met bomen. Bij de definitieve soortkeuze wordt uitgegaan van soorten die al in de omgeving aanwezig zijn, zoals de iep (langs de Kanaalweg) of de abeel (Diepsmeerweg). De iep is het meest geschikt voor deze locatie (zware kleigrond en onder invloed van zeewind). Gekozen wordt voor de iepziekte resistente soort (type 'New Horizon' of 'Rebona'). De planten worden geplaatst met een omtrek van circa 16-18 cm (op een hoogte van 1,30 meter) en met een onderlinge afstand van circa 10 meter. De bomen worden aan de zuidzijde (enigszins luwe zijde) op de dijk geplaatst. Totaal is sprake van circa 20 iepen (eventueel aangevuld/afgewisseld met andere voor deze locatie geschikte soorten). Aangezien sprake is van circa 10 meter tussenruimte tussen de bomen is er voldoende ruimte om te schouwen. Eventueel kan er ook vanaf het water worden geschouwd.

Ten zuiden van Nickerson-Zwaan worden tevens net als aan de noordzijde knotwilgen met een omtrek van circa 16-18 cm geplaatst. Immers, de aanwezigheid van andere bomen brengt voor zaadveredelingsbedrijven ongewenste effecten mee zoals schaduwwerking en bladval. Om te zorgen dat er een eenheid van bomen aan de zuidzijde ontstaat wordt het gehele dijkje met pad voorzien van knotwilgen die geplaatst zullen worden met een onderlinge afstand van circa 10 meter.

Het voetpad eindigt aan de Kanaalweg ter hoogte van de daar aanwezige (gedempte) sloot. Er zal geen brug worden gerealiseerd.

2.2. Water

Het plangebied kent een duidelijke waterstructuur. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) stelt vanuit de Keur 2009 als eis dat wanneer er meer dan 800 m² aan nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd, ter compensatie 16% van dat oppervlak aan extra wateroppervlak dient te worden aangelegd. Bij de ruimtelijke inpassing van het extra water ligt het voor de hand om aan te sluiten bij de al aanwezige waterstructuur. Op die manier wordt realisatie van het extra wateroppervlak zo ingepast dat deze de huidige waterstructuur en de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling versterkt. Dit kan bijvoorbeeld door het verbreden van de al bestaande watergangen.

Bestaande waterstructuren dienen te worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. In het plan vindt de waterberging van Nickerson-Zwaan voor een groot deel plaats in aansluiting op de wadi aan de noordzijde. Bij het gedeelte van het plangebied dat als bedrijventerrein wordt ingericht (het oostelijk deel) vindt de berging plaats in de verbreding van de reeds aanwezige sloten en de aan te leggen nieuwe sloten (waaronder een brede terreinscheidende Noord-zuid singel. Noord-zuid sloten, de singel en de strategische situering van het waterbassin en de waterpartijen structureren het groene agribusinesspark.

3. Criteria

Samenvattend gelden naar aanleiding van bovenstaande de volgende criteria voor de landschappelijke inpassing van het plan.

3.1. Vezet

Water

- 16% zal na realisatie van het bebouwd en verhard oppervlak aan oppervlaktewater (of in de vorm van een Wadi) worden gerealiseerd (compensatie);
- watercompensatie dient plaats te vinden langs bestaande hoofdwatergangen, dan wel in hetzelfde peilgebied;
- het perceel dient aan de zuidzijde voorzien te worden van een brede, doorvaarbare watergang.
- bestaande hoofdwatergangen worden gerespecteerd danwel vergroot;
- er zal een brede singel worden gerealiseerd die de terrein afscheiding vormt tussen het westelijk en het oostelijk terreindeel.

Groen

- Aan de zuidzijde van het perceel dient een groenvoorziening te worden gerealiseerd: dubbele rij bomen. Hoge bomen, zoals zoals de iep of de abeel, en lagere knotwilgen) met een dijklichaam van 8 meter breed en 1 meter hoog vormt de zuidelijke begrenzing van het perceel;
- er wordt zorg gedragen voor het realiseren van een deel van de brede singel, ten westen van het perceel;
- op een afstand van 50 m van het zaadveredelingsbedrijf mag , zo is vastgelegd in een overeenkomst tussen de beide grondeigenaren, geen hoogopgaande beplanting worden gerealiseerd;
- aan de zuidzijde van het perceel wordt een wandelpad (op het dijkje) gerealiseerd.

3.2. Nickerson-Zwaan

Water

- 16% zal na realisatie van het bebouwd en verhard oppervlak aan oppervlaktewater (of in de vorm van een Wadi) worden gerealiseerd (compensatie);
- bestaande hoofdwatergangen worden gerespecteerd danwel vergroot;
- het perceel is aan de west-, zuid- en oostzijde voorzien van een watergang van circa 4 – 8 meter breed, zodat deze doorvaarbaar is;
- er wordt zorg gedragen voor het realiseren van een deel van de brede singel ten oosten van het perceel;
- er zal centraal op het terrein van Nickerson-Zwaan een waterbassin worden aangelegd zoals schematisch in figuur 1 is weergegeven.

Groen

- een groenvoorziening (lage bomen (knotwilgen) met dijklichaam) vormt de zuidelijke begrenzing van het perceel;
- de aanplant van hoge bomen of heesters ten noorden, westen, zuiden of oosten van de kassen is niet toegestaan, afgezien van de knotwilgen aan de zuidzijde en noordzijde van het perceel;
- aan de zuidzijde van het perceel wordt een dijkje met een wandelpad gerealiseerd.
- aan de noordzijde worden knotwilgen gerealiseerd.