



Gemeente Harenkarspel. Aanvulling op de welstandsnota



Datum: 17 december 2012

Ontwerp:
Economische Ontwikkelingszone Oudevaart-Zuid

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Gebiedsbeschrijving	3
3.	Ontwerpconcept	5
4.	Inrichting	9
5.1	Welstandsrichtlijnen	15
5.2	Bedrijventerrein	16
5.3	Agrarisch - Zaadveredelingsbedrijf	18

1. Inleiding

Met de vestiging van Nickerson-Zwaan en de uitbreiding van Bedrijventerrein Oudevaart-Zuid wordt bebouwing toegevoegd aan de zuidelijke rand van Warmenhuizen. Voor dit plan wordt/is een bestemmingplan ontwikkeld, waarin aandacht is voor de landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling en de daarbij behorende aspecten van beeldkwaliteit. Het bestemmingsplan “Economische ontwikkelingszone Oudevaart Zuid” vormt het juridisch planologisch kader. Voor de toetsing van de kwaliteit van de werkelijke invulling ontbreekt het in de huidige “Welstandsnota Harenkarspel” aan een kader: het plangebied valt nu nog onder het buitengebied. De nu voorliggende aanvulling geeft de gemeente een instrument om sturing te geven aan de beoogde beeldkwaliteit. Daarbij is aangesloten op de huidige systematiek van de welstandsnota en de uitgangspunten van het bestemmingsplan. In deze aanvulling op de welstandsnota worden de welstandscriteria benoemd die van belang zijn in het kader van van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de Economische ontwikkelingszone Oudevaart Zuid.

2. Gebiedsbeschrijving

Het gebied ligt ten zuiden van het bestemmingsplan “Oudevaart Zuid” en is begrensd door de Kanaalweg aan de westkant, de Diepsmeerweg aan de oostkant en de waterloop tussen deze beiden wegen aan de zuidkant, in het verlengde van het agrarisch perceel Kanaalweg. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Machinestraat.

Het is een logische voortzetting van de ontwikkeling van bedrijvigheid zoals die ooit ten zuiden van de Oudewal en Fabrieksstraat is begonnen.

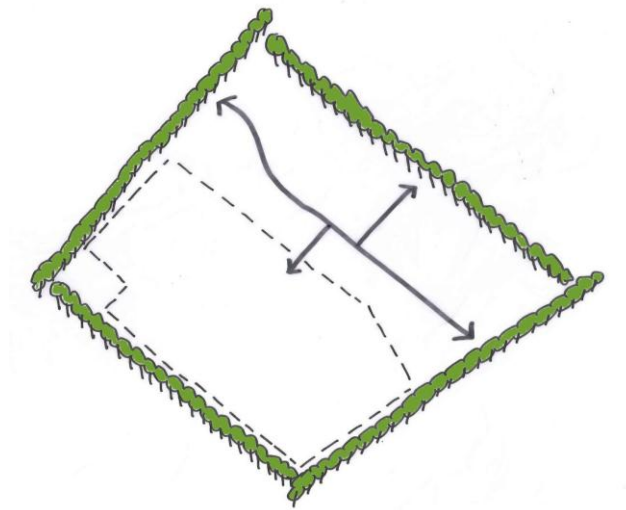
De ontwikkelingszone bestaat uit twee delen: het westelijk, meer agrarisch getinte deel is bedoeld voor de vestiging van het zaadveredelingsbedrijf Nickerson- Zwaan. Het oostelijk deel is bedoeld voor de uitbreiding en verbreding van de bedrijfsactiviteiten van Bedrijventerrein Oudevaart-Zuid. Beide delen kennen hun eigen karakter, opbouw en inrichting die vorm krijgt in een ruimtelijk kader, zoals dat is vastgelegd in het ambitiedocument behorende bij het bestemmingsplan Economische ontwikkelingszone Oudevaart Zuid (zie figuur).



Gewenste inrichting volgens ambitiedocument

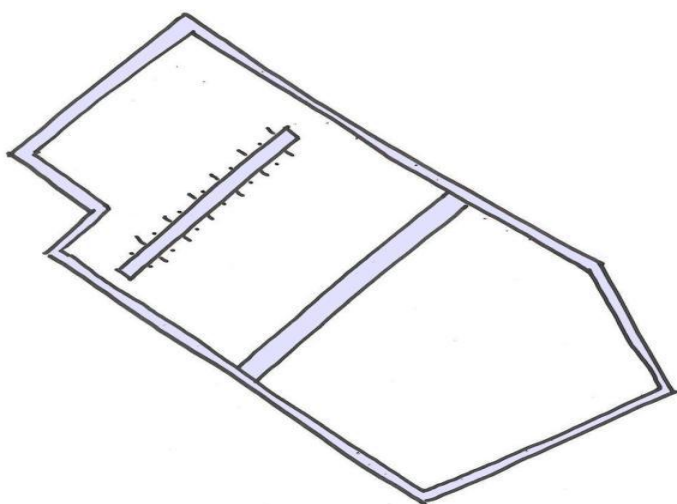
3. Het ontwerpconcept

Het casco van de polder bestaat uit de ruilverkavelingswegen en de beplanting langs deze wegen, waardoor een patroon van lanen ontstaat. Dit patroon wordt met het plan versterkt door aan de zuidzijde een nieuw wandelpad te situeren en deze met bomen van formaat te begeleiden.



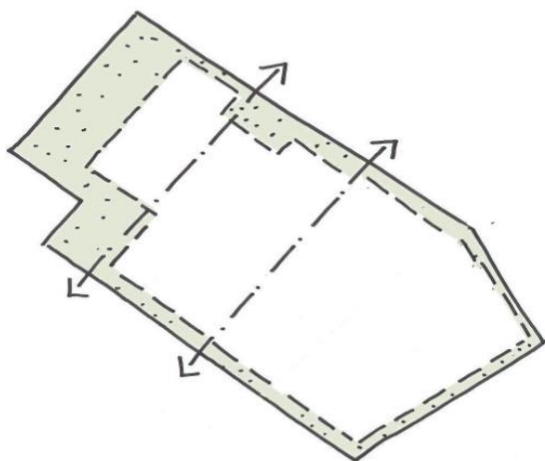
1. Tekening versterken structuur laanbomen

Bestaande waterstructuren 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.



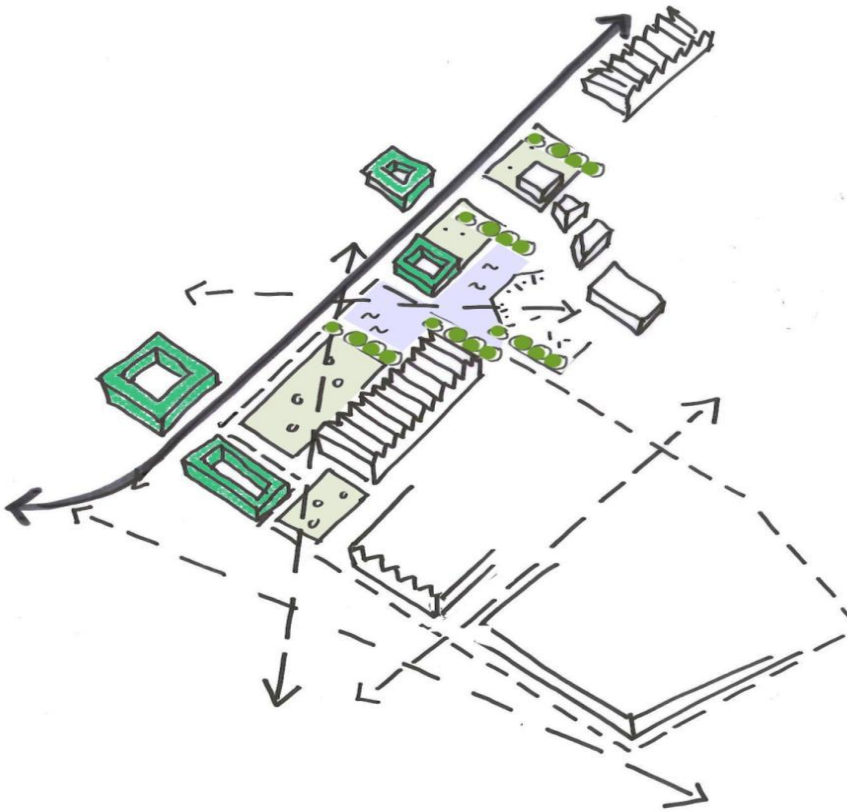
2. Versterken waterstructuur

Het gevoel van openheid blijft behouden door de kavels niet tot de randen vol te bouwen, maar enige afstand te houden. Bij Nickerson-Zwaan wordt uitgegaan van een afstand van 80 meter aan de westzijde van de gaaskassen (in verband met de windvang). Voor de overige gebouwen en voor de gesloten kassen wordt uitgegaan van een vrije ruimte van minimaal 5 meter tot de sloot.



3. Openheid langs rand (proeftuinen)

Water, groen, open ruimtes en knotwilgen zijn elementen die in de hele westelijke dorpsrand van Warmenhuizen langs de Kanaalweg terugkomen. Waterberging sluit aan op wadi / ecologisch beheerde zone aan noordzijde en het voormalige tracé van de tramlijn.

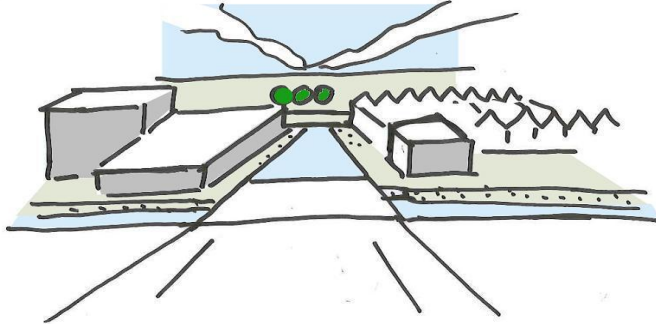


4. Verwerving in dorpsrand



4. Inrichting

Met name de randen van het terrein zorgen voor een goede aansluiting op het landschap

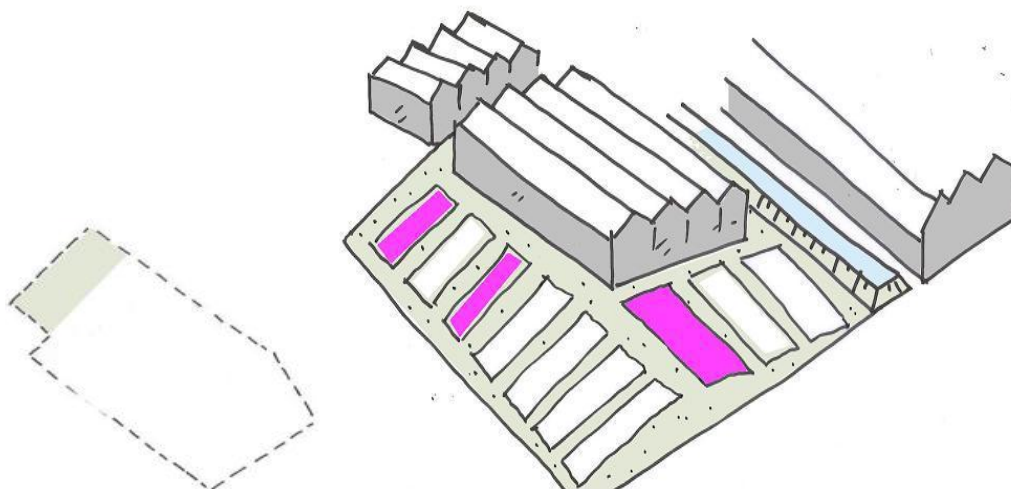


Entrée



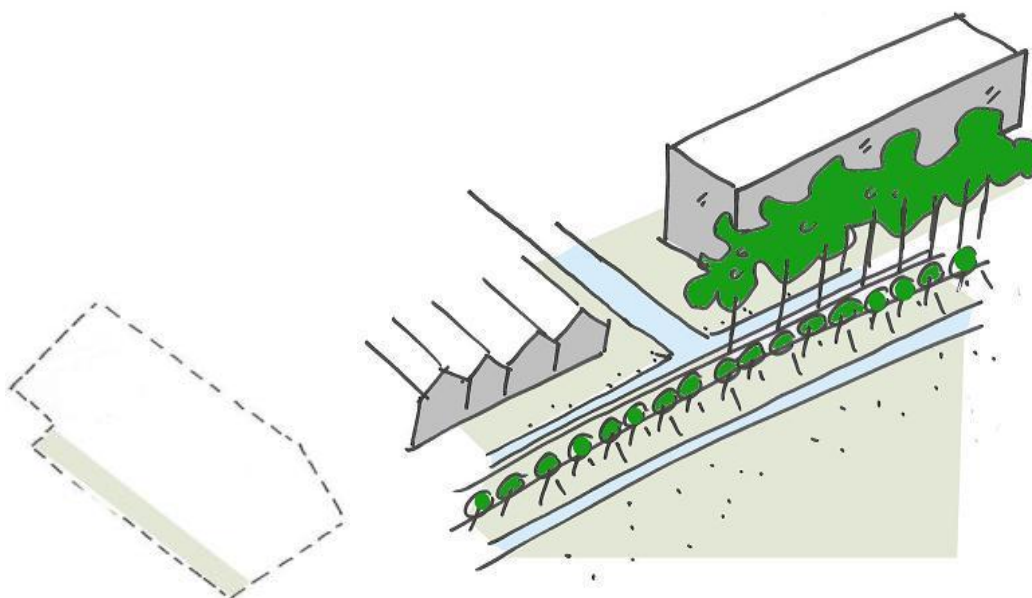
De entree vanaf de Machinestraat is een functionele, waarbij een vrij doorzicht naar het achterliggende landschap mogelijk is. Tussen het oude en het nieuwe terrein ligt een kavelsloot, deze kan in aansluiting op de wadi een ecologische oever krijgen.

Kanaalweg – entree van Warmenhuizen



De proefvelden met daarachter het modern kassencomplex zorgen voor de uitstraling van het terrein als etalage van Warmenhuizen.

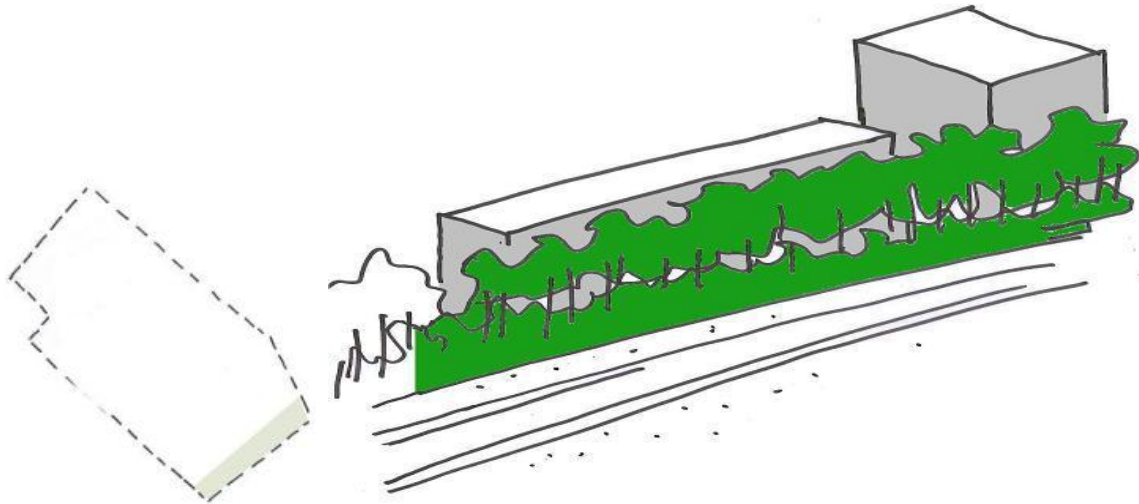
Zuidzijde – landschapskant



De zuid-rand is een heldere en karaktervolle overgang tussen bedrijventerrein en landschap door het dijklichaam met landschappelijke beplanting en een wandelpad.

Oostzijde – verscholen kant

De oost-rand is de verscholen zijde. Door de toppen van de bomen zijn de daken van de bedrijfshallen herkenbaar, het vloerniveau wordt door de bosschages aan het zicht onttrokken.



Nickerson / Zwaan

Voor de uitbreiding van Nickerson - Zwaan zijn concrete plannen in ontwikkeling. De ontwikkeling is passend binnen het concept 'Seed Valley' en heeft vooral ruimte voor kassen nodig. Het zaadveredelingsbedrijf vormt met de ligging aan de entree van het dorp een visitekaartje voor Warmenhuizen.

De entree van het gebied vindt plaats vanaf de Machinestraat, hier is ook de kantoorruimte en de parkeerplaats voorzien. Daarnaast bevinden zich respectievelijk de hoge kassen, de gaaskassen en de proeftuinen. Op deze wijze ontstaat een geleidelijke overgang richting Kanaalweg. Het huidige beeld langs de Kanaalweg, met een afwisseling van bebouwingserven en open, agrarische ruimtes blijft hiermee in stand.

Bebouwing en open ruimtes voegen zich in het landschappelijke casco en ondersteunen de landschappelijke structuur. Waterlijnen in noord-zuid richting vormen hier een voorbeeld van: zowel de verbrede randsloten als het waterbassin vormen belangrijke structurerende elementen in het gebied.





Waterbasin is structurerend element op terrein, uitstraling glas verbleven in panden

Bedrijventerrein

Voor de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn nog géén concrete plannen gemaakt. Te verwachten valt dat aansluiting wordt gezocht op het bestaande terrein, ten noorden van de locatie. Het is nog onduidelijk op welke wijze de organisatie van de gebouwen dan zal plaatsvinden. Randvoorwaarden zijn het handhaven van logische productielijnen en het aaneengesloten bouwen (in verband met de logistiek).

Met name de zuidelijke rand is vanaf de Kanaalweg goed zichtbaar. Een goede invulling van de gevelwand aan deze zijde is belangrijk.

Gewenst architectuurbeeld:

- Grootschalig en representatief.
- Hetzelfde architectuurbeeld over het hele terrein.
- Representatieve wand aan zuidzijde een geheel, horizontaal.
- Noordzijde mag losse elementen.
- Oostelijke zijde ligt verscholen.
- Spaarzaam met achterkanten en opslag aan buitenzijde.
- Architectuur, kleur in aansluiting op het glas van Nickerson-Zwaan.
- Parkachtige allure, singels en lanen.
- Krachtig/robuust.



5.1. Welstandsrichtlijnen

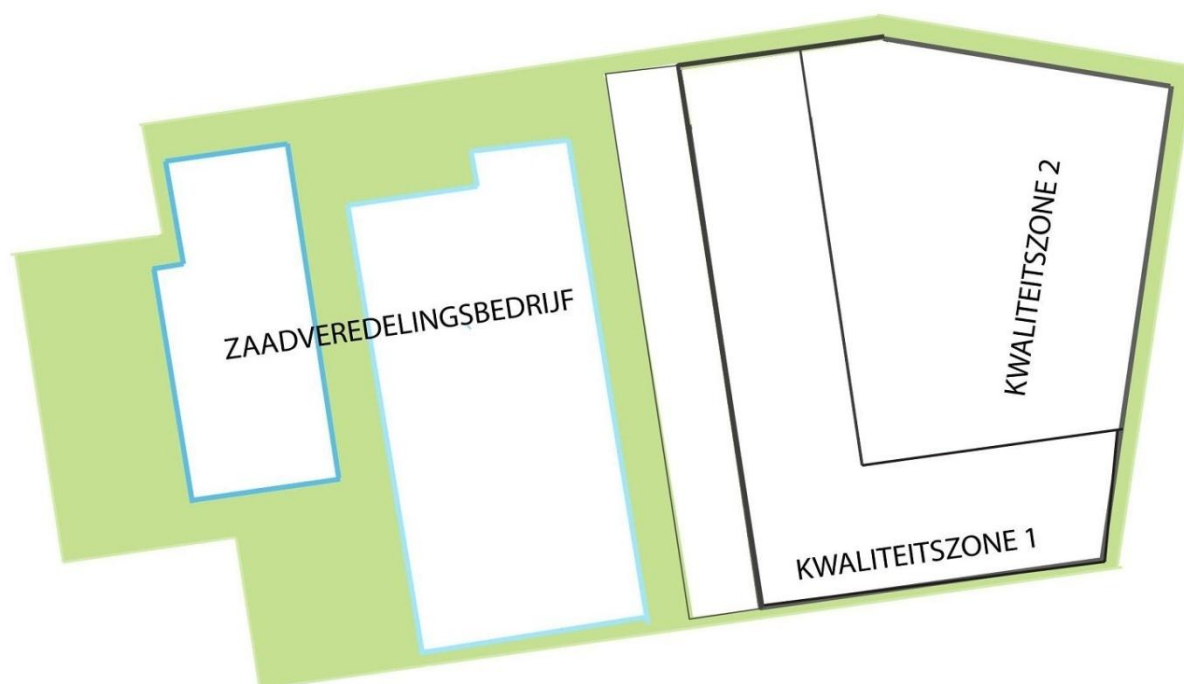
De gewenste kwalitatieve ontwikkeling van dit gebied schept voorwaarden voor het realiseren van gebouwen, de inrichting en ontsluiting van het plan. Deze randvoorwaarden worden benoemd, en waar dit kan geborgd, in het bestemmingsplan “Economische ontwikkelingszone Oudevaart-Zuid”. De welstandstoets is een instrument waarmee invloed uit kan worden geoefend op de ruimtelijke kwaliteit van bestaande en nieuw op te richten gebouwen. De in dit document opgenomen randvoorwaarden dienen bij de uitgifte en inrichting van kavels in acht genomen te worden. De bouwvolumes voegen zich in een sterk landschappelijk raamwerk zoals weergegeven in het concept masterplan, zie ambitiedocument (kenmerk: FF 1817-1-RA-007)

Voor het bedrijventerrein staan de bouwvolumes en architectuur nog niet vast. Van de welstandscommissie wordt extra aandacht gevraagd voor de architectonische kwaliteit van de aaneengesloten bedrijfsgebouwen, de samenhang tussen de gebouwen op het terrein en de uitstraling en de samenhang met de omgeving, met name het zaadveredelingsbedrijf. Betrokkenheid van de welstandscommissie bij het planproces is gewenst. Door de welstandscommissie in SO, VO en DO-fase te informeren over het plan kan de commissie reageren en kunnen opmerkingen zo nodig worden verwerkt. De commissie wordt dan niet geconfronteerd met een eindplan.

5.2. Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is opgedeeld in twee kwaliteitszones, zie figuur 1:

- In kwaliteitszone 2 gelden de algemeen criteria. De ontwikkeling in zone 2 is met name gericht op de ontwikkeling van onderlinge samenhang.
- In kwaliteitszone 1 wordt aanvullend hierop extra aandacht geschonken aan situering, samenhang en uitstraling van de bebouwing. De kwaliteit in zone 1 is met name gericht op de ontwikkeling van het gebied als visitekaartje van het agribusinesspark.



Tekening: figuur 1 Kwaliteitszones Economische ontwikkelingszone Oudevaart-Zuid

Kwaliteitszone 2

Ligging

- publiek en representatieve functies gericht aan de noordzijde met accenten aan de oostkant;
- de oorspronkelijke kavelrichting zichtbaar in inrichting en bebouwing;
- toegang via Machinestraat door middel van een gezamenlijke ontsluiting;
- vormgeving van ontsluitingsstructuur en inrichting op het terrein sluit aan bij openbaar gebied van Oudevaart Zuid;
- situering bebouwing in samenhang met ontwikkelingen bestaande bedrijventerrein Oudevaart Zuid aan de noordzijde;
- minder aantrekkelijke functies zoveel mogelijk afschermen;
- resterende waterberging bij voorkeur aan de zuid- of oostzijde als onderdeel landschapsinrichting.

Massa

- bebouwing is aan de buitenzijde in de rooilijn gesitueerd; streefbeeld: minimaal 50% van de rooilijn is bebouwd;
- gedifferentieerde bouwmassa is mogelijk;
- herkenbare structuur in maatverhoudingen en volumes;
- alleen aan westzijde en zuidzijde gevels in volledige bouwhoogte.
- technische installaties sluiten architectonisch aan bij het gebouw.

Detallering

- de detaillering is eenvoudig en direct;
- geen grote ongedifferentieerde gevelvlakken;
- grote lengtes van gevels doorbreken door geleding van wanden in vorm en/of materiaal in een samenhangende combinatie van een horizontale en verticale verdeling;
- accenten en geleding door onderscheid in herkenbare functies;
- geïntegreerd ontworpen reclame-uitingen, géén reclame hoger dan 2 meter in de buitenruimte.

Materiaal-kleurgebruik

- kleuren zijn terughoudend en dragen bij aan overgang naar landschap, geen fel kleurgebruik;
- toepassen van beperkt aantal materialen, bij voorkeur combinatie van metselwerk en hoogwaardige gevelbeplating;
- dakafwerking niet zichtbaar vanaf de openbare weg, daarbuiten passend bij de architectuur en kleurstelling van het gebouw. Mogelijk zullen zonnecellen worden geplaatst.

Aanvullende criteria

- samenhang in architectuur en uitstraling van de bebouwing

Kwaliteitszone 1

In aanvulling op de algemene criteria binnen kwaliteitszone 2 gelden voor kwaliteitszone 1 de volgende criteria:

- bebouwing is in de rooilijn gesitueerd; streefbeeld: minimaal 80% van de rooilijn is bebouwd;
- gebouwen hebben een horizontale, lange, uitstraling;
- grote vlakken bestaan uit materiaal met textuur;
- in materiaal- en kleurgebruik aansluiting zoeken bij de 'glazen' uitstraling van het zaadveredelingsbedrijf.

5.3. Agrarisch – Zaadveredelingsbedrijf

Ligging

- publiek en representatieve functies gericht aan de noordzijde met accenten aan de oostkant;
- toegang via Machinestraat door middel van een gezamenlijke ontsluiting;
- vormgeving van ontsluitingsstructuur en inrichting op het terrein sluit aan bij openbaar gebied van Oudevaart Zuid;
- minder aantrekkelijke functies zoveel mogelijk afschermen.

Massa

- hoofdmassa is eenvoudig;
- herkenbare structuur in maatverhoudingen en volumes;
- afbouw in hoogte naar westkant.

Detaillering

- de detaillering is eenvoudig en direct;
- geen grote ongedifferentieerde gevelvlakken;
- accenten en geleiding door onderscheid in herkenbare functies;
- geïntegreerd ontworpen reclame-uitingen, géén reclame hoger dan 2 meter in de buitenruimte.

Materiaal-kleurgebruik

- kleuren zijn terughoudend en dragen bij aan overgang naar landschap, geen fel kleurgebruik;
- toepassen van beperkt aantal materialen;
- gebouwen zijn overwegend van glas, toepassing van duurzame materialen als glas en steen is mogelijk.