Ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan

landschapsontwikkeling Agro & Food Cluster West Brabant

26 mei 2009
eerste revisie 26 oktober 2009
tweede revisie 17 mei 2010



STUDIOMARCOVERMEULEN *i.s.m.* ARCADIS

Foto omslag: M. Boluijt

Ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan

landschapsontwikkeling Agro & Food Cluster West Brabant



Opgave

Gebiedseigen inpassing

Nieuw landschap

Ruimtelijk concept

Bietengrond

Zonering beeldkwaliteit

Beschrijving van het ontwerp

1. Primaire zone Dintel (D1: bz3)

2. Primaire zone Dintel (D2: bz8)

3. Primaire zone snelweg A29 (A1: bz4)

4. Primaire zone snelweg A29 (A2: bz5)

5. Primaire zone Noordlangeweg (NLW1: bz1)

6. Primaire zone Noordlangeweg (NLW2: bz6)

7. Primaire zone Kreekweg (KW: bz7)

8. Secundaire zone Noordzeedijk (NZD: bz2)

9. Secundaire zone Derriekreek (DK)

10. Secundaire zone vloeivelden (V)

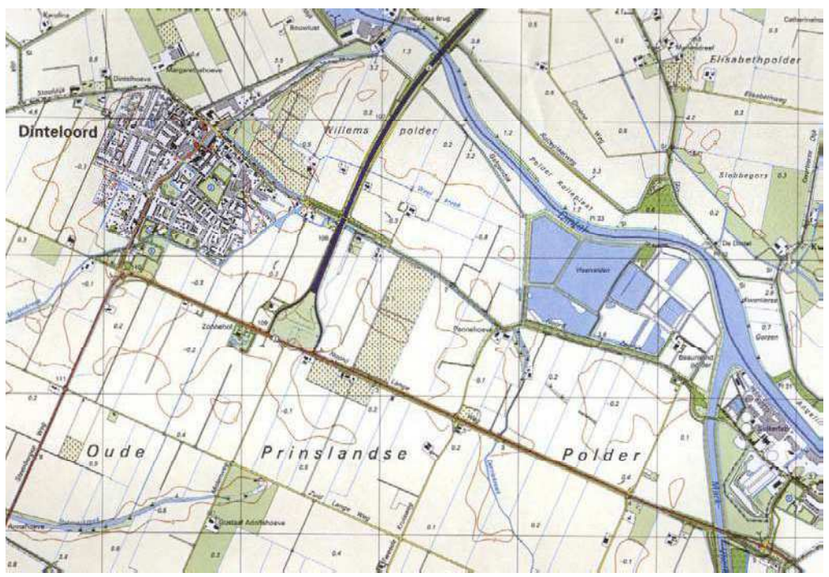
Beeldregie bebouwing

Colofon

opgave
De locatie van het Agro & Food Cluster (AFC) West Brabant, een grootschalige projectlocatie voor glastuinbouw en bedrijvigheid ten oosten van Dinteloord bestrijkt een gebied van circa 600 hectare. Dat is inclusief het bestaande fabrieksterrein met bijbehorende vloeivelden van Suiker Unie. De opgave betreft de landschapsontwikkeling van het AFC en de wijze waarop dit, door middel van een beeldregieplan, kan worden verankerd in een provinciaal inpassingsplan. Bestuurlijk is er voor gekozen om het AFC en de bijbehorende beleidsdoelstellingen te realiseren in het gebied dat wordt begrensd door de Noordlangeweg, de A29, de Dintel en de Kreekweg.

Het landschappelijk inpassen van glastuinbouw en een bedrijventerrein van deze omvang is een uitdagende ruimtelijke opgave. Temeer omdat het omringende West Brabantse landschap open van karakter is en bebouwing tot in de verre omtrek van invloed is op de beleving hiervan. Het conflict tussen de beleving van de bestaande open landschappelijke ruimte enerzijds en het efficiënt clusteren van (agrarische) bedrijfsactiviteiten anderzijds centraal staat daarbij en loopt hoog bij de betrokkenen. De opgave is daarmee ook exemplarisch voor de hedendaagse tegenstellingen in de perceptie van het landschap (beleving vs. productie). In ieder geval wordt, ondanks de economische waarde hiervan, grootschalige clustering van agrarische bebouwing in het landschap veelal niet hoog gewaardeerd.

De uitdaging is extra groot door de bestuurlijke keuze om de benodigde oppervlakte aan glastuinbouw en bedrijventerrein te realiseren in het gebied ten noorden van de Noordlangeweg. Hierdoor is de ruimte voor inpassing en andere functies beperkt(er). Natuurontwikkeling en landschapsontwikkeling vinden dan ook voor een groot deel buiten het plangebied plaats door een storting in het Groenfonds van de gemeente Steenbergen vanuit het project. De gemeente Steenbergen kan deze middelen inzetten voor natuur- en landschapsontwikkeling in haar gemeente.





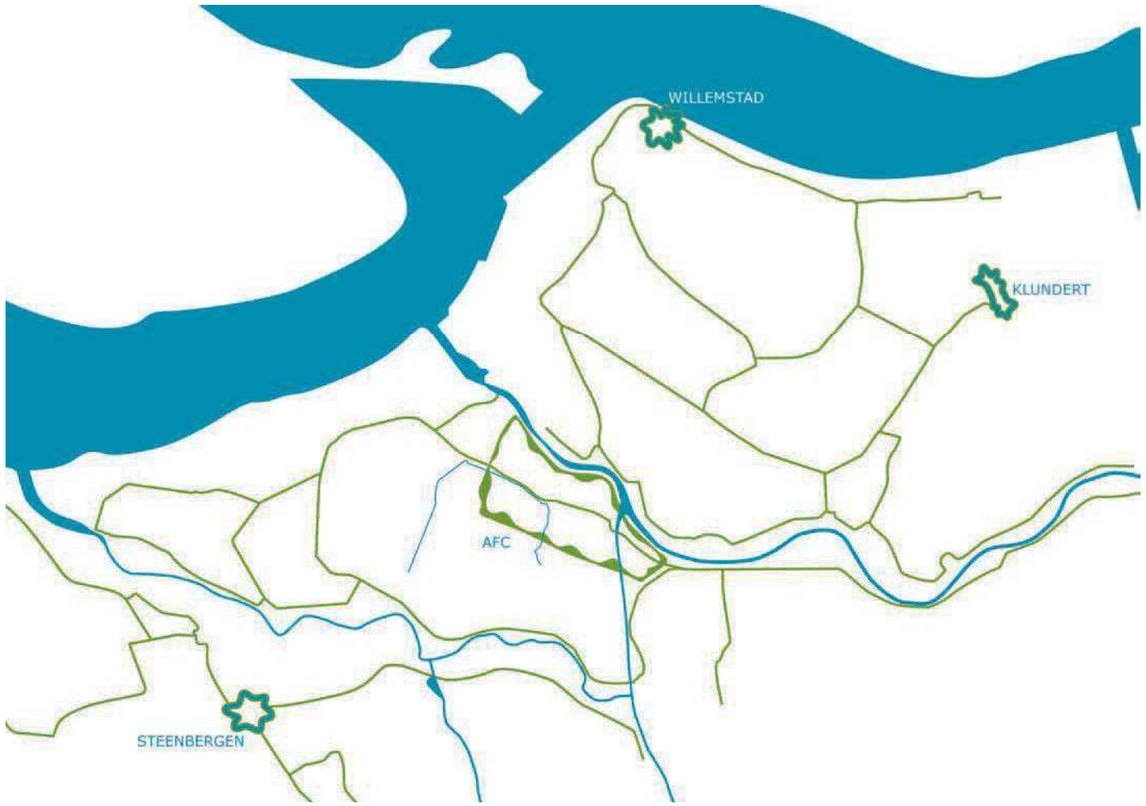




Ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan *landschapsontwikkeling Agro & Food Cluster West Brabant*

gebiedseigen inpassing
De vormgeving van de randen van de geplande ontwikkeling, de feitelijke overgangszone waar bemiddeld moet worden tussen de bebouwing en het landschap, is cruciaal. Niet te gemakkelijk moet daarbij worden gezocht in verhullende maatregelen zoals een omzomende bossage, afgezien van de vraag of daar voldoende ruimte voor beschikbaar is. Dit zou vooral de schijn van schaamte met zich meebrengen, terwijl hier met veel ambitie aan een belangrijke economische motor wordt gebouwd. Daarnaast zou dat een gebiedsvreemde strategie zijn, want er is nauwelijks bebossing in dit deel van Brabant.

Het West Brabantse landschap rond het AFC, dat veel eigenschappen van een rivierenlandschap draagt, wordt gekenmerkt door grondgevormde waterkeringen. Deze dijken zijn slechts enkele meters hoog, maar vormen in het vlakke landschap daarmee toch de belangrijkste structurende elementen. Ze kaderen als het ware de ruimte in en geven het landschap maat en schaal. Ander kenmerkend elementen in het landschap zijn de vele aanwezige vestingwerken die onderdeel zijn van de Brabantse Waterlinie. De wallen van deze vestingwerken vormen de mooist denkbare overgang tussen landschap en bebouwing die is gebaseerd op kenmerken van beide, maar tegelijkertijd een geheel eigen karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit heeft. Ze maken de overgang van landschap naar bebouwing manifest en gaan hier tegelijkertijd volledig in op. Daarmee vormen deze vestingwerken ook een goede, locatiespecifieke referentie voor de wijze waarop het AFC landschappelijk kan worden ingebed.



• • dijken en forten in het West Brabantse landschap











nieuw landschap
Net als bij de dijken gaat het om grondgevormde elementen en gemaakt door mensenhanden. En hoewel gevormd vanuit een rationeel ruimtelijk principe (waterkering resp. verdediging) zijn de dijklichamen en de wallen van de vestingwerken tegelijkertijd van grote landschappelijke waarde. Nog sterker; ze bepalen voor een belangrijk deel het karakter van het landschap. Op zich is dat in Nederlandse context geen bijzondere situatie. Het Nederlandse landschap is immers volledig 'manmade' cq. kunstmatig en vindt zijn oorsprong veelal in waterhuishoudkundige en agrarische functionaliteit. Met andere woorden: landschap is niet absoluut en autonoom, maar is onderwerp van voortdurende transformatie die is gebaseerd op wijzigende principes in de functionaliteit van de economische drager.

In dat opzicht vormt het AFC dan ook een nieuw hoofdstuk in de geschiedenis van het landschap en zal, zoals ook elders in Nederland, ongetwijfeld haar 'sporen' hierin achterlaten. De vormgeving van het AFC zal daarbij voor een belangrijk deel worden bepaald vanuit de eigen functionaliteit (kassen, gietwaterbassins, bedrijfshallen etc.). Tegelijkertijd dient deze te worden 'geworteld' in de omgeving en dient hiertoe aansluiting te vinden bij karakteristieken en ruimtelijke kwaliteiten van het bestaande landschap.



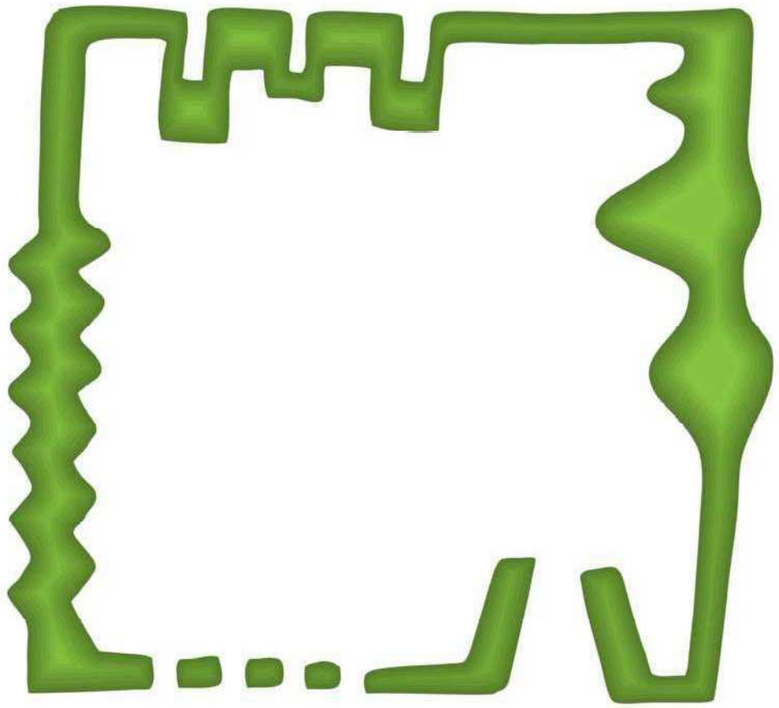
het ruimtelijk concept
Met de kenmerkende 'grondlichamen' van het omringende landschap als belangrijke inspiratiebron, is het idee om ook het AFC door middel van begroeide grondlichamen te voorzien van een groen landschappelijk manchet. Hoewel de de dijklichamen in de omgeving soms met bomen zijn begroeid, bestaat in het voorstel de begroeiing met name uit grassoorten. Het doel van deze manchet is niet om het AFC te verbergen, maar om de overgang te verzachten tussen de kassen en bedrijfshallen en het horizontale, groene landschap. De groene manchet loopt in principe volledig rondom (de primaire inpassingszone) en bepaald in belangrijke mate het gezicht van het AFC vanuit het omringende landschap en de dorpen. Maar ook vanaf de snelweg, waar jaarlijks vele automobilisten passeren. De groene manchet smeedt de bebouwing van het AFC als het ware aaneen tot een coherente landschappelijke eenheid.
De vorm van de grondlichamen die samen het manchet vormen kan divers zijn en wordt aan de buitenzijde bepaald door de visuele ervaring vanuit het landschap of vanaf de (snel)weg. Aan de binnenzijde is dit vooral door de functionele logica van bebouwing en voorzieningen en ruimtelijke optimalisatie. Door de 'invloeden' van buitenaf en binnenuit ontstaat een mooi sculpturaal groen manchet, dat coherent en divers tegelijkertijd is. In potentie ligt hier een uitdagende land-art opgave van 12 kilometer lang!

Het AFC is echter niet alleen van 'buitenaf' zichtbaar, maar ook vanaf de wegen die het AFC doorkruisen. Vooral de Noordzeedijk is in dat opzicht van belang omdat dit een doorgaande openbare weg is, deels voor autoverkeer en deels als langzaam verkeer route. Ook hier is ruimtelijke kwaliteit van belang. Vandaar dat er aanvullend op de primaire inpassingszone drie zones als secundaire inpassingszone zijn aangemerkt: de Noordzeedijk, de Derriekreek en zone grenzend aan de westzijde van de vloeivelden. Deze zones zijn daarbij van ecologische betekenis: de Derriekreek als ecologische verbindingszone en de overige twee als ecologische verwevingszone.

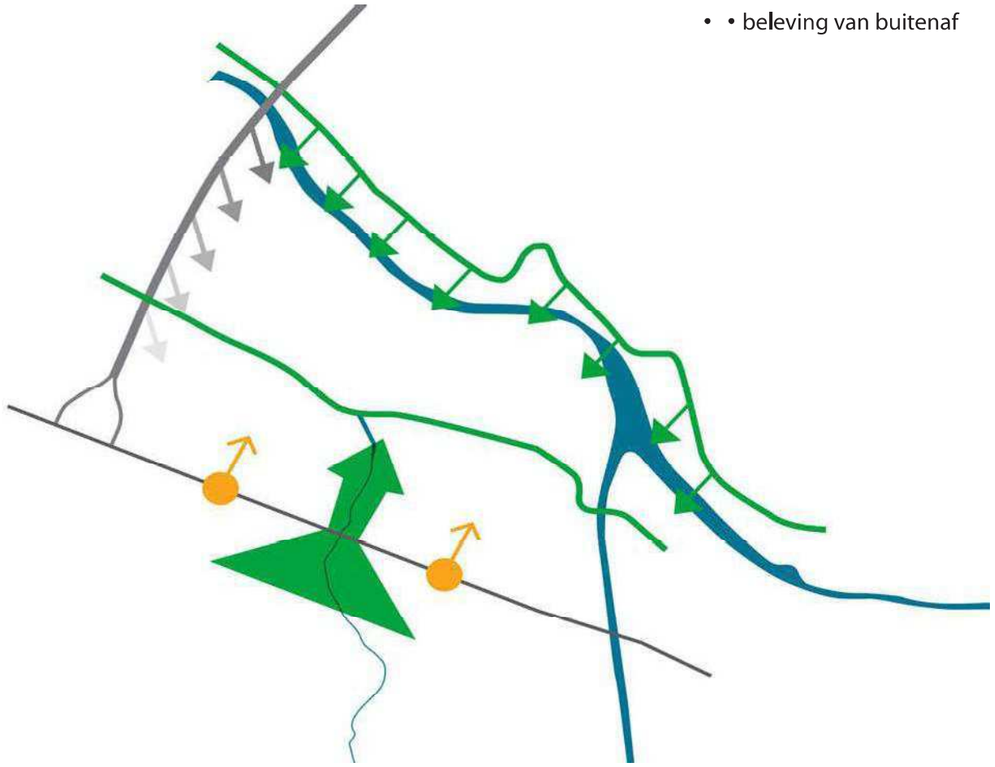
Het voorstel is om deze manchet zoveel mogelijk te combineren met de voor glastuinbouw benodigde gietwaterbassins. Deze bovengrondse bassins, gevormd door begroeide grondwallen, worden in de overhoeken aan de buitenzijde van het AFC (en aan de Noordzeedijk) gesitueerd. Dit geeft de manchet ook een functionaliteit die deze wijze van inpassing des te vanzelfsprekender maakt. De bassins moet voor de functionaliteit en veiligheid in compartimenten kunnen worden gesplitst.

Aan de randen van het geplande bedrijventerrein en het bestaande fabrieksterrein wordt deze manchet gecontinueerd met autonome grondlichamen. Hier is de functionaliteit minder expliciet en vormt het vooral verblijfsruimte voor werknemers. Ten oosten van de Kreekweg heeft het grondlichaam ook een geluidkerende functie en zal het zo worden vormgegeven dat het recreatieruimte biedt voor de bewoners van Stampersgat.

• • de groene manchet



• • beleving van buitenaf













vanaf linksboven tegen de klok in:
• • Railgarden of Scottish Worthies, Portrack, Charles Jencks
• • Hemels gewelf, Kijkduin, James Turell
• • De Wachter, Willemstad, Marius Boender
• • Landform Ueda, Edinburgh, Charles Jencks
• • idem

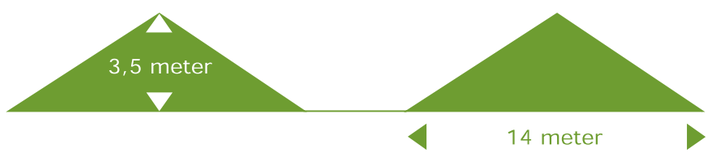
bietengrond
Er is een andere bijkomstigheid die dit concept wat betreft haalbaarheid aantrekkelijk maakt: op het fabrieksterrein van Suiker Unie komt jaarlijks circa 80.000 m3 bietengrond vrij. Daarnaast ligt er circa 100.000 m3 'in depot'. Deze grond heeft weinig economische waarde omdat door het verwerkingsproces de grond zijn oorspronkelijke structuur verliest. Het kost een paar jaar voordat deze structuur 'hersteld' is. Deze bietengrond, die overigens erg vruchtbaar is, is echter voldoende geschikt voor de aanleg van de grondlichamen en de natuurlijke begroeiing daarvan. En vooral ook: aanwezig in het gebied zelf, wat op zijn minst een besparing op transportkosten zou moeten opleveren. Met andere woorden: ook een duurzame strategie.

Een berekening ter indicatie: als het totale oppervlakte de doorsnede van de twee grondlichamen die samen een gietwaterbassin vormen gemiddeld circa 49 m2 is, en deze zouden volledig uit bietengrond geconstrueerd worden, dan kan er op basis van de per jaar beschikbare grond bij de Suiker Unie, 1600 strekkende meter gietwaterbassin per jaar worden geconstrueerd.

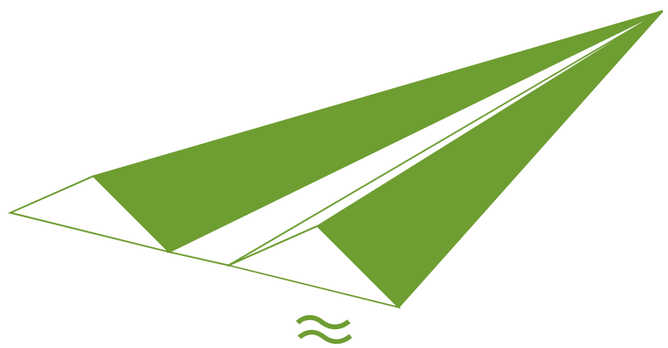
Suikerfabriek produceert
80.000 m3 bietengrond p/j



Totale omtrek AFC is 11,5 kilometer



opp. doorsnede grondlichaam gietwaterbassin is gemiddeld 49 m2



1600 strekkende meter gietwaterbassin p/j

context: forten en dijken



aanleiding: ontwikkeling nieuw landschap



uitdagende opgave!



kans: 80.000 m• bietengrond per jaar



zonering beeldkwaliteit
De landschapsontwikkeling van het AFC (inclusief de suikerfabriek) kent een gradatie in (de noodzaak voor) ruimtelijke kwaliteit die is vertaald naar twee beeldkwaliteitzones.

De twee beeldkwaliteitzones zijn:

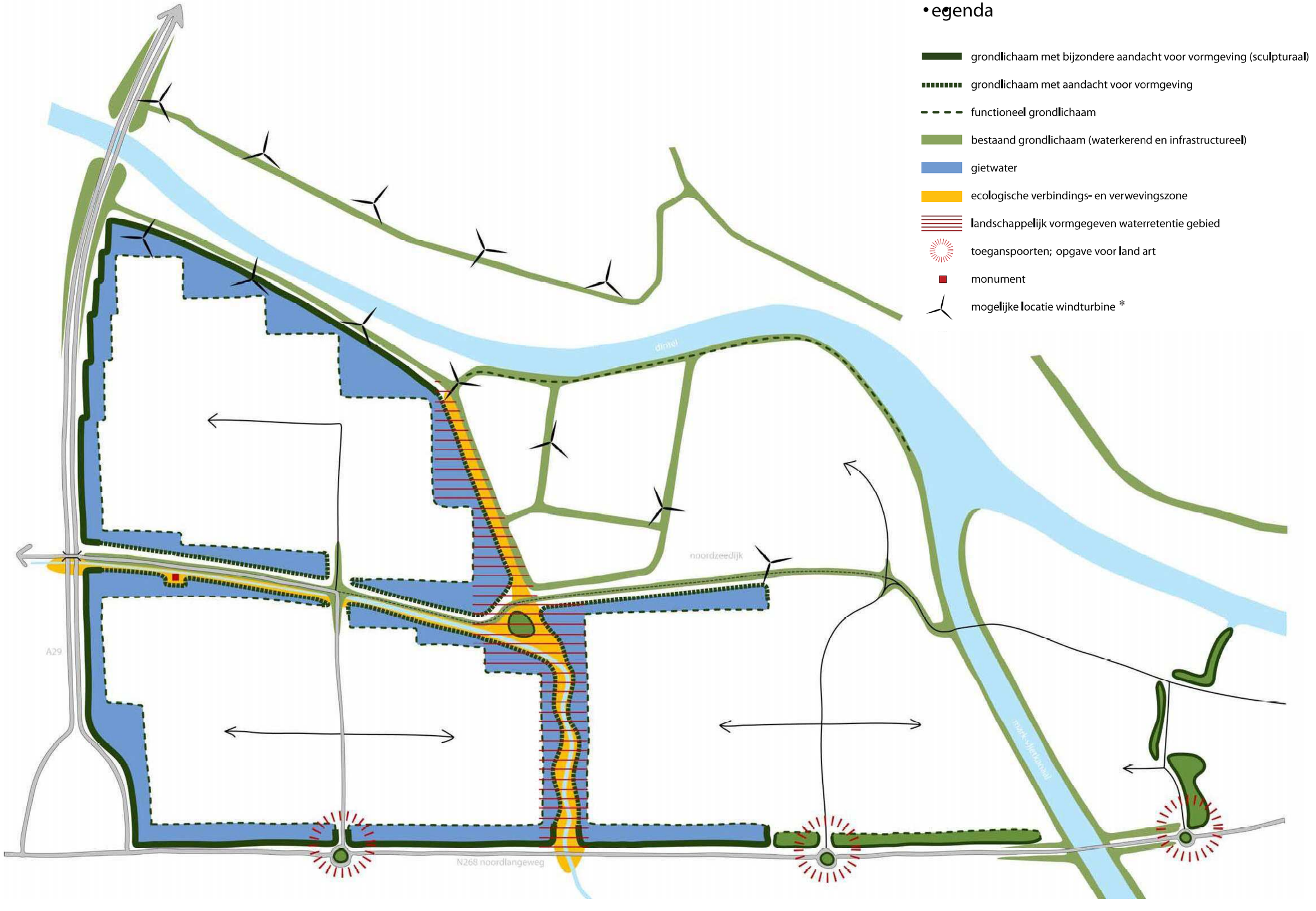
1. primaire beeldkwaliteitzone
Dit betreft de groene landschappelijke manchet dat rondom het AFC ligt en daarmee onderdeel is van de provinciale inpassingszone. Deze manchet is goed zichtbaar vanuit het omringende landschap en vanaf de doorgaande wegen. De begroeide grondlichamen, veelal gecombineerd met gietwaterbassins, zijn hier sculpturaal vormgegeven en variëren in hoogte van 3,5 tot 6,0 meter (met een enkele uitschieter naar 12-15 meter). Ook de hellingshoek kan variëren. De grondlichamen worden in deze zone nader vormgegeven door en aangelegd onder auspiciën van een landschapsarchitect.

2. secundaire beeldkwaliteitzone
Deze 'groene binnenranden' van het AFC zijn geen onderdeel van de provinciale inpassingszone, maar wel goed zichtbaar vanaf het overige openbaar toegankelijke gebied in het AFC en dan met name vanaf de Noordzeedijk. Er dient ook hier aandacht te zijn voor de vormgeving van de begroeide grondlichamen, maar deze kan meer terughoudend en functioneel zijn. Waar wenselijk is een afwijkende hoogte (3,0-5,0 meter) en variërende hellingshoek mogelijk. De grondlichamen worden aangelegd onder auspiciën van een landschapsarchitect.

De belangrijkste kenmerken van de verschillende beeldkwaliteitzones zijn ook juridisch verankerd in de planregels bij het provinciaal inpassingsplan Agro & Food Cluster West Brabant.

** M.b.t. de windturbines: In het ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan is uitgegaan van een vijftal windmolens aan de noordoever van de Dintel en een zevental windmolens aan de zuidzijde. De locatie van de windturbines is gebaseerd op de meest actuele informatie, echter gaat het hier om aannames. Het feitelijke aantal en de locatie van de windturbines is onderwerp van een MER-toets en de daar bijbehorende bestuurlijke besluiten.*





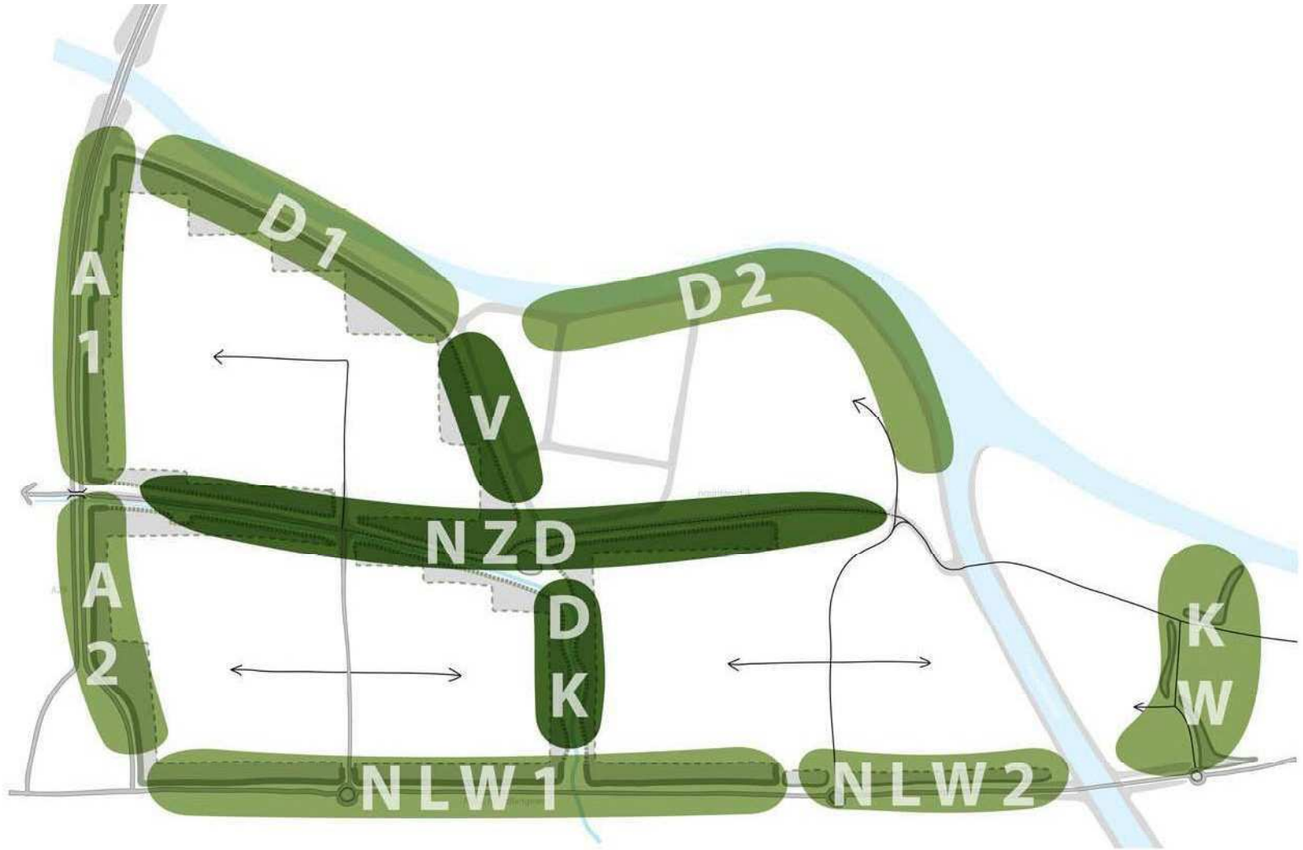
legenda

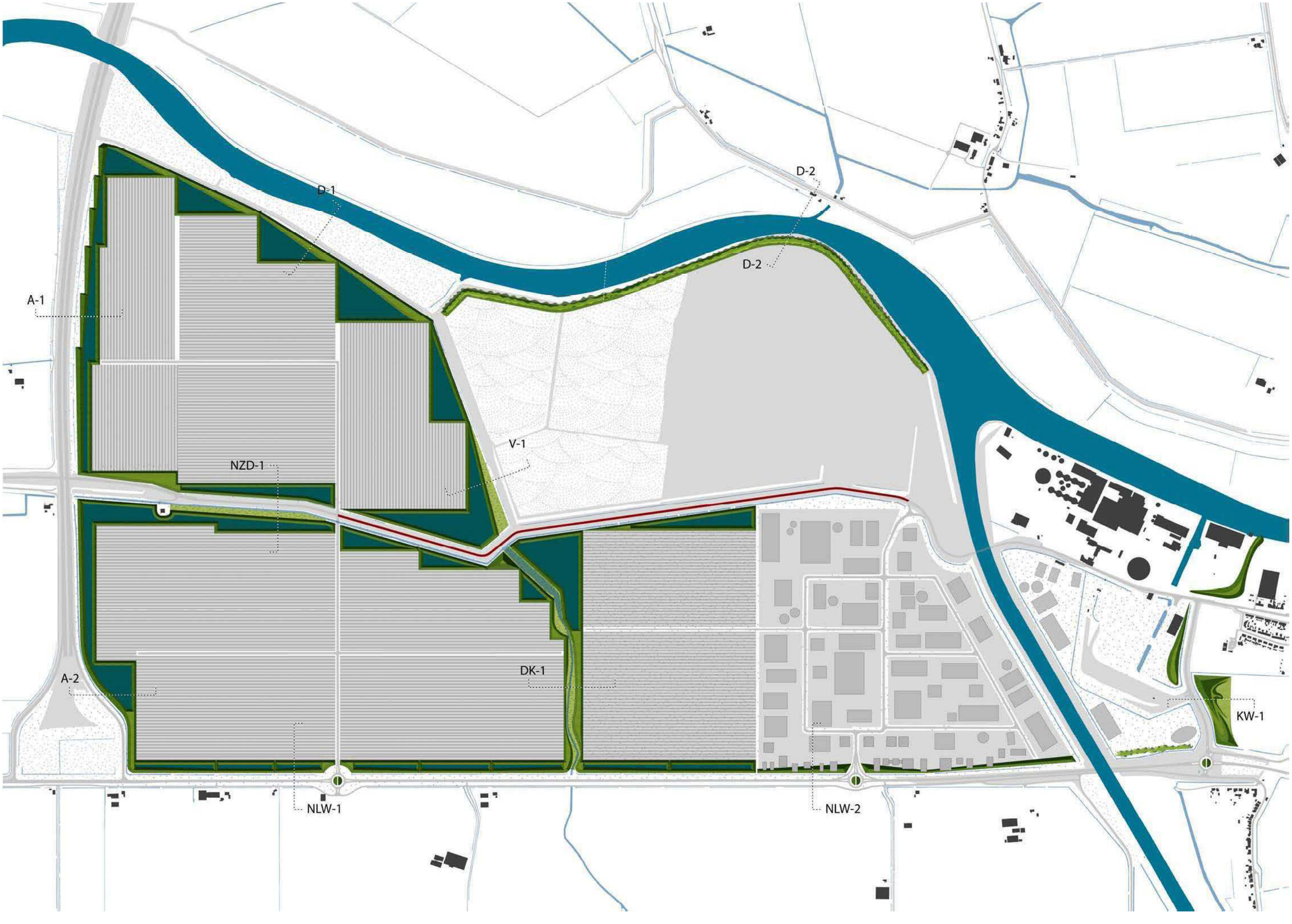
- grondlichaam met bijzondere aandacht voor vormgeving (sculpturaal)
- grondlichaam met aandacht voor vormgeving
- functioneel grondlichaam
- bestaand grondlichaam (waterkerend en infrastructureel)
- gietwater
- ecologische verbindings- en verwevingszone
- landschappelijk vormgegeven waterretentie gebied
- toeganspoorten; opgave voor land art
- monument
- mogelijke locatie windturbine *

beschrijving van het ontwerp

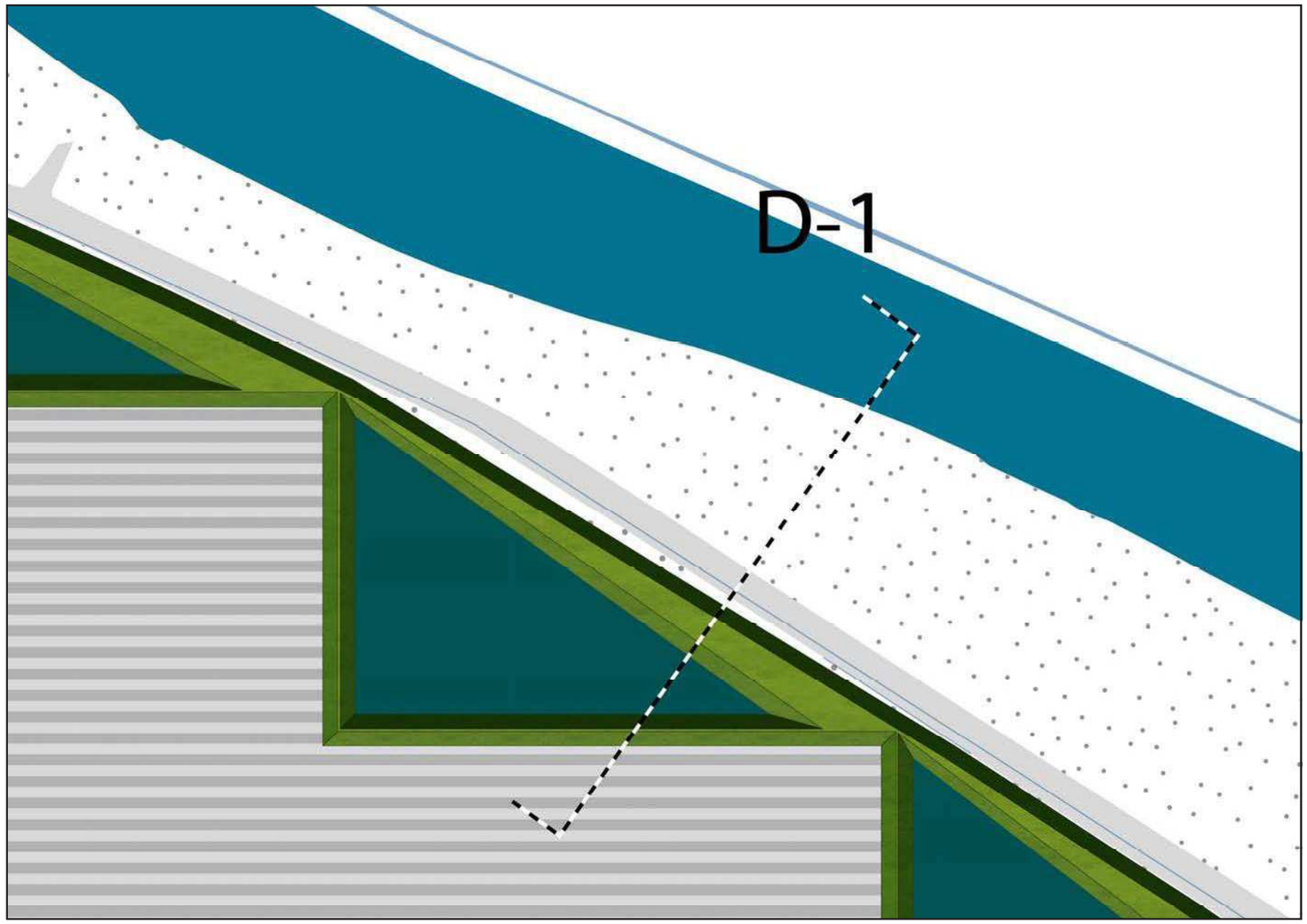
Op basis van kenmerkende profielen is deze inpassing onder te verdelen in 10 zones. De benaming van de zones zoals omschreven in het inpassingsplan staan hieronder ook vermeld (bz1 t/m bz8).

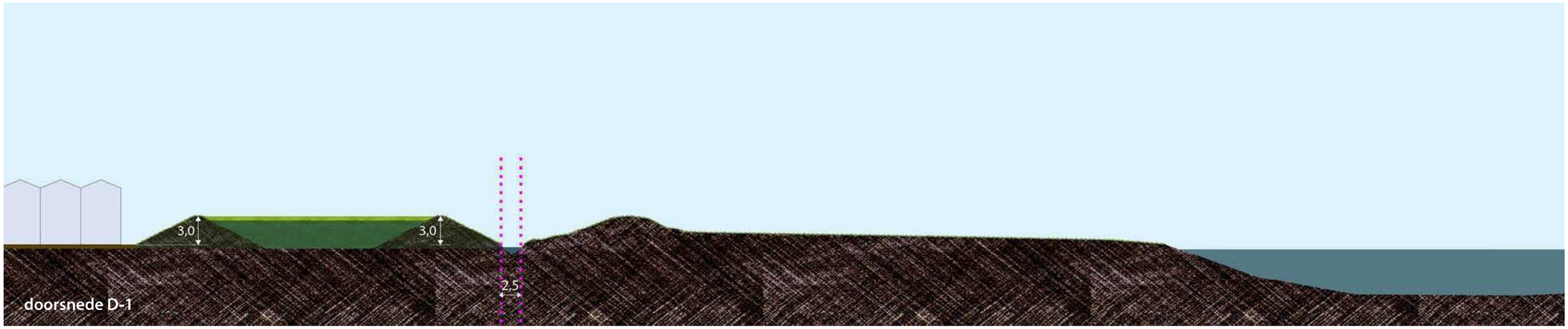
1. Primaire zone Dintel	D1: bz3
2. Primaire zone DIntel	D2: bz8
3. Primaire zone snelweg A29	A1: bz4
4. Primaire zone snelweg A29	A2: bz5
5. Primaire zone Noordlangeweg	NLW1: bz1
6. Primaire zone Noordlangeweg	NLW2: bz6
7. Primaire zone Kreekweg	KW: bz7
8. Secundaire zone Noordzeedijk	NZD: bz2
9. Secundaire zone Derriekreek	DK
10. Secundaire zone vloeivelden	• •

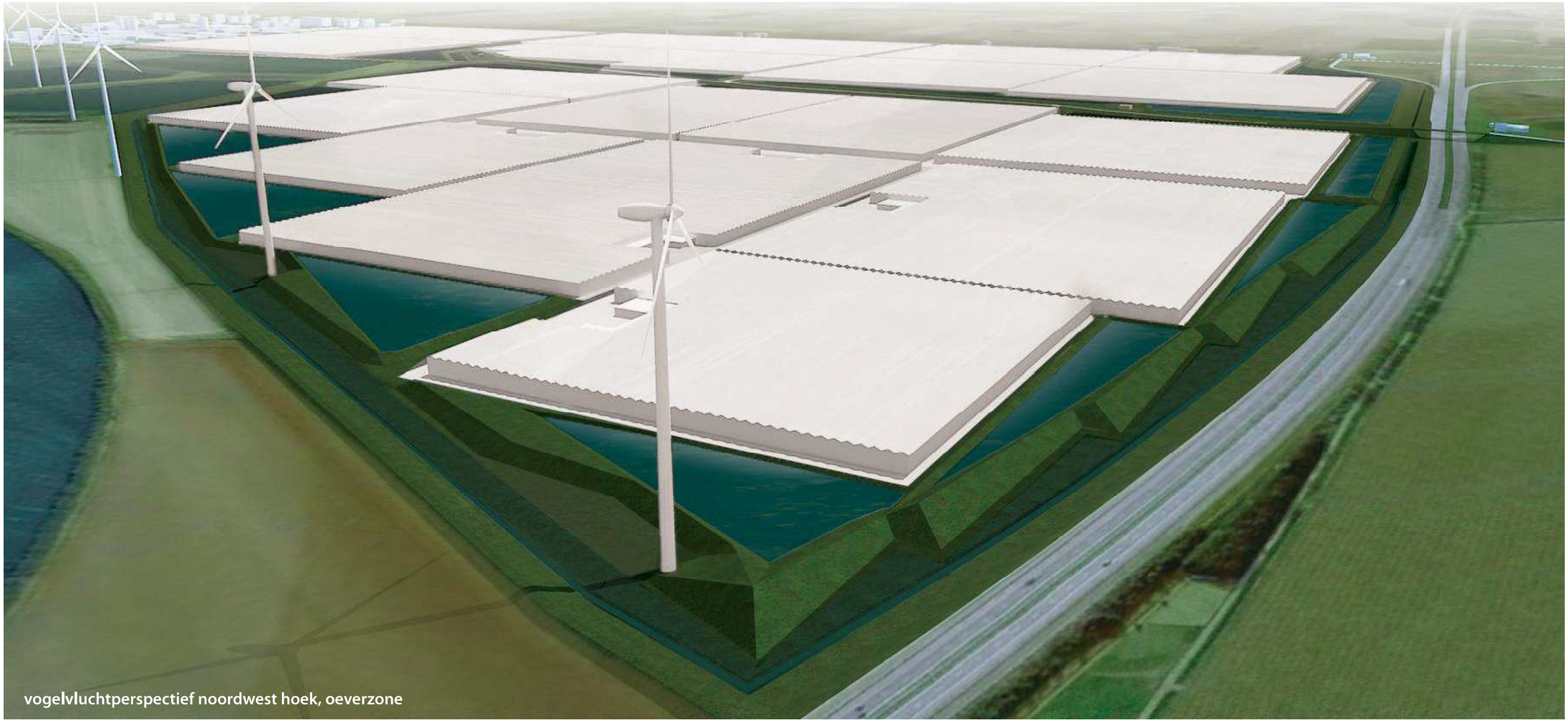



D-1
D-2
D-2
A-1
V-1
NZD-1
DK-1
A-2
KW-1
NLW-1
NLW-2

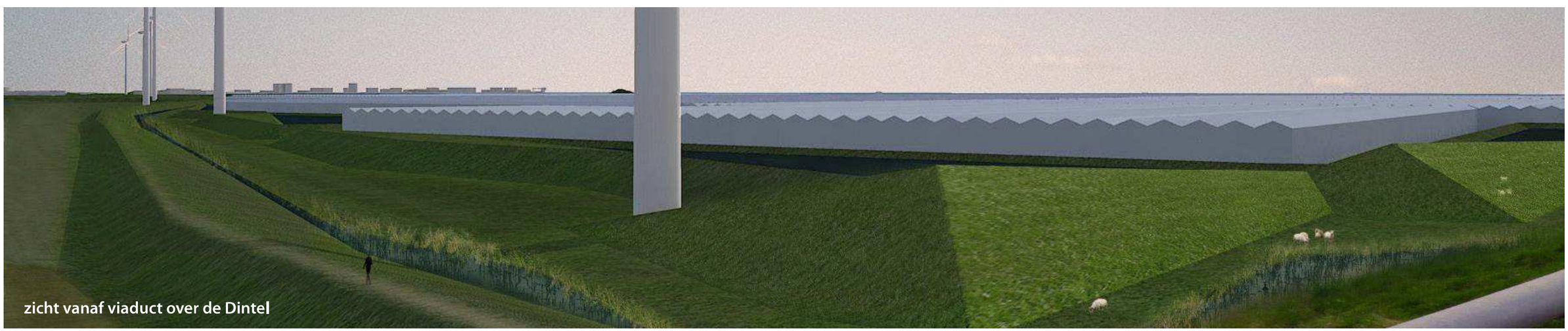
1. primaire zone Dintel (D1: bz3)
In deze zone, die grenst aan de oever van de Dintel, bevindt zich een zomerdijk van enkele meters hoog. Op minimaal 2,5 meter ten zuiden van de teen van de zomerdijk worden gietwaterbassins geconstrueerd uit grondlichamen van minimaal 3,0 meter hoog (boven maaiveld). De sloot tussen de dijk en de gietwaterbassins wordt gehandhaafd en fungeert tevens als afscherming van de bassins. De aaneengesloten buitenrand van deze bassins en de getande binnenrand raken elkaar op enkele plaatsen waardoor een verdeling ontstaat in driehoekige gietwaterbassins. Deze zone grenst weliswaar niet aan de snelweg, maar is wel goed zichtbaar vanaf de snelweg bij de oversteek over de Dintel. In deze zone kunnen windturbines opgericht worden, echter na het doorlopen van een aparte procedure hiervoor.







vogelvluchtperspectief noordwest hoek, oeverzone

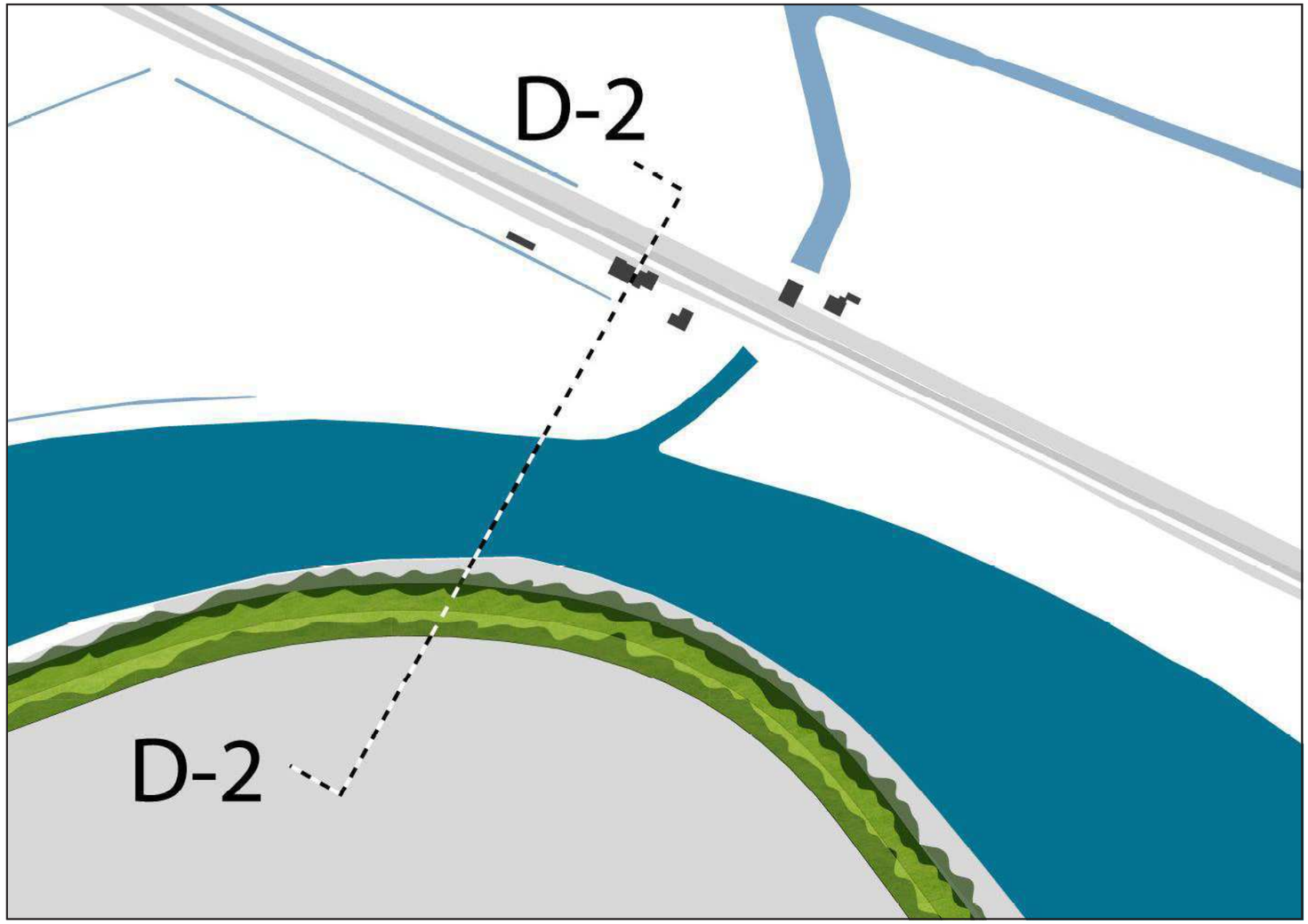


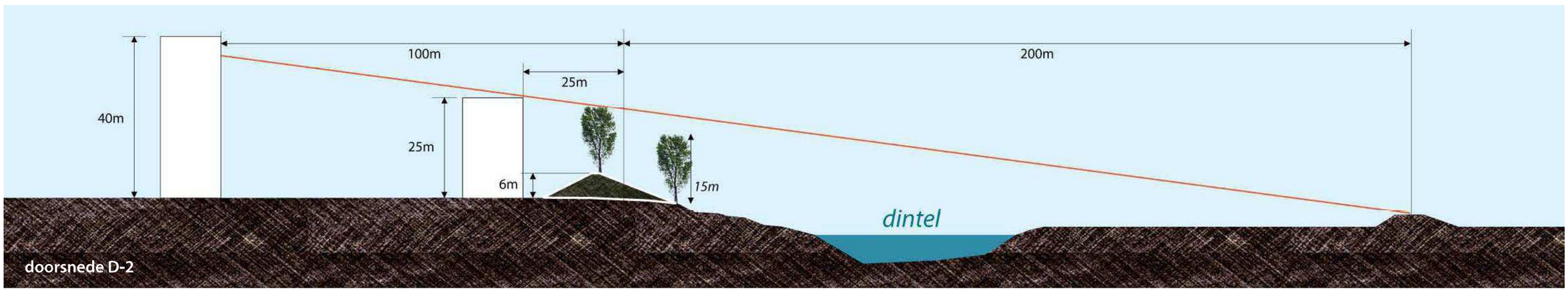
zicht vanaf viaduct over de Dintel

2. primaire zone Dintel (D2: bz8)
Dit gedeelte van de Dintelzone grenst aan terrein van de Suiker Unie waar op dit moment de vloeivelden gesitueerd zijn. De bietengrond wordt van de fabriek hier naar toe geleid om te bezinken in de waterbekkens. Het terrein is door de bietenproductie van de laatste decennia al meerdere meters opgehoogd (soms tot wel 9 meter boven maaiveld).

Een aantal vloeivelden zullen behouden blijven, de rest van het terrein krijgt een industriële bestemming. Eén van de eerste gebouwen zal een biomassavergister zijn, van 25 meter hoog.

Voor de landschappelijke inpassing is in deze zone gekozen voor het onttrekken van het terrein en de bebouwing uit het zicht. De bestaande, reeds hoge dijk, zal met nog eens 6 meter verhoogd worden en voorzien worden van begroeiing (een bomenrij voor de dijk en indien mogelijk een rij bomen op de dijk). Hierdoor ontstaat een dichte hoge groene rand langs de rand van het industrieterrein.







bladloze situatie - Beeld Alle Hosper



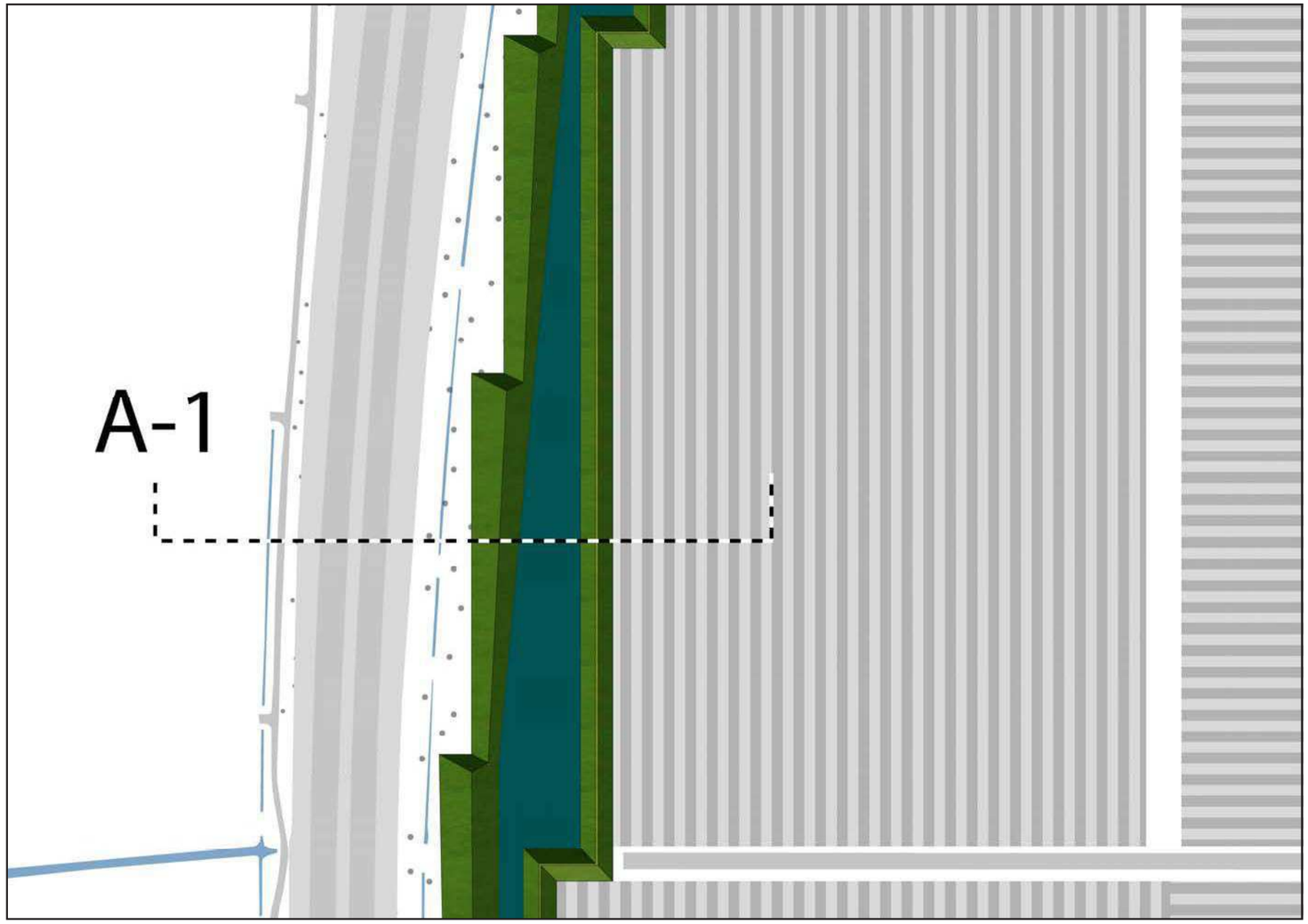
zomer situatie - Beeld Alle Hosper

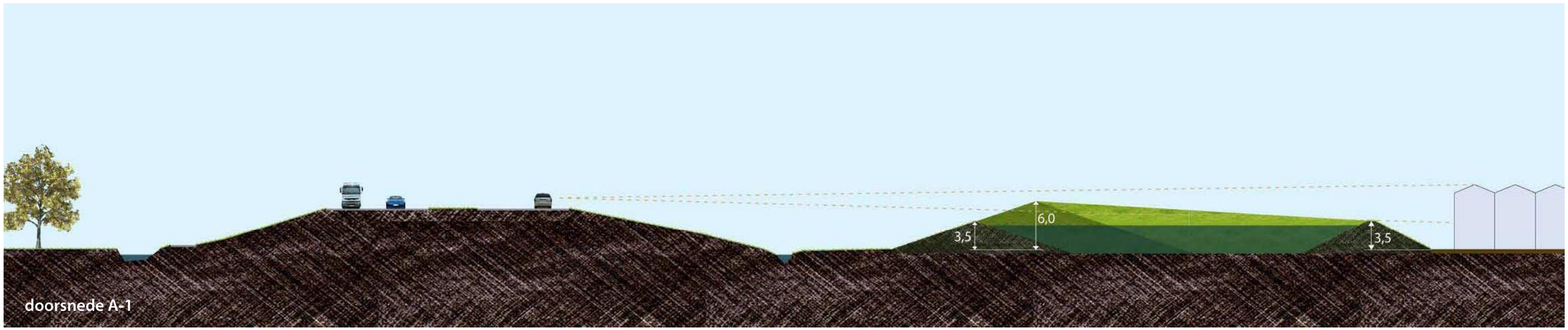
(NB. De visualisatie geeft een worst-case scenario weer, waarin er langs de gehele noordrand biomassavergisters geprojecteerd staan)



zicht vanaf viaduct over de Dintel

3. primaire zone snelweg A29 (A1: bz4)
Dit vormt een belangrijke zone wat betreft de zichtbaarheid van het AFC vanaf de snelweg, en dus voor vele passanten. Met name bij de oversteek over de Dintel is er overzicht en zijn de hier gelegen gietwaterbassins (ook uit zone D) goed zichtbaar. Het grondlichaam aan de noordzijde van de Noordzeedijk dat de buitenrand van de hier gesitueerde gietwaterbassins vormt, wordt sculpturaal vormgegeven met een vertanding (variërend in afstand tot de snelweg en in hoogte) met een versneld perspectief (gezien vanuit zuidelijke richting) en biedt een bijzondere ervaring voor de met snelheid passerende automobilist. De gietwaterbassins komen daarbij langzaam in zicht. Vanuit noordelijke richting gezien verdwijnt het wateroppervlak juist langzaam achter de getande wal. Er wordt vooralsnog uitgegaan van een hoogte van de grondlichamen die varieert van 3,5 tot 6 meter, met taluds met een vastgestelde helling van tussen 1:2 en 1:4. De precieze hoogte en helling van de taluds behoort tot de verdere uitwerking.

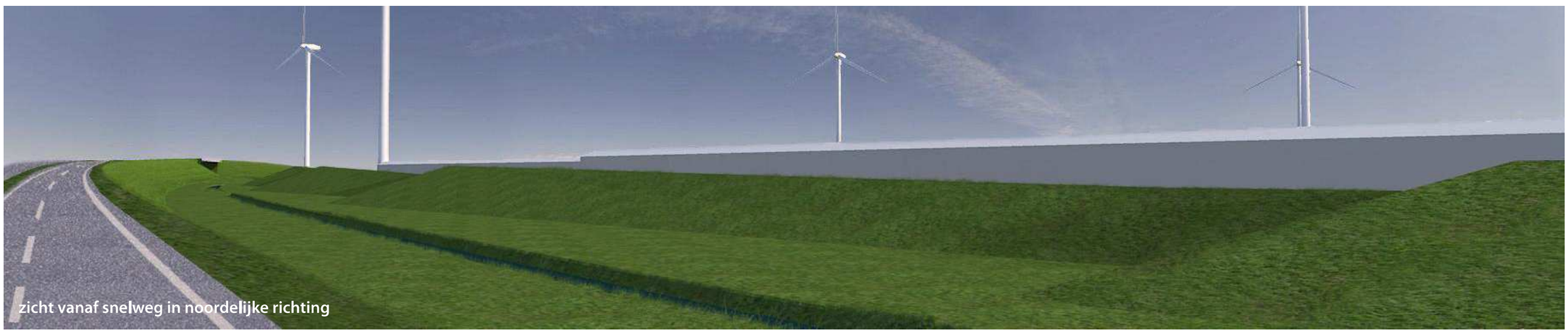




doorsnede A-1

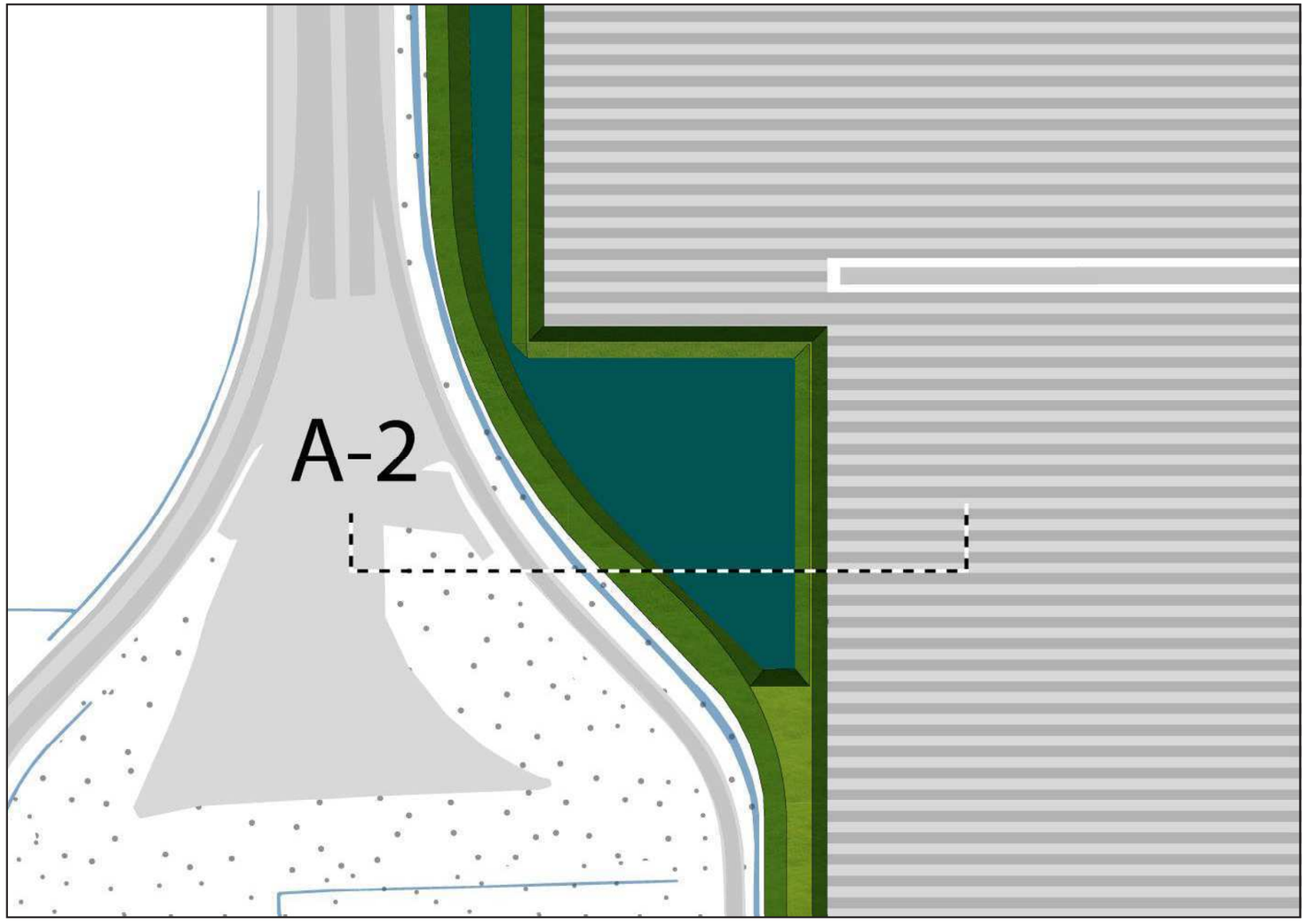


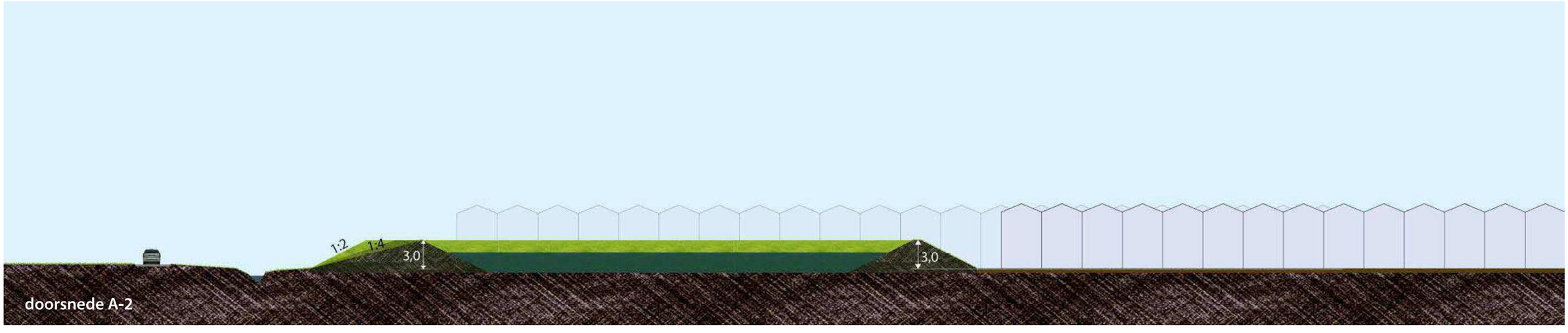
zicht vanaf snelwegviaduct in zuidelijke richting



zicht vanaf snelweg in noordelijke richting

4. primaire zone snelweg A29 (A2: bz5)
Ten zuiden van de Noordzeedijk wordt de oprit naar de snelweg begeleidt door een grondlichaam van minimaal 3,0 meter hoog (oplopend naar 5 meter bij de aansluiting NLW) waarvan de hellingshoek varieert van 1:2 (bij de aansluitingen NLW en NZD) naar 1:4 (in het tussenliggende gedeelte).



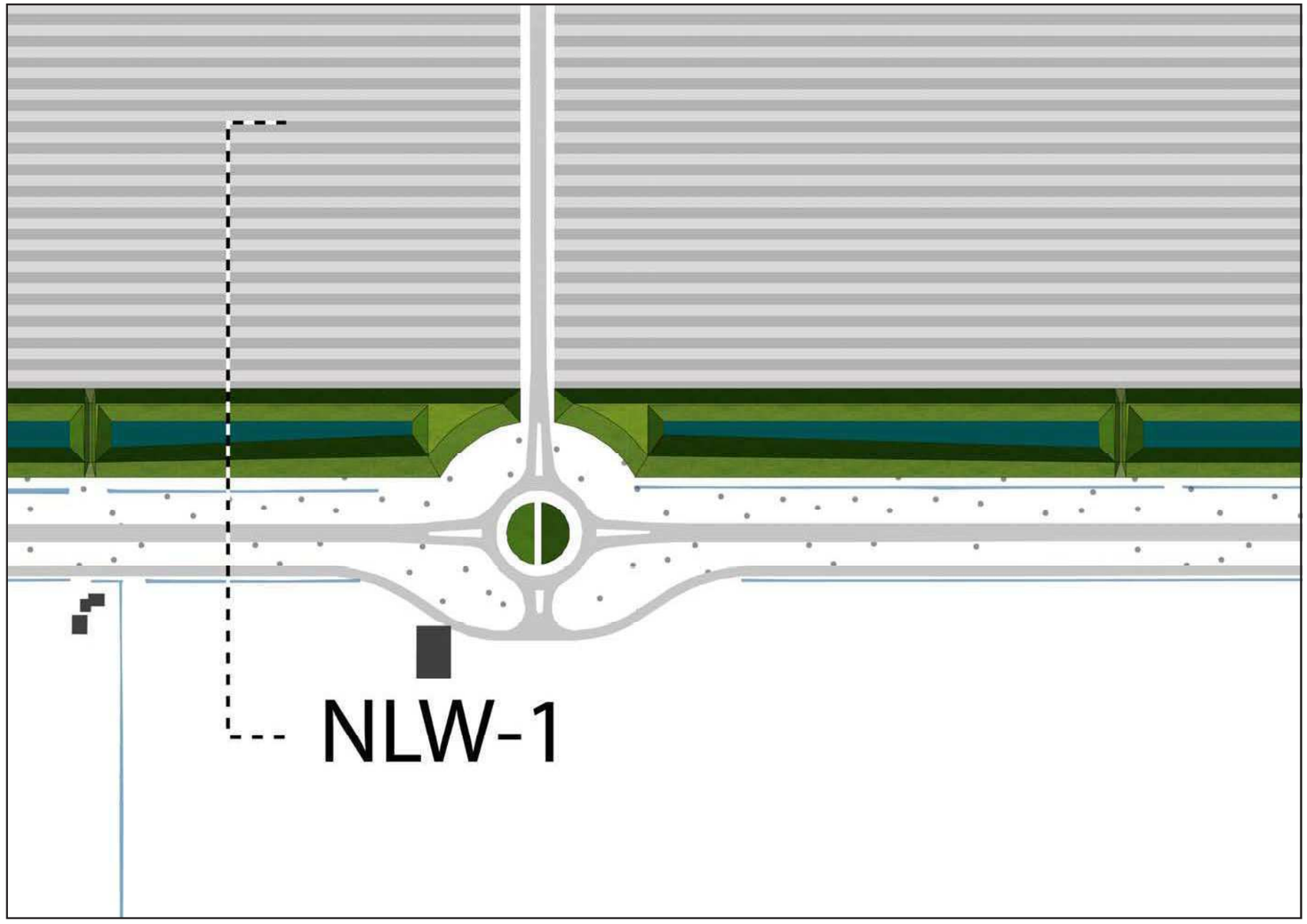


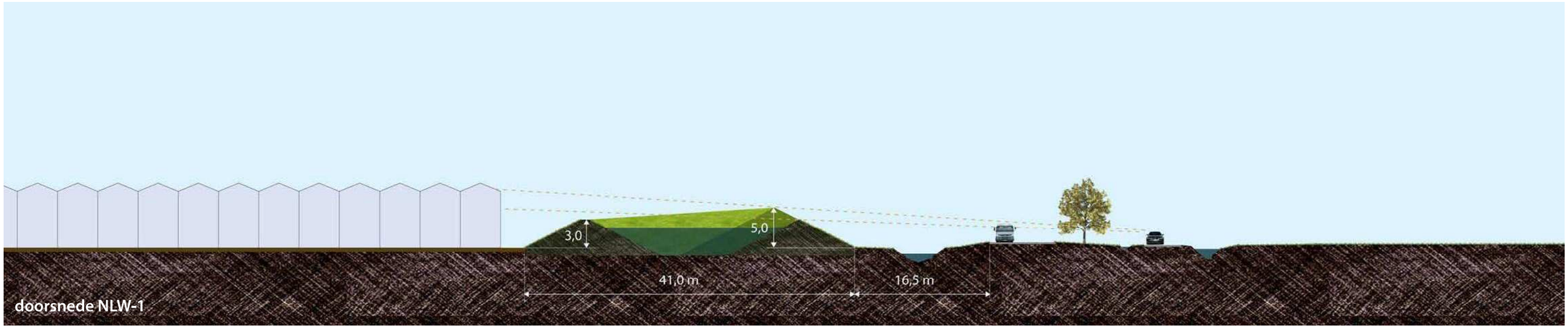
doorsnede A-2



zicht vanuit zuidelijke richting

5. primaire zone Noordlangeweg (NLW1: bz1)
De grondlichamen aan de Noordlangeweg vormen samen in principe een ruimtelijke eenheid. In het westelijk deel (zone NLW1) wordt de begrenzing gevormd door langgerekte gietwaterbassins. De grondlichamen variëren in hoogte, geleidelijk aflopend van minimaal 5 meter (bij de toegangspoorten, de Derriekreek en het Mark-Vlietkanaal) tot minimaal 3,5 meter daartussenin. Indien wenselijk, bijvoorbeeld als noodvoorziening, zullen zich in de grondlichamen extra doorsteken voor voetgangers bevinden. De kassen dienen op een (nader te bepalen) rooilijn te staan.
De Noordlangeweg biedt op drietal locaties toegang tot het AFC. Deze 'poorten' worden (inclusief de middenruimte van de rotondes) als zodanig manifest vormgegeven.





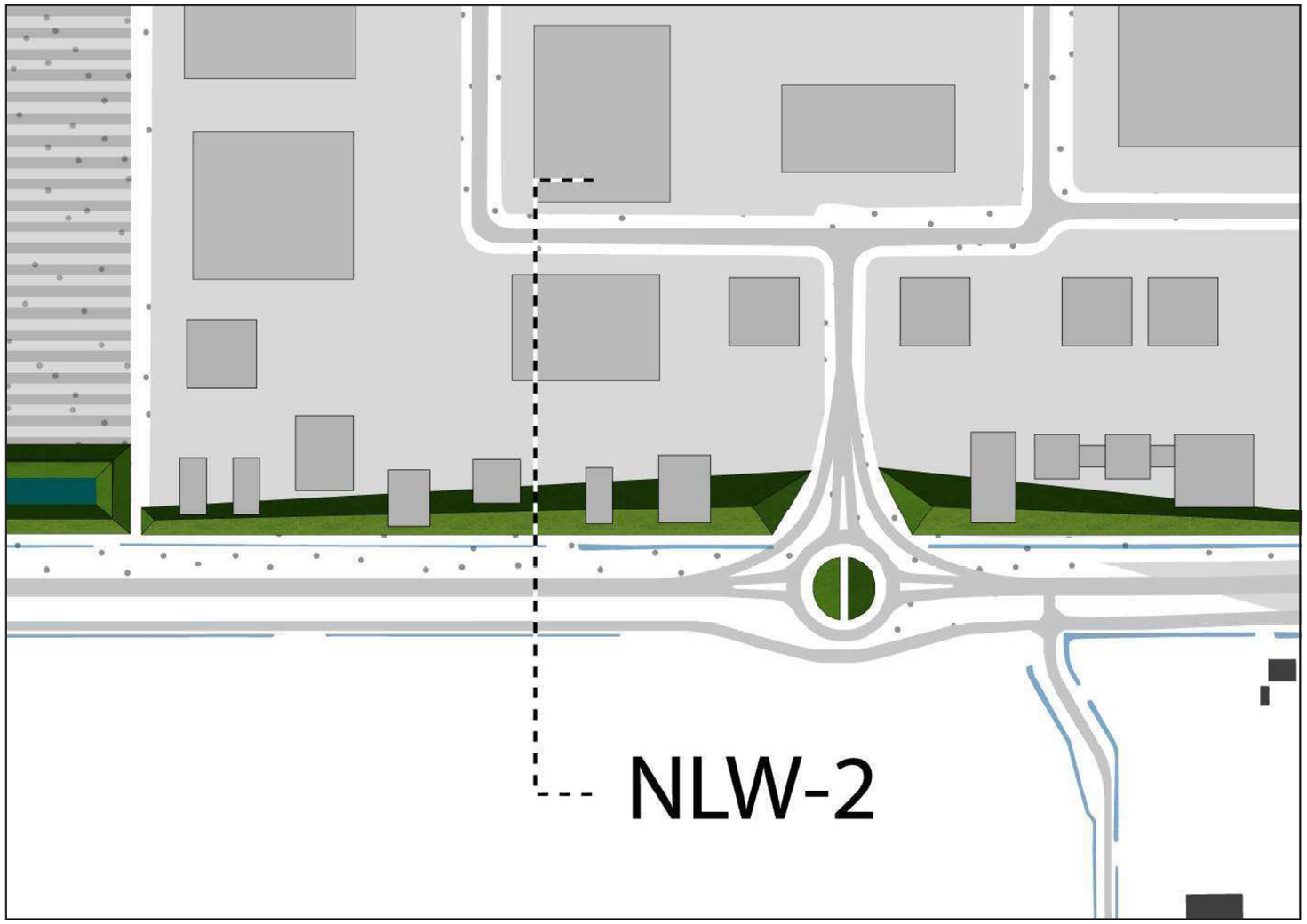
doorsnede NLW-1

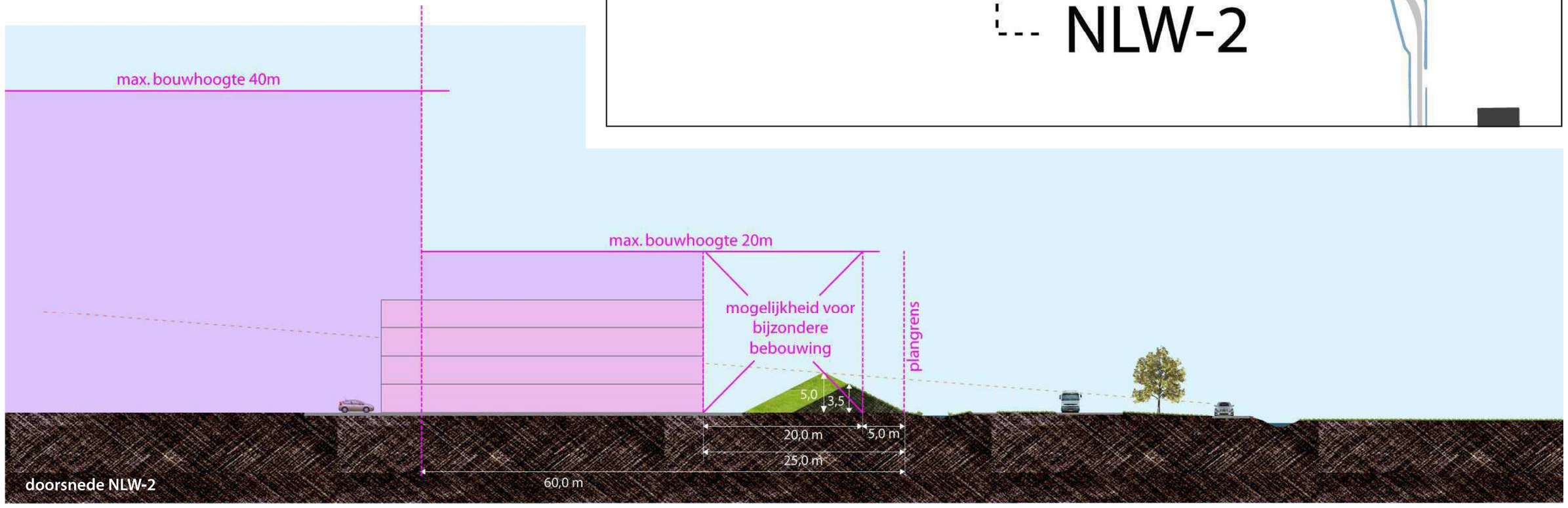


vogelvluchtperspectief zuidwest hoek, Noordlangeweg

6. primaire zone Noordlangeweg (NLW2: bz6)
In het oostelijke deel wordt de lijn van de gietwaterbassins doorgezet in een grondlichaam. Dit grondlichaam heeft een hoogte variërend van 3,5-5,0 meter en vervolgt daarmee het spel van de gietwaterbassins in het westelijk deel van de NLW. Bebouwing vind achter het grondlichaam plaats, op tenminste 5 meter afstand van de teen van het grondlichaam. Alleen bijzondere collectieve voorzieningen kunnen ontheffing verkrijgen om het grondlichaam te doorsteken, dit onder strenge beeldregie. Ten behoeve van de transparantie, dient de bebouwing aan de NLW op tenminste 10 meter afstand van de belendende kavel gesitueerd te worden. Zodoende ontstaan er openingen tussen de bebouwing van tenminste 20 meter breed.

De Noordlangeweg biedt op drietal locaties toegang tot het AFC. Deze 'poorten' worden (inclusief de middenruimte van de rotondes) als zodanig manifest vormgegeven.





doorsnede NLW-2

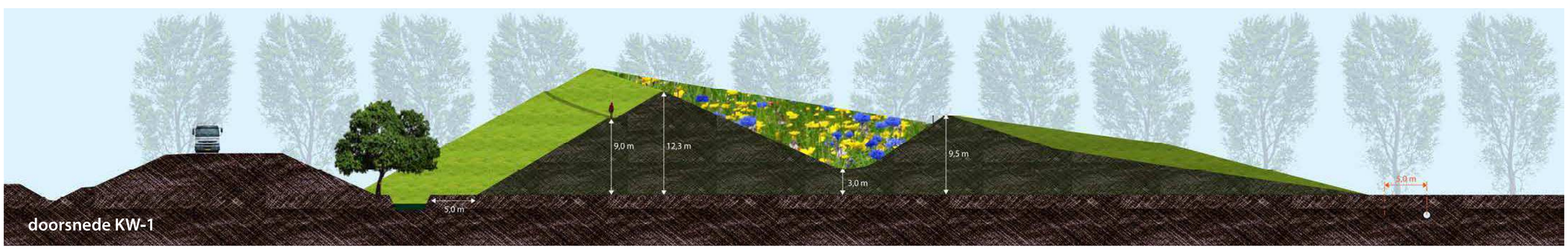


zicht op bedrijvenpark in oostelijke richting over de Noordlangeweg

7. primaire zone Kreekweg (KW: bz7)
Deze zone betreft de aanleg van een drietal grondlichamen met als belangrijkste functie geluidwering richting het dorp Stampersgat. Het meest zuidelijke grondlichaam dient tegelijkertijd zodanig te worden vormgegeven dat er in de behoefte (vanuit Stampersgat) aan een verkeersveilige wandelroute en verblijfsgroen wordt voorzien. Het grondlichaam zal aan de oostzijde worden vormgegeven als groene verblijfsruimte met niveauverschillen. Denk hier bij aan bijvoorbeeld speeltuin, tribune, uitzichtpunt, park, buurtbos etc. Aan de overzijde van de weg, op grondgebied van de Suiker Unie, wordt een grondwal van circa 5-8 meter hoog gerealiseerd. In het verlengde hiervan, aan de andere zijde van de Noordzeedijk, bevindt zich een derde grondlichaam dat doorloopt tot aan de Dintel en hier wordt beëindigd met een uitzichtpunt. Dit grondlichaam fungeert tevens als afscheiding tussen de Suiker Unie en het belendende bedrijventerrein. Verdere uitwerking van de drie grondlichamen in overleg met de Samenstichting en Suiker Unie.

Het terrein aan de westzijde van de Kreekweg is een belangrijke zichtlocatie. Vooralsnog blijft de bestaande begroeiing op deze locatie gehandhaafd. Eventuele bebouwing op de kruising Noordlangeweg en Kreekweg heeft een poortfunctie en dient derhalve bijzonder representatief te zijn.





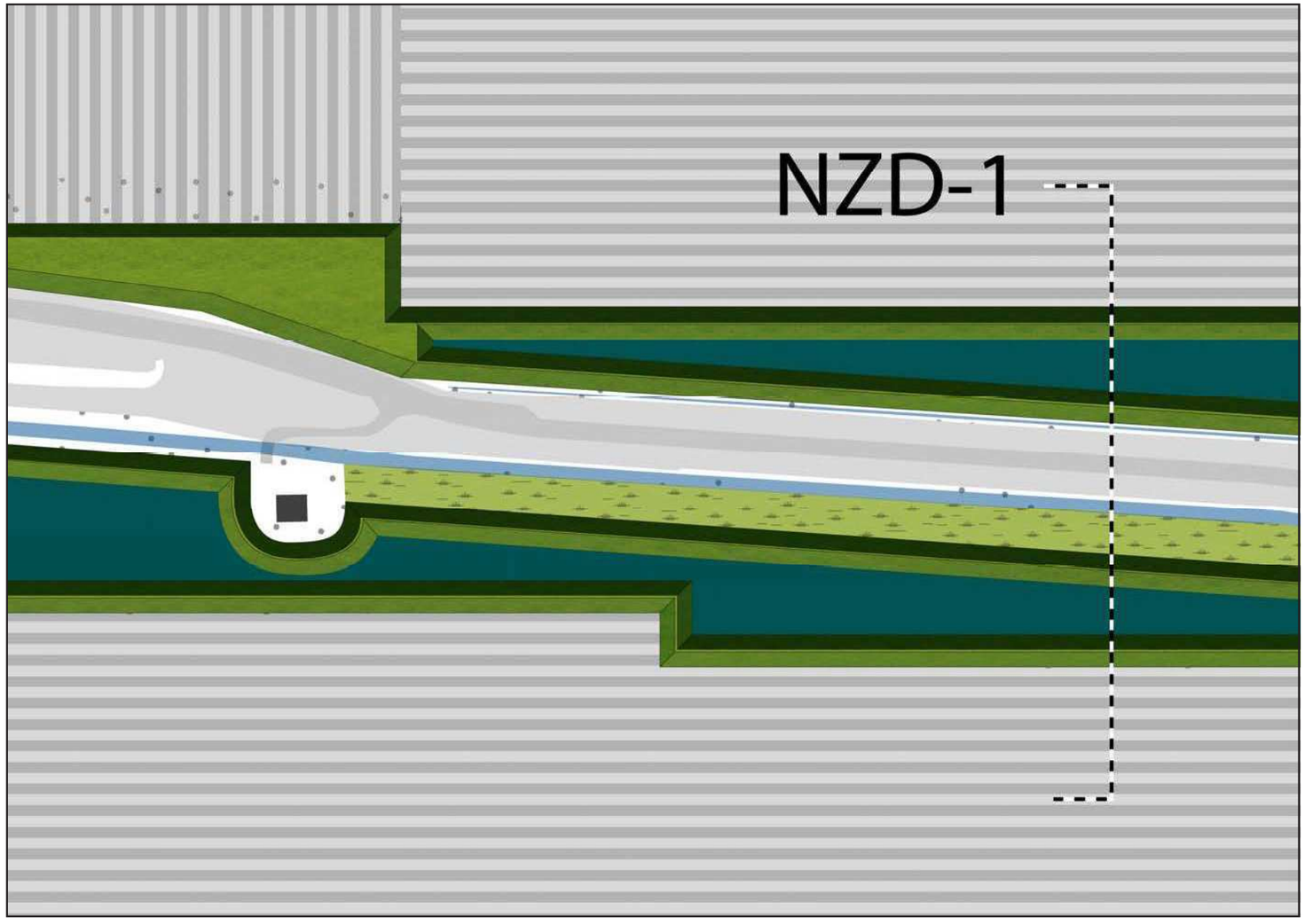
doorsnede KW-1

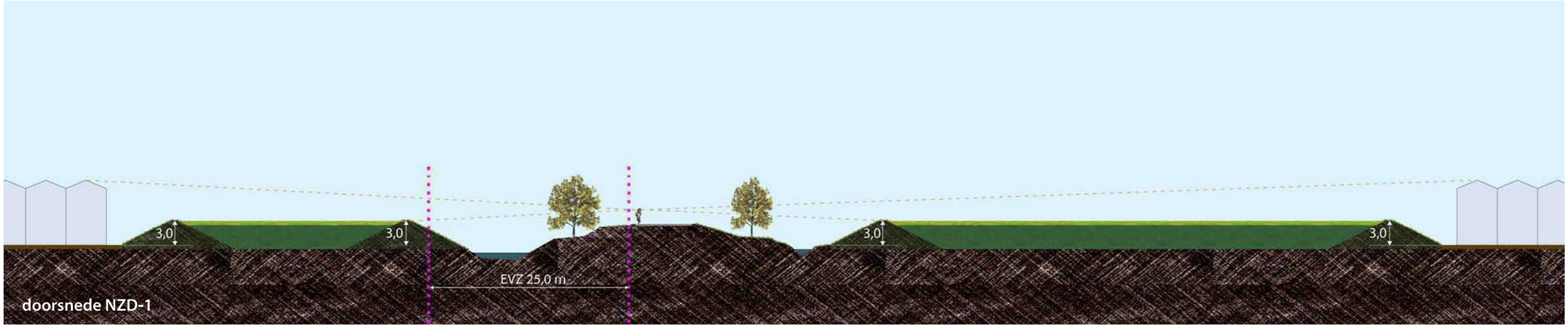
Dorpspark Stampersgat - schetsontwerp maart 2010 *(i.o. van de Suiker Unie)*



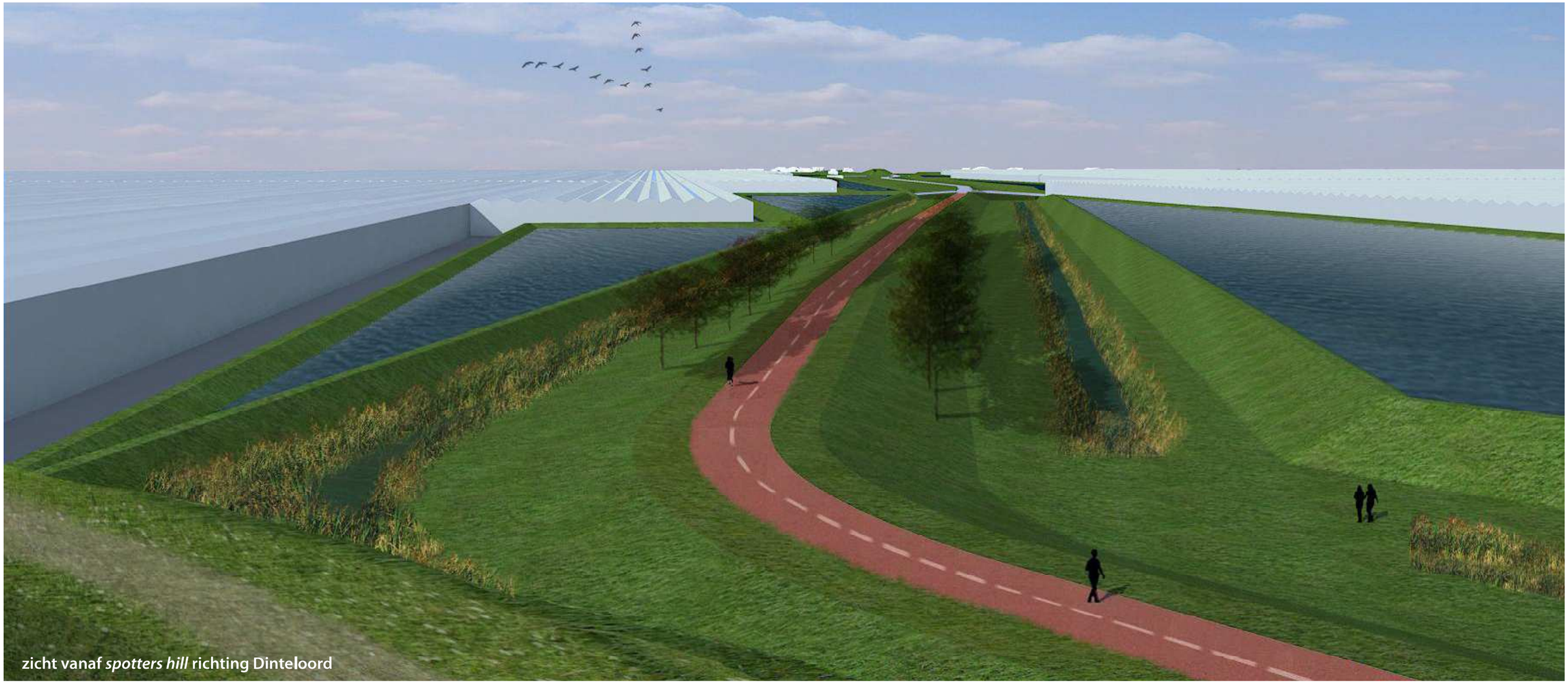


8. secundaire zone Noordzeedijk (NZD: bz2)
Deze zone behoort niet tot de primaire inpassingszone, maar vormt wel een belangrijke openbare ruimte binnen de grenzen van het AFC. De enkele meters hoog gelegen Noordzeedijk zal deels gebruikt worden voor doorgaand en bestemmingsverkeer en deels als langzaam verkeersroute. De 'binnenkant' van het AFC zal dus met name in deze zone beleefd worden. Daarom is aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit ook hier van belang. In het westelijk deel bevinden zich gietwaterbassins aan beide zijden van de Noordzeedijk, in het oostelijk deel, ter hoogte van de vloeivelden, is dit aan een zijde. De hoogte van de grondlichamen die de bassins vormen, dient in deze zone bewust beperkt gehouden worden (maximaal 3 meter), zodat het (giet)wateroppervlak zoveel mogelijk zichtbaar is vanaf de Noordzeedijk. In het westelijk deel van de Noordzeedijk, aan zuidzijde van de dijk, stroomt de Derriekreek in westelijke richting en wordt, tussen de dijk en de gietwaterbassins, een ecologische verwevingszone gevormd van 25 meter breed.
Aan de Noordzeedijk bevinden zich ook een tweetal bijzondere locaties. In het westelijk deel staat een monument. Het gebouw en de bijbehorende tuin worden op een bijzonder vormgegeven wijze, een soort schiereiland, in het aangrenzende gietwaterbassin gepositioneerd. Verderop, daar waar de Derriekreek de Noordzeedijk ontmoet en afbuigt in westelijke richting, is een bijzonder vormgegeven heuvel (spotters hill) van minimaal 15 meter hoog gepland die een 360 graden overzicht biedt van het AFC en met name op de Noordzeedijk en de Derriekreek.



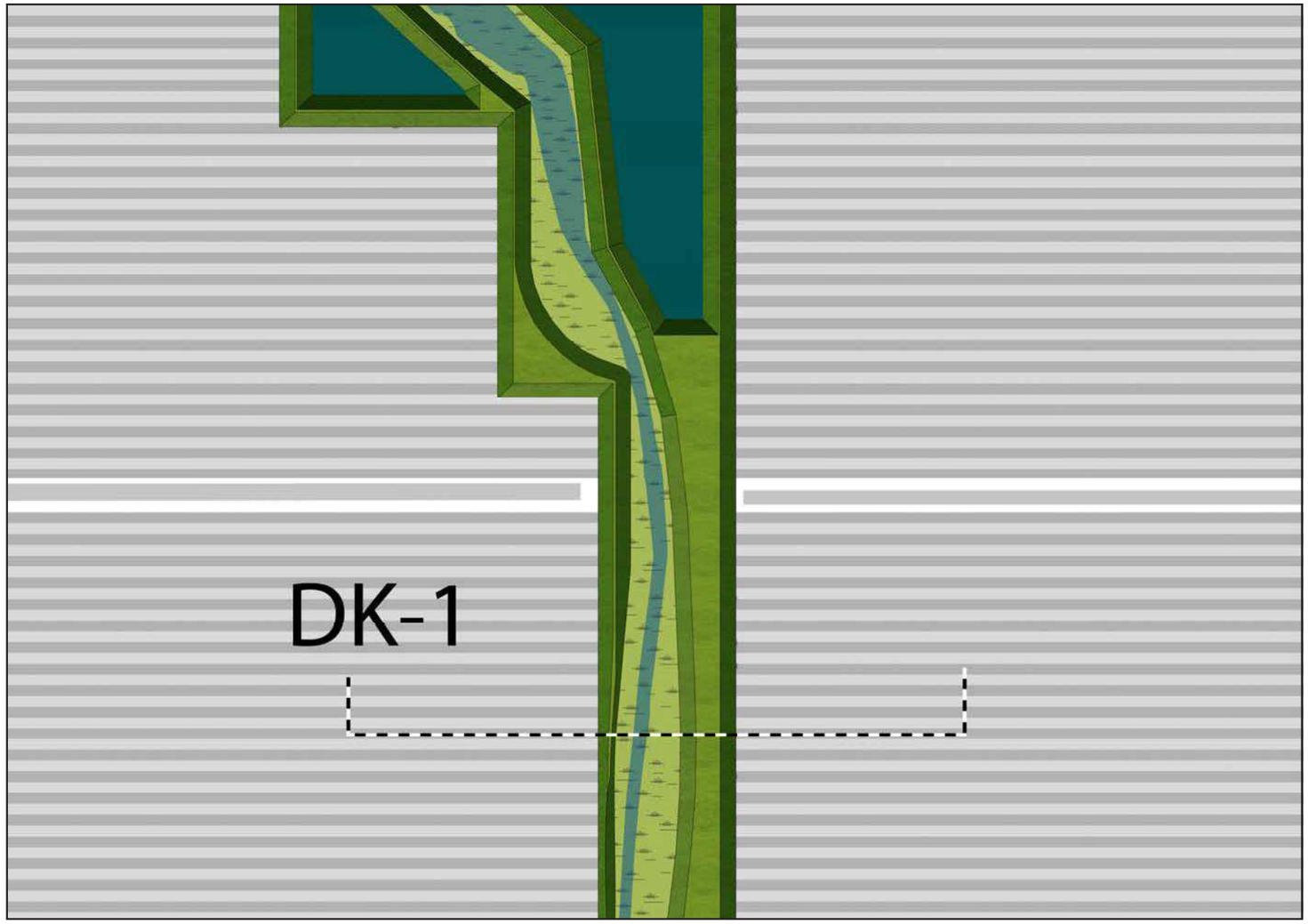


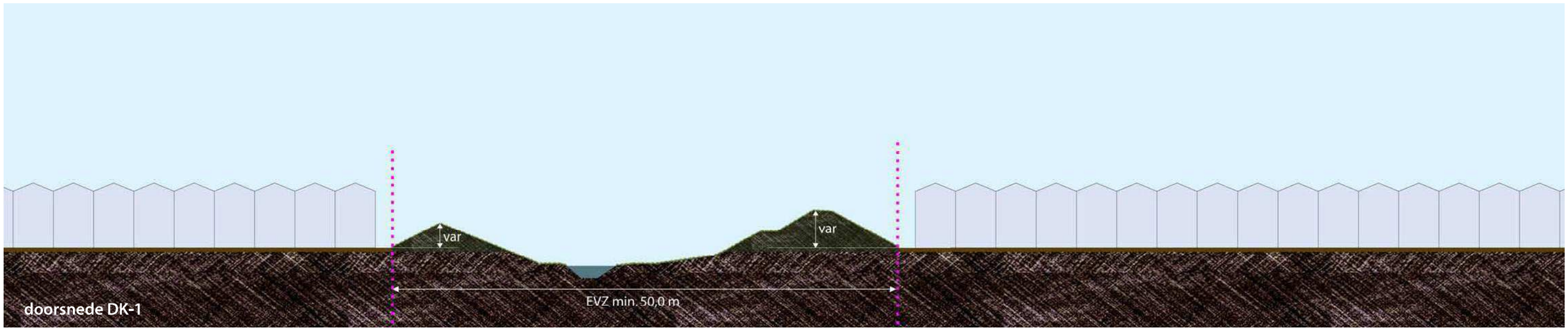
doorsnede NZD-1



zicht vanaf *spotters hill* richting Dinteloord

9. secundaire zone Derriekreek (DK)
Deze zone, waar de Derriekreek doorheen stroomt, heeft de formele status van ecologische verbindingszone en is minimaal 50 meter breed. De zone fungeert, samen met zone V, tevens als waterretentiegebied. Het zuidelijk deel van de zone grenst rechtstreek aan kasbebouwing, terwijl in het noordelijk deel ruimte is voor gietwaterbassins. De grondlichamen in deze zone zijn meer landschappelijk vormgegeven en voorzien in de gewenste buffercapaciteit.

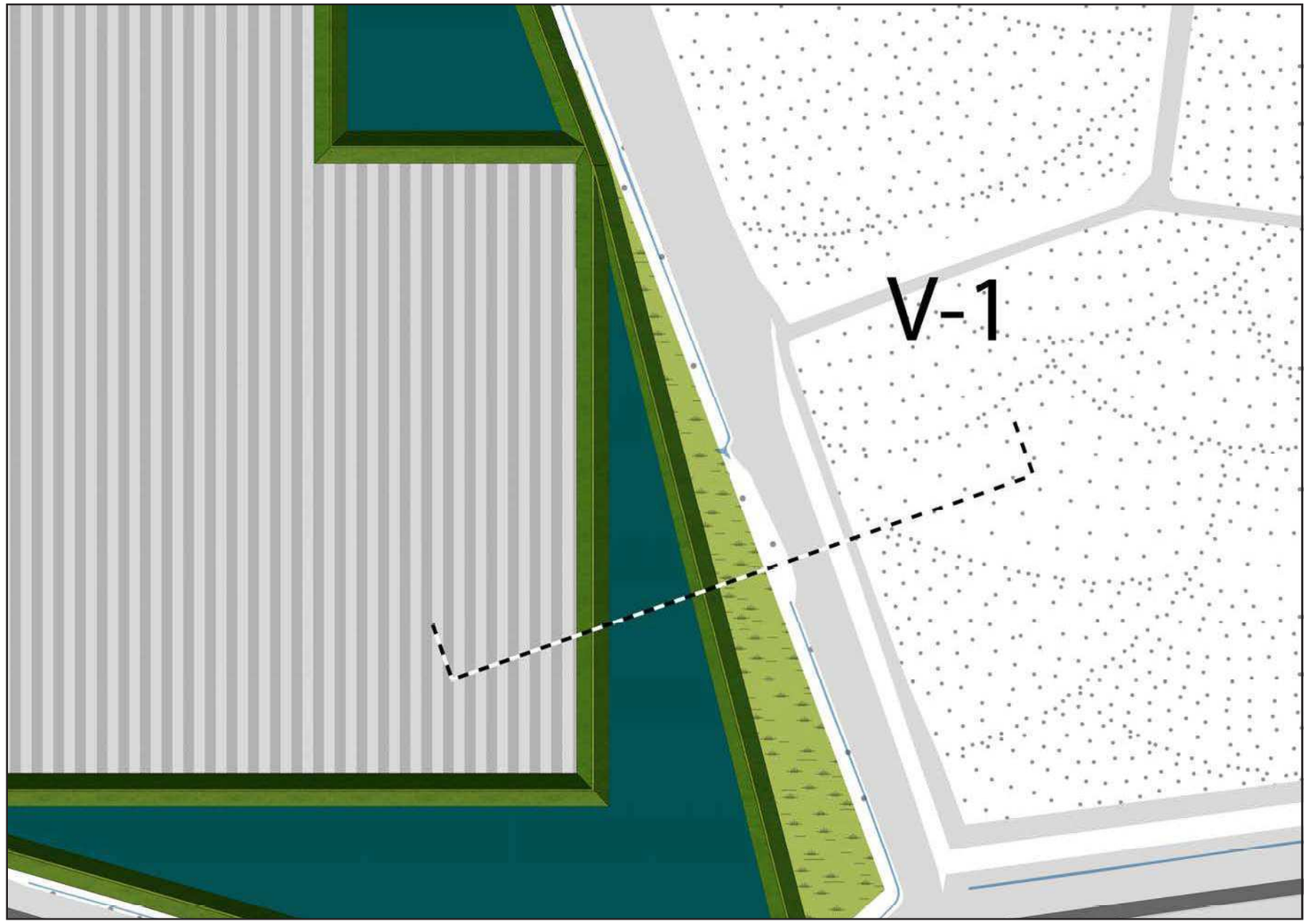


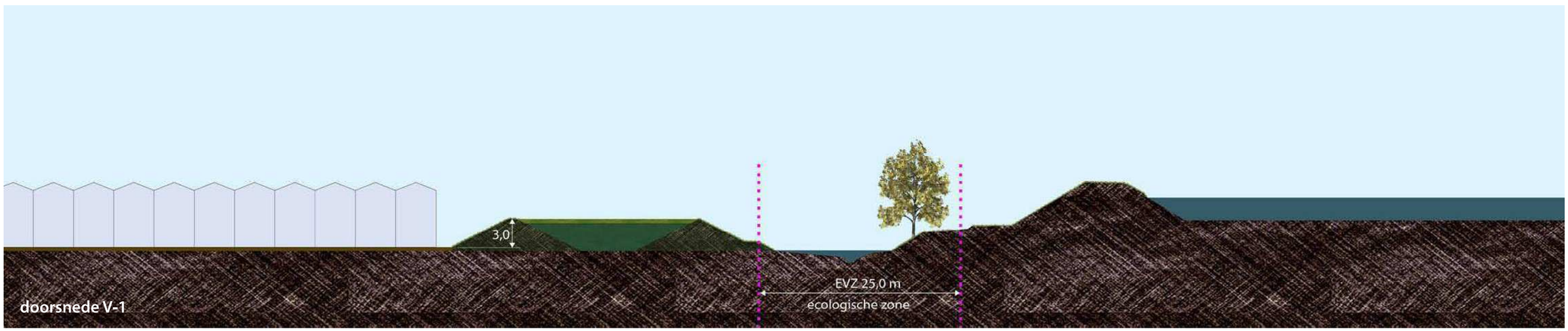




zicht in noordelijke richting

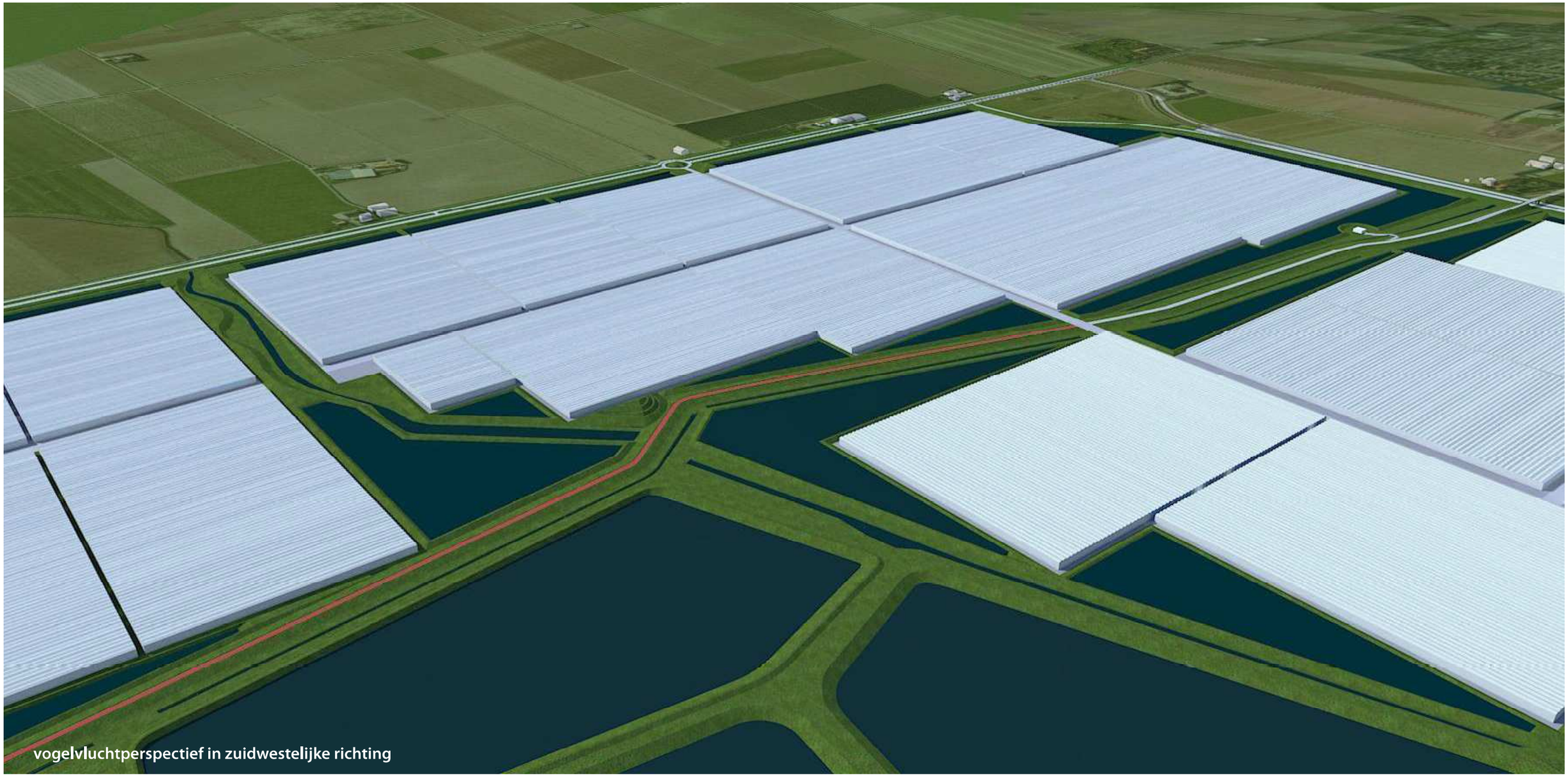
10. secundaire zone vloeivelden (V)
Deze zone, die grenst aan het talud van de vloeivelden, betreft de realisatie van gietwaterbassins (3,0 meter hoog) in combinatie met waterretentie. Tevens geldt deze zone als ecologisch verwevinggebied en is minimaal 25 meter breed. De vormgeving van de buitenrand van de gietwaterbassins kan de landschappelijke kwaliteit in deze zone versterken.



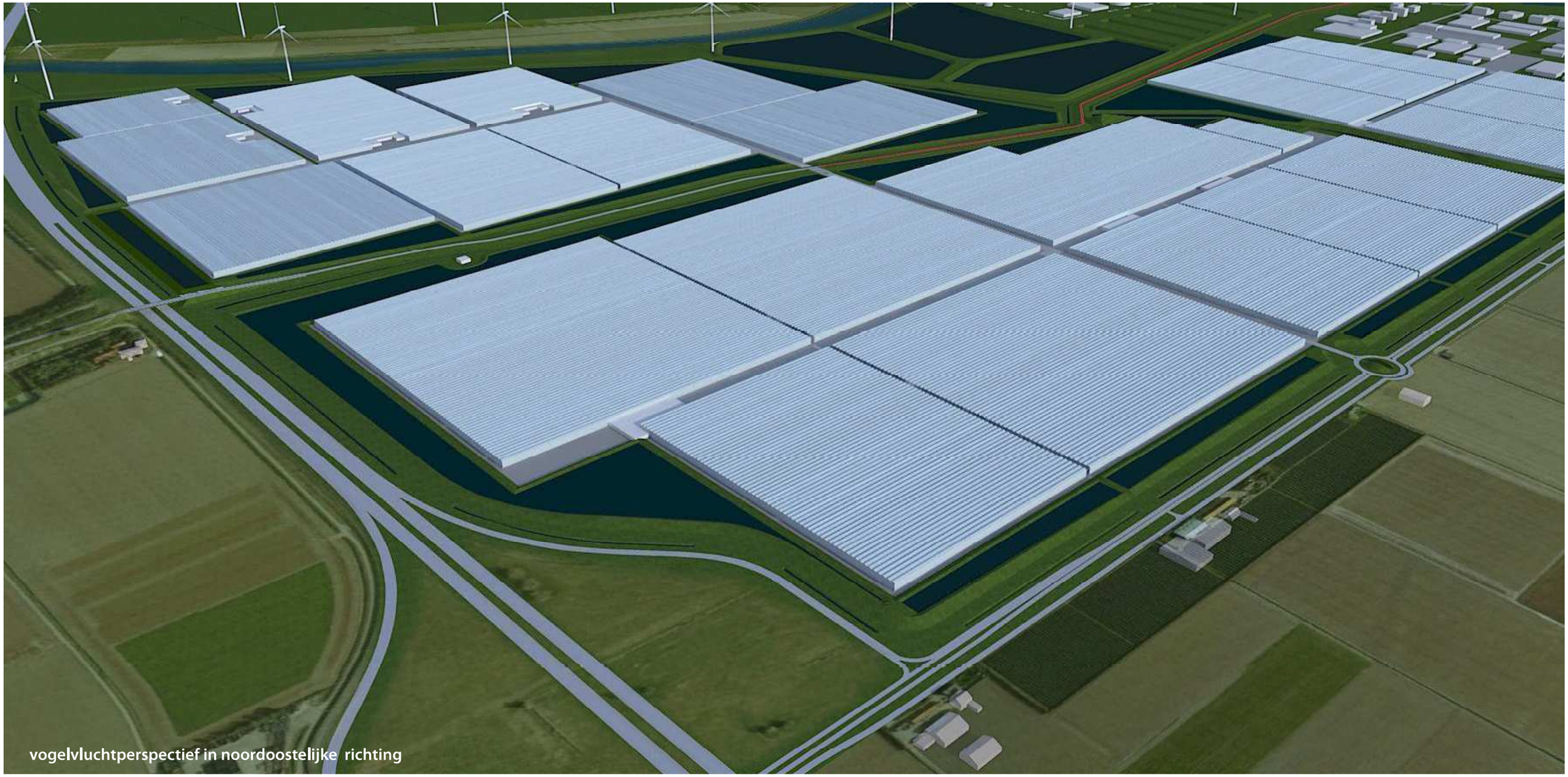




zicht vanaf *spotters hill* in noorderlijke richting



vogelvluchtperspectief in zuidwestelijke richting



vogelvluchtperspectief in noordoostelijke richting

1. Rooilijnen

kassengebied
- Aan de Noordlangeweg dient (kas-) bebouwing tot op de rooilijn gebouwd te worden. De precieze positie van deze rooilijn dient nader te worden bepaald. Ook bij de oostelijke begrenzing van het glastuinbouwgebied ten zuiden van de Noordzeedijk dient (kas-) bebouwing op de rooilijn gebouwd te worden.
- Aan de primaire ontsluitingswegen in het glastuinbouwgebied dient bebouwing op of achter een rooilijn van 8 meter uit de primaire ontsluitingsweg gebouwd te worden.
- Aan de overige randen dient de kasbebouwing zoveel mogelijk in een lijn geplaatst te worden.

bedrijventerrein
- Op het bedrijventerrein dient de bebouwing op of achter de voorgestelde rooilijn gebouwd te worden.
- Aan de Noordlangeweg ligt de rooilijn op 25 meter afstand van de Noordlangeweg. Deze mag alleen bij hoge uitzondering worden overschreden ten behoeve van representatieve bebouwing.
- De overige rooilijnen van het bedrijventerrein liggen op 10 meter afstand van de rand van de weg en/of teen van de dijk.
- De bebouwing aan de Noordlangeweg dient op tenminste 10 meter afstand van de belendende kavel gesitueerd te worden. Dit ten behoeve van de transparantie vanaf de Noordelangeweg.

2. Bouwhoogtes

kassengebied
- Kassen zijn niet hoger dan 13 meter
- Bouwwerken in het kassengebied zijn niet hoger dan 30 meter (met uitzondering van een 60 meterzone langs de Noordlangeweg, daar is de maximale hoogte 20 meter);
- Bijgebouwen zijn niet hoger dan de kas.

bedrijventerrein (ten zuiden van de Noordzeedijk)
- Bedrijfsgebouwen zijn maximaal 40 meter hoog met uitzondering van een 60 meterzone langs de Noordlangeweg, daar is de maximale hoogte 20 meter.

bedrijventerrein (ten noorden van de Noordzeedijk)
- Bedrijfsgebouwen zijn maximaal 40 meter hoog met uitzondering van een 100 meterzone langs de Dintel, daar is de maximale hoogte 25 meter.

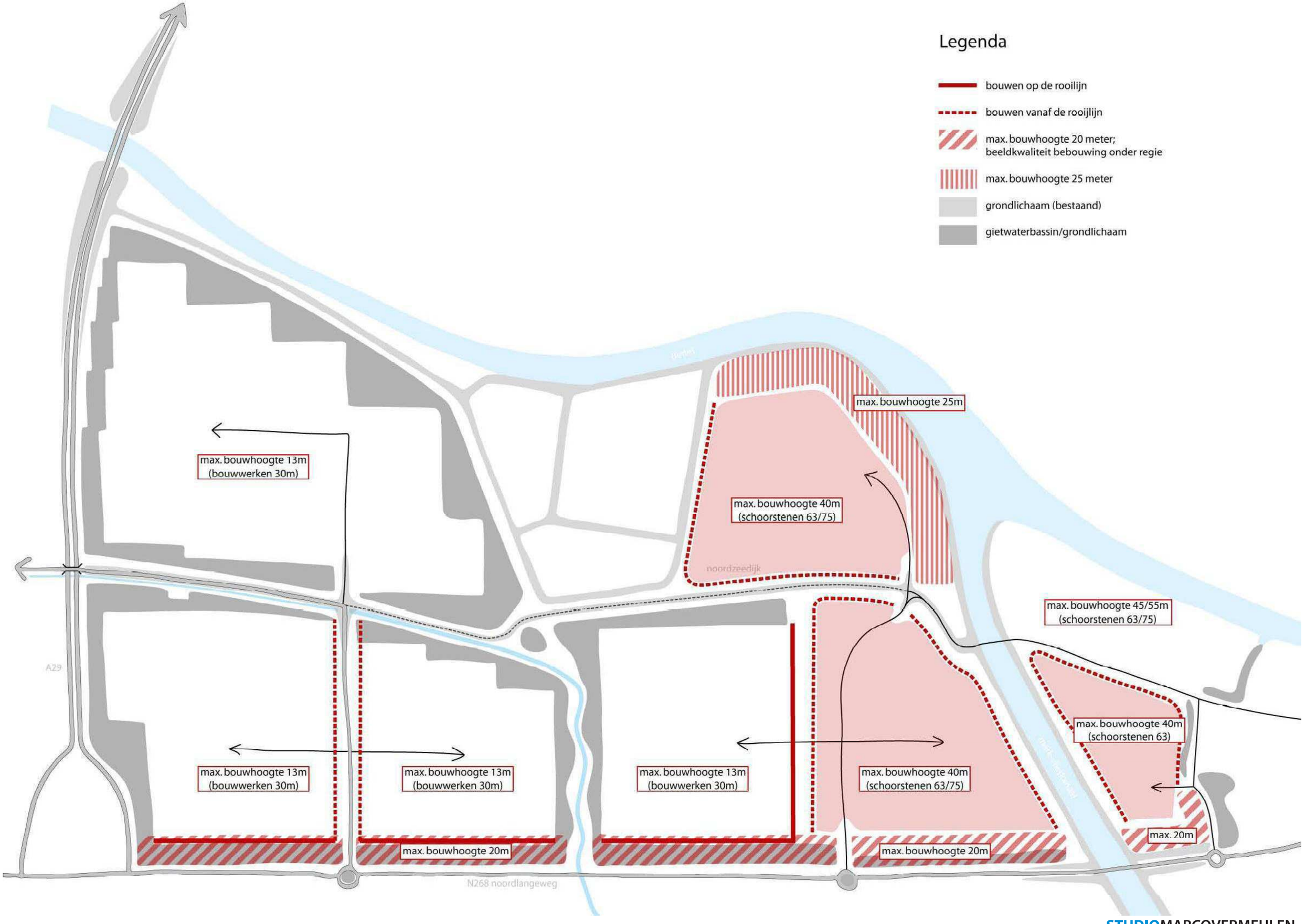
3. Beeldkwaliteit bebouwing

kassengebied
- Er dient bij de bijgebouwen en bouwwerken sprake te zijn van terughoudend kleurgebruik in bij voorkeur grijstonen.

bedrijventerrein
- Bebouwing dient zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in een hoofdgebouw;
- Er dient sprake te zijn van terughoudend kleurgebruik in bij voorkeur grijstonen (gradueel: hoe hoger hoe lichter);
- Kantoorfuncties concentreren aan de Noordlangeweg. Eventueel combineren met voorzieningen;
- De bebouwing aan de Noordlangeweg dient van goede (nader te definiëren) architectonische kwaliteit te zijn. Er wordt daarbij een 'industriële uitstraling' nagestreefd. Geen blinde gevels;
- Architectonische kwaliteit van gevels grenzend aan de Noordzeedijk genieten extra aandacht. Geen blinde gevels;
- Reclame-uitingen in losse letters tegen de gevel (geen borden);
- Bebouwing op de kruising Noordlangeweg en Kreekweg heeft een poortfunctie en dient derhalve bijzonder representatief te zijn.

4. Duurzaamheidambities op gebouwniveau

- Bouwmaterialen bevatten geen stoffen die schadelijk zijn voor de leefomgeving;
- Assemblagetechnieken hebben de voorkeur, waardoor bebouwing eenvoudig kan worden gedemonteerd ten behoeve van recyclen van bouwmaterialen bij sloop/vervanging (het scheiden van natuurlijke en technische componenten zodat materialen kunnen worden gecomposteerd of hergebruik kan plaatsvinden);
- Het streven is om de daken beschikbaar te stellen en geschikt te maken voor solar installaties of uit te voeren als sedum (groen) dak;
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van passieve energie (zontoetreding, daglichttoetreding, natuurlijke ventilatie).


Legenda
bouwen op de rooilijn
bouwen vanaf de rooijlijn
max. bouwhoogte 20 meter;
beeldkwaliteit bebouwing onder regie
max. bouwhoogte 25 meter
grondlichaam (bestaand)
gietwaterbassin/grondlichaam
max. bouwhoogte 25m
max. bouwhoogte 13m
(bouwwerken 30m)
max. bouwhoogte 40m
(schoorstenen 63/75)
noordzeedijk
max. bouwhoogte 45/55m
(schoorstenen 63/75)
A29
max. bouwhoogte 13m
(bouwwerken 30m)
max. bouwhoogte 13m
(bouwwerken 30m)
max. bouwhoogte 13m
(bouwwerken 30m)
max. bouwhoogte 40m
(schoorstenen 63/75)
max. bouwhoogte 40m
(schoorstenen 63)
max. bouwhoogte 20m
max. bouwhoogte 20m
max. 20m
N268 noordlangeweg



Studio Marco Vermeulen
Maaskade 85
3071 NE Rotterdam

T: +31 (0)10 225 0030
F: +31 (0)10 225 0758
E: studio@marcovermeulen.nl
W: www.marcovermeulen.nl

Ontwerpteam:
Tim Aarsen
Marco Vermeulen

i.s.m. ARCADIS

Projectteam AFC West Brabant:
Ronald Kramps, Provincie Noord-Brabant
Kees Kerstens, Gemeente Steenbergen
Paul Hagens, Suiker Unie
Lodewijk Burghout, TOM
Bas Hendrikx, ARCADIS/P&PC
Marjolein Fick, ARCADIS
Marco Vermeulen