

Regionaal bedrijvenpark Robbenplaat

Beeldkwaliteitsplan

GEMEENTE Wieringermeer



Beeldkwaliteitsplan
Regionaal bedrijvenpark Robbenplaat

Inhoud:

1 Inleiding
2 Algemene opzet van het bedrijvenpark
  Ligging
  Stedenbouwkundige opzet
3 Algemene uitgangspunten beeldkwaliteit
4 Specifieke richtlijnen voor de deelgebieden
5 Groenplan 1e fase

Losse A1-kaart Beeldkwaliteit deelgebieden 2, 3 en 5 - tek. nr. 270.00.01.23.25B01

Wieringermeer/Assen
2 april 2003

1 Inleiding

Inhoud en doel van het beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft in woord, in kaarten en in (referentie)beelden een aantal richtlijnen voor de invulling van het Regionaal bedrijvenpark Robbenplaat, dat aan de zuidkant van Wieringerwerf wordt ontwikkeld. Doel hiervan is de in het masterplan en het bestemmingsplan Robbenplaat nagestreefde kwaliteit te verwezenlijken. Door de vrij flexibele invullingsmogelijkheid biedt het bestemmingsplan hiervoor zelf onvoldoende garanties. De plankaart en voorschriften van het bestemmingsplan geven (met opzet) slechts beperkte aanwijzingen voor de situering en vormgeving van bebouwing en buitenruimte (privé en openbaar).



Schakel tussen ruimtelijke ordening en architectuur

Relatie met het bestemmingsplan

Hoewel het beeldkwaliteitsplan tegelijk met het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan worden vastgesteld, kunnen ze als procedureel losstaand van elkaar worden gezien; inhoudelijk vanzelfsprekend niet. Een dergelijke combinatie heeft als voordeel dat in de uitvoeringsfase, binnen de vrij ruime marges van het bestemmingsplan, eventueel wijzigingen in de opzet zijn aan te brengen, zonder daarvoor de zware procedure van een bestemmingsplanwijziging te moeten volgen. Een gewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan kan dan volstaan.

Het aan het bestemmingsplan toevoegen van een beeldkwaliteitsplan heeft daarnaast het voordeel dat ook richtlijnen zijn te geven voor niet-ruimtelijke aspecten, zoals het materiaalgebruik, de kleurstelling en de gevelgeleding van gebouwen. De richtlijnen zijn overigens niet als starre eisen bedoeld, ze hebben in het algemeen een zekere “bandbreedte”.

Inhoudelijke voordelen van een beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplannen zijn als schakel tussen ruimtelijke ordening en architectuur een relatief jong fenomeen. Ze interveniëren in het spanningsveld tussen het honoreren van individuele wensen en het uiteindelijke totaalresultaat daarvan. Het zou echter een misverstand zijn te denken dat burgers en ondernemers hiermee met nog weer extra regelgeving worden opgezadeld. Zonder beeldkwaliteitsplan is elk bouwplan immers evenzeer aan welstandsbeoordeling onderhevig. Met een beeldkwaliteitsplan krijgt het welstandsaspect niet zozeer een zwaarder gewicht, maar verschuift het, namelijk van een beoordeling achteraf naar richtlijnen vooraf. Een belangrijk pluspunt is daarbij dat het welstandstoezicht houvast geeft bij het beoordelen van individuele bouwplannen in relatie tot het grotere, stedenbouwkundige geheel.
Dit expliciet koppelen van ruimtelijke ordening en architectuur kan een zodanige meerwaarde opleveren, dat ook de particulier er rechtstreeks bij gebaat is; niet in het minst in de vorm van de waarde van het onroerend goed. Bovendien behoeven de aan het bouwplan gestelde kwaliteitsvoorwaarden zeker niet kostenverhogend te werken.



Voor wie is het beeldkwaliteitsplan belangrijk

Resumerend biedt het beeldkwaliteitsplan:

- particulieren vooraf houvast bij het ontwerp van een gebouw, buitenruimte en erfscheidingen op de verkozen locatie;
- het Welstandstoezicht toetsingscriteria bij de beoordeling van bouwaanvragen;
- de gemeente en/of ontwikkelaar aanwijzingen bij het ontwerpen van straten, paden, verhardingen en openbaar groen.

Voor de gegadigden voor bouwkavels werkt het beeldkwaliteitsplan in feite op twee momenten:

- vooraf, bij de keuze van een kavel. In deze fase geeft het de zekerheid dat ook anderen zich aan de richtlijnen van het plan committeren;
- achteraf, bij de beoordeling van het bouwplan door het Welstandstoezicht.

Naast de welstandsbeoordeling is het bouwplan (vanzelfsprekend) ook onderhevig aan het landelijk Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en het bestemmingsplan. Men dient dus ook goede nota te nemen van de voorschriften van een bestemmingsplan.

Duurzame inrichting

Het bereiken van een hoge omgevingskwaliteit wordt niet alleen gezocht in de belevingswaarde op en rond het bedrijvenpark, maar ook in het toepassen van principes van duurzame, milieuvriendelijke (steden)bouw, inclusief het beheer van het terrein.
De inrichting wordt daarom afgestemd op een duurzame ontwikkeling met toepassing van zoveel mogelijk principes van duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen. Deze aspecten zijn integraal in het masterplan uitgewerkt. De resultaten van de onderdelen ecologie, landschap, water en inrichting openbare ruimte zijn evenwel ook in het beeldkwaliteitsplan geïntegreerd vanwege de beoogde ruimtelijke samenhang met de bebouwing.





Landschap, water en inrichting in beeldkwaliteitsplan

2 Algemene opzet van het bedrijvenpark



Ligging

Het Regionaal bedrijvenpark Robbenplaat is gelegen aan de zuidkant van Wieringerwerf in de gemeente Wieringermeer.
Het bestaat uit nieuwbouwlocaties ter grootte van 60 ha en de bestaande gebieden De Schelphorst, De Stek en Wieringerwerf-Zuid. Het bedrijvenpark grenst aan de noordkant aan de woonbebouwing van Wieringerwerf en de oost-west lopende Oosterterpweg en Westerterpweg. Het gebied wordt noord-zuid doorsneden door de snelweg (rijksweg A7) en de lokale wegen Schagerweg en Medenblikkerweg, de Wieringerwerfvaart en de Robbenvaart. Oost-west lopen door het gebied de Dolfijntocht en de Hoekvaart.

Het voorliggend beeldkwaliteitsplan richt zich specifiek op de nieuw te ontwikkelen deelgebieden 2, 3 en 5.

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van Robbenplaat wordt gekenmerkt door de aanleg van een nieuwe schil van terreinen rond de drie bestaande bedrijventerreinen. Wegen die tot nu toe de overgang vormden van bedrijventerrein naar het buitengebied, gaan in de nieuwe opzet fungeren als hoofdontsluitingswegen voor het park en vormen tevens de overgang van bestaande naar nieuwe terreinen. Gericht op de deelgebieden 2, 3 en 5, waarvoor dit beeldkwaliteitsplan geldt, zijn er drie belangrijke thema's voor de stedenbouwkundige opzet aan te geven, namelijk:

a. de relatie hoofdwegen - bedrijvenpark (Schagerweg/Westerterpweg);
b. de relatie buitengebied - bedrijvenpark;
c. de opzet van het binnengebied.

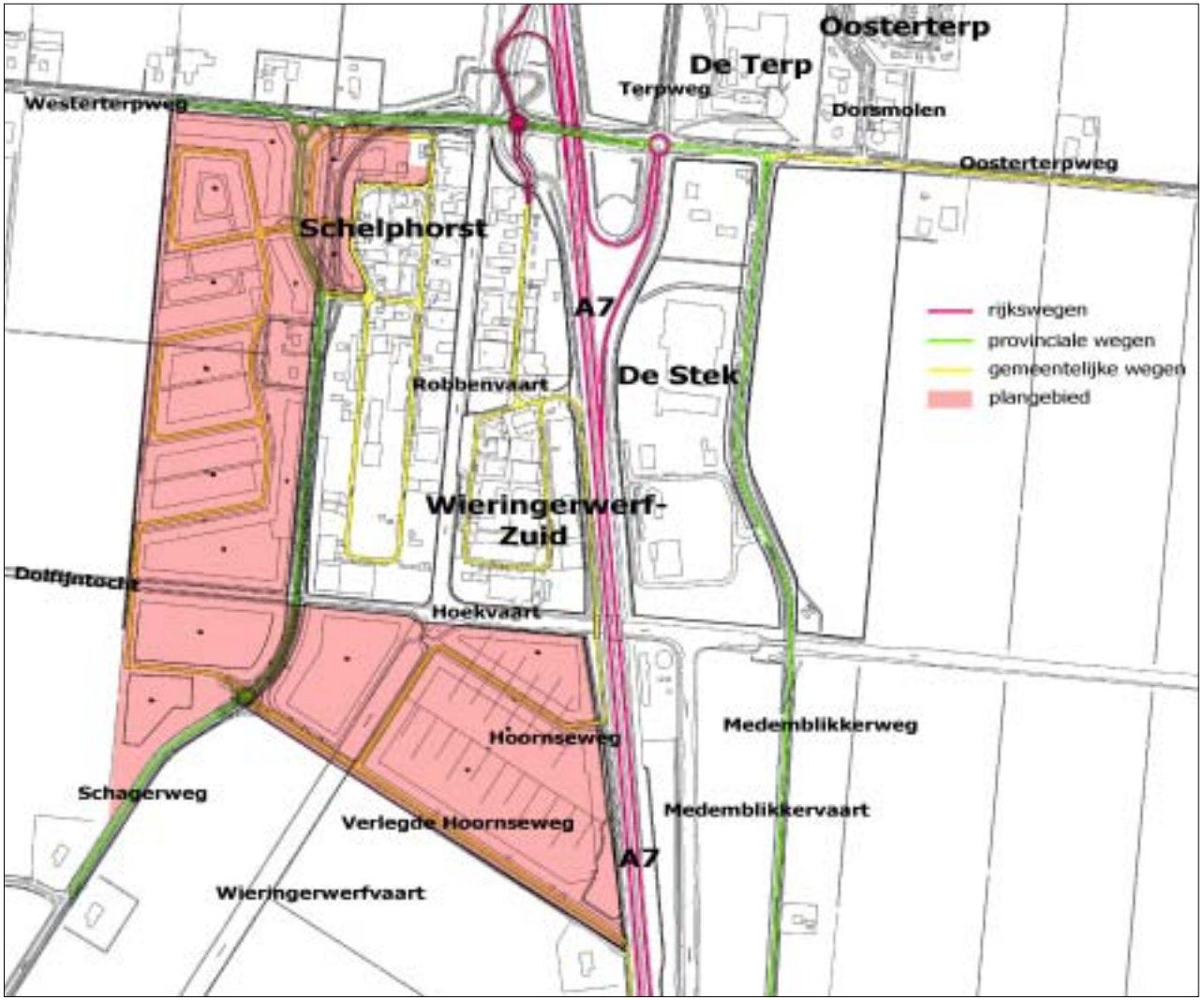
ad a. De relatie hoofdwegen - bedrijvenpark

In noord-zuid richting ligt de Schagerweg tussen het bestaande bedrijventerrein De Schelphorst en de nieuwe uitbreiding. Niet alleen de weg wordt in deze nieuwe positie opnieuw vormgegeven, ook de bebouwing langs deze weg speelt in op de weg.
Bij de overgang van het buitengebied naar binnen wordt een rotonde aangelegd. Na de rotonde ontstaat er een geleidelijke overgang waarbij in het begin de niet representatieve bebouwing door groen wordt afgeschermd en meer in noordelijke



richting bebouwing zich expliciet gaat richten op de weg.

In het zuidelijk deel wordt De Schelphorst afgeschermd door een driedubbele bomenrij, nabij de aansluiting met de Westerterpweg wordt de weg in westelijke richting verschoven, waardoor er ook aan de oostkant hoogwaardige nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Daarmee wordt de bestaande bebouwing van De Schelphorst afgeschermd en rond deze rotonde hoogwaardige bebouwing gerealiseerd. Deze hoogwaardige bebouwing zet zich door langs de Westerterpweg. In deze opzet presenteert het bedrijvenpark zich het sterkst naar de kruising van voornoemde twee wegen. Op een geheel andere manier presenteert het bedrijvenpark zich naar de A7 (de doorgaande snelweg). Omdat automobilisten bij hoge snelheid nauwelijks details waarnemen, wordt hier een rustige wand gerealiseerd met daarin drie architectonische accenten.





ad b. De relatie buitengebied - bedrijvenpark

Over een grote lengte langs de west- en zuidrand grenst het bedrijvenpark aan het open buitengebied. Over het open veld is het bedrijvenpark van grote afstand zichtbaar. Er is voor gekozen om het bedrijvenpark niet achter groen te verstoppen, maar door een doordachte vormgeving de buitenranden goed te presenteren.
Langs de westrand wordt dit gedaan door het graven van een brede bergingssloot, door eisen te stellen aan de bebouwing en door de aanplant van bomenrijen langs wegen en op de buitenkavelgrens.
Aan de noordkant wordt op de grens tussen het park en het buitengebied een ontsluitingsweg aangelegd met laanbomen aan weerszijden. Representatieve wanden van bedrijfsgebouwen richten zich op deze weg en waar bedrijven de representatieve vormgeving niet over de volle lengte kunnen realiseren, wordt afschermende beplanting verlangd.



Brede bergingssloot.

ad c. De opzet van het binnengebied

De opzet van het binnengebied is veel minder bepalend voor het beeld dat buitenstaanders hebben van het bedrijvenpark. Voor gebruikers van het park is het echter van belang dat het hoogwaardige beeld van de randen zich ook binnen het plan doorzet.
Om een levendig, parkachtig karakter te benadrukken, is in richting afgeweken van de bestaande noord-zuid indeling. In de deelplannen 3 en 5 is dit gerealiseerd door aan te sluiten bij de verkavelingsrichting van het open land, in deelplan 2 wordt hierop gereageerd door een tegenbeweging. De helderheid van de structuur wordt nog versterkt door de ontsluitingsweg voor een groot deel langs de buitenrand en in deelplan 5 langs de Wieringerwerfvaart te leiden. In het binnengebied wordt het parkachtige karakter versterkt door een zorgvuldige aanleg van voorterreinen en de afscherming van rommelige opslagterreinen.



Bomen op de buitenkavelgrens.

Bebouwing

Om de hoofdopzet van de bebouwing goed te laten aansluiten bij het nagestreefde stedenbouwkundige beeld, worden de bebouwingsmogelijkheden op de kavels beperkt door een voor-, achter- en zijgevelrooilijn. Bovendien worden bebouwingsmogelijkheden begrensd door in onderstaande tabel aan te geven welk percentage van de kavel maximaal mag worden bebouwd. Op een aantal plekken wordt een compact bebouwingsbeeld nagestreefd door hier ook een minimaal te bebouwen percentage aan te geven. Bovendien wordt de hoogte van de bebouwing begrensd door een maximaal toelaatbare bouwhoogte aan te geven, en daar waar een compacte bebouwing wordt nagestreefd, een minimale bouwhoogte vast te leggen. De gemiddelde bouwhoogte bedraagt 10 m, langs de westkant van de Schagerweg wordt de bebouwing wat lager, en op de meer grootschalige terreinen in de zuidoosthoek, gebied 5, wordt de bebouwing hoger.

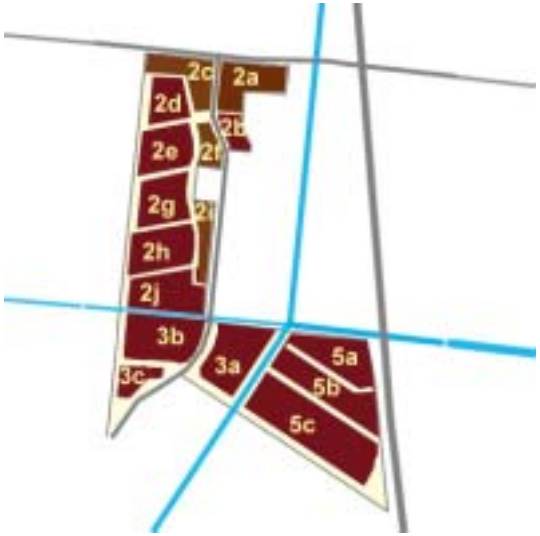
Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Bij de opzet van de verkeersstructuur wordt uitgegaan van de principes van Duurzaam Veilig. Hierbij worden drie typen wegen onderscheiden:

- wegen met een doorstroomfunctie;
- wegen met een gebiedsontsluitende functie;
- wegen met een erftoegangsfunctie.

Binnen het plangebied wordt de A7 beschouwd als een weg met een stroomfunctie.
De provinciale wegen Schagerweg en Westerterpweg





krijgen de functie van gebiedsontsluitingsweg. Bedrijven kunnen niet direct vanaf deze wegen worden ontsloten, gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer blijven van elkaar gescheiden. Binnen de bebouwde kom kennen deze wegen een maximumsnelheid van 50 km/uur en buiten de bebouwde kom 80 km/uur.

In de Schagerweg vormt een rotonde aan de zuidkant van het plan de overgang van buiten naar binnen de bebouwde kom. Aan de noordkant sluit de Schagerweg door middel van een rotonde aan op de Westerterpweg. Tussen deze twee rotondes zijn twee aansluitpunten gepland voor de ontsluiting van het plangebied aan de west- en oostkant.

De overige wegen in de verschillende deelplannen zijn erftoegangswegen. De bedrijven worden ontsloten vanaf deze wegen.
Parkeren vindt plaats op het eigen terrein van de bedrijven.

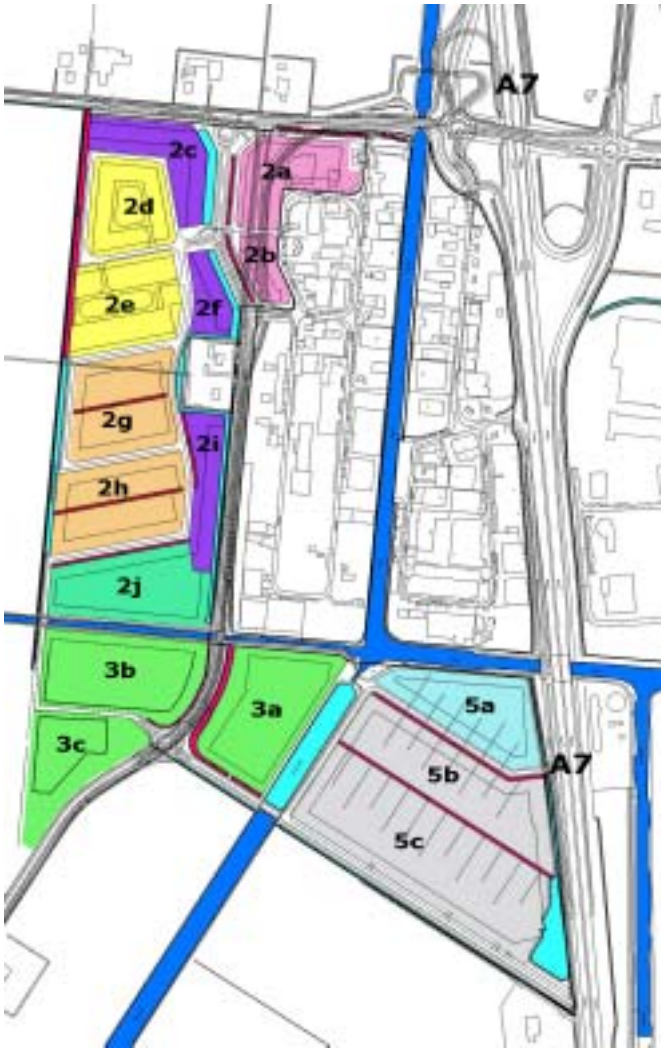
Langzaam verkeer

De vrijliggende fietspaden langs de Westerterpweg en de Schagerweg worden in de nieuwe opzet gehandhaafd. In de uitwerking van de plannen voor de wegen op het bedrijvenpark kan worden overwogen fietssuggestiestroken aan te brengen. Het wegbeeld wordt daarmee kleiner van schaal en de rol van de fietser in het verkeersbeeld wordt duidelijker.

Deelgebied	Percentage		Hoogte lagen/meters	
	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal
2a		50	3/10	2
2b		35	2/7	
2c		35	2/7	
2d		35	3/10	
2e		35	3/10	
2f		50	2/7	
2g	65	35	3/10	
2h	65	35	3/10	
2i		35	2/7	
2j	65	35	3/10	
3a	65	35	3/10	
3b	65	35	3/10	
3c	65	35	3/10	
5a	65	35	3/15	
5b	65		3/15	
5c	65		3/15	



3 Algemene uitgangspunten beeldkwaliteit



Het ruimtelijk beeld van het bedrijvenpark wordt in belangrijke mate bepaald door de bebouwing die tot stand komt. Om het gewenste karakter van het bedrijvenpark tot uiting te brengen, wordt in de bebouwing een zekere samenhang nagestreefd door middel van een ordening van verschijningsvormen per bebouwingscluster.
Alvorens op de onderscheiden clusters in te gaan, volgen eerst algemene richtlijnen voor de bebouwing als geheel.

Hoofdindeling

De terreinen aan de westzijde van de A7 zijn gelegen aan twee doorgaande wegen, de oost-west lopende Westerterpweg en de daarop aansluitende noord-zuid lopende Schagerweg.
Het regionale bedrijventerrein presenteert zich wat de deelgebieden 2 en 3 betreft met name langs deze wegen, terwijl het zicht vanaf de rijksweg A7 vooral voor het deelgebied 5 van belang is. Het beeld van het terrein wordt met name bepaald door de bebouwing langs deze wegen. Aan bebouwing die grenst aan deze wegen worden dan ook hoge eisen gesteld.

Inrichtingsplan

Om voldoende afstemming van de bedrijfsvestiging en het beoogde beeldkwaliteitsniveau van de onbebouwde ruimte te verkrijgen, zal bij de bouwaanvraag een inrichtingsplan voor de onbebouwde ruimte worden vereist.
De bouwaanvraag en het inrichtingsplan zullen op de hierna volgende aspecten worden beoordeeld.

Accenten

Op belangrijke (hoek)punten wordt een stedenbouwkundig/architectonisch accent verlangd. Dit kan worden gerealiseerd door de bouwmassa omhoog of naar voren te laten springen, door afwijkend kleur- of materiaalgebruik of door de functie door middel van bijzondere architectuur op deze plaatsen specifiek tot uiting te laten komen.



Uitstraling individuele bedrijven.



Architectonisch accent.





Variatie in het gevelbeeld door onderscheid tussen kantoor en bedrijfshal.

Binnengebied

Vanaf de Schagerweg worden de deelgebieden intern verder ontsloten. Het bedrijventerrein is echter dermate groot dat een eigen benadering van de "binnengebieden" is gerechtvaardigd. In het binnengebied achter de representatieve wanden en de stedenbouwkundige/architectuur accenten kunnen in principe wat minder hoge eisen worden gesteld. Wel worden langs de openbare wegen een representatieve gevel en inrichting van het voorterrein verlangd, terwijl in het algemeen buitenopslag van goederen afgeschermd van de weg of achter de bebouwing dient plaats te vinden.

Twee-/driezijdige oriëntatie

Op de hoeken wordt een tweezijdige en soms driezijdige oriëntatie nagestreefd om te voorkomen dat gesloten gevels, opslagterreinen of onaantrekkelijke hekwerken grenzen aan openbaar gebied.

Afscherming

Op een aantal plekken in het binnengebied wordt afscherming bereikt door de aanplant van bomen of groensingels om daarmee het gebruik van achterterreinen niet al te zeer in te perken. Van dit afschermend groen kunnen geen wonderen worden verwacht, zodat bij deze terreinen toch wordt gestreefd naar een redelijk ordelijke opzet van de achterzijde.

Variatie en samenhang

Bij de bebouwing van het Regionaal bedrijvenpark Robbenplaat wordt gestreefd naar een evenwicht tussen variatie en samenhang. Individuele bedrijven zullen behoefte hebben om door middel van de architectuur van hun gebouw duidelijk te maken wie ze zijn. Binnen een bedrijventerrein moet dit mogelijk zijn, maar het is ook van belang dat het terrein als geheel een harmonieuze en evenwichtige uitstraling krijgt.

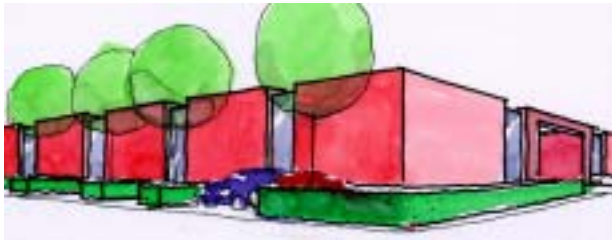


Tweezijdige oriëntatie op hoeken.





Afscherming van achterterrein door beplanting.



Bedrijfsverzamelgebouw samenhangend ontwerp samenhangende inrichting voorterrein



Bedrijfsverzamelgebouw.



Richting verkaveling en bebouwing haaks op de weg.

Bedrijfsverzamelgebouwen

Bedrijfsverzamelgebouwen worden in enkele specifieke gebieden toegepast om de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein te versterken, maar ook om de functionele structuur te ondersteunen. Bij de toepassing van deze gebouwen zullen specifieke eisen worden gehanteerd om de beoogde doelstellingen ook te kunnen realiseren.

Richting in verkaveling en bebouwing

Om een zekere ordening te bereiken, liggen de hoofdrichting van de bebouwing en de kavelgrenzen evenwijdig aan, dan wel haaks op de weg. In detail mag de richting van de bebouwing hiervan afwijken, met name op plaatsen waar een accent in de architectuur wordt verlangd.

Reclame-uitingen

Bedrijven hebben behoefte om zich door middel van reclame bij het publiek te presenteren. In extreme gevallen kan deze reclame zich echter zodanig manifesteren dat het evenwicht in het bebouwingsbeeld verstoord raakt. Om dit te voorkomen worden in algemene zin vier eisen aan reclame-uitingen gesteld:

1. reclame moet worden geïntegreerd in het ontwerp van de bebouwing;
2. reclame mag niet meer dan 0,5 m voor de gevels of boven het dak van de bebouwing uitsteken;
3. er worden geen vrijstaande reclameobjecten toegestaan;
4. aan verlichte reclameobjecten worden ter voorkoming van hinder specifieke richtlijnen gesteld.

Verlichting

Verlichting van gebouwen vindt plaats door middel van armaturen bevestigd aan de bebouwing of losstaand op



Reclame-uitingen geïntegreerd in het ontwerp.



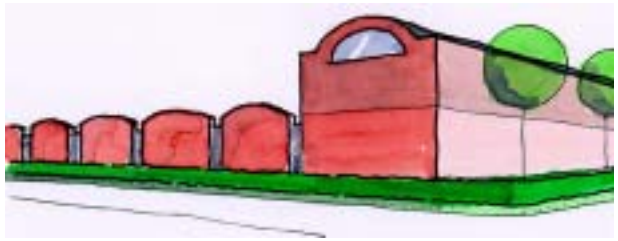


Inrichting voorterrein representatief door bomen en hagen.



Representatieve inrichting voorterrein.





Kavelbegrenzing tussen opslagterrein en openbaar gebied door middel van een wand aansluitend bij de architectuur van de bebouwing.

het terrein. Losstaande verlichting op voorterreinen heeft in plaatsing en vorm van de verlichtingsarmaturen een samenhang met de openbare straatverlichting.

Inrichting voorterrein

Tussen de ontsluitingsweg en de bedrijfsgebouwen blijft een open voorruimte. Deze ruimte krijgt een representatief karakter en sluit aan bij de representatieve uitstraling van de voorkant van de bebouwing. In deze ruimte kan deels worden geparkeerd, maar door een groene inrichting met bijvoorbeeld bomen en hagen wordt het beeld van het parkeren ondergeschikt gemaakt aan de groene inrichting.

Kavelgrenzen

De kavelgrens van de voorterreinen wordt groen ingericht. De kavelbegrenzing tussen de zijkant en eventueel de achterkant van de kavel en de openbare weg wordt groen ingericht. Uitgegaan wordt van een haag bestaande uit Acer campestre (Veldesdoorn) met een hoogte van maximaal 1,00 meter. Uiteraard kan in de haag een hekwerk met een hoogte van 1,00 meter worden verwerkt conform het hekwerk bij wadi type A (blz. 30).
Wanneer echter een hoge, ontoegankelijke afscheiding wordt verlangd, dan dient aan de vormgeving hiervan veel aandacht te worden gegeven. Bij voorkeur maken deze hoge afscheidingen deel uit van de architectuur van de bebouwing; dus bij een gemetselde hoofdbebouwing ook een gemetselde terreinafscherming. Indien dit niet mogelijk is, wordt uitgegaan van een hekwerk met spijlen met een hoogte van maximaal 1,50 meter. Daarboven kan desgewenst nog een puntdraadafrastering worden toegepast. Aan de grenzen tussen kavels onderling, achter de bebouwing, worden geen extra beeldkwaliteitseisen gesteld.

Kleurgebruik

Evenwicht kan worden bereikt door een zekere samenhang in kleurgebruik, waarbij bij voorkeur zachte kleuren

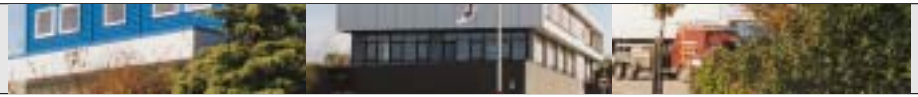


Variatie in kleur, samenhang in hoofdvorm.





Zachte kleuren.



of aardkleuren worden gebruikt; harde of primaire kleuren op grote gevelvlakken zijn niet gewenst.

Gevelbeelden

Een eentonig beeld van grote, vlakke wanden dient te worden voorkomen. Variatie in de gevelopbouw en het zichtbaar maken van entree en/of kantoorgedeelte zijn daarom belangrijk. Dat kan door deze functies in vorm te laten afwijken van de (eventuele) bedrijfshal, bijvoorbeeld door een herkenbaar volume en afwijkend kleur- en materiaalgebruik. Bij gebouwen met een grote hoogte (hoger dan 7,5 m) of een grote lengte (langer dan 20 m) is het wenselijk om een horizontale, dan wel verticale geleding in de gevelopbouw aan te brengen door het aantal bouwlagen zichtbaar te maken, door een deel van de gevel vooruit of terug te laten springen, of door een variatie in materiaal- en/of kleurgebruik.

Landmark

Een landmark wordt gebruikt om heel nadrukkelijk de aandacht van buitenstaanders te trekken naar het bedrijvenpark. Een landmark mag hoger zijn dan de omringende bebouwing en wordt gevormd door een losstaand object. De vormgeving van de landmark verdient veel aandacht, om daarmee op een optimale manier het karakter van het park uit te stralen. Een landmark is niet bedoeld om reclame-uitingen van individuele bedrijven onder te brengen, maar verbeeldt door zijn bijzondere vorm en opvallende situering de aanwezigheid van het bedrijvenpark. Wat materiaal- en kleurgebruik betreft, dient een landmark te voldoen aan de hiervoor omschreven algemene uitgangspunten. Om optimaal te functioneren, wordt het landmark geplaatst in de nabijheid van de A7. De juiste plaats wordt nog nader onderzocht.

Uitbreidingsmogelijkheden

Bedrijven zullen in de toekomst mogelijk behoefte hebben om hun bedrijfsgebouwen uit te breiden. Dit kan binnen de bebouwingspercentages die in het plan zijn vastgelegd. Om zuinig om te gaan met de grond van het bedrijventerrein verdient uitbreiding in de hoogte echter de voorkeur.

Bij het ontwerp van de bedrijfsbebouwing dient in het ontwerp reeds rekening te worden gehouden met deze mogelijkheid. Om deze uitbreiding in de hoogte te stimuleren, zullen in het bestemmingsplan hiertoe vrijstellingsmogelijkheden van de toegestane bouwhoogte worden opgenomen.



Horizontale geleding.



Landmark als losstaand object, hoger dan omringende bebouwing.



Uitbreiding in de hoogte.

4 Specifieke richtlijnen voor de deelgebieden

In het regionaal bedrijventerrein zijn in de deelgebieden 2, 3 en 5 bebouwingsvlakken te onderscheiden die door hun ligging en invulling naast de hiervoor omschreven algemene regels behoefte hebben aan een aantal aanvullende regels. In het navolgende zullen deze aanvullingen puntsgewijs per bebouwingsvlak worden genoemd.

Vlek 2a/2b: De Schelphorst

Dit deelgebied vormt samen met deelgebied 2c, 2f en 2i het gezicht van het bedrijvenpark. Bovendien schermt dit deelgebied de bestaande bebouwing van De Schelphorst af. Door hier een compacte bebouwing te realiseren, waarbij bedrijven ook boven elkaar of rug-aan-rug kunnen worden geplaatst, wordt het belang van de plek benadrukt.



Vlek 2a

Structuur Kop van De Schelphorst

- projectmatig gebouwd;
- boven elkaar/rug-aan-rug/tegen elkaar;
- geen buitenopslag.

Bebouwing

- compacte bebouwing;
- hoogte minimaal 2 bouwlagen, maximaal 3 bouwlagen (maximaal 10 m);
- aan de voorzijde langs de openbare weg een representatieve wand met op de hoek een accent in de architectuur;
- de nadruk ligt op het gebruik van natuurlijke materialen als baksteen en hout.

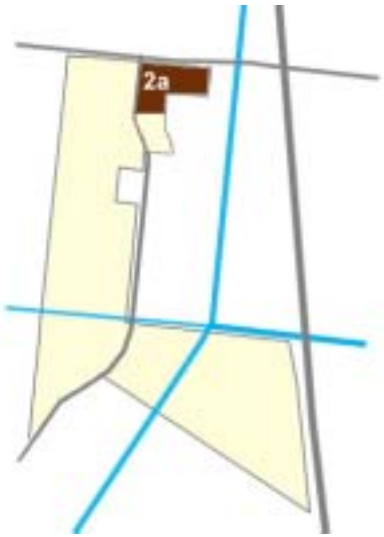
Ontsluiting

- bereikbaar aan de voorzijde vanaf de “ventweg” , aan de achterzijde vanaf de openbare parkeerruimte;
- aan de voorzijde kort parkeren langs de weg met name voor bezoekers, aan de achterzijde lang parkeren op het openbare parkeerterrein;
- laden en lossen van goederen vindt in hoofdzaak plaats aan de achterzijde;
- het smalle voorterrein krijgt een representatieve inrichting, waarbij de nadruk op verharding in combinatie met groen ligt;
- het achterterrein waar de nadruk op parkeren en laden en lossen ligt, wordt zodanig ingericht door middel van hagen en bomen dat een prettig verblijfsgebied ontstaat, dat goed aansluit bij de bedrijven die naar deze kant zijn gericht.



Compacte bebouwing.







Proefverkaveling 2a

In deze proefverkaveling is het gebied binnen de rooilijnen geheel bebouwd. Bedrijven zitten naast elkaar en boven elkaar. Om voldoende parkeerruimte te kunnen realiseren, wordt op de eerste verdieping een parkeerdek aangebracht. Via een hellingbaan is dit dek te bereiken.



Vlek 2b: De Schelphorst

Structuur
- projectmatig gebouwd;
- boven elkaar/rug-aan-rug/tegen elkaar;
- geen buitenopslag.



Bebouwing
- compacte bebouwing;
- hoogte maximaal 2 bouwlagen, maximaal 7 m;
- aan de voorzijde langs de openbare weg een representatieve wand met op het eind een accent in de architectuur;
- de nadruk ligt op het gebruik van natuurlijke materialen als baksteen en hout.



Representatieve wand langs openbare weg.

Ontsluiting
- bereikbaar aan de achterzijde vanaf de openbare parkeerruimte;
- aan de achterzijde parkeren op het openbare parkeerterrein;
- laden en lossen van goederen vindt plaats aan de achterzijde;
- het smalle voorterrein krijgt een representatieve inrichting, waarbij de nadruk op groen ligt;
- het achterterrein waar de nadruk op parkeren en laden en lossen ligt, wordt zodanig ingericht door middel van hagen en bomen dat een prettig verblijfsgebied ontstaat, dat goed aansluit bij de bedrijven die naar deze kant zijn gericht.



Vlek 2c: Zone langs Westerterpweg
Vlek 2f: Zone langs Schagerweg
Vlek 2i: Zuidelijk deelgebied langs Schagerweg

Naast de bebouwing uit 2a/2b bepaalt de bebouwing in deze cluster het gezicht van het bedrijvenpark naar de Schagerweg en de Westerterpweg. Door hier compacte, vrijstaande bebouwing in een strakke rooilijn te realiseren, ontstaat hier een representatieve bebouwingswand met een zekere transparantie.

Structuur
- niet projectmatig vrijstaand op eigen kavel;
- buitenopslag alleen binnen ommuurd gebied.

Bebouwing
- compacte vrijstaande bebouwing (groot deel van de kavel bebouwd);
- hoogte maximaal 2 bouwlagen, maximaal 7 m;
- zowel langs de waterkant als langs de openbare weg representatieve wand met op het eind een accent in de architectuur; langs de waterkant bouwen tot in het water in één lijn met naastliggende bebouwing;
- de nadruk ligt op het gebruik van natuurlijke materialen als baksteen en hout;
- er is een sterke samenhang in de architectuur tussen de bebouwing op de verschillende kavels.

Ontsluiting
- bereikbaar vanaf de openbare weg in het binnen gebied;
- parkeren in het gebied tussen de openbare weg en de bebouwing (het voorterrein);
- het voorterrein krijgt een representatieve inrichting.



Vrijstaand op eigen kavel.

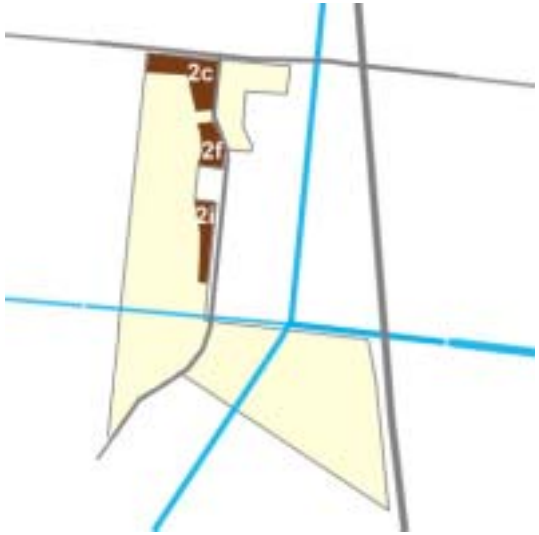


Vlek 2c 2f 2i compacte vrijstaande bebouwing langs het water.



Bouwen tot in het water.





Proefverkaveling 2c

Bedrijven worden in een strakke rooilijn geplaatst, gericht op de Schagerweg en Westerterpweg. Ook naar binnen toe hebben bedrijfspanden een representatieve wand; in deze wand ligt ook de toegang. Aan deze zijde vindt het parkeren plaats in een representatief en groen ingericht voorterrein.





Vlek 2d: Noordelijk deel binnengebied, gebied 2
Vlek 2e: Noordelijk deel binnengebied, gebied 2

In dit deelgebied worden op projectmatige wijze een aantal bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd. Bedrijven nemen een deel van deze verzamelgebouwen in gebruik en conformeren zich daarmee aan de uitstraling van het geheel.

Structuur
- projectmatig gebouwd;
- zij-aan-zij gebouwd met mogelijkheid tot bouwen rond binnenterrein;
- buitenopslag alleen binnen ommuurd gebied.

Bebouwing
- compacte bebouwing;
- hoogte maximaal 3 bouwlagen, maximaal 10 m;
- langs de openbare weg een representatieve wand met aandacht voor de vormgeving van de bebouwing op de hoeken. De plaats van een eventuele inrit naar een binnenhof wordt in de architectuur tot uiting gebracht;
- naast traditionele materialen worden hier ook eigentijdse materialen als bijvoorbeeld aluminium en andere gevelbekledingsmaterialen toegepast.

Ontsluiting
- bereikbaarheid aan de voorzijde vanaf de openbare weg (bezoekers en gebruikers);
- parkeren voor bezoekers op een parkeerstrook langs de openbare weg;
- indien gebruik gemaakt wordt van een binnenhof, dan is de breikbaarheid en parkeren voor de gebruikers aan de achterzijde;
- de strook tussen openbare weg en bebouwing krijgt een representatieve inrichting.


Inrit naar binnenterrein bedrijfsverzamelgebouw.


Zij aan zij rond binnenterrein.


Laden en lossen op het binnenterrein.





Proefverkaveling 2e

Op dit terrein worden bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd. Aan de noordkant worden kleine eenheden rug aan rug geplaatst. Aan de zuidkant worden grotere eenheden gerealiseerd. Bezoekers parkeren op de parkeerstrook langs de straat, werknemers parkeren op het binnenterrein. De groenstrook langs de straat krijgt een representatieve inrichting.





Vlek 2g: Middendeel deelgebied 2
Vlek 2h: Middendeel deelgebied 2

In dit deelgebied worden kavels verkocht aan individuele bedrijven. Bedrijven krijgen hier een meer persoonlijke uitstraling. Met name op de hoeken in deze cluster worden representatieve oplossingen gevraagd.

Structuur
- niet projectmatig, vrijstaand op eigen kavel;
- buitenopslag achter de bebouwing; buitenopslag grenzend aan openbaar gebied op een verantwoorde manier afschermen.

Bebouwing
- niet-compacte vrijstaande bebouwing;
- hoogte maximaal 3 bouwlagen, maximaal 10 m;
- ruimte voor bedrijfsgebouwen met een eigen vorm en uitstraling; langs de weg heeft de bebouwing een representatieve uitstraling en er is aandacht voor de vormgeving van bebouwing op de hoeken;
- aan het materiaalgebruik worden geen beperkingen opgelegd.

Ontsluiting
- bereikbaar aan de voorzijde vanaf de openbare weg;
- parkeren op het voorterrein;
- laden en lossen op het achterterrein;
- het voorterrein krijgt een representatieve inrichting waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen groen (bomen en hagen) en verharding; een te grote parkeerbehoefte mag deze evenwichtige inrichting niet verstoren, eventueel kan een deel van het parkeren op het achterterrein plaatsvinden.



Buitenopslag op verantwoorde manier afschermen.


Vrijstaande bebouwing met persoonlijke uitstraling.


Representatieve inrichting voorterrein.





Proefverkaveling 2h

In dit gebied worden kavels bebouwd door individuele bedrijven. Gebouwen krijgen een eigen grootte, vorm en uitstraling, gericht op de individuele behoefte. Opslagterreinen zijn aan de voorzijde afgeschermd door een muur. De voorterreinen krijgen een representatieve inrichting, parkeren wordt door bijvoorbeeld hagen en een groenstrook afgeschermd van de weg; de groenstrook wordt per bedrijf onderbroken door een inrit.





Vlek 2j: Zuidelijk deel, deelgebied 2 Dolfijntocht

In dit deelgebied wordt één of een aantal grote kavels uitgegeven aan individuele bedrijven. Met name de afscherming door middel van een groensingel naar de Dolfijntocht en de Schagerweg en het aanbrengen van een representatieve wand gericht op het buitengebied aan de westkant onderscheiden dit deelgebied.

Structuur

- niet projectmatig, vrijstaand op eigen kavel;
- buitenopslag achter de bebouwing, buitenopslag grenzend aan openbaar gebied op een verantwoorde manier afschermen.



Bebouwing

- niet-compacte vrijstaande bebouwing;
- hoogte maximaal 3 bouwlagen, maximaal 10 m;
- ruimte voor bedrijfsgebouwen met eigen vorm en uitstraling; langs de weg heeft de bebouwing een representatieve uitstraling en er is aandacht voor de vormgeving van bebouwing op de hoeken en voor het accent in de zuidoosthoek van het gebied. Aan de oostzijde langs de Schagerweg wordt een representatieve wand in het water gerealiseerd; aan de achterzijde wordt het terrein afgeschermd door een groensingel (voor nadere aanwijzingen zie pagina 35);
- geen beperkingen in het materiaalgebruik.

Ontsluiting

- bereikbaar aan de voorzijde vanaf de openbare weg;
- parkeren op het voorterrein;
- laden en lossen op het achterterrein;
- het voorterrein krijgt een representatieve inrichting waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen groen (bomen en hagen) en verharding; een te grote parkeerbehoefte mag deze evenwichtige inrichting niet verstoren, eventueel kan een deel van het parkeren op het achterterrein plaatsvinden.



Grote kavels met accent op de hoek.



Vlek 3a: Het gebied tussen Schagerweg en Wieringerwerfvaart
Vlek 3b: Het gebied ten westen van de Schagerweg en ten zuiden van de Dolfijntocht
Vlek 3c: Het gebied ten westen van de Schagerweg en ten zuiden van de Dolfijntocht

Bedrijven worden hier steeds groter van schaal. De bebouwing richt zich in de eerste plaats op de rotonde door hier representatieve gevels en architectonische accenten te vragen. Ook de west- en oosthoek krijgen een representatieve uitstraling, voor het overige worden de kavels afgeschermd door groensingels (voor nadere aanwijzingen zie pagina 35).

Structuur
- niet projectmatig, vrijstaand op eigen kavels;
- buitenopslag alleen op het achterterrein, groensingel als afscherming van water en Schagerweg.



Bebouwing
- niet-compacte vrijstaande bebouwing;
- hoogte maximaal 3 bouwlagen, maximaal 10 m;
- ruimte voor bedrijfsgebouwen met een eigen vorm en uitstraling. Langs de weg aan de zuidzijde heeft de bebouwing een representatieve uitstraling;
- geen beperkingen in materiaalgebruik;
- gericht op de kruising tussen de Schagerweg en de ontsluitingsweg krijgt de bebouwing een architectonisch accent.

Ontsluiting
- aan de zuidzijde bereikbaar vanaf de openbare weg;
- parkeren op het voorterrein;
- laden en lossen in bebouwing of op achterterrein;
- het voorterrein krijgt een representatieve inrichting waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen groen (bomen en hagen) en verharding; een te grote parkeerbehoefte mag deze evenwichtige inrichting niet verstoren, eventueel kan een deel van het parkeren op het achterterrein plaatsvinden.


Aan de zuidzijde een representatieve uitstraling.


Meer grootschalig met evenwicht tussen groen en verharding.



Vlek 5a: Noordelijk deel van het gebied tussen Wieringerwerfvaart en A7

Bedrijven in dit deelgebied worden ontsloten door een weg langs de Wieringerwerfvaart. Ze liggen aan de achterzijde tegen de Hoekvaart en worden afgeschermd door een houtwal langs het water. Aan de oostkant zijn bedrijven zichtbaar vanaf de A7. Langs deze zijde wordt dan ook een representatieve uitstraling verlangd met een architectonisch accent op de hoek.

Structuur

- niet projectmatig, vrijstaand op eigen kavels;
- buitenopslag alleen op het achterterrein, afgeschermd van het water door een houtwal en naar de A7 door een muur/wand.



Bebouwing

- niet-compacte vrijstaande bebouwing;
- hoogte maximaal 3 bouwlagen, maximaal 15 m;
- ruimte voor bedrijfsgebouwen met een eigen vorm en uitstraling. Langs de weg heeft de bebouwing een representatieve uitstraling, ook de oostzijde van het gebied, grenzend aan de A7 krijgt een representatieve uitstraling met een architectonisch accent;
- aan het materiaalgebruik worden geen beperkingen opgelegd.



Architectonisch accent op de hoek.

Ontsluiting

- aan de zuidzijde bereikbaar vanaf de openbare weg;
- parkeren op het voorterrein;
- laden en lossen in de bebouwing of op het achterterrein;
- het voorterrein krijgt een representatieve inrichting waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen groen (bomen en hagen) en verharding; een te grote parkeerbehoefte mag deze evenwichtige inrichting niet verstoren, eventueel kan een deel van het parkeren op het achterterrein plaatsvinden.



Vlek 5b: **Middendeel van het gebied tussen Wieringerwerfvaart en A7**
Vlek 5c: **Zuidelijk deel van het gebied tussen Wieringerwerfvaart en A7**



Dit deelgebied biedt plaats aan grootschalige bedrijven. Extra eisen worden hier gesteld aan de oostzijde die zich richt op de A7. Hier wordt een representatieve wand verlangd, met architectonische accenten op de hoeken. Ook de hoeken gericht op de Wieringerwerfvaart en de ontsluitingsweg aan de zuidkant krijgen een representatieve uitstraling. Omdat een representatieve wand langs de hele zuidkant niet haalbaar zal zijn, wordt hier een afscherming door middel van een groensingel verlangd.

Structuur

- meer grootschalige bebouwing; niet projectmatig, vrijstaand op eigen kavels;
- buitenopslag op het achterterrein of tussen en naast bebouwing deels grenzend aan de openbare weg. Tussen buitenopslag en de openbare weg en aan de oostzijde naar de A7 een deugdelijke afscherming door middel van groen of een wand.

Bebouwing

- niet-compacte vrijstaande bebouwing;
- hoogte maximaal 3 bouwlagen, maximaal 15 m;
- ruimte voor bedrijfsgebouwen met een eigen vorm en uitstraling. Langs de weg heeft de bebouwing een representatieve uitstraling, ook de oostzijde van het gebied gekeerd naar de A7 krijgt een representatieve uitstraling, op de zuidoosthoek en de noordoosthoek wordt een architectonisch accent gevraagd;
- aan het materiaalgebruik worden geen beperkingen opgelegd;
- in deelgebied 5c is een portaalkraan met een maximale hoogte van 35 m toegestaan in samenhang met een goede architectonische vormgeving en een goede ruimtelijke samenhang met de bedrijfsgebouwen in dit deelgebied.

Ontsluiting

- aan de noordzijde en aan de zuidzijde bereikbaar vanaf de openbare weg;
- parkeren op het voorterrein;
- laden en lossen in en rondom de bebouwing;
- het voorterrein (een strook van minimaal 7 m langs de openbare weg) krijgt een representatieve inrichting waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen groen (bomen en hagen) en verharding; een te grote parkeerbehoefte mag deze evenwichtige inrichting niet verstoren, eventueel kan een deel van het parkeren op het achterterrein plaatsvinden.


Grootschalige bedrijven.


Eigen vorm en uitstraling.

5 Groenplan 1e fase

Landschap

Bij het beschrijven van de ruimtelijke kenmerken van het plangebied kan onderscheid gemaakt worden naar:

- het stedelijk gebied: het betreft de stedelijke bebouwing van Wieringerwerf;
- het open agrarisch landschap: het open landelijk gebied, waarvan een deel voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein zal worden gebruikt;
- het verkeerlandschap: het gaat hier om de A7, de op- en afritten van deze weg en de daarmee samenhangende delen van de Ooster- en Westerterpweg;
- het industrie- en bedrijventerrein: hiertoe worden de bestaande bedrijventerreinen en het terrein van de rioolwaterzuiveringsinstallatie gerekend.

In dit gebied wordt het landschapsbeeld door de volgende landschappelijke elementen gevormd:

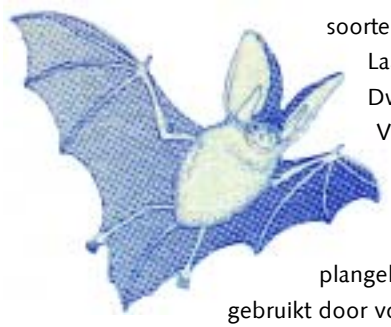
- de watergangen: de Dolfijntocht, de Wieringerwerfvaart, de Robbenvaart en de Hoekvaart;
- de erfbeplantingen: de vaak hoogopgaande beplanting rond (voormalige) boerderijen en woningen in het buitengebied; tevens wordt hiertoe de beplanting rond het terrein van Rijkswaterstaat op De Stek gerekend;
- het landschappelijk groen: het betreft hier het afschermend en structurerende groen aan de zuidwestrand van De Schelphorst en langs de zuidrand van Wieringerwerf-Zuid en De Stek, de laanbeplantingen langs de A7, de Schagerweg en de Medemblikkerweg en de beplantingen op het terrein De Terp (zwembad) ten noorden van de Oosterterpweg.

Volgens het Landschapsbeleidsplan Wieringermeer uit 1987 behoren de nieuwe terreinen tot het “middenschalig polderlandschap”, met landbouw als hoofdfunctie en recreatie als nevenfunctie. De beplanting langs Ooster- en Westerterpweg, Medemblikkerweg en Schagerweg wordt als “beplanting met een hoge landschappelijke waarde” gekwalificeerd. Als de betreffende bomenrijen binnen de bebouwde kom komen te liggen, wordt de landschappelijke waarde ervan beperkt.
Er zal bij de inrichting van het bedrijventerrein zo veel mogelijk worden gestreefd naar handhaving van bestaand groen.

Natuurwaarden

Het nieuwe bedrijventerrein krijgt in een groot aantal opzichten een duurzaam karakter. Daarom wordt in de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met mogelijke natuurwaarden en met ecologische principes die kansen bieden aan natuurwaarden. Hiervoor zijn een aantal aanknopingspunten in de bodemopbouw en het water te vinden. Deze zijn nader beschreven in het Masterplan.

Vleermuizen uit het Robbenoordbos jagen in de hele Wieringermeer langs structuurelementen. Het gaat om de



soorten: Meervleermuis, Laatvlieger, Ruige Dwergvleermuis, Rosse Vleermuis en Grootoorvleermuis. Rietzomen in de omgeving van het plangebied worden gebruikt door vogelsoorten als: Grote karekiet, Rietzanger, Zwartkop en Tjiftjaf. In de watergangen met een betere waterkwaliteit komen waterkevers (zoals het Schrijvertje), libellen, waterjuffers en diverse wantsen voor. Op bloemrijke graslanden en bloem- of katjesdragende struiken in houtsingels zijn verschillende soorten vlinders te vinden.

Kruiden die thuis horen in het plangebied zijn: Knoopkruid, Zeepkruid, Kleine Leeuwentand, Gewone Brunel, Veldlathyrus, Koninginnekruid, Fioringras en Echte Witbol. Dit zijn planten van bloemrijk grasland en van de mantels en zomen van bosjes en houtsingels. Langs en in de watergangen komen daar Heelblaadje, Pijptorkruid, russen, waterranonkels en fonteinkruiden bij.

Ontwikkelingsrichting

Uit bovenstaande gegevens is een aantal aspecten af te leiden die een kansrijke ontwikkelingsrichting aangeven voor het plangebied.



Opvang hemelwater
Hierbij wordt uitgegaan van het opvangen van zo veel mogelijk hemelwater, dat na een geringe reiniging naar het oppervlaktewater wordt geleid. Het oppervlaktewater wordt zo ingericht dat er schone en voor water- en landdieren vanaf de oevers goed toegankelijke waterpartijen zijn. Ook dragen de verschillende soorten schoon water aanmerkelijk bij aan het vergroten van de diversiteit.

Waterkwaliteit
Het gebied kent een lichte kweldruk die voor brakke omstandigheden zorgt. Er is een beperkt aantal (water)dier- en plantensoorten aangepast aan of tolerant voor brak water. Op de schaal van Nederland zijn dit relatief zeldzame soorten. In en rond de Wieringermeer komen ze echter verhoudingsgewijs vaak voor. Het is daarom uit het oogpunt van diversiteit gewenst om maatregelen te treffen die op een aantal plaatsen schoon, mineralenarm, zoet water verzorgen. Zoet water kent een veel grotere diversiteit aan soorten dan brak water. Bovendien is zoet water zeldzaam in de Wieringermeer. Relatief schoon en zoet water wordt gerealiseerd met behulp van het hemelwater uit het aan de waterpartij grenzend gebied. In de zomerperiode wordt schoon zoet water vanuit het Amstelmeer aangevoerd.

Vegetatie
Voor de vegetatie kan de aandacht het beste gericht worden op kruidenrijk grasland, water- en oeverplanten en eventueel laag struweel van bloem- en besdragende struiken. Dit is een begroeiing die insecten als vlinders, libellen en waterjuffers aantrekt. De combinatie van deze vegetatie met insecten en toegankelijk schoon water, biedt tevens een bestaan aan verschillende vogelsoorten, vleermuizen en amfibieën.



Inrichtingsaspecten

Wadi
Om invulling te geven aan de geschetste ontwikkelingsrichting wordt het hemelwater van de daken rechtstreeks naar het oppervlaktewater geleid. Om een eventuele mineralenlast te vermijden zal het dakwater evenals het water afkomstig van de overige verharde oppervlakken via een bodemfilter in speciale gedraineerde wadi's naar de bergingsvijvers worden geleid. Hiermee moet het mogelijk zijn om in het plangebied een goede waterkwaliteit te bereiken.





De wadi is vormgegeven als een droge greppel van 0,70 m diepte met een breedte van 5,00 m. Onder de bodem ligt een drainerende laag van 0,40 m dikte waarin een drainageafvoerleiding.
De wadi wordt als natuurelement in het bedrijvenpark ingericht en beheerd. De wadi wordt ingezaaid met een mengsel van gras en wilde planten. Daarnaast worden pleksgewijs struiken toegevoegd. Het gaat daarbij om lage Wilgestruiken: Salix aurita en Salix repens.

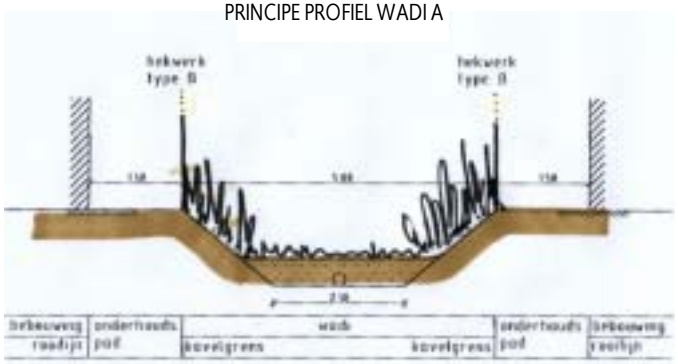


Er zijn drie typen te onderscheiden:

A wadi tussen twee bedrijfspercelen

De taluds van de wadi langs het bedrijfsperceel zijn in een helling van 1:1,5 uitgevoerd. Dit talud wordt ingezaaid met een mengsel van gras en wilde planten. Langs de bovenzijde van het talud wordt op de grens met het bedrijfsperceel een hekwerk aangebracht. Dit hek wordt door de gemeente aangebracht en onderhouden. Dit hekwerk met spijlen heeft een hoogte van 1.50 meter. Daarboven kan desgewenst nog een puntdraadafrastering worden toegepast.

PRINCIPE PROFIEL WADI A

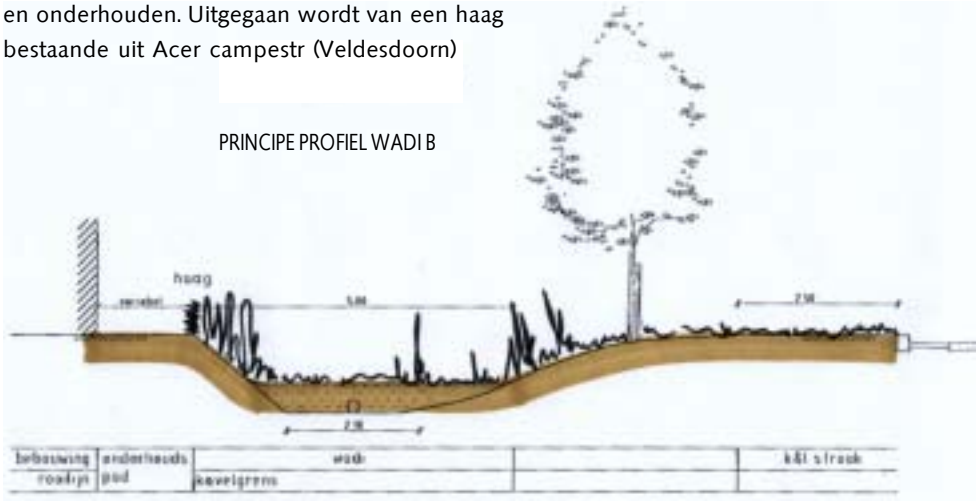


De bodem van de wadi is vlak en wordt ingezaaid met een mengsel van gras en wilde planten. De kopse kant van de wadi wordt uitgevlakt over een lengte van ongeveer 5,00 m. Op deze wijze wordt de wadi toegankelijk voor onderhoudsmaterieel. De kopse kant wordt afgesloten met een hekwerk met spijlen met een hoogte van 1,00 meter. In dit hekwerk is een poort aanwezig voor de toegang voor het onderhoud aan de wadi.
De wadi is niet toegankelijk voor de ondernemers. Het onderhoud aan de gebouwen dient vanaf eigen terrein plaats te vinden. Daartoe is een bebouwingsvrije strook van 1,50 meter gerekend vanaf de perceelsgrens voorgeschreven.

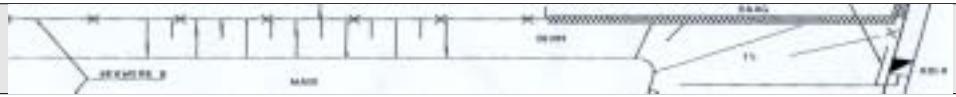
B wadi tussen bedrijfsperceel en openbare berm

De taluds van de wadi langs het bedrijfsperceel zijn in een helling van 1:1,5 uitgevoerd. Dit talud wordt ingezaaid met een mengsel van gras en wilde planten. Langs de bovenzijde van het talud wordt op de grens met het bedrijfsperceel een haag geplant. Deze haag wordt door de ondernemer aangebracht en onderhouden. Uitgegaan wordt van een haag bestaande uit Acer campestr (Veldesdoorn)

PRINCIPE PROFIEL WADI B

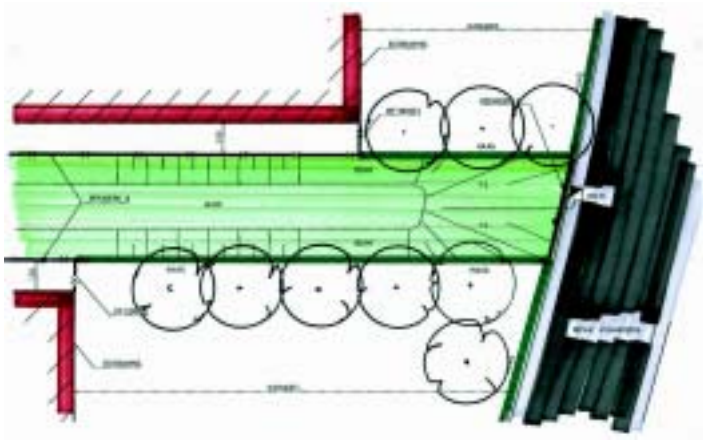


met een hoogte van maximaal 1,00 meter. Uiteraard kan in de haag een hekwerk worden verwerkt conform het hekwerk bij wadi type A.
De bodem van de wadi is vlak en wordt ingezaaid met een mengsel van gras en wilde planten. Het talud van de wadi langs de openbare berm wordt afgevlakt over een breedte van maximaal 3,50 m. Daarmee blijft de 2,50 m brede kabel- en leidingstrook ongemoeid.
De kopse kant van de wadi wordt uitgevlakt over een lengte van ongeveer 5,00 m. Op deze wijze wordt de wadi toegankelijk voor onderhoudsmaterieel.

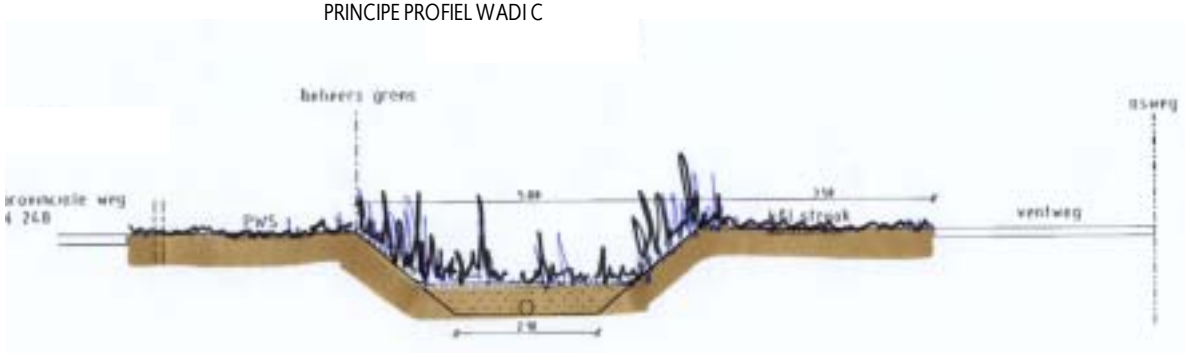


C wadi in een openbare berm

Het talud van de wadi langs de openbare berm wordt afgevlakt over een breedte van maximaal 3,50 m. Daarmee blijft de 2,50 m brede kabel- en leidingstrook ongemoeid.
Het talud van de wadi wordt uitgevoerd met een helling van 1:1,5. De bodem van de wadi is vlak en wordt ingezaaid met een mengsel van gras en wilde planten.
De kopse kant van de wadi wordt uitgevlakt over een lengte van ongeveer 5,00 m. Op deze wijze wordt de wadi toegankelijk voor onderhoudsmaterieel.



PRINCIPE PROFIEL WADI C



Bergingswatergang

De compartimenten waarin water van hoge kwaliteit wordt verzameld zullen alleen afwateren naar het oppervlaktewatersysteem van de Wieringermeer. Het terugstromen van water van een lagere kwaliteit wordt tegengegaan. Daarnaast wordt een deel van de schone compartimenten geïsoleerd van de vissenpopulatie uit het bestaande oppervlaktewater. De bergingsfunctie van het watersysteem wordt hierdoor niet aangetast.
Geïsoleerde compartimenten in het watersysteem zijn om twee redenen van belang. Het jaar rond conserveren van een hoge waterkwaliteit is waarschijnlijk alleen mogelijk in





een afgescheiden gedeelte. Verversing en een beperkte uitwisseling van het water blijven dan mogelijk doordat het water wel afstroomt en wordt aangevuld uit het hemelwater. Isolatie is ook van belang om bijvoorbeeld een geschikte broedplek voor amfibieën te maken. Dat combineert slecht met het voorkomen van een aantal vissoorten dat jaagt op het broedsel. Verder is het voor amfibieën gewenst om naast de goede waterkwaliteit, zonnige en betreedbare oevers en de afwezigheid van te veel jagers ook ruigte en struweel in de nabijheid te hebben. Dit wordt ingevuld door struiken te planten.

Voor libellen en waterjuffers zijn vergelijkbare water-omstandigheden gewenst. Libellenlarven beschouwen amfibieën echter ook als prooien. Vandaar dat het aanbieden van meerdere plekken een gunstige invloed op het voorkomen van de verschillende soortengroepen kan hebben.

Vlinders zijn vooral geholpen met bloemrijk grasland, ruigte en struweel. Zeker als dit een afwisseling van plantensoorten biedt en voldoende beschutte en zonnige plekken bevat. Daarom wordt gebruik gemaakt van inlandse, liefst streekeigen, soorten. Zowel de zaden en bessen van inlandse plantensoorten, als de bevorderde insecten bieden voedsel aan vogels, vleermuizen en amfibieën.
Waar mogelijk zullen de bergingswatergangen worden ingericht met (beperkte) plasdrasoevers. In verband met de bezonning zullen hiervoor in het bijzonder noord-, noordwest- en noordoostoevers worden uitgezocht. Aangezien het plangebied enigszins langgerekt is, komen er verhoudingsgewijs weinig gunstige oevers voor in het plangebied. Daarom zullen de randen van de wadi's ook als plasdrasoevers worden benut en zullen her en der inhammen en banketten worden aangelegd waarmee extra ondiepe situaties kunnen worden aangeboden. Deze



ingrepen zijn in omvang echter beperkt door de bergings-functie van het watersysteem.
Een afwisseling van vegetaties langs de waterkant biedt mogelijkheden voor een grotere diversiteit. In verband met het gevaar van volledig bevriezen, gelaagdheid van het water (bijvoorbeeld voor differentiatie in de plantengroei) en het zelfreinigend vermogen van een watergang worden ook enkele diepere watergedeelten aangelegd.

Broedgelegenheid
De kolonisatie van het bedrijventerrein door planten en dieren kan worden gestimuleerd door naast een geschikte leefomgeving (zoetwaterpartijen met plasdrasoevers, bloemrijk grasland, ruigte en opgaand inlands groen) ook broed- en schuilplekken aan te leggen.
Er zijn verschillende vormen van nestkastjes voor bijvoorbeeld vogels en vleermuizen ontwikkeld, die in een gemetselde muur of in een pannendak kunnen worden geïntegreerd. Deze objecten kunnen bij de realisatie van de bedrijfspanden vrijwel kostenneutraal worden ingebouwd. Het gaat hier specifiek om zwaluwplekken, vleermuisplekken en mussendakpannen.

Rasters
Bij het terreinontwerp en de in de uitvoering worden zo veel mogelijk plaatsen toegankelijk gemaakt voor planten en dieren. Zo ligt het voor de hand om hekken met een dicht rasters te voorkomen wanneer het voor de bedrijfsfunctie niet strikt noodzakelijk is om de daarmee tegengehouden soorten van de bedrijfslocatie te weren.
Verticale spijlen zijn bijvoorbeeld beter dan horizontale of gaasrasters met kleine maaswijdte (zie voorbeelden).

Overige faunavoorzieningen
Bruggen en viaducten kunnen worden uitgevoerd met een voor dieren toegankelijke strook. Onder de aan te leggen wegen kan met weinig meerkosten een eenvoudige buis



als faunatunnel worden aangelegd. Door het geheel van deze maatregelen ontstaat een locale ecologische infrastructuur die het bedrijventerrein voor flora en fauna aantrekkelijk maakt.
Om de toegankelijkheid van de wadi's en ook van de bergingswatergang veilig te stellen wordt tussen de wadi en de bergingswatergang een betonbuis d=30 aangebracht. De binnen-onderkant buis zal boven het waterniveau moeten liggen, en zo mogelijk met grond op de bodem van de buis.
Een dergelijke oplossing wordt ook toegepast bij de overgang van de bergingswatergang naar het omringende oppervlaktewater.

Bebouwing in het water
Bij de bouwaanvraag zal nagegaan worden of suggesties gegeven kunnen worden voor een begroening van de muren met muurbeplanting aan de waterzijde.
Het verdient aanbeveling in het ontwerp naar een integratie met het water te streven, bijvoorbeeld in de vorm van bakken met regenwater. Indien sprake is van een begroening van de muren zal het mestelwerk met kalkmortel moeten worden uitgevoerd.
De inrichting van het aan het water grenzende tuingedeelte zal moeten worden afgestemd op de ecologische uitgangspunten van het plan.



Groenstructuur

Voor de te ontwikkelen groenstructuur wordt rekening gehouden met hetgeen in het Landschapsbeleidsplan naar voren is gebracht. Bij de inrichting van het bedrijventerrein zal zo veel mogelijk worden gestreefd naar handhaving van bestaand groen.

Ruimtelijke structuur
Het bedrijventerrein wordt niet gecamoufleerd maar zal zoveel mogelijk landschappelijk worden ingepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van (transparante) laanbeplantingen langs de randen in combinatie met brede watergangen met rietkragen.
Op het terrein zelf zullen laan/wegbeplantingen worden toegepast om een groen silhouet en wegbeeld te bewerkstelligen. Deze wegbeplantingen worden in principe eenzijdig toegepast en bestaan uit bomen met een landschappelijk karakter van de 1e grootte.
Het openbaar groen binnen het bedrijventerrein is als een samenhangend netwerk opgezet in relatie met bestaande groenelementen in de omgeving. Ook de watergangen zullen in deze samenhangende groenstructuur worden opgenomen.

Functies groenstructuur
In de ruimtelijke opbouw van de groenstructuur zijn enkele zoneringen onderscheiden. Het plangebied is globaal te onderscheiden in een verkeerslandschap en een gedeelte bedrijventerrein.



De functies en vorm van de verschillende onderdelen van de groenstructuur zijn op deze ruimtelijke opbouw afgestemd.
Voor een optimaal vervullen van de toegekende functies aan de verschillende onderdelen van de groenstructuur zijn bepaalde beplantingsvormen onderscheiden.
Het beoogde eindbeeld van de verschillende beplantingsvormen wordt voor een deel bepaald door de beschikbare ruimte (lengte/breedte), door het beloop van de grenzen (recht/grillig enzovoort) en door het te voeren beheer. De hoogte vormt de derde dimensie en wordt voor een belangrijk deel bepaald door de soortensamenstelling.
Hiervan uitgaande worden in het plangebied de volgende vormen onderscheiden.

Laanbeplantingen bedrijventerrein
De laanbeplantingen en de bijbehorende bermen en onderbeplantingen in het plangebied vormen een belangrijk deel van de groenstructuur. Het accent hierbij ligt op de ondersteuning van de ruimtelijke structuur en de aankleding van het bedrijventerrein. De laanbeplantingen maken direct deel uit van de werkomgeving. De groene ruimte langs de wegen bestaat uit grasbermen en zware rijen laanbomen. Gekozen is voor een enigszins landschappelijke karakteristiek van deze beplantingen om de samenhang met het omringende landschap goed vorm te geven. Voor een ecologisch maar ook beheersmatig interessante ontwikkeling zullen geen bodemverrijkende maatregelen worden getroffen. Deze ontwikkeling zal voor het grootste deel in het beheer kunnen worden gerealiseerd.
Situering:
- langs de wegen op het bedrijventerrein.

Beplantingstypologie:
- Laanbomen eerste grootte; inheems streekeigen sortiment voor zavel- en kleigronden.
- Soort: Alnus spaethii
- Bermen in gras, bloemrijk met te verwilderen bollen gewassen; verschraalde toplaag; extensief beheer dat niet tot verwildering leidt.

Laanbeplanting in het verkeerslandschap
Het betreft te ontwikkelen wegbeplantingen langs de hoofdontsluitingsstructuur van het plangebied. Het karakter van deze laanbeplanting sluit voor een belangrijk deel aan bij de kenmerkende landschappelijke beplantingen in de omgeving.
Situering:
- Noordelijk deel Schagerweg en de Westerterpweg.

Beplantingstypologie:
- Bomen 1e grootte; inheems streekeigen sortiment voor zavel- en kleigronden.
- Soort : Westerterpweg: Gewone Es (Fraxinus excelsior 'Altena'); Schagerweg: Iep (Ulmus 'Dodoeds').
- Bermen gras met kruiden; extensief beheerd.

Laanbeplanting op de grens met het landschap
Het betreft te ontwikkelen beplantingen langs de buitenrand van het eigenlijke plangebied. Het karakter van deze beplanting sluit aan bij de kenmerkende landschappelijke beplantingen in de omgeving.
Situering:
- Randen bedrijfsterrein.

Beplantingstypologie:
- Bomen 1e grootte; inheems streekeigen sortiment voor zavel- en kleigronden.
- Soort : Iep (Ulmus 'Dodoens').
- Bermen in gras met kruiden; extensief beheerd.
- Heesters inheems streekeigen sortiment voor zavel- en kleigronden.
- Soorten: Zwarte Els, Hazelaar, groenblijvende Wilg, Kardinaalshoed, Boshulst, Zoete Kers, Vuurdoorn, Eik, Aalbes, Geoorde Wilg, Hondsroos en Gelderse Roos.



Heesterbeplanting
Het betreft te ontwikkelen bosachtige beplantingen ten westen van de bestaande woningen aan de Schagerweg. Het karakter van deze beplanting sluit aan bij de kenmerkende landschappelijke beplantingen in de omgeving met een accent op groenblijvende soorten op verzoek van de bewoners.
Situering:
- Ter hoogte van de Schagerweg langs interne bedrijfsweg.

Beplantingstypologie:
- Heesters inheems streekeigen sortiment voor zavel- en kleigronden.
- Soorten: Zwarte Els, Hazelaar, groenblijvende Wilg, Kardinaalshoed, Boshulst, Zoete Kers, Vuurdoorn, Eik, Aalbes, Geoorde Wilg, Hondsroos en Gelderse Roos.

Afschermende singels op particulier terrein
In dit beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat afschermende beplanting op de particuliere percelen moet worden aangebracht in geval er onvoldoende architectonische kwaliteit gerealiseerd wordt voor de op te richten bedrijfsbebouwing. Deze beplanting dient aansluiting te hebben bij de elders op het terrein op te richten heesterbeplanting.
Beplantingstypologie:
- Heesters inheems streekeigen sortiment voor zavel- en kleigronden.
- Soorten: Zwarte Els, Hazelaar, groenblijvende Wilg, Kardinaalshoed, Boshulst, Zoete Kers, Vuurdoorn, Eik, Aalbes, Geoorde Wilg, Hondsroos en Gelderse Roos.

Bodembedekkende beplanting
Het betreft te ontwikkelen wegbeplantingen in de middenbermen. Het karakter van deze beplanting is bodembedekkend en groenblijvend met bloemen, nectar en vruchten.
Situering:
- Schagerweg, Westerterpweg.

Beplantingstypologie:
- Heesters bodembedekkend laag sortiment, geschikt voor zavel- en kleigronden. Vruchtdragend, nectarproducerend.
- Soort: Cotoneaster suecicus 'Royal Beauty'

Oevers en watergangen
In de vorige paragrafen is reeds uitgebreid op de ecologische aspecten van de watergangen en de oevers ingegaan.
Situering:
- De bergingswatergang langs de westrand van deelgebied 2.
- De watergang langs de verlegde Hoornseweg, ten zuiden van deelgebieden 3 en 5.
- De watergang langs de Schagerweg en langs de A7.
- De Wieringerwerfvaart.

Beplantingstypologie:
- Bomen eerste grootte; inheems streekeigen sortiment voor zavel- en kleigronden;
- Bermen in gras met kruiden; extensief beheerd.

Wadi
In de vorige paragrafen is reeds uitgebreid op de ecologische aspecten van de wadi's ingegaan.
Situering:
- De wadi langs de westrand van deelgebied 2 en op diverse plaatsen in het bedrijventerrein.

Beplantingstypologie:
- Bermen in gras met kruiden; extensief beheerd.



Beheer

In de gebruiksfase is het belangrijk dat een ook op het handhaven en ontwikkelen van de natuurwaarden gericht beheer wordt gevoerd. Daarbij zijn bijvoorbeeld aandachtspunten:

- een gevarieerd beheer dat langs wegen en bij de toegang tot gebouwen gericht is op een aanvaardbaar niveau van netheid, maar op enkele meters afstand enige verruiging accepteert;
- op een bepaalde plek niet alles tegelijkertijd maaien, snoeien of schonen;
- maaien en afvoeren om verdere verschraling te bevorderen;
- voorkomen of verhelpen van vervuilende of eutrofiërende stoffen in het groen of water;
- met de planning rekening houdt met het paar- en broedseizoen of de bloei- en zaadzettingsperiode van de aanwezige soorten.

beheer bermen

- 2x maaien en afvoeren eind juni en eind september

beheer wadi's

Om het functioneren van de wadi optimaal te houden, moet er gericht onderhoud gepleegd worden. Door het inspecteren, het schouwen, zullen de infiltratie en bergende capaciteiten gecontroleerd moeten worden. Bijvoorbeeld wanneer er na een regenbui lang water in de wadi blijft staan, kan dit duiden op een slechte infiltratie. De mate van onderhoud zal in de tijd wellicht bijgesteld moeten worden. Er moet gecontroleerd worden op oneigenlijk gebruik van de wadi, bijvoorbeeld wanneer de wadi als onderhoudspad gebruikt wordt door de belendende bedrijven.
Het reguliere onderhoud richt zich vooral op:

- het verwijderen van slibophopingen, slecht verteerbare vegetatie en zwerfvuil;
- het herstellen van beschadigingen van de zode;
- het regelmatig leegzuigen van de "slok-op" (straatkolk). Dit kan in het beheerschema van de gewone straatkolken worden meegenomen;
- het doorspuiten van de onder de wadi gelegen drainageleiding. De frequentie is onder andere afhankelijk van de hoeveelheid ijzerhoudend (grond)water. Het ijzeroxide verstopt de gaatjes in de drainageleiding;
- het overige leidingwerk vrijhouden van vuil;
- het maaien van de begroeiing. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat 1x voor de herfst maaien en afvoeren van het maaisel voldoende is. Daarbij heeft het variabel maaien, d.w.z. pleksgewijs maaien de voorkeur.

Bij het maaien en het afvoeren van het maaisel moet materieel gebruikt worden dat de bodem zo min mogelijk beschadigt en geen verdichting van de ondergrond teweegbrengt. Gedacht moet worden aan het gebruik van bosmaaiers en balkenmaaiers op lage-drukbanden. Het maaisel dat via de wadi afgevoerd dient te worden, moet gebeuren met kleinschalig materieel op lagedrukbanden.
Hoe de infiltratie en filterende werking van de wadi zich houden op langere termijn moet vastgesteld worden middels een schouw. De levensduur van de "slok-op" en de drainage is bij goed gebruik en onderhoud meer dan 50 jaren. Moet echter de toplaag onverhoopt eerder worden vervangen, dan kan men overwegen om ook de drainageleiding te vervangen.

beheer waterberging

- variabel maaien, d.w.z. pleksgewijs en in verschillende perioden maaien en afvoeren
- struiken pleksgewijs toevoegen: Salix aurita en Salix repens

slootkanten grenzend aan particuliere percelen

- bij de uitgifte criteria stellen voor het beheer
- uitgaan van het beheer als ecologische oever
- doelstelling is het beplantingsbeeld vanuit openbaar gebied doorzetten

sloot langs Schagerweg

- de koppen uitvoeren als plas/drasoevers
- struiken pleksgewijs toevoegen: Salix aurita en Salix repens
- zo mogelijk verschillende deelmengsels vlekmatig uitzaaien, d.w.z. geen algemeen gemengd mengsel