



ruimtelijke ontwikkeling, infrastructuur en milieu

www.romagazine.nl

Jaargang 31 • nr.9

september 2013



# Scoren met de gezonde stad



## Stadslandbouw

Mythe, hype, trend; op zoek naar de betekenis



## Esther Maij

'De provincie heeft niet de regie, dat doen we samen'



## Bedrijventerrein Schagen

Ruimte voor economische groei en verbetering landschapskwaliteit

# De uitzondering op de regel



Concept-masterplan  
Agribusinesspark  
Oudevaart Zuid  
Beeld HzA

*Een veel gehoord credo is 'voorlopig geen nieuwe bedrijventerreinen meer'. Vanuit het bedrijfsleven blijkt echter dat soms juist behoefte is aan nieuwe terreinen waar bedrijvigheid zich kan vestigen en ook nog in een mooi plan. Een dergelijk stellig credo vraagt daarom om uitzonderingsgevallen waarbij een eigen en op maat gesneden ontwikkelingsstrategie wordt toegepast, vinden adviesbureau Peutz en stedenbouwkundigbureau HzA. Met hun plan voor de invulling van een deel van de ontwikkelzone bij Warmenhuizen, gemeente Schagen, dragen ze zelfs bij aan een kwaliteitsverbetering van het landschap.*

In de gemeente Schagen hebben twee initiatiefnemers, Kramer/Vezet c.s., het grootste groenteverwerkend bedrijf van West-Europa, en zaadveredelingsbedrijf Nickerson-Zwaan, hun handen ineen geslagen. Samen met de gemeente en provincie zijn ze op zoek gegaan naar een plek om hun toekomstvisie te realiseren. Het oog viel op een locatie nabij aan de zuidzijde van Warmenhuizen, die goed geschikt zou zijn als 'Agribusinesspark'. De locatie bekend als 'Economische ontwikkelingszone Oudevaart Zuid' is goed bereikbaar, de woonkern ligt op relatief grote afstand en er is sprake van een goede aansluiting op het bedrijventerrein Oudevaart-Zuid. Maar het terrein ligt buiten bestaand bebouwd gebied (BBG), dus een goede landschappelijke inpassing is een voorwaarde om toestemming van de provincie te krijgen.

## Bestemmingsplan flexibel waar het kan...

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (Prvs) van de provincie Noord-Holland geeft aan dat een dergelijke ontwikkeling buiten BGG alleen is toegestaan indien GS hiervoor ontheffing verleent. GS laat zich over de ruimtelijke kwaliteit van projecten adviseren door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) onder leiding van de Zaanse burgemeester Geke Faber. Alleen de provincie Noord-Holland kent overigens een dergelijke commissie; op jaarbasis ziet deze zo'n 60 projecten voorbij komen. Dit betekent dat dergelijke ontwikkelingen in deze

provincie extra onder de loep worden genomen en dat expliciet wordt ingezoomd op de ruimtelijke kwaliteit van een ontwikkeling. 'Het positieve daarvan is dat op deze wijze de landschappelijke inpassing extra aandacht krijgt', vindt Koen van der Nat, adviseur ruimtelijke ontwikkeling bij Peutz. 'Het vraagt echter van initiatiefnemers in een pril stadium van de planvorming wel om een behoorlijke investering, zowel in tijd als kosten.'

## Ontheffing

Alvorens de procedure voor het bestemmingsplan formeel kon worden opgestart was een positief advies van de ARO en ontheffing van GS noodzakelijk. De adviseur ruimtelijke ontwikkeling van Peutz stelde samen met stedenbouwkundig bureau HzA een ambitiedocument op met de visie op het gebied. Daarin is met name ingegaan op het juist voor het realiseren van een nieuw bedrijventerrein zo belangrijke aspect, namelijk 'nut en noodzaak' van het accommoderen van de toekomstige activiteiten op de betreffende locatie. 'We hebben ruim aandacht besteed aan de aanwezige omgevingskwaliteiten, de landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling en het waar mogelijk versterken van de aanwezige kwaliteiten', vertelt Anita Wijnholds, directeur van HzA en nauw betrokken bij het plan. Zo voorziet het plan in een gedifferentieerde bouwhoogte, een brede singel en veel groen aan de randen. Wijnholds: 'Op deze wijze ontstaat een parkachtige allure met singels en lanen. Daarmee zochten we een balans tussen de vanuit de initiatiefnemers als zeer belangrijk geachte flexibiliteit, zoals maximale gebruiks- en bouw mogelijkheden enerzijds,



en beperken van de impact op de omgeving om een goed woon- en leefklimaat na te streven en de landschappelijke inpassing anderzijds.'

Aanvankelijk was de wens om tot 14 meter hoogte te kunnen bouwen. Met het oog op de landschappelijk inpassing is er voor gekozen deze maximale hoogte niet toe te staan aan een deel van de randen van het plangebied. In eerste instantie was de ARO nog niet geheel overtuigd van de ontwikkelde visie. Het ruimtelijk ontwerp moest een hoger ambitieniveau tonen en er moesten nieuwe collectieve kwaliteiten worden toegevoegd. Met name de randen aan de zuid-, west- en oostkant verdienen een ontwerpkwali- teit die de betekenis van deze bedrijven voor Harenkarspel onderstreept, aldus de adviescommissie. Dit heeft geleid tot een verbeterslag in het plan bestaande uit het opnemen van onder andere een dijkje met wandelpad aan de zuidzijde alsmede een qua vormgeving aangepaste bedrijfstechnisch noodzakelijke waterpartij. Met deze aanpassingen in het plan gaf de ARO een positief advies en complimenteerde de gemeente en de planopstellers met deze verbeteringen. In haar jaarverslag 2012 stelt de ARO 'gemeenten ervaren de gang langs de ARO soms te veel als het afleggen van een examen'. 'Zo voelde het in dit project ook enigszins', geeft Koen van der Nat toe.

### Inpassing

Na het positieve advies van de ARO kon door GS ontheffing worden verleend voor de beoogde ontwikkeling. In de voorbereiding van de adviesaanvraag naar de ARO werd het concept bestemmingsplan 'Economische ontwikkelingszone Oudevaart Zuid' opgesteld. Direct na het verkrijgen van de ontheffing van GS is de officiële bestemmingsplanprocedure in gang gezet.

Het bestemmingsplan moest de toekomstige gebruikers voldoende ruimte bieden om de gewenste activiteiten passend bij het 'Agribusinesspark' te kunnen realiseren, zowel qua milieucategorie als qua gewenste bebouwingsmogelijkheden. 'Dat was een uitdaging', memoreert de adviseur. 'Door het terrein nog niet geheel en expliciet toe te kennen aan een bepaald type bedrijf, wordt een breed scala aan toekomstige bedrijvigheid de mogelijkheid geboden om zich op het terrein te vestigen'. Maar ook hier is maatwerk niet geschuwd. Waar de toekomstige bure- n eisen stelden aan elkaars bedrijfsactiviteiten om belemme- ringen voor de bedrijfsvoering te vermijden, schrapten zij gezamenlijk specifieke sectoren in de 'Staat van bedrijfsacti- viteiten'.

### ...en met maatwerk waar het moet

Om de milieubelasting ter hoogte van de nabijgelegen (bedrijfs)woningen te beperken is inwaarts gezoneerd en is een aantal bedrijven met een grote richtafstand voor geur en stof specifiek uitgesloten. Goede ideeën en intenties over

de landschap- pelijke inpassing, zoals het realiseren van bomen van een bepaald type en omvang, water in de vorm van een singel en het spaarzaam omgaan met



Luchtfoto Ontwikkelingszone aan de zuidzijde van Warmenhuizen, Gemeente Schagen

opslag aan buitenzijde, vroegen om een goede borging hiervan. Daarvoor zijn eenduidige beeldkwaliteitsregels en toetsingscriteria voor welstand opgenomen. De deels in het bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden zorgen ervoor dat het plan aansluit bij de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Zo is hier vastge- legd dat het perceel aan de zuidzijde voorzien dient te worden van een brede, doorvaarbare watergang, en wordt een wandelpad op het dijkje gerealiseerd. 'Door de indeling op hoofdlijnen vast te leggen, watergangen te verbreden en afspraken te maken over het aan te leggen groen worden deze kwaliteiten zelfs versterkt', stelt Anita Wijnholds.

### Draagvlak

Met het flexibel opgezette bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling binnen heldere ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden mogelijk gemaakt. De ARO spreekt zelfs over 'het nieuwe visitekaartje bij de entree van Warmenhuizen'. 'Het project laat zien dat nieuwe bedrijvigheid wel degelijk goed in het landschap is in te passen en zelfs kan leiden tot een kwaliteitsverbetering van het landschap door de realisatie van groen, brede singels en een juiste opbouw (qua hoogte) van de te realiseren bebouwing' vindt ook de gemeente. De betrokken beleidsambtenaren geven aan dat er van meet af aan voor gezorgd is dat het plan een breed draagvlak had. In de vorm van informatieavonden zijn omwonenden en andere belanghebbenden vroegtijdig bij de ontwikkeling betrokken; een tijdrovende bezigheid. 'Als dan blijkt dat er geen enkele zienswijze op de mat van het gemeentehuis ligt, dan weet je waarvoor je het hebt gedaan', zegt een van de ambtenaren. Dankzij de inzet van de initiatiefnemers, gemeente en provincie is het bestemmingsplan, ondanks de voornoemde complexiteit en mede gezien het draagvlak van alle betrokken partijen, binnen een relatief korte periode vastgesteld en inmiddels onherroepelijk van kracht.

↑ Marcel Bayer