

beeldkwaliteitplan

zuivelpark Bedum

15-05-2018



FrieslandCampina nl

FrieslandCampina

beeldkwaliteitplan zuivelpark Bedum

INHOUD

uitgangspunten 3

plangebied en huidige situatie

de plot en de schil

cultuurhistorie/ de connecor

de plot 6

volume: *visuele rust, positie gebouwen, vorm en hoogte gebouwen, silhouet, geleding en gelaagdheid*

opmaak: *accenten, kapvorm, plint, materiaalgebruik, kleurgebruik*

kavelinrichting: *installaties, reclame, verlichting, terreinmeubilair, burens*

specials: *poortwachtershuisje, historische stenen fabrieksgebouwtjes, bruggen*

de schil 11

algemeen

zone noord: *versterken laanstructuur lint*

zone oost: *natuurlijke invulling en overgang naar open agrarisch landschap*

zone zuid: *uitbreiden ecologische spoorzone*

zone west: *aansluiten bij de schaal van het lint (groene kamers)*

COLOFON

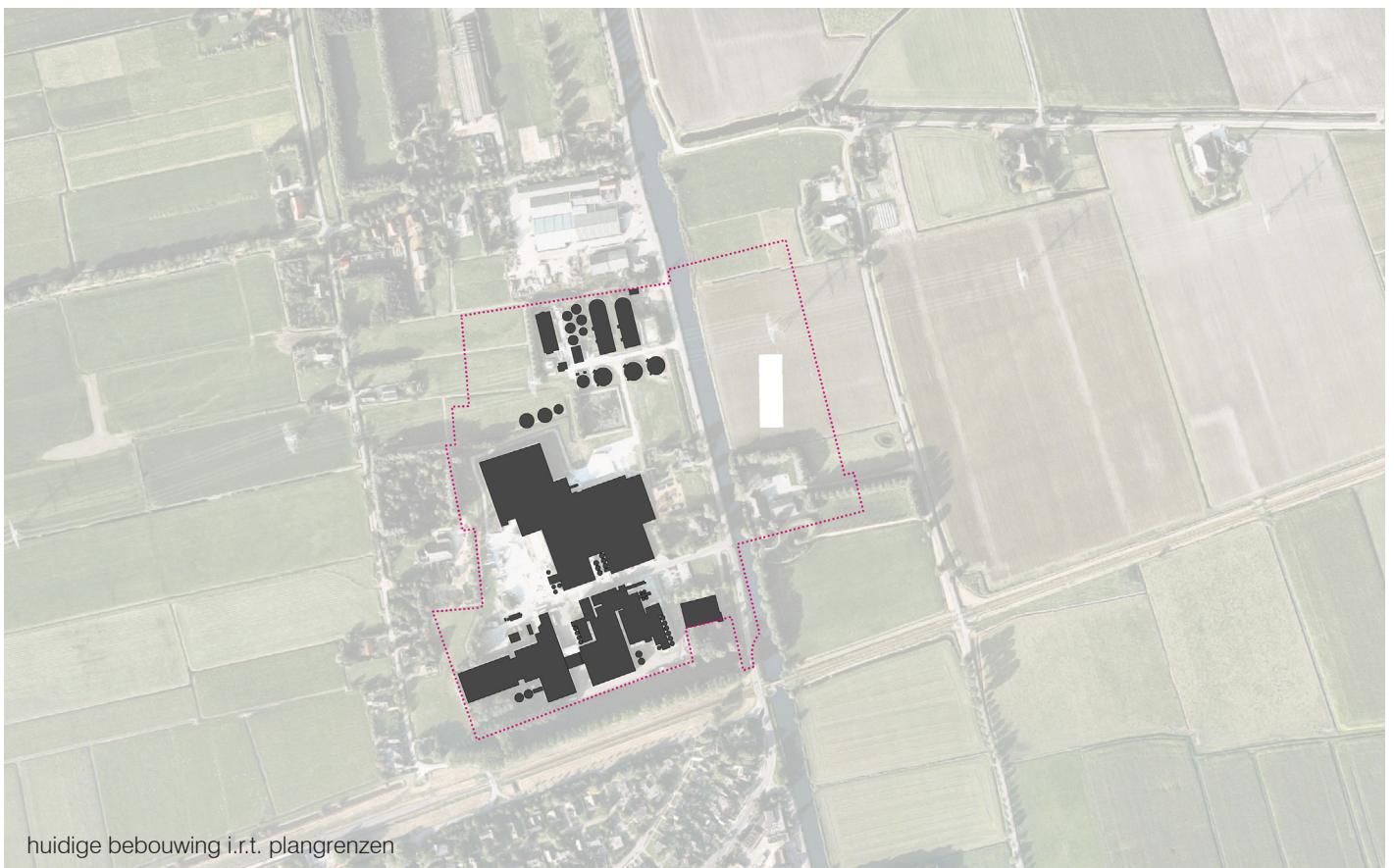
uitgangspunten

plangebied en huidige situatie

FrieslandCampina is met een capaciteit van ruim 10 miljoen ton melk per jaar de grootste verwerker van rauwe melk in Nederland. Vanaf 2012 bereidt het bedrijf zich voor op een sterke groei in melkaanbod. Omdat FrieslandCampina de verplichting heeft de melk van haar leden af te nemen worden tijdig voorbereidingen getroffen om ook op middellange termijn voldoende verwerkingscapaciteit beschikbaar te hebben. Daarom is besloten de uitbreiding van de locatie aan het Boterdiep in Bedum voor te bereiden met het oog op toekomstige groei. Reden hiervoor is dat de locatie Bedum gunstig ligt ten opzichte van een van de belangrijkste herkomstgebieden voor rauwe melk in Nederland. Voorts is er aansluitend aan de locatie in Bedum voldoende ruimte beschikbaar voor de realisering van deze uitbreiding.

De uitbreidingslocatie ligt ten oosten van het Boterdiep tegenover de bestaande locatie. De locatie is aan de noordzijde begrensd door de Wolddijk. Aan de oostzijde vormt Ter Laan de grens en aan de zuidzijde is dit de spoorlijn. De uitbreidingslocatie heeft een oppervlak van ongeveer 13 hectare. Op de locatie staan twee woonhuizen, voor het overige is de uitbreidingslocatie in agrarisch gebruik.

In de huidige situatie loopt van oost naar west een hoogspanningsleiding over de locatie. In verband met de aanleg van een nieuwe 380 kV leiding zal deze hoogspanningsleiding op termijn vervallen.



uitgangspunten

de plot en de schil

Om een optimale bedrijfsvoering mogelijk te maken en de synergie met de bestaande fabriek efficiënt te benutten is een samenvoeging van de uitbreidingslocatie en de bestaande locatie tot één compacte bedrijfslocatie nodig. Het Boterdiep en de rijweg Boterdiep Westzijde dienen daartoe te worden omgelegd.

De binnenkant van de plot (roze op de kaart onder) betreft de eigenlijke bedrijfsplot, hier is de bedrijfsvoering van FrieslandCampina leidend. De bebouwing dient te voldoen aan de beeldkwaliteit zoals in het volgende hoofdstuk geschetst. Deze beeldkwaliteit geldt niet alleen voor de nieuw te bouwen fabriek, maar ook voor andere eventuele toekomstige aanpassingen en uitbreidingen op de plot.

De buitenrand betreft de zogenaamde schil (groen op de kaart onder), die relaties zoekt met het landschap/ de wijdere omgeving. De invulling van de schil zal in nauw overleg met de omwonenden en belanghebbenden plaatsvinden. Het betreft hier zowel ruimte binnen als direct buiten de toekomstige eigendomsgrenzen van FrieslandCampina. In een interactieve sessie zijn met de omwonenden en belanghebbenden uitgangspunten geformuleerd die als randvoorwaarden zijn opgenomen in voorliggend beeldkwaliteitplan.



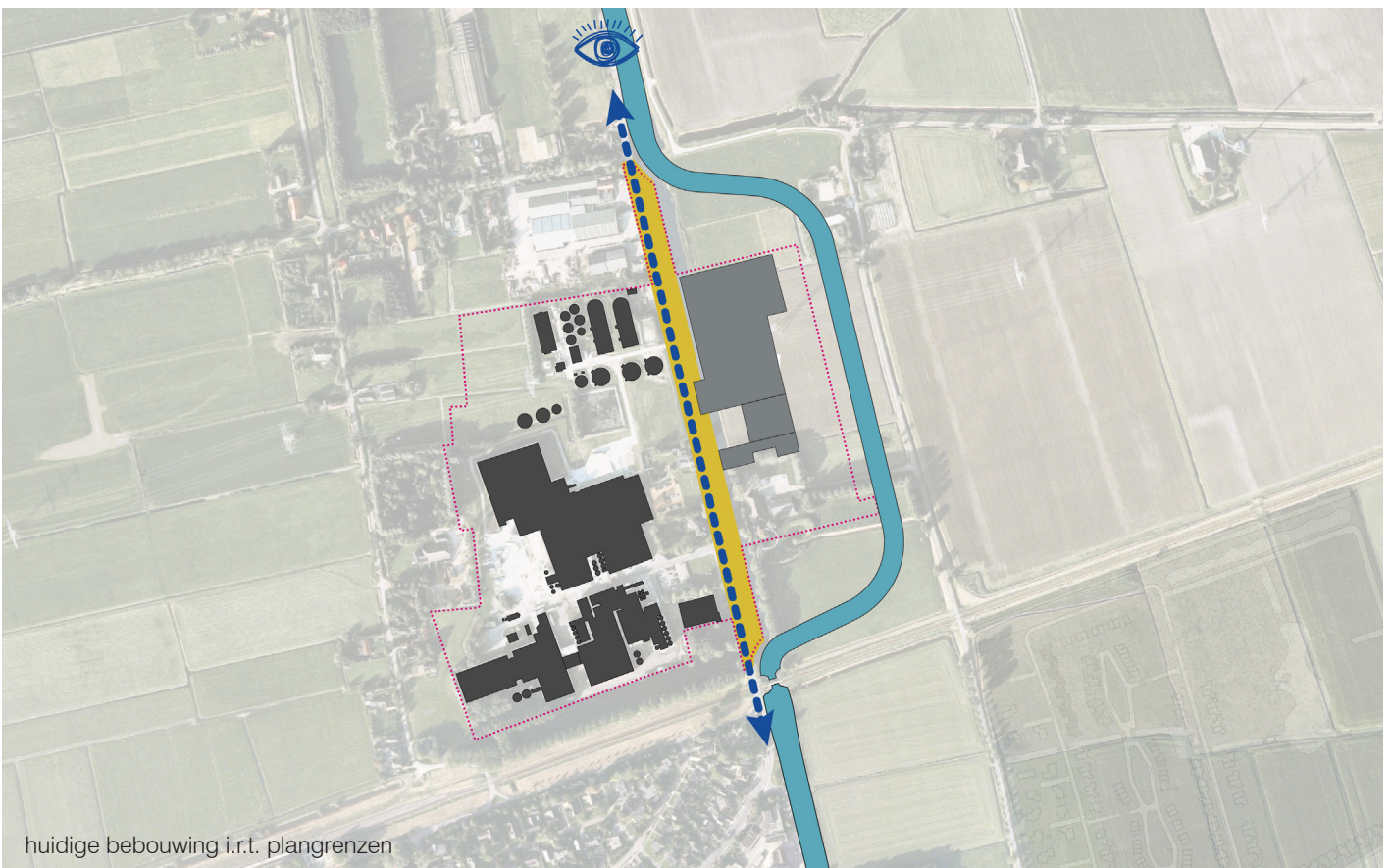
mogelijke toekomstige uitbreidingen i.r.t. de plot en de schil

uitgangspunten

cultuurhistorie/ de connector

De historische ligging van het Boterdiep met de bijbehorende zichtlijn tussen Onderdendam en Bedum (Walfridustoren) is aanleiding om deze lijn binnen het plangebied een belangrijke functie te geven. Naast subtiele ruimtelijke doorkijk van Onderdendam naar de Walfridustoren, verbindt de connector oude en nieuwe gebouwen met elkaar en vereenvoudigt deze de uitwisseling van mensen en productiestromen.

Binnen de mogelijkheden die de techniek, ruimte, geluid en milieu toestaat wordt de connector, een onbebouwde zone tussen bestaande en nieuwe bebouwing, vastgelegd op 30 meter. De nieuwe melkfabriek mag deze connector hooguit éénmaal plaatselijk overschrijden tot maximaal 30%. Dit maakt deze overschrijding wel direct een accent, een verbijzondering van het gebouw is hier noodzakelijk. Omdat de connector wordt verhard kunnen leidingen ondergronds worden aangelegd!



huidige bebouwing i.r.t. plangrenzen

de plot

volume

bedrijfsplot

- De bedrijfsplot is compact en doelmatig t.b.v. een optimale bedrijfsvoering, het Boterdiep en de rijweg Boterdiep Westzijde worden hiervoor omgelegd (zie afb. 1 en 2).

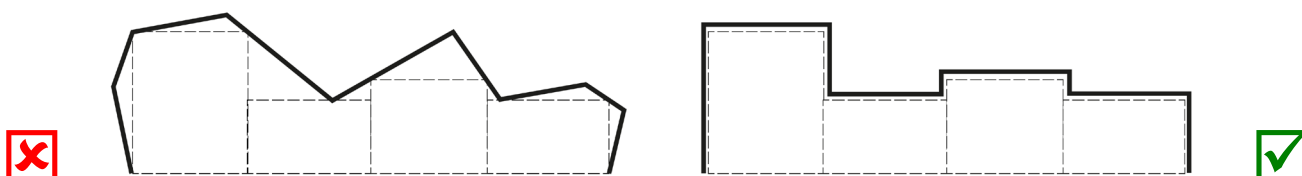
plaatsing

- De positie van de fabriek is bepaald door de afstand die het moet aanhouden ten opzichte van de geluidsgevoelige objecten in de omgeving (zie afb. 3).



hoofdvorm: form follows function

- De vorm en hoogte van de gebouwen wordt bepaald door de functie die het huisvest.
- Gevels worden alleen extra verhoogd om eventuele dak-installaties, zonnepanelen etc. aan het zicht te onttrekken.

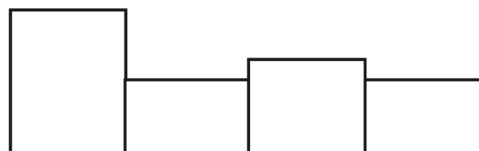


de plot

volume

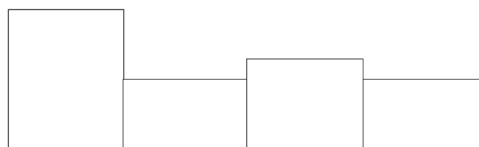
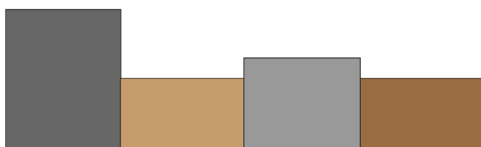
silhouet: leesbaar als één gebouw

- Het volume is op afstand leesbaar als één gebouw, bouwmassa's vormen samen een compositie.
- De kapvorm van de gebouwen bestaat uit een plat dak.



visuele rust

- Om het silhouet te versterken is het uitgangspunt één hoofdmateriaal en één kleur.
- Subkleuren kunnen bestaan uit het gebruik van glas of vergelijkbaar transparant materiaal en schaduwwerking, sprongen, perforaties en/of sneden in de gevel.



no architecture

- Een eenduidig, eenvoudig, goed vormgegeven fabrieksgebouw ondersteunt de visuele rust.



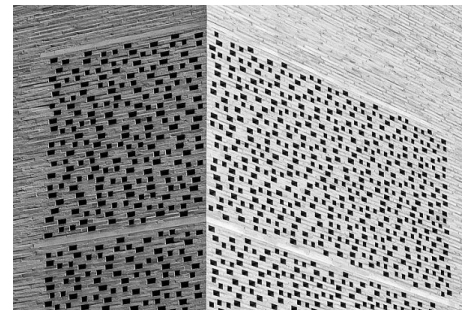
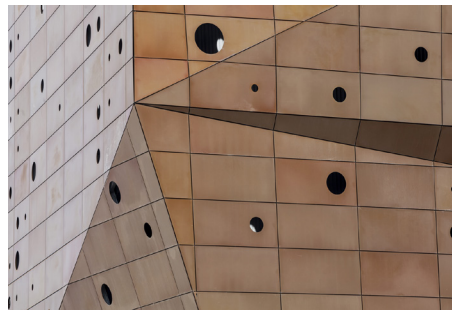
de plot opmaak

materialisatie

- Er wordt één uniform hoofdmateriaal toegepast, te weten gevelbeplating.
- De hoofdrichting van gevelbeplating is horizontaal refererend aan het Boterdiep.
- De hoofdkleur van het materiaal bestaat uit een grijs tint waardoor het gebouw zoveel mogelijk wegvalt tegen de lucht.

gelaagdheid

- De fabriek vormt één silhouet op afstand. Bij benadering van het gebouw wordt een gelaagdheid zichtbaar, ontstaan door schaduwwerking, sprongen, perforaties en/of sneden in de gevel.
- De bebouwing heeft geen plint maar de gevel sluit rechtstreeks aan op het maaiveld.



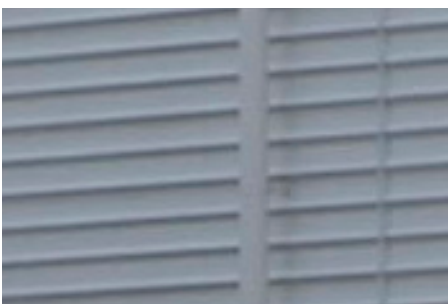
accenten: extra verbijzonderingen in de gevel

- Verbijzonderingen benadrukken de plek, bijvoorbeeld een entree of een belangrijke zijde naar het landschap. Deze verbijzondering is onderdeel van het aanbrengen van de gelaagdheid in het grote volume.



installaties zijn altijd als een element zichtbaar en in één hoofdkleur

- **Silo's** zijn wit of metaalkleurig. De gekozen kleur geldt voor alle silo's.
- **Buizen** zijn metaalkleurig, als de buis aan de gevel vastzit dan krijgt hij echter de kleur van de gevel.



de plot

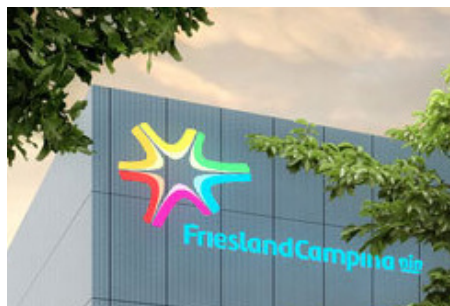
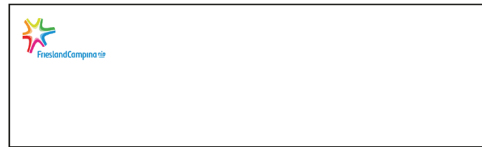
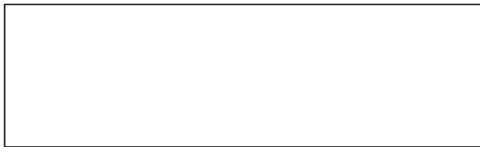
kavelinrichting

overgang naar het landschap

- Verkeersruimtes als parkeren en laden&lossen worden achter een grondwal gesitueerd ten einde het zicht hierop vanuit het landschap te ontnemen.

reclame

- Reclame uitingen zijn aan of in de onderste helft van de gevel verwerkt, nooit er boven op.
- Alleen aan de oostzijde wordt maximaal 1 reclame geplaatst, deze is in harmonie met het gebouw.
- Het betreft geen lichtreclame.

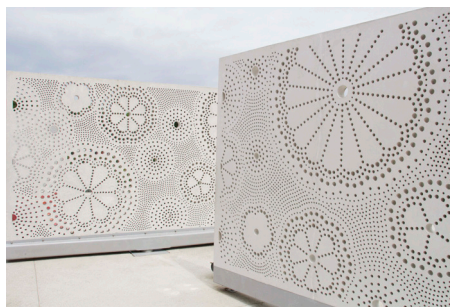


verlichting

- Terreinverlichting wordt zoveel mogelijk beperkt en blijft laag.
- Alleen de accenten van de gebouwen en de specials worden aangelicht, wat betekent dat de hoge delen 's nachts niet zichtbaar zijn.

terreinmeubilair

- Het terreinmeubilair sluit aan bij de hoofdkleur van de gebouwen en is duidelijk familie van elkaar.
- Toepassing van hekwerken wordt zo veel mogelijk beperkt of uit het zicht geplaatst achter grondwallen.



de plot specials

poortwachterhuisje

- De nieuw te realiseren poortwachterhuisjes mogen een eigen, afwijkende identiteit krijgen.



historische stenen fabrieksgebouwtjes

- Op de locatie staan nog een aantal fabrieksgebouwtjes uit de beginperiode van de melkfabriek. Deze gebouwtjes dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. In ieder geval het oude gebouw aan de Boterdiep Westzijde.



de schil

algemeen

Tijdens een interactieve sessie met omwonenden en belanghebbenden zijn per windrichting een aantal aanbevelingen gedaan die hier in het beeldkwaliteitplan geborgd worden. In zijn algemeenheid kan vermeld worden dat het camoufleren van het zuivelpark van belang is, waarbij zoveel mogelijk de openheid van het landschap gewaarborgd blijft. Dit resulteert in het inpakken van het zuivelpark met groen zoveel mogelijk bij de bron en het toepassen van terughoudende kleuren met weinig reclame en licht op en aan de bebouwing.

De bomen zoals aangegeven in onderstaande plankaart zullen reeds na aanleg van de rondweg en de omlegging van het Boterdiep aangeplant worden, zodat deze tijd hebben om te groeien voordat er sprake is van de uitbreiding. Of en wanneer de uitbreiding werkelijk plaats gaat vinden is op het moment van het schrijven van dit beeldkwaliteitplan nog geen zicht.



de schil

noord

ingrediënten

- De Wolddijk wordt voorzien van een laan (een rij bomen aan beide zijden van de weg).
- Er ontstaat onderscheidt tussen beide zijden van het Boterdiep. De zijde grenzend aan het landschap krijgt een natuurlijke invulling en het gebied zal toegankelijk worden gemaakt middels onverharde paden. Aan de kant van het zuivelpark krijgt de zone een invulling met weides, solitaire bomen en een groene wallen.
- Een groene wal van minimaal 4 meter hoog vormt de overgang tussen de openheid en de nieuwe fabriek.



beeld van het toekomstige zicht vanuit het noorden

de schil

oost

Ingrediënten

- Aan de oostzijde zullen de parkeerplaatsen worden afgeschermd door een begroeid groen talud waarvoor een bomenrij is geprojecteerd. In de parkeerstrook zijn ook twee bomenrijen geschetst.
- Waar mogelijk i.r.t. de verlegging van het Boterdiep en de inpassing van de infrastructuur worden bestaande bomen gehandhaafd. Bestaande bomen kunnen de kruising nieuwe rondweg-Boterdiep aangenaam inpakken/ accentueren.
- Het gebied ten oosten van het Boterdiep zal een natuurlijke invulling krijgen met een vloeiende overgang van open aan de kant van het landschap naar gesloten richting de fabriek. Aan de landschapszijde zal het Boterdiep een natuurlijke oever krijgen. Fietsen zal blijven plaatsvinden op Ter Laan, voor voetgangers worden extra mogelijkheden gecreëerd het gebied te betreden.



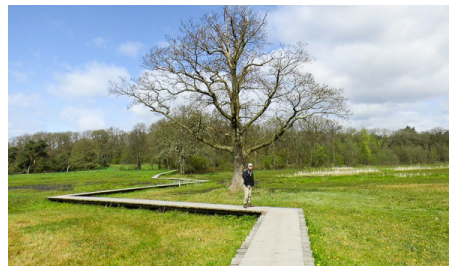
beeld van het toekomstige zicht vanuit het oosten

de schil

zuid

Ingrediënten

- Het parkeren aan de zuidzijde zal plaats vinden onder een bladerdek (bomen tussen de parkeerplaatsen). De parkeerplaatsen worden daarnaast omzoomd door een haag. Aan de kant van de fabriek houdt een groen talud van minimaal 4 meter hoog de transportzone uit het zicht.
- De spoorzone zal een natuurlijke invulling krijgen met natuurvriendelijke oevers langs het Boterdiep en mogelijkheden het gebied te voet te betreden middels vlonderpaden.
- De bomen ten noorden van het spoor zullen onderzocht worden op levensvatbaarheid en toekomstverwachting. Gekoppeld daaraan wordt vervolgens een bomenplan opgesteld voor de lange termijn, uitgaande van het gefaseerd vervangen van de bomen.



de schil

west

ingrediënten

- De huidige structuur van de Lageweg met afwisselend open ruimtes en beslotenheid wordt behouden en waar nodig versterkt. Op de randen waar de fabriek te zien is worden bomen en struiken aangeplant.
- De weides aan de Lageweg blijven gehandhaafd als dierenweides.



beeld van het toekomstige zicht vanuit het westen

colofon

Arcadis
Beaulieustraat 22
6814 DV Arnhem
www.arcadis.com
maurice.gemmeke@arcadis.com



Maurice Gemmeke
06-27062039

&

Mensen Maken de Stad
Burgemeester Weertsstraat 34
6814 HP Arnhem
www.mensenmakendestad.nl
hansvanloon@ensenmakendestad.nl



Hans van Loon
06-37385279

&

ESscapes
Bloemendalsestraat 53
3811ER Amersfoort
www.esscapes.com
karin@esscapes.com



Karin van Essen
06-42123381

i.o.v.:

FrieslandCampina

