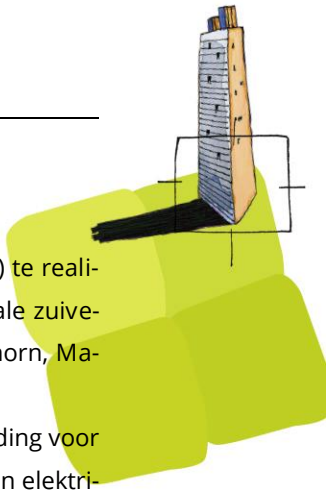
BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Memo

Opdrachtgever: Waterschap Noorderzijlvest projectnummer: 501.17.50.00.00

Van: Janneke Schurer en Wout Douwsma
Onderwerp: Randvoorwaarden landschappelijke inpassing nieuwe RWZI Gaarkeuken
Datum: 22-02-2021



1. Inleiding

Het waterschap Noorderzijlvest is van plan een nieuwe rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) te realiseren op de plek van de bestaande RWZI in Gaarkeuken. De nieuwe RWZI wordt een centrale zuivering voor de regio Westerkwartier en vervangt drie bestaande zuiveringsinstallaties in Zuidhorn, Marum en Gaarkeuken.
De omvang en de uitstraling van de RWZI zijn nog onduidelijk en onderdeel van de aanbesteding voor het ontwerpen en bouwen ervan. Wel is duidelijk dat de nieuwe RWZI door zonne-energie van elektriciteit zal worden voorzien. Hiervoor is een perceel ten westen van de locatie op het oog voor de aanleg van zonnepanelen.
De gemeente Westerkwartier en het waterschap vinden het van belang dat de omwonenden in het voortraject goed worden betrokken bij de herontwikkeling van de locatie.

2. Doel

De insteek is om samen met de omwonenden in beeld te brengen welke landschappelijke randvoorwaarden aan de inpassing van de nieuwe RWZI moeten worden gesteld. Deze randvoorwaarden worden samengevat in woord en beeld in een notitie die aan de opdrachtnemer voor de bouw van de RWZI wordt meegegeven. De opdrachtnemer moet de uitgangspunten uit deze notitie meenemen en volgen bij de ontwikkeling van de nieuwe RWZI. In deze notitie is daarbij onderscheid gemaakt tussen eisen (randvoorwaarden die 'moeten') en handreikingen (richtinggevende randvoorwaarden) voor de inpassing van de RWZI.

3. Opzet en leeswijzer

In deze notitie wordt allereerst ingegaan op de huidige planologische situatie en daarna volgt een analyse van het landschap en de kenmerken die als basis gebruikt worden voor de landschappelijke inpassing. Dan wordt ingegaan op de wensen van de bewoners die zijn geïnventariseerd tijdens een rondgang op 20 november 2020 en opgehaald zijn tijdens de gezamenlijke terugkoppeling van de schouw op 8 december 2020. Vervolgens wordt ingegaan op een voorstel voor de inpassing van de RWZI inclusief ruimtelijke randvoorwaarden.

4. Huidige planologische situatie

Bestemmingsplan



Uitsnede bestemmingsplan omgeving RWZI (ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan 'buitengebied Grootegast 2016' is vastgelegd wat de huidige ruimtelijke situatie is van de RWZI. Het huidige terrein en het naastgelegen weiland hebben de bestemming 'nutsbedrijf'. Dat geldt overigens ook voor het naastliggende composteerbedrijf.
Binnen deze bestemming (artikel 13) is toegestaan dat:

- er gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 6 meter;
- voor een bouwwerk (geen gebouw) geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Ten aanzien van de plaatsing en afmetingen van gebouwen en bouwwerken kunnen nadere eisen worden gesteld. Ook is er de mogelijkheid voor het college van B&W om ontheffing te verlenen van de bestemmingsregels en toe te staan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10m (artikel 50.1.1d).

Milieu

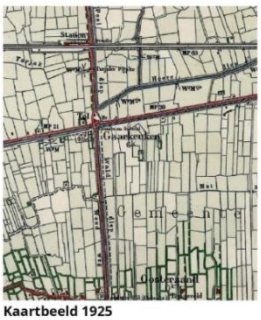
De nieuwe RWZI zal aan alle huidige wet- en regelgeving voldoen, waaronder ook het activiteitenbesluit waarin regels over geur zijn vastgelegd.

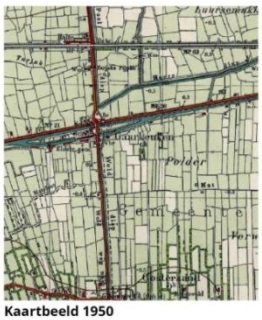
Daarnaast heeft het waterschap heeft een milieuvergunning voor het verwerken van vuilwater (uitgedrukt in vervuilingseenheden, vve) op de locatie Gaarkeuken. Het waterschap zal voor de nieuwe RWZI een aangepaste milieuvergunning aanvragen. Bij deze aanvraag hoort een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

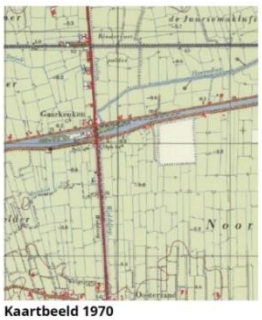
5. Analyse van het landschap en het plangebied

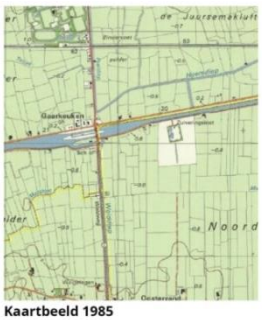
Historie

Oude kaarten laten zien hoe het gebied zich in de afgelopen eeuw heeft ontwikkeld.


Kaartbeeld 1925


Kaartbeeld 1950


Kaartbeeld 1970


Kaartbeeld 1985


Kaartbeeld 2000


Luchtfoto 2008

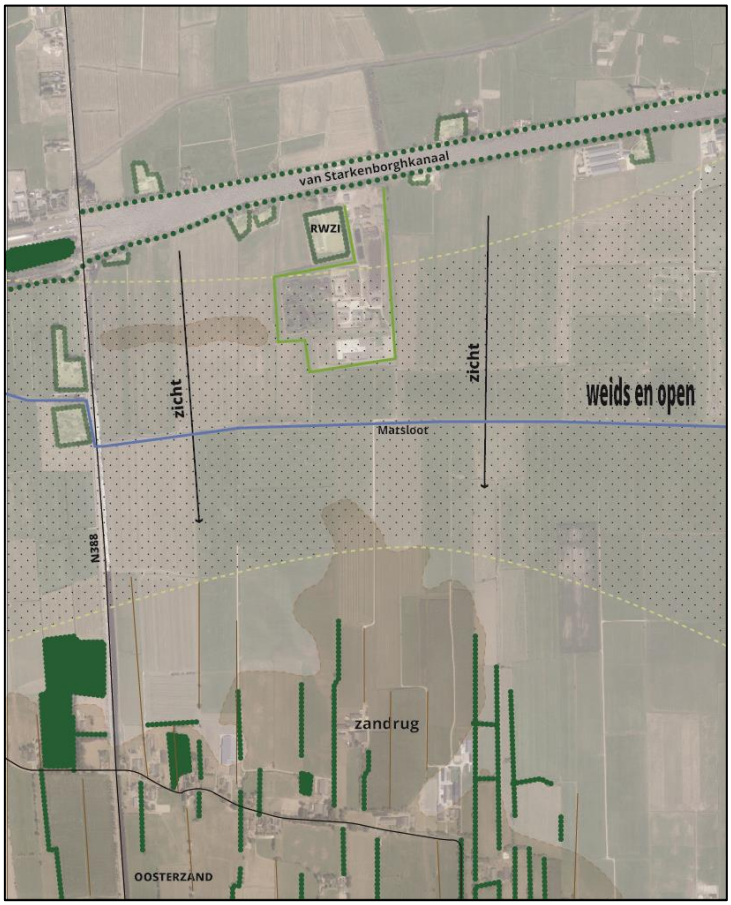

Luchtfoto 2010


Luchtfoto 2020

Lange tijd is het gebied een agrarisch gebied. Langs het Van Starkenborghkanaal staan enkele woningen. Op het kaartbeeld van 1970 is te zien dat de eerste werkzaamheden voor aanleg van de RWZI en een composteerbedrijf zijn begonnen. De bedrijvigheid heeft rond 2010 de grootste omvang. Dan zijn de gronden vanaf de N388 tot aan de RWZI in gebruik als opslaggebied. Nadien is alles weer terug gebracht als agrarische grond.

Landschap

Onderstaande kaart verbeeldt de beschreven landschappelijke kenmerken.



Analyse van de landschappelijke kenmerken

Het gebied maakt onderdeel uit van het zogenoemde wegdorpenlandschap. Dit landschap bestaat uit een afwisseling van hogere zandruggen en lager gelegen dalen. Op de zandruggen wordt van oudsher gewoond. Hier ontstonden lange bebouwingslinten, zoals het lint van Lutjegast via Wester- en Oosterzand naar Niekerk. Op de zandrug werden de verschillende percelen van oorsprong van elkaar gescheiden door houtsingels. Veel van die singels zijn in de loop van de tijd verdwenen.

De beplante ruggen vormen een contrast met de lager liggende dalen. Daar is het weids en open. De bomen aan het Van Starkenborghkanaal vormen tegenwoordig een van ver herkenbare lijn in het landschap. In dit gebied liggen de erven als losse eilanden in de omgeving. Kenmerkend voor de erven is de sterke beplanting, vooral rond het achtererf waar de schuren liggen. Aan de voorzijde staat vaak het woonhuis en ligt een (representatieve) voortuin.

Opzet huidige RWZI

De RWZI heeft een vergelijkbare opzet. Het voorerf is ongebruikt en rommelig, hier loopt de toegang naar het achterliggende terrein waarop de RWZI is geplaatst. Dit terrein is rondom voorzien van beplanting. De singel bestaat uit verschillende boomsoorten (waaronder esdoorn, populier, meidoorn) en een onderbegroeiing van vooral bramen. De breedte van de singel varieert, maar de singel is op sommige plekken relatief smal. Rond de RWZI loopt een schouwpad dat ook door omwonenden wordt gebruikt als wandelommetje met de hond.



Zicht op RWZI en weiland dat in beeld is als zonneveld



Schouwpad aan de achterzijde van de RWZI met rechts de dijk van het composteerbedrijf

Het composteerterrein, met langs de buitenrand een dijk, krult zich om het perceel van de RWZI heen. De dijk van het composteerbedrijf is fors, hoog en met een steil talud. De dijk springt al van ver in het oog. De omvang van het composteerbedrijf en de ligging rond de RWZI maken van beide samen op afstand één groot cluster. Om teveel versnippering te voorkomen, is het belangrijk dat de nieuwe RWZI en bijbehorende zonneveld als een geheel worden bekeken.



Schouwpad aan de westzijde van de RWZI met links de locatie voor het beoogde zonneveld



Schouwpad aan de voorzijde van de RWZI met links het tot dusver ongebruikte voorterrein

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

Het is belangrijk dat nieuwe plannen passen binnen de bestaande landschappelijke kwaliteiten van een gebied. Uit de landschappelijke analyse komen de volgende uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe RWZI.

- Benader de RWZI als een erf in het landschap.
- Probeer de RWZI op te zetten als een erf met een voorterrein en een (rondom beplant) achtererf.
- Pas de RWZI en bijbehorend zonneveld als totaal in, om te veel versnippering van het gebied te voorkomen.

5. Inbreng omwonenden

Op 20 november is er een rondwandeling op en rond de RWZI geweest met de omwonenden. Naast kennismaking en uitleg over de huidige RWZI is er in groepen gesproken over de landschappelijke randvoorwaarden voor de RWZI. De opgehaalde wensen en aanbevelingen zijn besproken tijdens een gezamenlijke terugkoppeling van de schouw op 8 december 2020.

Samengevat komen onderstaande wensen en aanbevelingen naar voren.

- Geen zicht op de technische installaties van de nieuwe RWZI.
- Houd de gebouwen en installaties zo laag mogelijk. Op het voorerf geen technische elementen plaatsen, maar een (in het lint passend vormgegeven) bedrijfsgebouw kan wel.
- Geen zicht op de zonnepanelen, werk bijvoorbeeld met een (beplante) dijk rond de panelen;

- Als er zonnepanelen moeten komen, niet meer dan nodig, begin het liefst op het terrein van de RWZI en daarna pas op het zonneveld, vanaf de weg naar achteren tot zover als nodig is.
- Zorg voor meer biodiversiteit: verschillende soorten heesters, struiken en bomen, nestkasten;
- Behoud het wandelommetje en als het even kan, maak het ommetje groter.

6. Ruimtelijke randvoorwaarden landschappelijke inpassing RWZI

Vanuit het de landschappelijke analyse en inbreng van de schouw en de terugkoppeling zijn ruimtelijke randvoorwaarden voor de opzet en inrichting van het gebied geformuleerd. De randvoorwaarden sturen op het beoogde eindresultaat en gaan over het landschap, de beplanting en de gebouwen en installaties en geven daarnaast concrete handreikingen voor de invulling van het gebied.
Bij de ruimtelijke randvoorwaarden is, zoals eerder aangegeven, een verschil gemaakt tussen eisen en handreikingen. De eisen zijn wezenlijke randvoorwaarden die moeten zorgen dat de hoofdopzet van de RWZI landschappelijk goed is ingebed. De handreikingen zijn richtinggevende randvoorwaarden voor het te maken landschappelijk inpassingsplan/beplantingsplan. Dit plan wordt in samenspraak met de bewoners opgezet op het moment dat duidelijk is hoe de RWZI eruit komt te zien en inzicht is in de definitieve grootte van het zonneveld. De handreikingen helpen om de al samen met de bewoners geformuleerde kansen en wensen goed in te bedden in het definitieve plan.

Landschap/hoofdopzet

EISEN

- Het terrein van de RWZI en het zonneveld worden als een geheel volgens het principe van de erven in de omgeving ingericht: een voorerf met representatieve gebouwen (kantoor/bediening) en een achtererf met de bedrijfsmatige gebouwen, technische installaties en het zonneveld.
- Een wandelommetje rondom het RWZI terrein en langs de buitenrand van het zonneveld is een integraal onderdeel van het terreinontwerp.
- Begin bij de bouw waar mogelijk ook met de aanplant van nieuwe beplanting. Zorg in ieder geval dat de afschermende wal en beplanting langs de westzijde van het beoogde zonneveld is aangelegd, om het (uit)zicht van naaste bewoners af te schermen.

Erf en beplanting

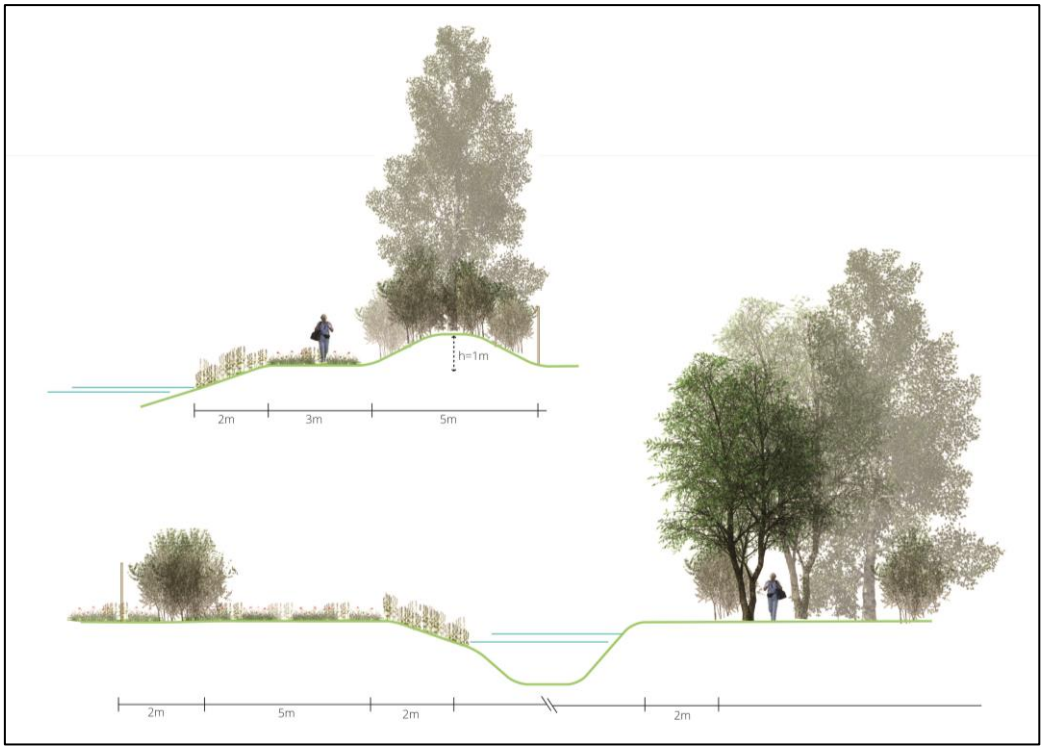
EISEN

- Maak een beplantingsplan (met soorten beplanting, aantal en afstanden) inclusief beheerplan (gericht op een duurzame instandhouding van het beplantingsplan) voor het gebied. De inzet van het beplantingsplan en het beheerplan is gericht op het aan het oog onttrekken van de RWZI en het zonneveld en het vergroten van de biodiversiteit door een streekeigen mix van heesters en bomen.

- Alle nieuw aan te planten bomen hebben een stamomtrek van minimaal 12 – 14 cm. Moeten toch bomen worden gekapt voor de herbouw van de RWZI, of gaan bomen dood door de herbouw van de RWZI, dan worden deze bomen herplant.
- Er worden geen bomen geplant op de leiding van Indaver aan de westzijde van de bestaande RWZI.
- Maaipaden/schouwpaden zijn minimaal 3 meter breed.

HANDREIKINGEN

- Onderstaande dwarsprofielen zijn vertrekpunt voor de inrichting en opzet van het gebied rond de RWZI en het zonneveld.



Dwarsprofiel westzijde zonneveld met dijk (boven) en dwarsprofiel oostzijde zonneveld/westzijde RWZI met opgedikte bosstrook (onder).

- De bestaande singels worden volledig gehandhaafd en voorzien van gevarieerde onderbeplanting (heesters).
- De singel aan de westzijde van de RWZI wordt verbreed tot een brede bosstrook van circa 10 meter breedte met een diversiteit aan bomen (plantafstand minimaal 6 meter) en heesters (in driehoeksverband). Let op: geen bomen planten op de daar liggende leiding van Indaver. De be-

staande sloot wordt verbreed met een natuurvriendelijke (riet)oever (talud 1:5) aan de westzijde. De schouwstrook wordt naar de westzijde van de sloot verplaatst (zie profiel).

- Het aanzicht van de hoge wal van het composteerterrein wordt verzacht door de inpassing van een rij knotwilgen (Salix alba, plantafstand 5 meter) langs de bestaande sloot. De knotwilgen staan op minimaal 3 meter vanaf het talud van de strook, zodat er ruimte is voor een schouwpad.
- Kies voor heesters uit een samenstelling van bloeiende en vruchtdragende heesters, passend in het gebied. Geschikte soorten zijn gele kornoelje (Cornus mas), vogelkers (Prunus padus), braam (Rubus), sleedoorn (Prunus spinosa), krentenboompje (Amelanchier lamarckii), hazelaar (Corylus avellana), Gelderse roos (Viburnum opulus), kardinaalsmuts (Euonymus europaeus) en hulst (Ilex aquifolium).
- Kies voor bomen uit lijsterbes (Sorbus aucuparia), zachte berk (Betula pubescens), eik (Quercus robur) en voor op het dijkje ook els (Alnus glutinosa).
- Het voorerf, de vanaf de weg zichtbare delen en de publiek toegankelijke delen worden ingezaaid met een bloemrijk gras- en kruidenmengsel. Op het voorerf worden heesters aangebracht om het aanzicht van het hekwerk van het zonneveld te verzachten en eventuele gebouwen in te passen.

Zonneveld

EISEN

- Het zonneveld wordt niet groter vormgeven dan noodzakelijk is om het benodigde rendement te halen voor de RWZI.
- Er wordt onderzocht of de restruimte en de daken op het RWZI-terrein ingevuld kunnen worden met zonnepanelen; de overige panelen worden in het zonneveld geplaatst.
- De zonnepanelen hebben een opstelling van maximaal 1.80 meter boven maaiveld.
- De opstelling van de zonnepanelen is dusdanig dat er voldoende daglicht en regenwater op de bodem terecht komt om de bodem groen te houden en het bodemleven in stand te houden.

HANDREIKINGEN

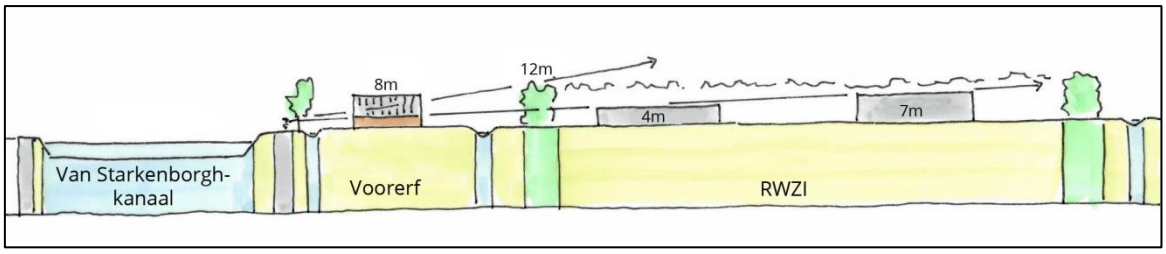
- Technische installaties voor het zonneveld hebben een ondergeschikte plaatsing en zijn uitgevoerd in een donkere kleur.
- Een eventueel hekwerk om het zonneveld heeft ondergeschikte plaatsing, is uitgevoerd in een donkere kleur en wordt ingepast met beplanting waar nodig.
- Het zonneveld wordt ontsloten vanaf het bestaande pad.

Gebouwen en installaties algemeen

EISEN

Voor de ruimtelijke beleving van de omwonenden en het aanzicht vanaf de weg wordt een zonering gehanteerd in de gebouwen en installaties op het terrein; op de kaart aangeduid als laag, midden en hoog. Hiermee wordt beoogd om hogere en grotere installaties meer achter op het terrein te situeren, om daarmee het invloed op het beeld van de weg zo klein mogelijk te houden. De voorste strook langs de weg blijft vrij. Hier zijn een zonneveld en gebouwen en installaties van de RWZI niet mogelijk.

Onderstaand principeprofiel geeft de relatie tussen afstand en de inpassing van de gebouwen/installaties weer. In principe geldt dat hoe verder de installaties en gebouwen van de weg (en de groensingel) staan, hoe minder deze effect heeft op het aanzicht vanaf de weg (ook wel 'inpassing door afstand' genoemd). Daarnaast is het zo dat eventuele hogere installaties achter op het erf dan weg kan vallen onder de zichtlijn over lagere bebouwing dichter bij de weg.



Zichtlijnen vanaf de weg (Hoendiep) over de groensingel en eventuele gebouwen (noord-zuid dwarsprofiel, bouwhoogte indicatief)

Bedrijfsgebouw voorerf

EISEN

- Het bedrijfsgebouw op het voorerf geeft in de vormgeving uitdrukking aan de functie en is in schaal, hoofdvorm en materiaalgebruik passend in de lintbebouwing.
- Het bedrijfsgebouw is met een voorgevel georiënteerd op de weg/omgeving en heeft een representatieve uitstraling naar de weg/omgeving. De voorgevel staat op 10-20 meter vanaf de weg.

HANDREIKINGEN

- Het bedrijfsgebouw heeft een hoofdvorm van een bouwlaag met kap. De goothoogte is maximaal 3 meter. De nokhoogte is bij voorkeur maximaal 8 meter (bestemmingsplan staat 12 meter toe). De dakhelling is minimaal 30 graden.
- Het kleur- en materiaalgebruik is passend in de lintbebouwing en is terughoudend in aantal en expressie.
- Gevels worden uit gevoerd in een rode baksteen.

- De dakbedekking is antraciet van kleur en heeft een matte afwerking. Zonnepanelen zijn geïntegreerd in het dakontwerp en in kleur en afwerking afgestemd op de dakbedekking.
- De detaillering is eenvoudig en strak.



Referenties voor vorm, materiaal- en kleurstelling voor bedrijfsgebouw op het voorerf

Installaties achtererf

EISEN

- De situering van de gebouwen en installaties is in een duidelijke onderlinge samenhang (zoals een herkenbaar patroon, lijnopstelling, etc.).
- De hoofdvormen van installaties met een grotere hoogte dan 1 meter vertonen een duidelijke onderlinge samenhang.

HANDREIKINGEN

- De gewenste hoogte van de installaties is maximaal 7 meter (bestemmingsplan staat tot 3 meter toe met een ontheffing tot 10 meter).
- De installaties zijn, voor zover technisch mogelijk, plat afgedekt. Als de mogelijkheid zich voordoet kunnen installaties ook worden voorzien van zonnepanelen.
- Het kleurgebruik is gedekt, donker en is erop gericht om 'weg te vallen' tussen de beplanting.
- Het materiaalgebruik is terughoudend in aantal en expressie.
- De detaillering is eenvoudig, sober en strak.

7. Mogelijke opzet landschappelijke inpassing RWZI

Vanuit de landschappelijke analyse en de rondgang met de omwonenden is een voorstel voor de landschappelijke inpassing van de RWZI gemaakt. Uitgangspunt is dat het zicht op de RWZI en het naastgelegen zonneveld wordt beperkt en dat de opzet van het geheel past bij het landschappelijke principe van een beplant erf met een voorerf en een achtererf.

Het voorerf omvat de zone langs de weg, waar ook de bestaande woningen staan. In dit deel kan eventueel een kantoorgebouw een plek krijgen als ontvangstruimte en gezicht van het terrein aan de weg. Het kantoorgebouw heeft een maat en schaal die past bij de andere bebouwing langs de weg en wordt voorzien van een kap met een donkere dakbedekking en zonnepanelen.

Op het achtererf ligt het zonneveld en de RWZI. De RWZI wordt ingepast op het bestaande terrein. De bestaande boomsingel blijft daarvoor intact. Om de inpassing van de RWZI te versterken, vooral ook in winterperioden, wordt de westelijke singel verder opgedikt over de hele breedte van het schouwpad. Het schouwpad wordt verplaatst naar de zijde van het zonneveld. Door de verdikte bosstrook is ruimte voor een smal wandelpad. De strook bestaat uit heesters en bomen, waaronder ook hulst dat in de winter groen blijft. In de bosstrook kunnen enkele nestkasten worden opgehangen.
Wat installaties op het achtererf betreft is een zo laag mogelijke opstelling het meest gewenst. Mochten er installaties van verschillende hoogte komen dan is een opbouw gewenst waarbij de hoogste installaties het meest in de zuidelijke en oostelijke hoek van het terrein een plek krijgen.

Naast de RWZI ligt het zonneveld. Het voorste deel aan de zijde van de weg is vrij om het groene karakter langs de weg vast te houden. Hier kan een bloemrijk grasmengsel worden ingezaaid en worden als afscherming van het hekwerk rond het zonneveld ook verschillende heesters geplant, die ook tussen kantoorgebouw en RWZI een plek krijgen om zo een logische verbinding te maken tussen beide onderdelen. De bestaande sloot vormt de scheiding tussen het terrein van de RWZI en het zonneveld. Aan de zijde van het zonneveld komt een natuurvriendelijke oever en een schouwpad. Langs de oever is ruimte voor de groei van riet. Langs het hek kunnen ook enkele heesters worden geplant. Vanaf deze zijde mag er ook zicht zijn op het zonneveld.

Via een simpel bruggetje (paar dikke planken over de sloot) kan het ommetje om de RWZI ook langs het zonneveld worden vervolgd. Aan de achterzijde staat langs de sloot een rij knotwilgen. In de brede, met bloemrijk gras ingezaaide strook, is ook ruimte voor een insectenhotel, de vliegingang is op het zuiden.

Aan de westzijde van het zonneveld komt een lage, beplante dijk met heesters en bomen. Het hekwerk ligt hier direct achter de dijk, zodat het hek aan deze zijde zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken door de dijk en de beplanting. Langs de westzijde, tussen de sloot en het dijkje ligt het wandelpad. Waar het pad naar het naastliggende weiland het terrein kruist, verspringt de dijk. Hier ligt de beplante dijk direct naast de sloot. Het wandelpad verschuift dan naar het pad, aan de oostzijde van de dijk. Deze rand vormt een duidelijk visuele afscherming van het zonneveld en filtert nog extra het zicht op de RWZI (want, hoe dichterbij een afscherming, hoe minder zicht). Ook hier is ruimte voor een natuurvriendelijke oever langs de sloot.



Voorstel landschappelijke inpassing RWZI en zonneveld bij Gaarkeuken (grote schets apart bijgevoegd, inclusief dwarsprofiel over de lengte van het plangebied (invulling RWZI is suggestie en om beeld te geven van de hoogte).