

## Beeldkwaliteitsplan verduurzaming Florensis



**Opdrachtgever:**

Florensis B.V.  
T.a.v. de directie  
Langeweg 77-85  
3342 LD Hendrik-Ido-Ambacht

**Adviesbureau:**

AAB Nederland  
Horti Business Center  
2<sup>e</sup> verdieping  
Jupiter 420  
2675 LX HONSELERSDIJK  
+31 174 63 76 37  
info@aabnl.nl  
www.aabnl.nl

**Behandeld door:**

ing. A.J.N. van Ruijven (Alwin)  
a.vanruijven@aabnl.nl  
ing. R.E. van der Wel MArch (Ronald)  
r.vanderwel@aabnl.nl

**Plaats en datum:**

Honselersdijk, 28 september 2017  
aangepast 5 maart 2018

**Projectcode:**

041800-180305-AR-RW-beeldkwaliteitsplan.docx

## Inhoudsopgave

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Samenvatting .....</b>                                          | <b>1</b>  |
| <b>1. Inleiding.....</b>                                           | <b>2</b>  |
| 1.1. Florensis.....                                                | 2         |
| 1.2. Doel en inhoud van beeldkwaliteitsplan .....                  | 4         |
| <b>2. Opbouw van rapport.....</b>                                  | <b>5</b>  |
| <b>3. Noodzaak tot verandering .....</b>                           | <b>6</b>  |
| <b>4. Ontwikkelingen in de sector .....</b>                        | <b>8</b>  |
| 4.1. Hogere kassen .....                                           | 8         |
| 4.2. Hogere bedrijfsruimten.....                                   | 8         |
| 4.3. Hogere bouwwerken.....                                        | 9         |
| 4.4. Architectuur en landschappelijke inpassing.....               | 9         |
| 4.5. Energiebesparing en energie-efficiency .....                  | 10        |
| 4.6. Duurzame energie .....                                        | 11        |
| 4.7. Minimale inzet chemische gewasbeschermingsmiddelen .....      | 12        |
| <b>5. Ontwikkelingen bij Florensis .....</b>                       | <b>13</b> |
| 5.1. Relatie met bestemmingsplan.....                              | 13        |
| <b>6. Gebiedsvisie Deltapoort 2025 en Welstandsnota 2015 .....</b> | <b>15</b> |
| 6.1. Gebiedsvisie Deltapoort 2025.....                             | 15        |
| 6.2. Welstandsnota 2015 .....                                      | 16        |
| <b>7. Impact op omgeving en inpassing .....</b>                    | <b>18</b> |
| 7.1. Bestaande situatie .....                                      | 18        |
| 7.2. Nieuwe situatie .....                                         | 19        |
| 7.3. Fasering .....                                                | 20        |
| 7.4. Woonhuizen.....                                               | 20        |
| 7.5. Inpassing .....                                               | 21        |
| <b>8. Planologisch proces.....</b>                                 | <b>26</b> |
| 8.1. Bestemmingsplanprocedure .....                                | 26        |
| <b>9. Conclusie .....</b>                                          | <b>27</b> |

### Bijlagen:

- Beeldkwaliteitsplan verduurzaming Florensis, impressies, datum 13 december 2017, AAB.

## Samenvatting

Florensis wenst de komende jaren verder te verduurzamen en te innoveren. Hiervoor is het o.a. nodig dat de huidige bedrijfsbebouwing op termijn wordt vervangen en uitgebreid op de bestaande kavel van Florensis. Dit zal een aanzienlijke impact hebben op de uitstraling van het bedrijf. Dit beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de noodzaak en de gevolgen van de veranderingen die worden beoogd.

Hoewel geen zekerheid is te geven over hoe het bedrijf er over een aantal jaren uit zal zien, kan op basis van referentiebeelden en impressies wel een indruk worden gegeven. Daarnaast is aangegeven op welke locaties ruimte moet worden gereserveerd voor essentiële groeninpassingen.

## 1. Inleiding

### 1.1. Florensis

Florensis is leverancier van hoogwaardig uitgangsmateriaal (jonge planten, zaden en onbewortelde stekken). Het omvangrijke assortiment sluit nauw aan bij de wensen van de klant. Het assortiment bestaat uit éénjarige zomerbloeiërs, violen, primula's, twee- en meerjarigen en potplanten, waaronder cyclamen.



*Afbeelding 1.1.1: Siertuin op locatie met een aantal producten van Florensis*

Florensis is opgericht in 1941. Florensis is constant gegroeid; het areaal kassen in eigendom (Europa en Afrika) is gegroeid naar ca. 45 ha. Daarnaast vindt op ca. 23 ha contractproductie plaats. Het hoofdkantoor en de primaire productielocatie van Florensis bevindt zich aan de Langeweg in Hendrik-Ido-Ambacht. Hier heeft het bedrijf ca. 20 ha grond in eigendom waarop ca. 11 ha bedrijfsbebouwing staat. In de piek van het voorjaarsseizoen wordt lokaal ca. 16 ha kasoppervlak elders gehuurd. In totaal produceert Florensis meer dan 900 miljoen jonge planten per jaar. In de eigen vestiging aan de Langeweg zijn ca. 190 mensen werkzaam. In de piekperioden komt daar nog een fors aantal tijdelijke medewerkers bij; dit loopt op tot 100 tijdelijke medewerkers tijdens de grootste arbeidspiek. Mede hierdoor heeft Florensis een positieve impact op het gebied waar het bedrijf gevestigd is.

De eigen veredeling vindt plaats op diverse locaties waaronder Hendrik-Ido-Ambacht. Florensis werkt verder nauw samen met de meest toonaangevende veredelaars, resulterend in een ijzersterk assortiment. Dit assortiment, in combinatie met een hoge leveringsbetrouwbaarheid en een langdurig track record als betrouwbare leverancier, maakt Florensis tot de marktleider.

Binnen de sector wordt Florensis zeer gewaardeerd. Dit blijkt ook uit de Tuinbouw Ondernemersprijs 2015 waarbij Florensis als winnaar is uitgeroepen. In het juryrapport staat het volgende: *De kracht van Florensis zit hem in het vermogen om groot te zijn in klein. Met een breed assortiment van ruim 4.000 producten in uitgangsmateriaal van snijbloemen, vaste planten en bloeiende pot- en perkplanten, beleveren zij 7.500 trouwe klanten in Europa. De productie vindt plaats in Europa en Afrika. Met een sterke groei en uitstekende resultaten weet het bedrijf toch het karakter van een familiebedrijf te behouden. Dat komt mede door een goede sociale agenda voor de medewerkers en de wijze waarop zij met haar klanten verbinding maakt. De jury looft Florensis om de ketengerichte marktbenadering van onderscheidende producten. Ook de wijze waarop Florensis strategisch samenwerkt, op alle niveaus en met oog voor belangen van alle deelnemers, waardeert de jury. Florensis straalt openheid en kracht uit; het is een topbedrijf met hart voor medewerkers en klanten.'*

## **1.2. Doel en inhoud van beeldkwaliteitsplan**

Florensis is voornemens de hoofdvestiging aan de Langeweg in Hendrik Ido Ambacht te optimaliseren en moderniseren om de kwantiteit en kwaliteit van de producten te waarborgen. Op de bestaande locatie zijn de glasopstanden verouderd en zijn de teeltvloeren onderhevig aan zetting. Sinds 1985 is de locatie gedurende de tijd aangepast aan de toen heersende omstandigheden. Het bedrijf is als het ware door de tijd heen gegroeid met diverse uitbreidingen en aanpassingen van de opstallen. Florensis wil graag blijven op de huidige locatie. Om een gezonde toekomst te waarborgen zal hier herstructurering moeten plaatsvinden.

In dit beeldkwaliteitsplan is gemotiveerd welke ontwikkelingen Florensis voor ogen heeft de komende 5 tot 10 jaar. Vervolgens is aangegeven wat de stedenbouwkundige gevolgen zijn en hoe deze ontwikkelingen op een verantwoorde wijze in het landschap en de omgeving kunnen worden ingepast.

De door Florensis beoogde ontwikkelingen hebben een impact op de omgeving. Om inzicht te geven in de verschijningsvorm van het bedrijf na de beoogde ontwikkelingen, is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit inzicht is nodig om zowel bestuurders als ambtenaren van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht optimaal te kunnen betrekken in de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan. Na een proces van samenwerking en belangenafwegingen wenst Florensis uiteindelijk de partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen. Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan en toetsingskader zijn voor de Welstand betreffende deze locatie.

## **2. Opbouw van rapport**

In hoofdstuk 3 is aangegeven welke uitdagingen aangegaan moeten worden door zowel Florensis als andere glastuinbouwbedrijven in Nederland. In hoofdstuk 4 is aangegeven hoe deze uitdagingen zich in de praktijk vertalen naar concrete ontwikkelingen.

In hoofdstuk 5 zijn specifieke ontwikkelingen beschreven die voor Florensis van toepassing zijn. In hoofdstuk 6 wordt de relatie gelegd met de Gebiedsvisie Deltapoort 2025.

In hoofdstuk 7 wordt de ruimtelijke impact van de ontwikkelingen in de voorgaande hoofdstukken beschreven.

In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op het planologische proces. Het vigerende bestemmingsplan voorziet immers niet in de beoogde ontwikkelingen. Het rapport wordt in hoofdstuk 9 afgesloten met een conclusie en enkele aanbevelingen.

### 3. Noodzaak tot verandering

Binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, heeft Florensis de laatste jaren fors geïnvesteerd in efficiënter en duurzamer produceren. De druk vanuit de afnemers en vanuit de maatschappij hiertoe is hoog. Afnemers eisen gegarandeerde, snelle en flexibele levering van producten die niet lang kunnen worden bewaard. Levend plantmateriaal is bovendien kwetsbaar voor schommelingen in temperatuur e.d.

Naast de consumenteneisen zien we steeds vaker ook eisen vanuit maatschappelijke organisaties om steeds duurzamer te produceren. Milieubewegingen beoordelen kritisch de milieuprestaties van bedrijven. Er zijn diverse keurmerken waarmee consumenten kunnen toetsen hoe duurzaam het betreffende product is geproduceerd. Het verduurzamen van het productieproces is inmiddels geen vrijwillige keuze meer; het is een noodzaak om te mogen blijven produceren.

Binnen de glastuinbouwsector liggen de belangrijkste verduurzamingsuitdagingen op de gebieden:

- gebruik van fossiele energie;
- emissie van nutriënten;
- emissie van chemische gewasbeschermingsmiddelen;
- ruimtegebruik;
- belevingswaarde van het gebied.

Al meerdere jaren worden door de politiek en wetgeving strengere eisen gesteld om het gebruik aan fossiele energie, de emissie van nutriënten en de emissie van chemische gewasbeschermingsmiddelen te verminderen.

De provincie Zuid-Holland noemt sinds enkele jaren het ruimtegebruik als duurzaamheidsaspect genoemd in diverse beleidsnotities. Meerdere bedrijfsprocessen boven elkaar toepassen, geeft een verminderde ruimtedruk. Het intensieve ruimtegebruik wordt ook omarmd in de Gebiedsvisie Deltapoort 2025.

Daarnaast is steeds meer aandacht voor de belevingswaarde van glastuinbouwgebieden. Dit wordt versterkt als (toeristische) fietsroutes door een dergelijk gebied gaan.

Binnen de glastuinbouwsector vinden vele ontwikkelingen plaats om de productie te verduurzamen door de implementatie van onderzoek dat de laatste jaren heeft plaatsgevonden. Op dit moment vindt bij diverse kennisinstellingen onderzoeken plaats met als doel dat de tuinbouw kan blijven verbeteren op het gebied van duurzaamheid.

Daarnaast zijn individuele bedrijven zoals Florensis aan het onderzoeken hoe zeer specifieke productiemethoden duurzamer kunnen worden uitgevoerd. Dit betreft bedrijfsprocessen die bij te weinig bedrijven plaatsvinden voor algemeen onderzoek.

Florenis heeft de afgelopen jaren diverse successen geboekt bij het efficiënter en duurzamer maken van het productieproces. Florensis wordt echter beperkt door het bestemmingsplan vanwege de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen. Dit betreft met name verduurzamingsmethoden die op dit moment bij andere glastuinbouwbedrijven in de praktijk worden geïmplementeerd zoals een

wkk met bijbehorende hoge warmwater opslagtank. Om niet achter te blijven ten opzichte van sectorgenoten, en om aan de steeds strengere (wettelijke) eisen te voldoen, is het noodzakelijk om ook deze verduurzamingsmethoden te gaan toepassen.

## 4. Ontwikkelingen in de sector

In de glastuinbouwsector zijn de laatste jaren meerdere ontwikkelingen waar te nemen waardoor efficiënter en/of duurzamer kan worden geproduceerd. In diverse glastuinbouwgebieden in Nederland zijn deze ontwikkelingen reeds verwerkt in het bestemmingsplan om te voorkomen dat veelvuldig individuele ruimtelijke procedures moesten worden doorlopen om de sector voldoende ontwikkelingsruimte te geven.

### 4.1. Hogere kassen

De laatste jaren zijn steeds hogere kassen gebouwd. Men heeft immers ontdekt dat het klimaat in hogere kassen constanter en beter is dan in lagere kassen. Bovendien zijn diverse technieken geïntroduceerd om de kaslucht te verwarmen (en te koelen) waarbij meer hoogte is vereist. Diverse onderzoekscentra hebben circa 10 jaar geleden kassen gebouwd met een bouwhoogte van circa 7,5 meter omdat dit aansloot bij de praktijk.

Een beter kasklimaat kan een aanzienlijke verbetering opleveren voor de kwaliteit van het product dat wordt geteeld. Bovendien krijgen ziekten en plagen minder kans om de planten aan te tasten waardoor minder chemische gewasbeschermingsmiddelen nodig zijn.

Bij diverse sierteeltbedrijven zijn naast de scherminstallaties in de kas, ook scherminstallaties op de kas geïnstalleerd (zie afbeelding hieronder). Hierdoor kan op zomerse dagen een lagere temperatuur in de kas worden gerealiseerd dan met scherminstallaties in de kas. Dit is voor met name sierteeltgewassen van groot belang. Hiermee kan een beter kasklimaat worden gerealiseerd. Daar waar bedrijven actief moeten koelen, betekent dit ook een verlaging van de energiekosten.



Afbeelding 4.1.1: kas met bovenscherm

### 4.2. Hogere bedrijfsruimten

Niet alleen de kassen, maar ook de bedrijfsruimten zijn de laatste jaren steeds hoger geworden. Dit heeft enerzijds te maken met een efficiëntere opslag in de bedrijfsruimte. Anderzijds vindt met name in de sierteelt in de bedrijfsruimte dubbel ruimte gebruik plaats waardoor meer hoogte is vereist. In dat geval worden op de bovenste verdiepingsvloer planten geteeld en daaronder vindt de expeditie,

verwerking, opslag e.d. plaats. Door twee functies boven elkaar in één gebouw te realiseren, kan een aanzienlijke hoeveelheid energie worden bespaard.

Gezien de schaarse ruimte in Zuid-Holland, heeft de provincie dit principe omarmd bij de ontwikkeling van nieuwe glastuinbouwgebieden door bij gemeenten aan te dringen om intensief ruimtegebruik op te nemen in bestemmingsplannen.

#### **4.3. Hogere bouwwerken**

Diverse opslagtanks zijn de laatste jaren hoger geworden. De meest in het oog springende is de warmwater opslagtank. Bedrijven maken gebruik van steeds grotere tanks waarbij ook de hoogte van groot belang is.

Stookinstallaties leveren warmte en CO<sub>2</sub> die nodig zijn voor de planten. De meeste planten nemen echter alleen CO<sub>2</sub> op als er voldoende licht is (dit is meestal overdag). Warmte is echter ook in de nacht nodig. Door de stookinstallatie (ketel of wkk) overdag in werking te hebben, kunnen op dat moment de planten worden voorzien van CO<sub>2</sub>. De warmte die op dat moment niet nodig is voor de planten, kan worden opgeslagen in de warmwater opslagtank. In de nacht kan de kas worden verwarmd met de warmte vanuit de tank.

Om de warmte- en CO<sub>2</sub>-behoefte beter op elkaar af te stemmen zijn grotere warmwater opslagtanks nodig. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Om het energieverlies te beperken, moet de tank zo compact mogelijk zijn. Dit betekent dat de tank een forse diameter moet hebben. De van oorsprong liggende tanks hebben een maximale diameter van ca. 4,5 meter.
- Liggende tanken met een maximale diameter van 4,5 meter vragen aanzienlijk meer ruimte dan een staande tank.
- Om voldoende druk te houden zonder aparte drukinstallatie, moet het waterniveau in de tank minimaal 10 meter boven het maaiveld liggen. Dit betekent dat de geïsoleerde top van de tank ca. 15 meter hoog is.

#### **4.4. Architectuur en landschappelijke inpassing**

Glastuinbouwondernemers hebben meer oog gekregen voor de uitstraling van het bedrijf. Bij nieuwbouw is vaker en meer de expertise van een architect ingeschakeld om de gebouwen meer dan alleen functioneel te laten zijn. Daarbij is extra aandacht gekomen voor de vormgeving van het voorterrein (tussen de openbare weg en de gebouwen).

Met name bij nieuwbouw of renovatie wordt door individuele ondernemers de kans aangegrepen om de ruimtelijke belevingswaarde van glastuinbouwgebieden te verbeteren.



Afbeelding 4.4.1: ontwikkelingen in architectuur

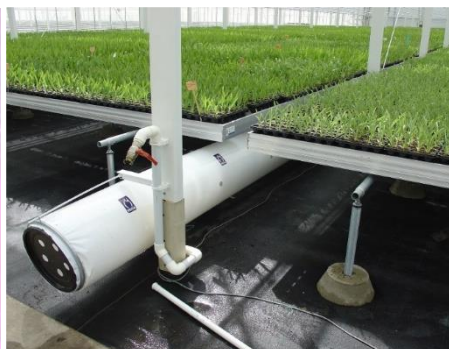
#### 4.5. Energiebesparing en energie-efficiency

Het energiegebruik in de glastuinbouwsector was en is hoog. De sector is echter succesvol in het besparen van energie:

1. Er wordt veel gebruik gemaakt van wkk-installaties. Deze installaties leveren elektriciteit, warmte en CO<sub>2</sub>. Doordat de glastuinbouwbedrijven in tegenstelling tot elektriciteitscentrales alle warmte nuttig gebruiken is de efficiency van wkk's bij glastuinbouwbedrijven zeer hoog. De meest moderne gasgestookte elektriciteitscentrales halen een rendement van ca. 59%. De wkk's bij glastuinbouwbedrijven halen rendementen van boven de 90%.
2. Bedrijven die hun kassen moeten koelen i.v.m. het type gewas, maken vaak gebruik van Koude warmte opslag. Op deze wijze kan met gebruikmaking van warmte- en koudeopslag in de bodem de kassen zeer efficiënt worden verwarmd en gekoeld.
3. Led-lampen hebben de mogelijkheid om met minder elektriciteit, dezelfde plantengroei te realiseren dan de standaard assimilatielampen. Er wordt op dit moment veel onderzoek gedaan om op grotere schaal succesvol LED-lampen te gebruiken.
4. Er zijn nieuwe teeltsystemen ontwikkeld (gesloten kas, het nieuwe telen) waarbij minder energie nodig is. Een aantal van deze systemen zijn gebaseerd op luchtverwarming en – koeling waarbij de noodzakelijke afvoer van vochtige lucht uit de kas steeds minder energie kost. Op dit moment vindt veel onderzoek plaats om deze technieken succesvol in de praktijk te kunnen toepassen.
5. Nog geheel in de kinderschoenen staat de ontwikkeling om te telen in teeltcellen. Hierbij is minder energie nodig dan bij de teelt in kassen.



Afbeelding 4.5.1: kas met LED-lampen



Afbeelding 4.5.2: kas met luchtverwarming



Afbeelding 4.5.3: teeltcel

#### 4.6. Duurzame energie

Steeds vaker wordt duurzame energie gebruikt om te voorzien in de energiebehoefte:

1. De terugverdientijd van zonnepanelen is voor grootgebruikers van elektriciteit vaak te lang. Slechts met subsidie kan de terugverdientijd korter dan 10 jaar zijn voor deze bedrijven. Toch zijn er diverse glastuinbouwbedrijven die zonnepanelen toepassen.
2. Het gebruik van windturbines komt zelden voor in combinatie met glastuinbouwbedrijven. Dit heeft te maken met de grote ruimtelijk impact van windturbines.
3. De afgelopen jaren maken diverse glastuinbouwbedrijven gebruik van biomassa. Storingsgevoeligheid en transport vormen echter een belemmering om dit op grotere schaal toe te passen.
4. Sinds enkele jaren wordt in de Nederlandse glastuinbouwsector gebruik gemaakt aardwarmte. Hierbij wordt water van 60 tot 90 graden uit de bodem gepompt. Er moeten boringen worden gedaan tot ca. 3 km diepte. Gezien de hoogte van de investering en de hoeveelheid warmte die beschikbaar komt, worden dergelijke projecten vaak samen met meerdere glastuinbouwbedrijven gerealiseerd.



Afbeelding 4.6.1: biomassa - verbrandingsinstallatie



Afbeelding 4.6.2: aardwarmte - winning

#### **4.7. Minimale inzet chemische gewasbeschermingsmiddelen**

Dankzij veel onderzoek is het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen aanzienlijk teruggedrongen. Het verbeteren van het kasklimaat door hogere kassen en luchtbehandelingsinstallaties biedt een extra mogelijkheid om het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen te beperken. Steeds vaker kan gebruik worden gemaakt van biologische gewasbescherming. Door de druk vanuit de overheid en de maatschappij zal deze trend voortzetten.

## 5. Ontwikkelingen bij Florensis

Florensis heeft een aantal prioriteiten gesteld voor wat betreft de ontwikkelingen in de toekomst:

- De productinnovatie moet op een hoog niveau liggen.
- De planten die gekweekt worden, voldoen ruimschoots aan de kwaliteitsverwachtingen van de afnemers.
- De productiemethoden moeten verduurzamen en efficiënter worden gemaakt.
- Het maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt bij de directiebeslissingen betrokken.

Concreet betekent dit dat Florensis in de toekomst wil investeren in de volgende zaken:

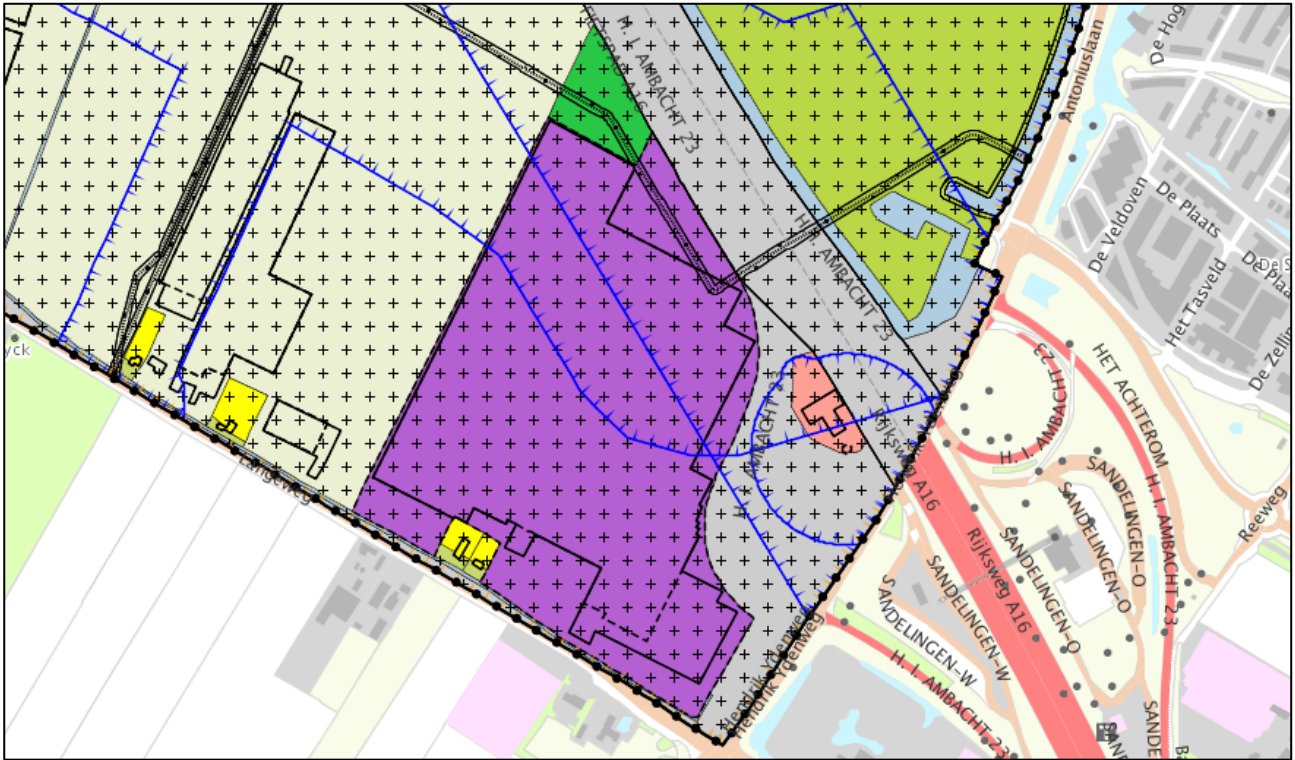
1. Er zijn kassen nodig waarin het klimaat beter kan worden geoptimaliseerd om planten te kweken van de hoogste kwaliteit met minder chemische gewasbeschermingsmiddelen. Dit betekent dat er hogere kassen nodig zijn. Deze kassen zullen uitgerust moeten worden met de meest moderne klimaatinstallaties waarmee tevens een aanzienlijke hoeveelheid energie bespaard kan worden.
2. De productie kan duurzamer en efficiënter door gebruik te maken van teeltcellen. Er zal door Florensis veel onderzoek moeten worden verricht om meerdere gewassen en teeltstadia in teeltcellen te kunnen laten plaatsvinden.
3. In de toekomst zal voor een efficiënte verwerking een hogere geïsoleerde verwerkingsruimte nodig zijn waarin het mogelijk is om een teeltlaag boven de verwerkingsruimte te maken. Deze verwerkingsruimte zal een representatieve uitstraling krijgen.
4. Er zal een grote hoge warmwater opslagtank nodig zijn om de energieregelingen te optimaliseren. Mogelijk wordt deze investering gecombineerd met de aanschaf van een of meer wkk's waarmee Florensis zelf op zeer milieu-efficiënte wijze kan voorzien in een deel van de eigen elektriciteitsbehoefte.
5. Er zijn diverse ontwikkelingen die door Florensis nauwlettend gevolgd worden zodat nieuwe technieken in het bedrijf kunnen worden geïmplementeerd zodra deze technieken voldoende zijn doorontwikkeld voor een economisch verantwoord gebruik. Dit betreft de volgende technieken:
  - a. LED-lampen om de groei van planten te bevorderen;
  - b. zonnepanelen;
  - c. aardwarmte;
  - d. biomassa;
  - e. koude-warmte-opslag.

### 5.1. Relatie met bestemmingsplan

Het perceel van Florensis aan de Langeweg in Hendrik-Ido-Ambacht valt onder de werking van het bestemmingsplan Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht dat op 10 september 2012 is vastgesteld. Dit betreft echter een conserverend bestemmingsplan zodat er geen rekening is gehouden met de ontwikkelingen in de sector. De huidige planregels zijn gebaseerd op de planologische en feitelijke situatie bij vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied.

De ontwikkelingen die Florensis voor ogen heeft om in de nabije toekomst te kunnen innoveren en te verduurzamen, zijn niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Onder andere de bouwhoogten en de grenzen van het bouwvlak dienen te worden verruimd. Een partiële herziening van dit bestemmingsplan is hiervoor nodig.



Afbeelding 5.1.1: bestemmingsplan van het plangebied (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

## 6. Gebiedsvisie Deltapoort 2025 en Welstandsnota 2015

### 6.1. Gebiedsvisie Deltapoort 2025

Op 11 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht de Gebiedsvisie Deltapoort 2025 vastgesteld. Deze visie is in samenwerking met de Provincie Zuid-Holland en de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht, Zwijndrecht, Barendrecht en Ridderkerk opgesteld. De visie is een kaderstellend beleid.

#### 6.1.1. De Tuin van Deltapoort

De Gebiedsvisie Deltapoort 2025 kent meerdere themagebieden. De percelen van Florensis aan de Langeweg zijn gelegen in themagebied 'De Tuin van Deltapoort'. Over dit themagebied is het volgende geschreven:

*De Tuin is in tegenstelling tot de landschapskamers van de open polders geen gebied waar behoud van de openheid nagestreefd wordt. In dit landschappelijk gezien vrij karige gebied wordt een transformatie voorgestaan, waarbij beplanting wordt geïntroduceerd om het gebied meer cachet te geven.*

*De ontwikkeling van de glastuinbouw vindt plaats in twee clusters. De kassen worden geclusterd zodat maximaal kan worden ingezet op innovatie/vernieuwing, op intensief ruimtegebruik, maar ook op samenwerking, uitwisseling van kennis, energie, collectief watersysteem, gezamenlijke ontsluiting, enzovoorts*



Figuur 6.1.1.1: Ruimtelijke aspecten volgens de 'Gebiedsvisie Deltapoort 2025'.

*Het zuidelijk glastuinbouwcluster (circa 28ha. incl. bestaand glas) wordt gesitueerd in aansluiting op het bestaande glastuinbouwbedrijf van Florensis in Hendrik-Ido-Ambacht richting Kijfhoek. De ontwikkeling van het cluster is alleen mogelijk in samenhang met sanering van het verspreid liggend glas elders in het gebied. Door deze ontwikkeling wordt de mogelijkheid geboden voor eventuele*

*uitbreiding (Florensis) en voortzetting van bedrijven die nu geen uitbreidingsmogelijkheden hebben. Door schaalvergroting en clustering is meer aandacht voor landschappelijke inpassing en verduurzaming (energetisch) mogelijk. Daarbij is het wel belangrijk om de uitstraling richting zowel de Langeweg, als groene drager, en de rijksweg te verbeteren. Het zuidelijk cluster is goed ontsloten vanaf de A16. Beoogd wordt dat dit cluster ook functioneert als poort voor omwonenden en andere bezoekers richting het groene hart van Deltapoort. Daarmee is met name de kwaliteit van de Langeweg als 'hartlijn' cruciaal. Voor de Langeweg – een historische verbinding en belangrijke langzaamverkeersroute – wordt transformatie voorgestaan in een dreef. Door de weg te vergroenen met diverse bomenrijen krijgt deze een uitstraling die past bij de functie.*

In de gebiedsvisie was een nieuw glastuinbouwcluster langs de Langeweg tegenover Florensis beschreven. In 2013 is een haalbaarheidsonderzoek afgerond waaruit bleek dat dit nieuwe glastuinbouw (economisch) niet haalbaar is. Van samenwerking tussen Florensis en dit cluster op gebied van b.v. energie kan daarom geen sprake meer zijn.

## **6.2. Welstandsnota 2015**

Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan zowel het tot stand komen als mede het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Hiermee wordt een economisch, sociaal-maatschappelijk en cultuurhistorisch belang gediend. Welstandstoezicht heeft ten doel te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Het welstandsbeleid van de gemeente is opgesteld vanuit de overtuiging dat het belangrijk is een goede leefomgeving te ontwikkelen en/of te behouden.

Welstandsbeleid is het borgen van de ruimtelijke kwaliteit door bouwinitiatieven te toetsen aan criteria die gebaseerd zijn op:

- universele kwaliteitsprincipes, gericht op het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en de zeggingskracht van het bouwwerk;
- ruimtelijke karakteristieken binnen een samenhangend gebied (woonwijk, historisch lint, sportpark, etc.);
- ruimtelijke kenmerken van een bouwobject of onderdeel van een bouwobject (reclamezuil, dakkapel, aan- of uitbouw, etc.).

In de Welstandsnota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht op basis van deze welstandscriteria in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is geregeld.

De hoofdstukken 5.13 Gebiedsgerichte Welstandscriteria 'Buitengebied' en 7 Welstandscriteria bij (her-) ontwikkelingsprojecten zijn voor de planvorming van Florensis van belang.

### **6.2.1. Buitengebied**

De bebouwing in het buitengebied staat in het algemeen langs ontsluitingswegen en is meestal gegroepeerd langs linten. De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit woningen, enkele boerderijen en klein- en grootschalige bedrijfsgebouwen. Over het algemeen staat de bebouwing vrij op het kavel. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de hoofdweg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen onderling. De bedrijfsgebouwen als hallen, kassen en schuren liggen meestal

achter en soms naast de woongebouwen. Het deel van het erf voor de hallen, kassen en schuren is vaak verhard.

De kavelindeling van het zeer grootschalige kassencomplexen Florensis B.V. komt meer overeen met die van niet-agrarische bedrijven: functioneel en gericht op het verwerken van expeditie verkeer met vrachtwagens. De detaillering van de agrarische bedrijfsgebouwen is terughoudend. De kleuren van deze gebouwen zijn gedekt. De beplating van de onderbouw varieert in het algemeen tussen grijs, zwart en donkergroen. Hier en daar is de lengte van de gebouwen gebroken door lichte kleurverschillen in de gevels. Kozijnen zijn vaak uitgevoerd in de kleur van de beplating of wit. De daken zijn meestal lichtgrijs. Op deze manier vallen de gebouwen niet op in het landschap en trekken ze minder aandacht dan de woonbebouwing grenzend aan de weg.

De Welstandscriteria behorende bij het buitengebied die gebruikt worden voor de beoordeling van het plan worden meegenomen in hoofdstuk 7 'Impact op omgeving en inpassing' van dit document.

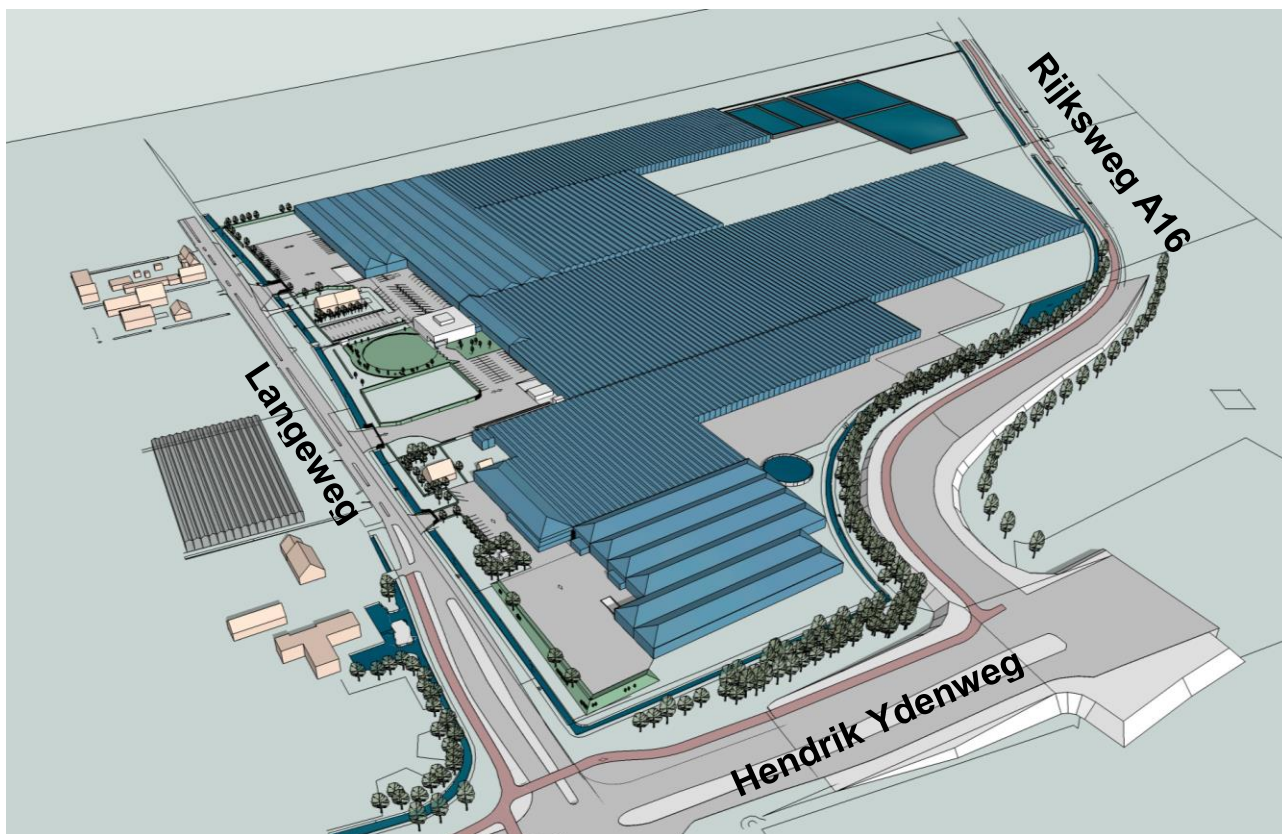
#### **6.2.2. Welstandscriteria bij (her-) ontwikkelingsprojecten**

De welstandsnota bevat geen uitgewerkte welstandscriteria voor (her-) ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke uitwerkingen kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Indien projecten op grond van vastgestelde beleidsdocumenten, zoals een gemeentelijke structuurvisie, een gemeentelijk woonplan en een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden uitgewerkt, geldt dat de kwaliteit van bebouwing en omgeving vastgelegd dient te worden in concrete kaders. In dit geval door middel van een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan wordt gekeken naar de bestaande belangrijke en waardevolle hoofdkarakteristieken alsmede naar een zorgvuldige aansluiting en overgang naar de omliggende gebieden. Dit beeldkwaliteitsplan maakt uiteindelijk onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan.

## 7. Impact op omgeving en inpassing

### 7.1. Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Langeweg 77 - 85 in Hendrik-Ido-Ambacht. Het perceel wordt aan de noordoostzijde begrensd door de rijksweg A16, aan de zuidoostzijde door de Hendrik Ydenweg, aan de zuidwestzijde door de Langeweg en aan de noordwestzijde door agrarische percelen. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie D, nummer 2447, 2457, 2483, 2484, 2558, 2559, 3080 en 3308. In het plangebied zijn kantoren, bedrijfsruimten, kassen, bassins, silo's, opslagruimten, laad-losvoorzieningen, parkeergelegenheden, siertuin en twee woningen gesitueerd.



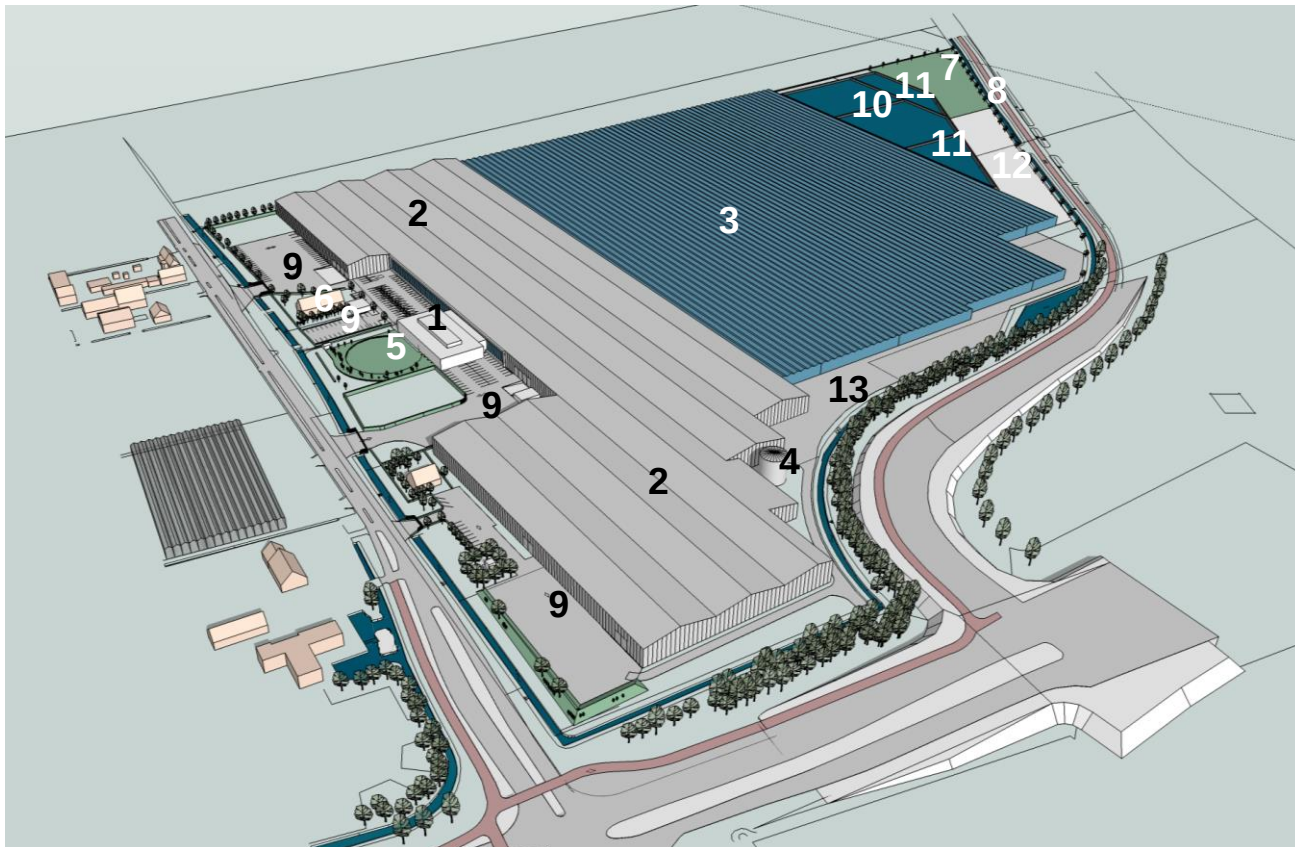
Afbeelding 7.1.1: impressie bestaande situatie

## 7.2. Nieuwe situatie

Florensis wenst de komende jaren verder te verduurzamen en te innoveren. Hiervoor is het o.a. noodzakelijk dat de huidige bedrijfsbebouwing in fasen wordt vervangen en uitgebreid op de bestaande locatie van Florensis. Hoewel geen zekerheid is te geven over hoe het bedrijf er over een aantal jaren uit zal zien, kan door middel van een impressie wel een indruk worden gegeven.

Op basis van genoemde ontwikkelingen van Florensis in hoofdstuk 5, kunnen de volgende stedenbouwkundige ontwikkelingen worden benoemd:

1. Uitbreiding van de kantoorruimte van circa 9 meter hoog;
2. Verwerkingsruimte met representatieve uitstraling van circa 13 meter hoog;
3. Kassen met bovenscherm van circa 10 meter hoog;
4. Warmwater opslagtank van circa 15 meter hoog, gecombineerd met één of meer wkk's;
5. Siertuin;
6. Behouden woning;
7. Groen en eventueel locatie vervangend water;
8. Groene singel;
9. Parkeergelegenheid;
10. Bestaande bassins;
11. Uitbreiding bassin;
12. Buitenteelt;
13. Buitenopslag.

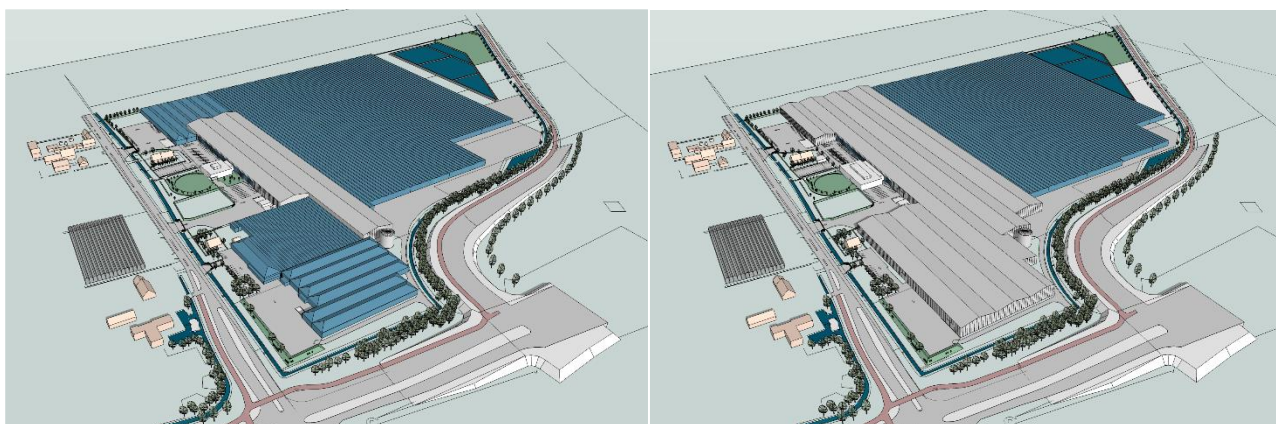


Afbeelding 7.2.1: impressie nieuwe situatie

### 7.3. Fasering

De uitbreiding en modernisering van de opstanden van Florensis zal in fases worden uitgevoerd, waarbij Florensis ten alle tijden in bedrijf wil blijven. De routing binnen het complex is bij de bedrijfsvoering een belangrijk onderdeel. De routing wordt gewaarborgd door de introductie van een nieuwe corridor tussen de verwerkingsruimten en de kas. Deze routing blijft gehandhaafd en is de spil bij verdere uitbreiding.

In de eerste plaats zal de nieuwe kas met het energiecentrum in de vorm van een warmwatertank en wkk's worden uitgebreid, zodat aan de energievraag wordt voldaan. Vervolgens kunnen de bedrijfs- en verwerkingsruimten worden uitgebreid met behoud van de interne routing. Tegelijkertijd met de uitbreidingen zal er eventueel vervangend water ter compensatie van de nieuwe verharding worden gerealiseerd en extra parkeerplaatsen worden aangelegd.



Afbeelding 7.3.1: impressie uitbreiding binnen circa 5 jaar en uitbreiding na circa 10 jaar.

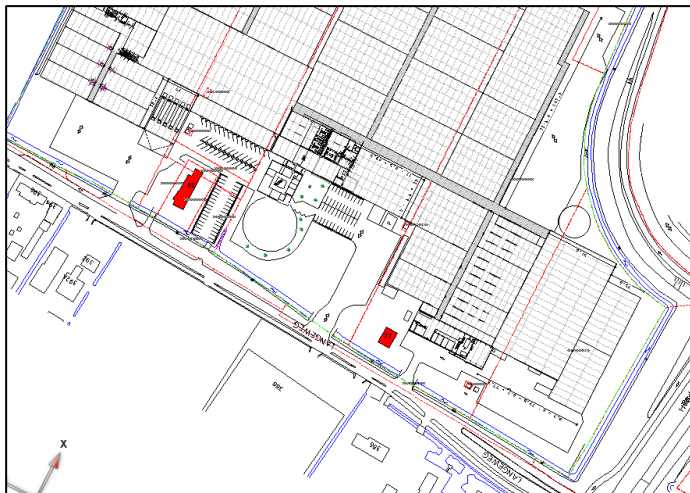
### 7.4. Woonhuizen

Op het voorterrein van Florensis zijn twee woonbestemmingen in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Eén van de woonhuizen met een woonbestemming is echter gesloopt. Op deze locatie is op dit moment een parkeergelegenheid aanwezig. Het andere woonhuis op nummer 85 is nog aanwezig. Daarnaast is er een bedrijfswoning die de agrarische bestemming heeft.

Bij het vormen van het nieuwe bestemmingsplan is het uitgangspunt dat het bestaande woonhuis op nummer 85 behouden blijft. Voor de andere woonbestemming wat nu parkeerterrein is bestaat de wens om de woonbestemming op termijn naar een andere locatie te verhuizen. Vooralsnog blijft deze woonbestemming gehandhaafd.



Afbeelding 7.4.1: uitsnede planverbeelding



Afbeelding 7.4.2: bestaande woonhuizen

## 7.5. Inpassing

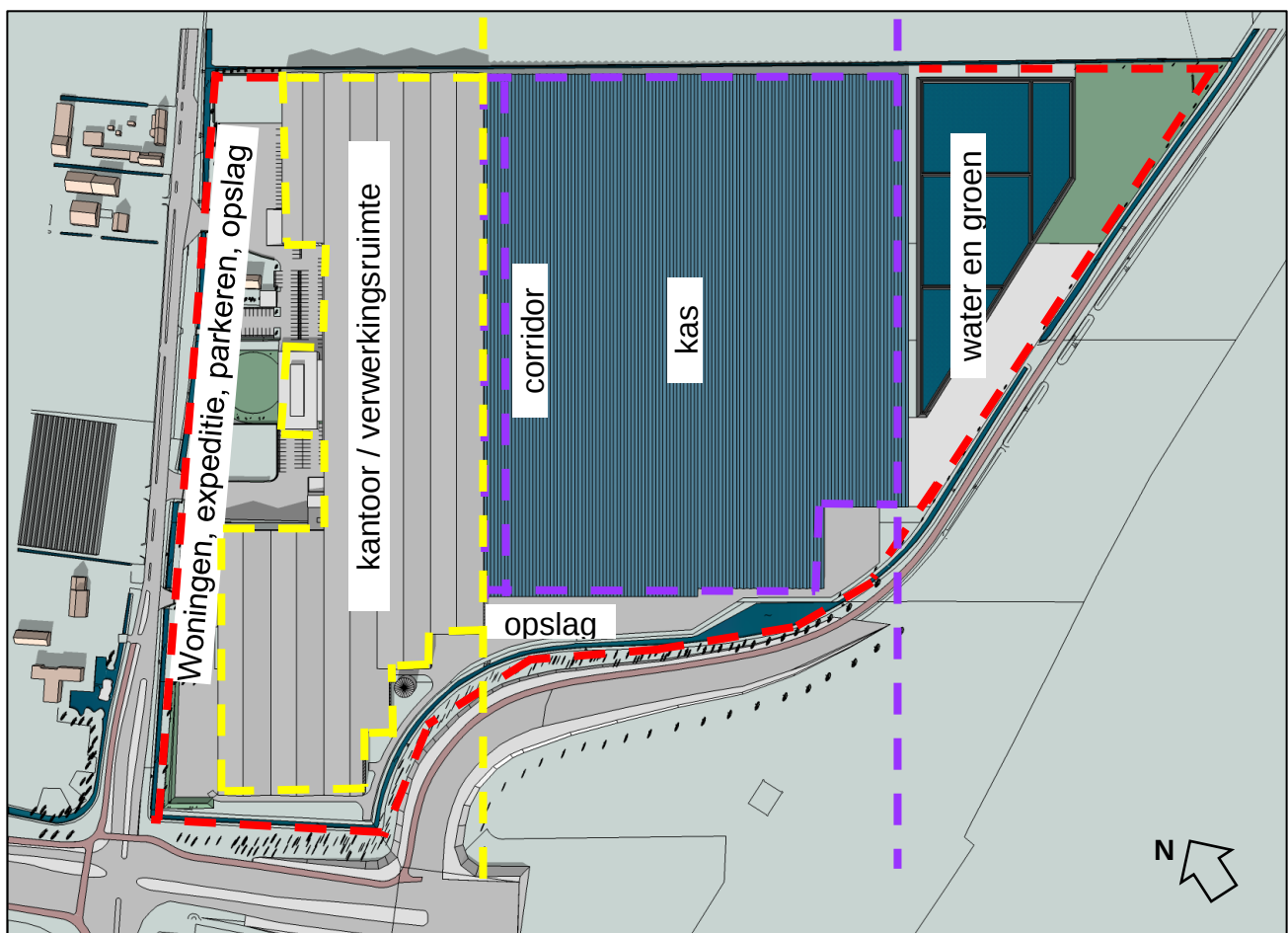
De hogere bouwwerken zullen een andere beleving van het gebied veroorzaken. Daarom is het van belang om aandacht te schenken aan de landschappelijke inpassing.

### 7.5.1. Ligging en uitstraling

Het plangebied is goed ontsloten vanaf de rijksweg A16. De kwaliteit van de Langeweg is belangrijk, omdat deze functioneert als poort voor omwonenden en andere bezoekers richting het groene hart van Deltapoort. Ontwikkelingen die direct aan de Langeweg grenzen, zoals de kantoorruimte en verwerkingsruimte krijgen een representatieve uitstraling. De rooilijn van het hoofdbouw aan de Langewegzijde verspringt.

Gezien vanaf de Langeweg is er een duidelijk onderscheid in functies. De woningen liggen op geringe afstand van de weg en zijn groen omzoomd met bomen en struiken. In de toekomst wil Florensis graag de twee woonbestemmingen verplaatsen. De expeditie, opslagruimten en parkeerplaatsen liggen tussen de Langeweg en de verwerkingsruimten in. Deze functies zijn groen omzoomd door middel van hagen en bomen. De hagen hebben een geringe hoogte, die de geparkeerde auto's deels aan het zicht onttrekken. Op dit moment is reeds begroeiing aanwezig op het terrein van Florensis in de vorm van hagen en bomen. In de toekomst kan deze begroeiing worden uitgebreid. In de Gebiedsvisie Deltapoort 2025 staat aangegeven dat de Langeweg vergroend dient te worden met diverse bomenrijen, zodat deze een uitstraling krijgt die past bij de functie. De gemeente is verantwoordelijk voor deze uitwerking en heeft de mogelijkheid een bomenrij te plaatsen langs de Langeweg in het openbaar groen. Bij de groeninvulling en de positionering hiervan dient rekening te worden gehouden met mogelijke vervuiling van het complex en het gewas van Florensis. Bij het vallen van bijvoorbeeld bladeren van de bomen kunnen deze terecht komen op en in de kassen en bassins, waardoor verstoppingen kunnen ontstaan. Ook kunnen er bladeren en boomzaden terecht komen in de kas. Dit veroorzaakt niet alleen een hinderlijke vervuiling van de producten, maar ook uitgroei van bomenzaden tussen de planten. Met name bomen die hun zaden met de wind verspreiden zoals wilgen geven veel overlast.

Achter de verwerkingsruimten zijn de kassen gelegen, die zoveel mogelijk repeterend in hoogte, breedte en lengte worden gebouwd. De kassen worden mogelijk in de toekomst voorzien van een bovenscherm. Achter de kassen zijn de bassins, de buitenteelt, groen en eventuele waterpartij gelegen. De waterpartij biedt indien nodig ruimte voor vervangend water om te kunnen voldoen aan de compensatieplicht van het Waterschap Hollandse Delta. De compensatieplicht is van toepassing op het maken van nieuwe verharding. Het gebied achter de kassen bevat elementen die niet hoog zijn, waardoor er visuele afstand wordt gecreëerd tussen de snelweg en de bebouwing. Hier is ook de buitenteelt gelegen, die laat zien wat Florensis doet. Om de beleving van het landschap te benadrukken is er een groene singel gesitueerd tussen de rijksweg en de bebouwing.



Afbeelding 7.5.1.1: functie onderscheid: rood is begroeiing, geel is de scheidslijn van de verwerkingsruimte/ kantoor en paars is de scheidslijn van de kas

## 7.5.2. Massa

De bebouwing is gegroepeerd en heeft een duidelijke hoofdvorm. De kassen bestaan uit één laag met een hellende kap. De verwerkingsruimte bestaat uit een onderbouw met een flauw hellend zadeldak of plat dak. Het kantoor bestaat uit twee lagen met een plat dak.

De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit kassen en verwerkingsruimten waarbij de nokrichting parallel of haaks is aan de Langeweg. De bebouwing dient sober en zorgvuldig te zijn vormgegeven, met een terughoudend kleurgebruik. In de uitwerking van de gevel dient rekening te worden gehouden met de lengte en hoogte van de gevels. Grote vlakken krijgen een geleding in de

gevel door middel van kleurgebruik, materialisatie of anders. De massa van de bedrijfsruimte aan de westzijde dient, indien plat dak wordt toegepast, gedeeltelijk lager te worden uitgevoerd om zo de overgang naar het landschap te maken. Dit zal in het bestemmingsplan meegenomen worden.

### 7.5.3. Materialen

Het materiaalgebruik is traditioneel, terughoudend en in onderlinge overeenstemming. De gevels van de kassen en verwerkingsruimten worden in hoofdzaak uitgevoerd in glas en beplating. De gevels van het kantoor kan bestaan uit baksteen of beplating. Grote vlakken zijn opgebouwd uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur. De hellende daken worden uitgevoerd in glas of beplating in de kleur wit of grijs. De kleuren van de gebouwen zijn voornamelijk gedekte kleuren zodat deze minder aandacht vragen in het landschap.

### 7.5.4. Inrichting terrein

Voor de inrichting van het terrein is het uitgangspunt zoveel mogelijk een erfinrichting te maken die aansluit bij het karakter van het gebied. De aanwezige landschappelijke elementen zoals dijken en watergangen blijven behouden. In de bijlagen 'Beeldkwaliteitsplan verduurzaming Florensis, impressies' zijn de impressies te vinden van de nieuwe ontwikkelingen.

Voor de ontsluiting van het terrein worden de bestaande inritten aan de Langeweg gebruikt. De inritten worden afgesloten met hekwerken van circa twee meter hoog. Bij deze inritten zijn naamborden en hagen geplaatst. Aan de Langewegzijde blijft de groene inkleding van de woonpercelen gehandhaafd. De parkeerplaatsen, expeditie en opslagen worden afgebakend door hagen en bomen. Op de hoek van de Langeweg en Hendrik Ydenweg blijft de groene gronddijk gehandhaafd. Achter de dijk vindt buitenopslag en parkeren plaats welke door de dijk uit het zicht zijn. De groene gronddijk markeert de hoek van het perceel van Florensis en begeleidt de overgang van de weg naar de verwerkingsruimte. Tevens is het een mooie overgang van de dicht begroeide Hendrik Ydenweg naar de meer open Langeweg. De totale groene inkleding langs de Langeweg geeft de weg meer uitstraling.



Afbeelding 7.5.4.1: impressie hoek van de Langeweg en Hendrik Ydenweg met zadeldak



*Afbeelding 7.5.4.2: impressie hoek van de Langeweg en Hendrik Ydenweg met plat dak*

Aan de zijde van de rijksweg A16 worden de bassins, groen, eventuele waterpartij en siertuin gesitueerd waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande gasleiding. De kassen zijn vanaf de rijksweg zichtbaar en laten zien wat Florensis doet. De buitenteelt tussen de kassen en snelweg gelegen benadrukken dit. De reeds aanwezige bomen ter plaatse van de verderop gelegen afrit zorgen dat de buitenopslagen in het plangebied uit het zicht van de openbare weg liggen. Het perceel wordt aan de snelweg zijde omzoomd door een groene bomenrij. Tevens wordt er een groenwand met reclame-uiting van Florensis in de groenstrook langs de snelweg geplaatst.



*Afbeelding 7.5.4.3: impressie vanaf de rijksweg A16*

De westzijde wordt afgebakend door een watergang en aan de Langewegzijde door middel van hagen en bomen. Deze elementen zijn in de bestaande situatie reeds aanwezig.



*Afbeelding 7.5.4.4: impressie vanaf de Langeweg*

### **7.5.5. Reclame**

De reclame zal bestaan uit een ondergeschikt, object en mag geen afbreuk doen aan de hoofdbebouwing. Er wordt een reclame-uitingen geplaatst aan de snelweg op het perceel van Florensis. Deze reclame-uiting laat zien wat het bedrijf doet. Er wordt gedacht aan een groenwand met een reclame-uiting erin verweven. De reclame-uiting dient in verhouding te zijn met het landschap en de bedrijfsbebouwing.

## **8. Planologisch proces**

Om Florensis voldoende toekomstperspectief te geven, is het noodzakelijk dat de productieprocessen worden verduurzaamd en efficiënter worden gemaakt. Dit perspectief kan niet geboden worden binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Dit plan laat slechts gebouwen toe met de volgende hoogten:

- Maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen: 6 meter
- Maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen: 8 meter
- Maximale bouwhoogte van kassen: 6 meter

In het vigerende bestemmingsplan is tevens sprake van een bouwvlak dat op meerdere punten direct langs de buitengevels van de gebouwen ligt. Er is meer flexibiliteit nodig om duurzame technieken in te passen in het bestaande bedrijf.

### **8.1. Bestemmingsplanprocedure**

Florensis wenst samen met de gemeente de procedure af te stemmen. Er zal een voorontwerp-bestemmingsplan worden opgesteld. Dit voorontwerp-bestemmingsplan zal voor inspraak ter inzage worden gelegd. Bovendien zal Florensis een informatie-avond organiseren voor omwonenden en belangstellenden. Dit biedt Florensis de mogelijkheid om de mening van deze groep te betrekken bij de planvorming waarna de formele bestemmingsplanprocedure kan worden gestart.

## 9. Conclusie

Florensis is voor o.a. de werkgelegenheid van belang voor Hendrik-Ido-Ambacht en de omgeving. Het is een internationaal georiënteerd bedrijf waar veel productinnovatie plaatsvindt. Dankzij de inzet van vele medewerkers heeft Florensis een voorname positie in de markt voor uitgangsmateriaal in de sierteelt verworven.

In de toekomst is het niet voldoende om alleen innovatieve kwaliteitsproducten te leveren. Ook de productiemethode zal door de consumenten worden beoordeeld op duurzaamheid en vragen de directe afnemers een hoge mate van efficiency. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden is het nodig om nieuwe technieken toe te passen. Deze technieken conflicteren echter met het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft de diverse bouwhoogten en de grenzen van het bouwvlak. Er is een nieuw bestemmingsplan nodig om deze technieken te kunnen toepassen.

Wil Florensis het bedrijf blijven waarop zowel de werknemers als de omgeving trots kan zijn, is medewerking van deze omgeving nodig zodat een nieuw bestemmingsplan tot stand kan worden gebracht. Dit bestemmingsplan zal slechts het perceel van Florensis aan de Langeweg in Hendrik-Ido-Ambacht bevatten (Partiële herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht dat in 2012 is vastgesteld).

Florensis wenst samen met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht de procedure af te stemmen. Vervolgens kan het bestemmingsplan worden voorbereid met een voorontwerp-bestemmingsplan met een bijbehorende informatie-avond voor omwonenden en belangstellenden.

# Beeldkwaliteitsplan verduurzaming Florensis Impressies



|                         |                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Opdrachtgever:</b>   | Florensis B.V.<br>T.a.v. de directie<br>Langeweg 77-85<br>3342 LD Hendrik-Ido-Ambacht                                                                            |
| <b>Adviesbureau:</b>    | AAB Nederland<br>Horti Business Center<br>2 <sup>e</sup> verdieping<br>Jupiter 420<br>2675 LX HONSELERSDIJK<br>+31 174 63 76 37<br>info@aabnl.nl<br>www.aabnl.nl |
| <b>Behandeld door:</b>  | ing. A.J.N. van Ruijven (Alwin)<br>a.vanruijven@aabnl.nl<br>ing. R.E. van der Wel MArch (Ronald)<br>r.vanderwel@aabnl.nl                                         |
| <b>Plaats en datum:</b> | Honselersdijk, 28 september 2017<br>aangepast 13 december 2017                                                                                                   |
| <b>Projectcode:</b>     | 041800-171213-AR-RW-beeldkwaliteitsplan-impressies.docx                                                                                                          |

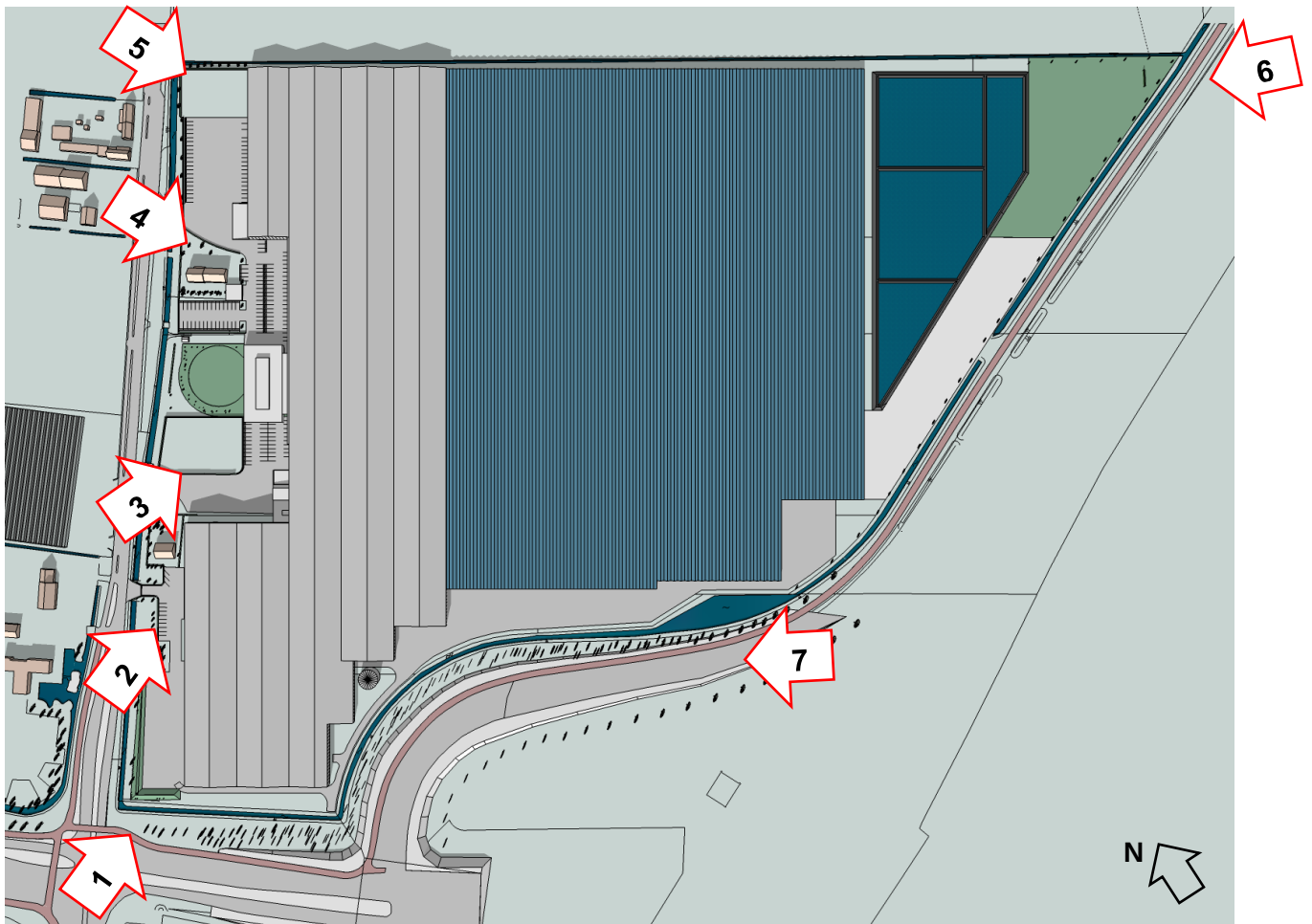
## Inhoudsopgave

|           |                        |          |
|-----------|------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding.....</b>  | <b>1</b> |
| <b>2.</b> | <b>Overzicht.....</b>  | <b>2</b> |
| <b>3.</b> | <b>Impressies.....</b> | <b>3</b> |
| 3.1.      | Impressie 1.....       | 3        |
| 3.2.      | Impressie 2.....       | 5        |
| 3.3.      | Impressie 3.....       | 7        |
| 3.4.      | Impressie 4.....       | 9        |
| 3.5.      | Impressie 5.....       | 11       |
| 3.6.      | Impressie 6.....       | 13       |
| 3.7.      | Impressie 7.....       | 14       |

## **1. Inleiding**

Florensis wenst de komende jaren verder te verduurzamen en te innoveren. Hiervoor is het o.a. noodzakelijk dat de huidige bedrijfsbebouwing op termijn wordt vervangen en uitgebreid op de bestaande locatie van Florensis. Hoewel geen zekerheid is te geven over hoe het bedrijf er over een aantal jaren uit zal zien, kan door middel van een aantal impressies wel een indruk worden gegeven.

## 2. Overzicht



Plattegrond nieuwe situatie

### 3. Impressies

#### 3.1. Impressie 1



Foto bestaande situatie (Google streetview)



Impressie nieuwe situatie, verwerkingsruimte met zadeldak



Impressie nieuwe situatie, verwerkingsruimte met plat dak

### 3.2. Impressie 2



Foto bestaande situatie (Google streetview)



Impressie nieuwe situatie, verwerkingsruimte met zadeldak



Impressie nieuwe situatie, verwerkingsruimte met plat dak

### 3.3. Impressie 3



Foto bestaande situatie (Google streetview)



Impressie nieuwe situatie, verwerkingsruimte met zadeldak



Impressie nieuwe situatie, verwerkingsruimte met plat dak

### 3.4. Impressie 4



Foto bestaande situatie (Google streetview)



Impressie nieuwe situatie, verwerkingsruimte met zadeldak



Impressie nieuwe situatie, verwerkingsruimte met plat dak

### 3.5. Impressie 5



Foto bestaande situatie (Google streetview)



Impressie nieuwe situatie, verwerkingsruimte met zadeldak



Impressie nieuwe situatie, verwerkingsruimte met plat dak

### 3.6. Impressie 6



Foto bestaande situatie (Google streetview)



Impressie nieuwe situatie

### 3.7. Impressie 7



Foto bestaande situatie (Google streetview)



Impressie nieuwe situatie