



v i s i e l a n d s c h a p p e l i j k e i n p a s s i n g
o e r l e m a n s p l a s t i c s b v
l o c a t i e g e n d e r e n

oktober 2015
gew. 15 juni 2016

inhoudsopgave

inleiding	2
probleemstelling	3
historische situatie	4
context	5
bestaande situatie en directe omgeving	6
juridisch kader	11
visie landschappelijke inpassing	12
uitwerking landschappelijke inpassing	13
uitwerking sortimentskeuze	14
waterberging	15



inleiding

Oerlemans Plastic bv met o.a. vestigingen in Genderen en Giessen maakt bedrijfsmatige ontwikkelingen door waar het bedrijf in ruimtelijke en functionele zin goed op voorbereid wil zijn. Inspelen op veranderingen in de markt en in het productieproces vraagt om een adequate aanpak van de bedrijventerreinen in genoemde kernen. Zo wordt in de gemeente Woudrichem de bestemmingsplanwijziging voor de toekomstige uitbreiding van de bedrijfsgebouwen in Giessen voortvarend opgepakt.

Ook voor de locatie Genderen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk, het bedrijf heeft behoefte aan uitbreiding van haar opslagcapaciteit. Het bedrijfsterrein beschikt over vrije ruimte, echter de voorziene terreinonderdelen hebben nu een groene invulling, een functiewijziging naar opslagterrein is noodzakelijk.

Daarnaast zal er in de toekomst ook in de logistiek van het bedrijf een en ander gaan veranderen. De plannen daartoe hebben nog geen definitieve vorm gekregen, maar binnen het bedrijf anticipeert men graag in een vroegtijdig stadium op dergelijke ontwikkelingen.

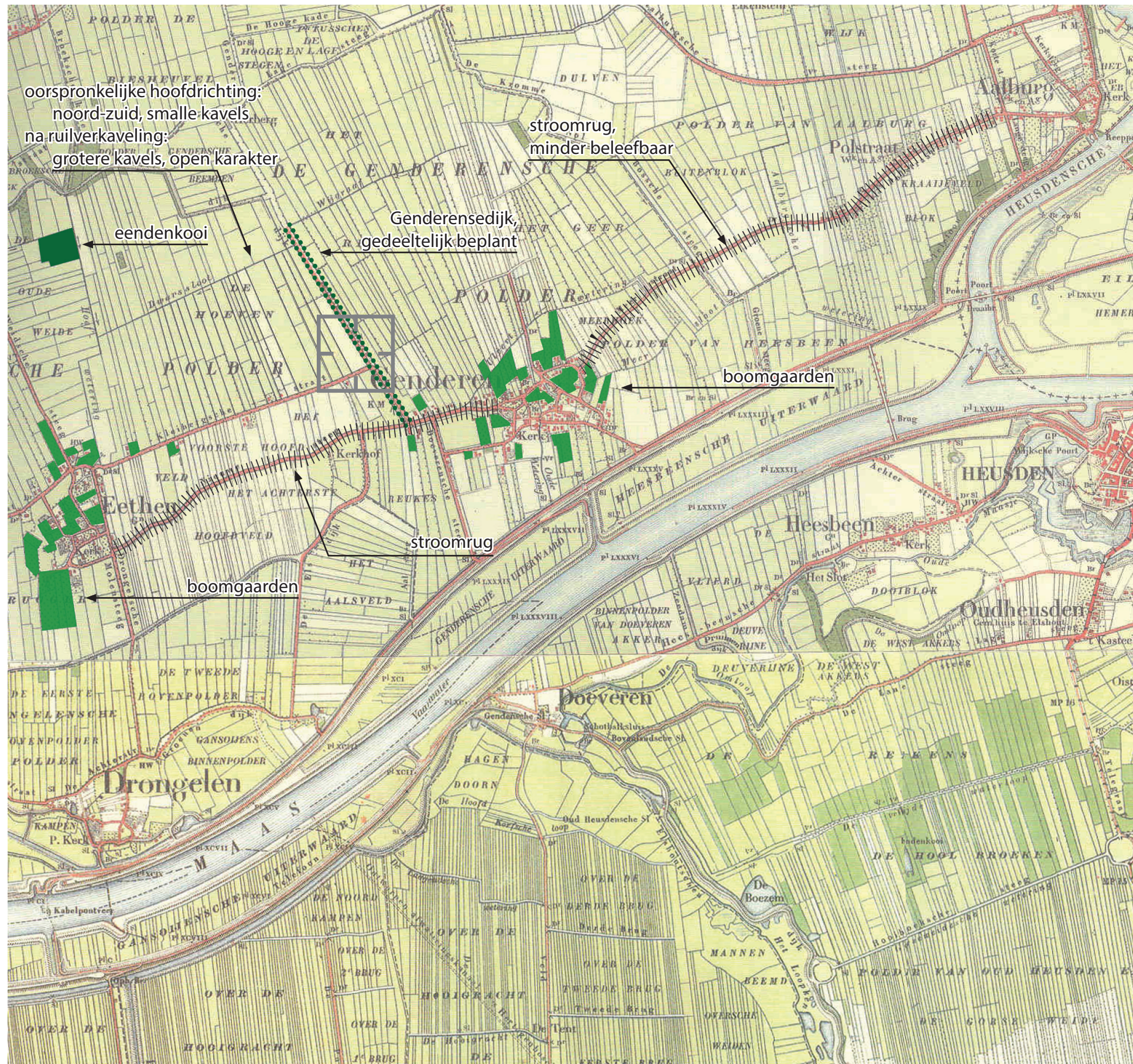


probleemstelling

De opgave van de “landschappelijke inpassing” beperkt zich niet tot de inpassing van de nieuwe opslag aan de oostzijde van het terrein, grenzend aan de Genderensdijk. Een bredere kijk op de context van de locatie is noodzakelijk.

De locatie aan de N267, ontsloten via de Kleibergsestraat, aan de rand van het dorp Genderen, omgeven door agrarisch gebied en het bebouwingslint van de Genderensdijk, vraagt om een landschappelijke inpassing, die aansluit op de huidige situatie en het omringende landschap. Zorgvuldig vormgegeven overgangen naar de omgeving maken hier deel van uit, evenals het inspelen op de huidige opgaven voortkomend uit de visie “kwaliteitsverbetering landschap”, die in het kader van de Verordening Ruimte door de provincie Noord Brabant is opgesteld. Daarnaast wil het bedrijf ook in spelen op andere aspecten, zoals bereikbaarheid, wateropgave e.d.

De locatie beschikt over een zekere vrije ruimte aan de noord- en westzijde van het terrein, aan de oostzijde is eveneens ruimte beschikbaar. De daar voorziene opslag zal voor een deel het terreingedeelte met de huidige boomgaard beslaan. Aan de zuidzijde bevindt zich een woning met erf. Deze locatie zal in de toekomst een andere invulling krijgen. De opgave van de “landschappelijke inpassing” zal binnen deze randvoorwaarden worden vorm gegeven.



historische situatie

Topografische kaart rond 1840

De bodemkaart van Nederland, ingezoomd op het gebied rondom Genderen geeft een indeling in jonge rivierkleigronden aan. Een afwisseling van lager gelegen komkleigronden en de aangrenzende oeverwallen met overgangszones.

De dorpen op de oeverwallen hebben een lintvormige structuur, zoals ook op de historische atlas goed te zien is. De hogere oeverwallen waren bij uitstek geschikt voor bebouwing, maar ook voor boomgaarden. Deze omringen als het ware de dorpsbebouwing. Het omringende komkleigebied daarentegen is zeer nat en wordt door middel van een stelsel van parallel lopende kavelsloten zo goed mogelijk ontwaterd. Een gebied met smalle kavels, vaak begeleid door kavelbeplanting. Deze kavels zijn overwegend noord-zuid gericht. Grotere aaneengesloten groengebieden in deze komkleigebieden zijn nattere boscomplexen, zoals grienden en eendenkooien.

De huidige locatie Oerlemans bevindt zich in het komkleigebied. Van de oorspronkelijke smalle verkaveling is na de ruilverkaveling uit de zestiger jaren van de vorige eeuw niet veel meer zichtbaar. De Genderensdijk verwijst als smal lint noord-zuid gericht nog naar deze verkaveling.

Door de aanleg van de provinciale weg is het lint met de aaneenschakeling van de dorpen op de oeverwallen minder herkenbaar geworden, uiteraard mede veroorzaakt door nieuwe stedenbouwkundige invullingen en het geleidelijk aan verdwijnen van de boomgaarden rond de kernen.

Na de ruilverkaveling heeft het gebied een veel opener karakter gekregen, kavels zijn vergroot, blokvormig, de beplanting langs de kavelgrenzen is verdwenen onder invloed van een effectieve bedrijfsvoering en optimale opbrengsten. In ruimtelijk opzicht bepalen slechts de erfbeplantingen rondom de boerderijen en de wegbeplantingen het beeld. Deze behoren als kenmerkend landschappelijk element bij het huidige landschapsbeeld.



context

In de directe omgeving van de bedrijfskavel van Oerlemans Plastic BV bevinden zich aan de westzijde twee kavels, respectievelijk een boerderij De Kleijberg met opstallen en een woonkavel. Beide kavels zijn voorzien van een stevige erfbeplanting.

Aan de oostzijde loopt de Genderensdijk evenwijdig aan het bedrijfsterrein. Dit is een smalle strook bebouwing met tuinen en erven aan de oostkant. Op korte afstand van de Genderensdijk bevindt zich de Lange Hoeve. Deze boerderij met recent nieuw gebouwde opstallen kent vrijwel geen erfbeplanting.

Aan de zuidkant van de provinciale weg bevindt zich eveneens een bedrijventerrein. Verschillende bedrijven met bedrijfswoningen zijn hier gevestigd. Op de kop van dit gebied, grenzend aan de provinciale weg, is een klein woongebied gesitueerd. Ook deze locatie wordt in ruimtelijke zin begeleid door hoog opgaande beplanting.

Kenmerkend voor de omgeving van Oerlemans' bedrijventerrein is de grote openheid van het agrarisch gebied met hier en daar kleine groene enclaves. Deze bestaan uit veelal agrarische bebouwing met erfbeplanting. Ook langs de provinciale weg zijn deze groene eilanden/clusters van oudsher zichtbaar. Opvallend is echter wel dat bij vooral nieuw gebouwde opstallen de realisatie van de zo kenmerkende erfbeplanting achterwege is gebleven.

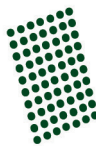


bestaande situatie en directe omgeving

Het bedrijfsterrein van Oerlemans Plastics BV ligt aan het kruispunt Genderensdijk en Kleibergsestraat. Het terrein wordt aan de noordzijde omgeven door een elzenhaag, deze vormt de overgang naar het agrarisch gebied ten noorden van het bedrijfsperceel. Aan de westzijde bestaat de beplantingsrand uit een hoge coniferen haag en een stevige populieren rij. Deze strook grenst aan bouwland behorende bij de naastgelegen boerderij.

Aan de oostzijde, grenzend aan de Genderensdijk , worden de bedrijfsgebouwen begeleid door een meer dan 3 meter hoge haag met een bomenrij van Ginkgo's. Een laagstam boomgaard bevindt zich aan de noordoostzijde van het perceel. Een stevige damwand begeleid door een inheemse beplanting neemt het zicht weg op een belangrijk deel van de bedrijfsgebouwen, die zich meer centraal op de kavel bevinden.

Aan de zuidzijde langs de Kleibergestraat en de parallel lopende provinciale weg bestaat de beplanting uit voornamelijk lagere sierbeplanting met een enkele boom. Uitzondering hierop is de erfbeplanting rondom de voormalige woning in de zuidwesthoek van het terrein. Deze erfbeplanting is vrij hoog en stevig en bestaat uit inheemse beplanting en hoge coniferen.

-  erf zonder erfbeplanting
-  erf met erfbeplanting
-  boomgaard



parallel aan Provinciale weg



Lange Hoeve zonder erfbeplanting



Genderensdijk



zicht op het Rekselaar



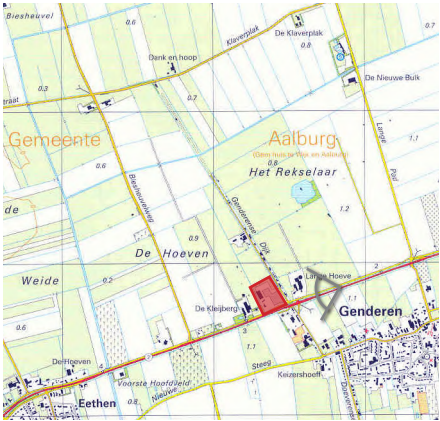
Kleibergsestraat



Oerlemans, nauwelijks zichtbaar



polulieren langs Genderensdijk



Kleibergsestraat



beplanting langs Genderensdijk



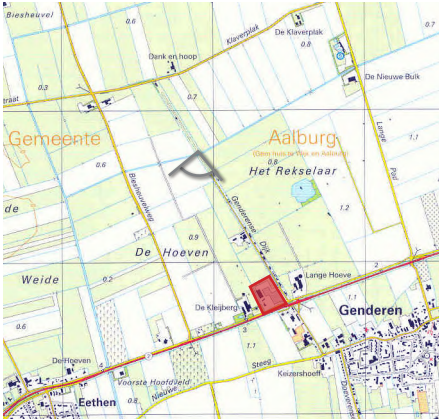
open gebied



Genderensdijk
westzijde



populieren en fruitbomen langs Genderensdijk



Genderensdijk



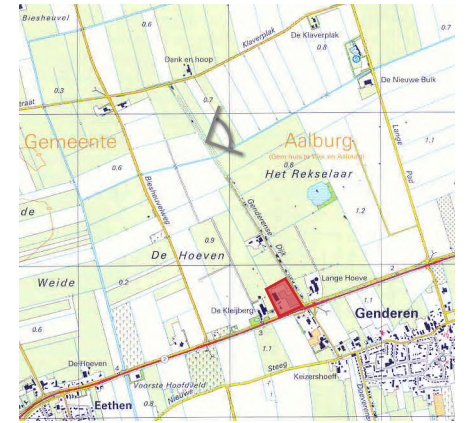
Klaverplak, zonder erfbeplanting



zwembad en omgeving



het Rekselaar



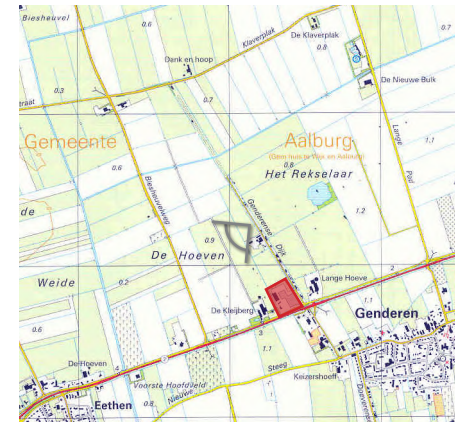
vanaf Genderensdijk



boerderij aan Genderensdijk



achterzijde boerderij



Genderensdijk



Genderensdijk
westzijde



achterzijde Oerlemans Plastics



Genderensdijk



boomgaard achterzijde Oerlemans Plastics



westzijde: zicht op Genderensdijk



voorzijde langs Provincialeweg Zuid



zuidzijde



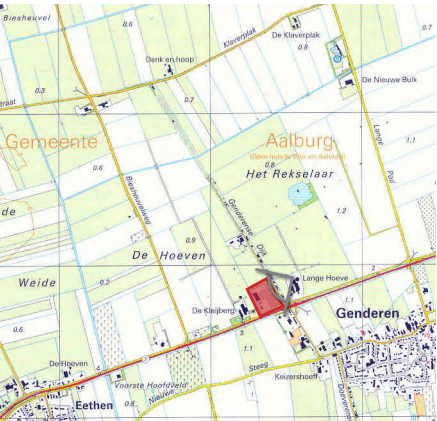
zicht op Kleibergsestraat & Provincialeweg vanaf Nieuwe Steeg

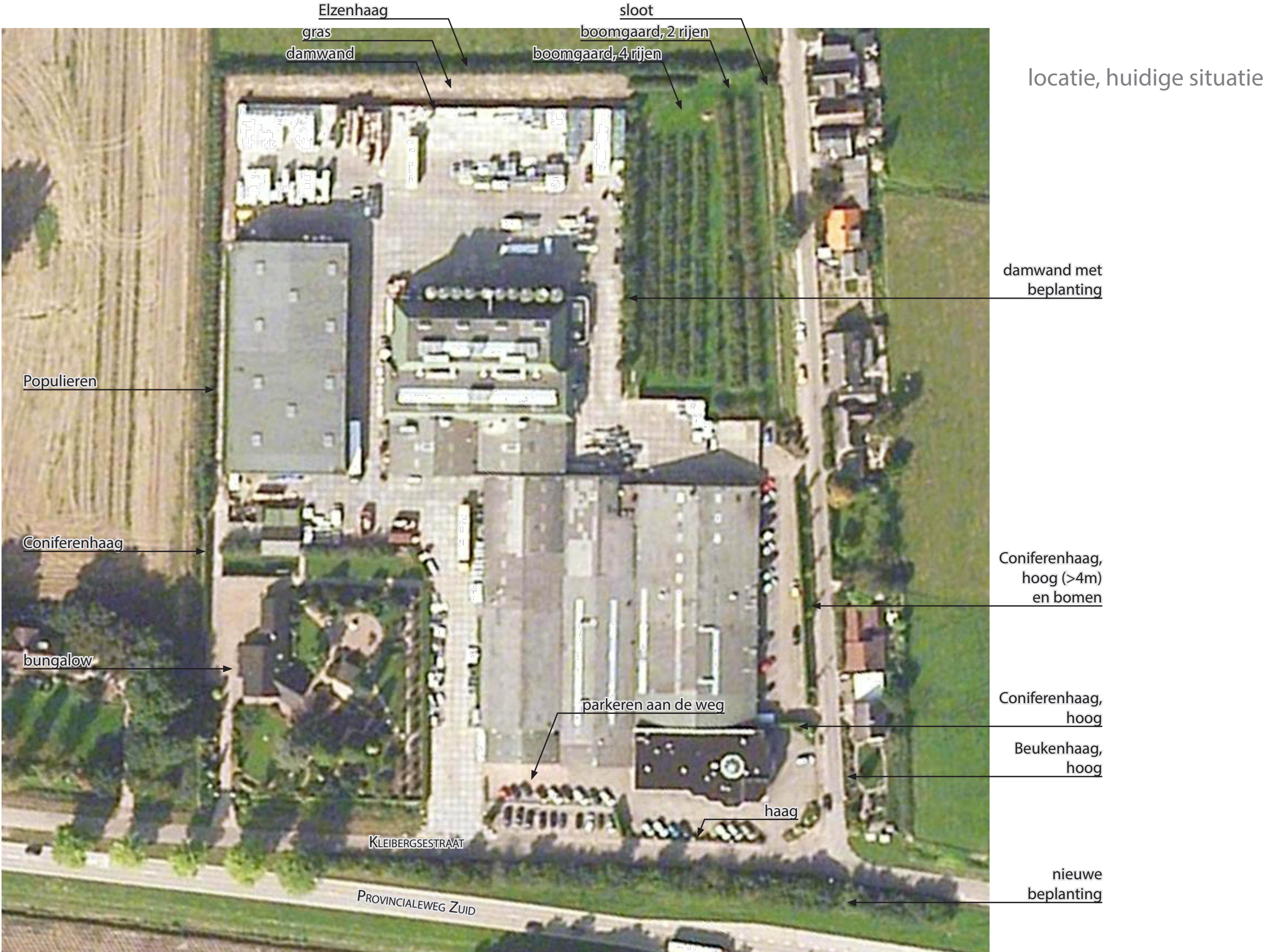
Genderensdijk

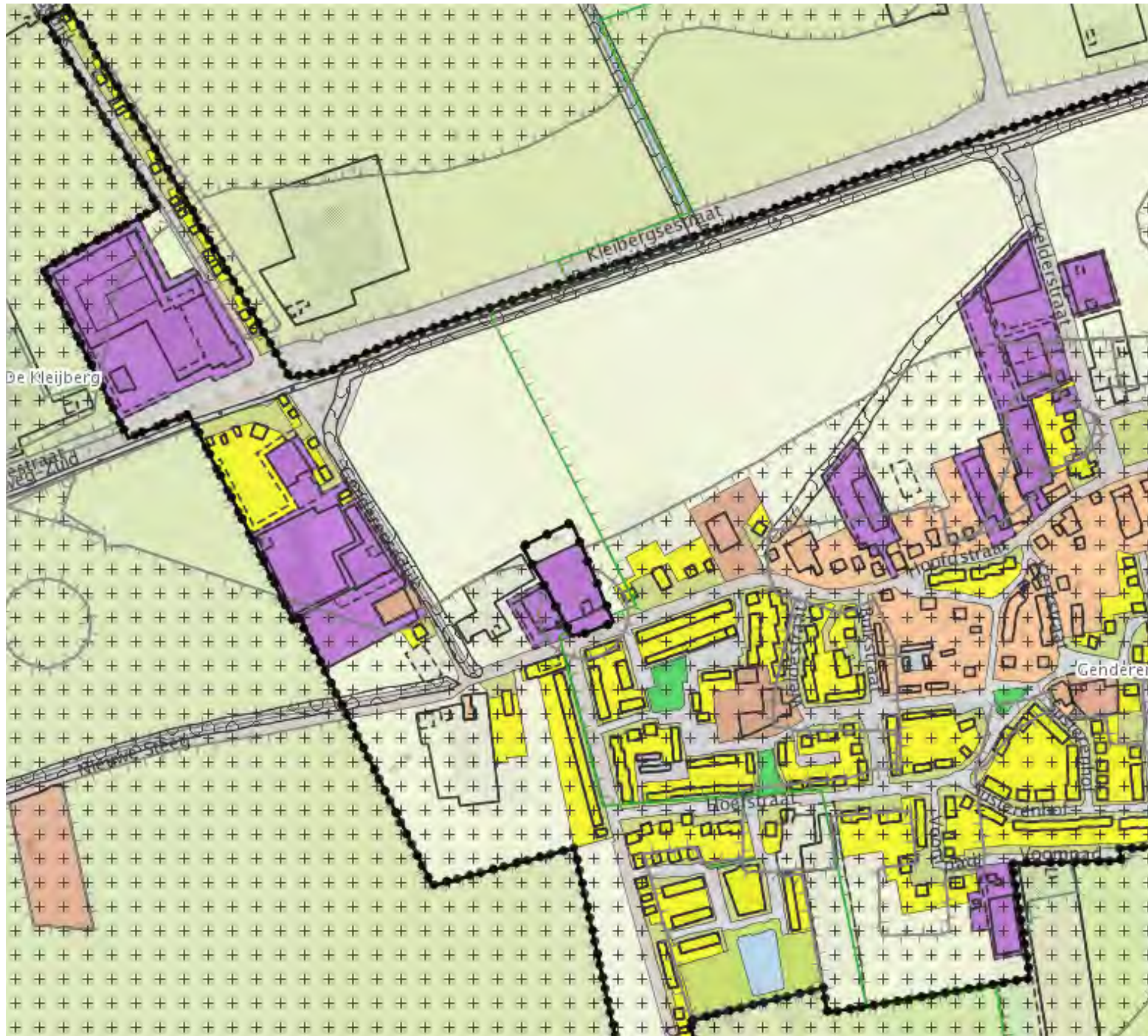
Oerlemans Plastics

Provincialeweg Zuid

Nieuwe Steeg







juridisch kader

Voor alle plannen die in Nederland gemaakt worden geldt dat zij binnen het vigerend juridisch kader moeten passen. De belangrijkste toetssteen voor de voorgenomen functiewijziging op het terrein van Oerlemans Plastics BV in Genderen is het bestemmingsplan. In de gemeente Aalburg is momenteel een Voorontwerp Bestemmingsplan voor de kern Genderen in behandeling.

Voorontwerp Bestemmingsplan Genderen (2012-11-02)

In de nieuwe situatie zal ca. 2000 m² grond met agrarische bestemming wijzigen in opslagterrein; bedrijfsbestemming. In het Voorontwerp Bestemmingsplan Genderen, een zogenoemd conserverend plan, is het gehele terrein van Oerlemans Plastics BV bestemd als 'bedrijf' met uitzondering van de huidige boomgaard, die de bestemming 'agrarisch' draagt. Zowel voor de legenda-eenheden 'agrarisch' als 'bedrijf' geldt dat er geen verdere aanduidingen zijn aangegeven. Voor de aanduiding 'bedrijf' betekent dit dat het bijbehorende bouwvlak voor 100% bebouwd mag worden. De voorgenomen functieverandering op het terrein is op dit moment niet in het plan beschreven en zal daarin moeten worden opgenomen. De toekomstige uitbreidingen, fase 1 en fase 2, vallen daarentegen binnen de bedrijfsbestemming.

Ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de Provincie Noord Brabant in haar Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. In de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' wordt gesteld dat iedere ruimtelijke ontwikkeling buiten 'bestaand stedelijk gebied' gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook een vergroting van het bebouwd oppervlak vindt daarin een vertaling in kwaliteitsverbetering van het landschap. Als voorwaarde voor deze kwaliteitsverbetering wordt een goede landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak|bouwvlak op basis van een gekwalificeerd opgesteld landschapsinpassingsplan waarin o.a. de aanleg van natuur- en landschapselementen opgenomen is, gesteld.

visie landschappelijke inpassing

Het huidige landschapsbeeld in het Land van Heusden en Altena wordt gekarakteriseerd door een grote openheid. De oost-west gerichte structuur van komgronden en stroomruggen kenmerkt zich door een afwisseling tussen overwegend dichte bebouwingslinten en tussenliggend open agrarisch gebied. Deze grootschalige openheid wordt in de Structuurvisie + beschouwd als het “goud” van de streek.

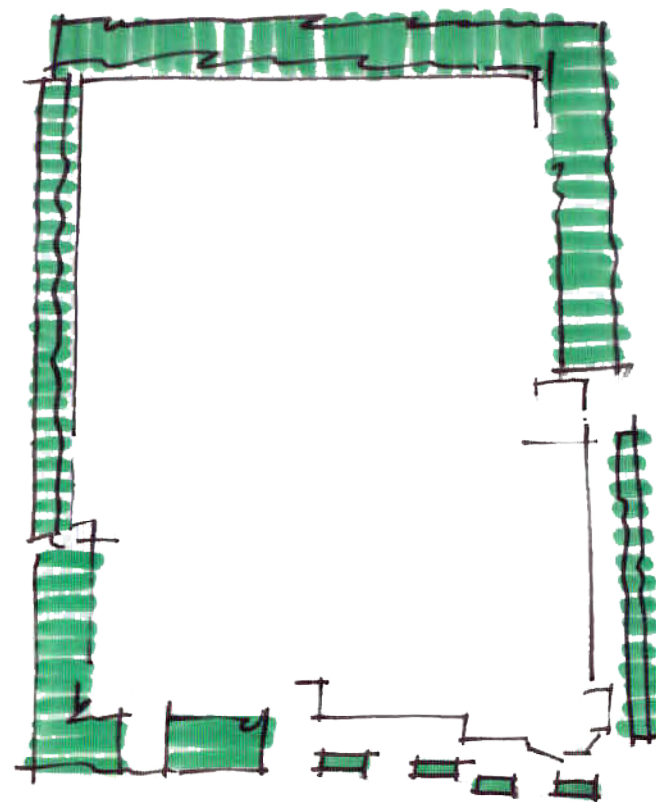
Binnen deze open gebieden vormen (agrarische) bedrijven omgeven door erfbeplantingen en overwegend oost-west gerichte wegbegeleidende beplantingen het contrast.

Een zorgvuldige inpassing van een nieuwe bedrijfskavel of de vergroting van een bestaand bedrijf is van groot belang. Echter bij de landschappelijke inpassing van nieuwe vestigingen en vergroting van bestaande bedrijfskavels komt erfbeplanting nog al eens onder druk te staan, vaak uit kostenoverwegingen voor aanleg en beheer.

Het terrein van Oerlemans Plastic echter wordt al door verschillende landschappelijke elementen omgeven, zoals populierenrijen, elzenhagen, hoge hagen met bomenrijen en een boomgaard, bestaande uit enkele rijen halfstam fruitbomen. Een erfbeplanting, zoals deze ook in de directe omgeving voorkomt.

In het kader van de optimalisatie van de bedrijfsactiviteiten is een uitbreiding van de opslagcapaciteit op het bedrijfsterrein van Oerlemans Plastics BV noodzakelijk. Deze opslag wordt voorzien aan de oostzijde van het bedrijfsterrein, ter plaatse van een deel van de aanwezige boomgaard.

Een verantwoorde inpassing van deze opslag vraagt om een versterking en verbreding van de bestaande landschapselementen. Een sterke omlijsting van het terrein, in de vorm van een stevige erfbeplanting, passend in het omringende landschap.



concept: versterking van groene 'lijst'



uitwerking landschappelijke inpassing

De voorziene uitbreiding van de opslag bestaat uit een deel van de bestaande boomgaard langs de Genderensedijk. Door het behoud van de eerste rij fruitbomen, de aanplant van een nieuwe bomenrij parallel aan de sloot en het aanbrengen van een dijkvormig grondlichaam met inheemse beplanting wordt de opslag aan het zicht onttrokken.

Ter compensatie wordt de groenzone aan de westzijde van het terrein versterkt en zal de zone aan de noordzijde van het bedrijfsterrein verder landschappelijk worden ingericht in de vorm van een wadi. De inrichting van deze zone kan worden gezien als compensatie voor het vervallen van een deel van de boomgaard ten behoeve van de voorgestelde opslag. Ook aan de oost- en zuidoostzijde van het complex wordt een versterking van de aanwezige landschappelijke elementen voorgesteld door middel van een aanvulling van boomgroepen.

Aan de zuidwestzijde van het bedrijfsterrein zal de bestaande beplanting rondom de bungalow worden versterkt, waardoor een sterke omlijsting ontstaat. Het bedrijfsterrein zal daar in de toekomst worden heringericht. In de plantekening aangeduid met de fase 1 en 2.

De kantoorgebouwen aan de Kleibergsestraat vragen om een andere benadering, kleine bomen in een meer gecultiveerde groenzone versterken de uitstraling van het pand.

Deze aanpak sluit geheel aan bij hetgeen in de Welstandsnota wordt vermeld. "Voor bedrijven die zichtbaar zijn vanaf doorgaande routes geldt dat er wat meer aandacht dient zijn voor een representatieve uitstraling of afscherming door groen."

uitwerking sortimentskeuze

1. De huidige afschermende beplanting aan de Genderensedijk bestaat uit een ca. 4^o m hoge coniferenhaag, die aan de wegzijde wordt begeleid door een aantal fraaie laanbomen, Ginkgo biloba, in een onderbeplanting van Lonicera pileata in een blokhaag.

- Alhoewel de bestaande beplanting aan de oostzijde van het perceel niet streekeigen is, maar het een gecultiveerde, min of meer stedelijke beplanting betreft, zal deze vanwege de omvang en kwaliteit van de beplanting worden gehandhaafd. Deze beplanting (haag en bomen) blijft ongewijzigd, het maakt deel uit van een door bewoners en bedrijf gewaardeerde erfbeplanting. In de directe omgeving voorkomende erfbeplantingen zijn ook gemengd van aard en bestaan zowel uit inheemse als gecultiveerde beplantingen.

2. De voorgestelde beplanting aan de oostzijde van het terrein bestaat uit de volgende onderdelen: een reeds aanwezige rij fraai uitgegroeide halfstam fruitbomen en aan de westzijde van de bermsloot ca. 30 nieuwe bomen. Hiervan ca. 20 wilgen, Salix alba, die op een onderlinge afstand van ca. 4^o m h.o.h. worden geplant. Deze worden op termijn als knotwilgen onderhouden, zij vormen met de reeds aanwezige knotwilgen elders langs de Genderensedijk een doorlopende lijn. Verspreid komen in deze lijn enkele groepen essen, Fraxinus excelsior, voor.

3. Op het talud dat de omlijsting vormt van de nieuwe opslag worden inheemse heesters geplant, in totaal 430 stuks (1/m², maat 80/100). Gemengd te planten in driehoeksverband, in groepen van ongeveer 10 per soort. Deze soorten zijn compacte groeiers, gemiddeld tot 2^o m hoog.

- | | |
|-------------------------|----------------|
| - Prunus spinosa | sleedoorn |
| - Ligustrum ovalifolium | liguster |
| - Cornus sanguinea | kornoelje |
| - Rhamnus frangula | vuilboom |
| - Rosa rugosa | hondsroos |
| - Cornus mas | gele kornoelje |
| - Euonymus europaeus | kardinaalsmuts |
| - Viburnum opulus | Gelderse roos |

4. De noordgrens van het terrein wordt gevormd door een brede elzenhaag. Aan de noordzijde van de wadi - die zorg draagt voor voldoende waterberging - worden ca. 15 elzen geplant, Alnus glutinosa, in groepen verspreid.

5. In de tweede planfase wordt aan de westzijde van het bedrijventerrein de groenzone versterkt. De lijn met bestaande populieren wordt vervangen door essen. In het verlengde van deze rij wordt ongeveer 200 m² bosplantsoen aangeplant, aangevuld met 15 stuks nieuwe bomen, bij voorkeur essen, Fraxinus excelsior 'Atlas', met slanke habitus.

Bosplantsoen:

- | | |
|-------------------------|----------------|
| - Alnus glutinosa | zwarte els |
| - Prunus spinosa | sleedoorn |
| - Cornus sanguinea | rode kornoelje |
| - Ligustrum ovalifolium | liguster |
| - Cornus mas | gele kornoelje |

In driehoeksverband geplant, in gemengde groepen van ca. 10 stuks per groep. 1 stuk/m², maat 80/100.

6. In de groenzone voor de toekomstige laadperrons worden essen geplant, onderlinge plantafstand 6⁵ m h.o.h. Eveneens de smalle opgaande Fraxinus excelsior 'Atlas', in een dubbele rij, totaal 10 stuks.

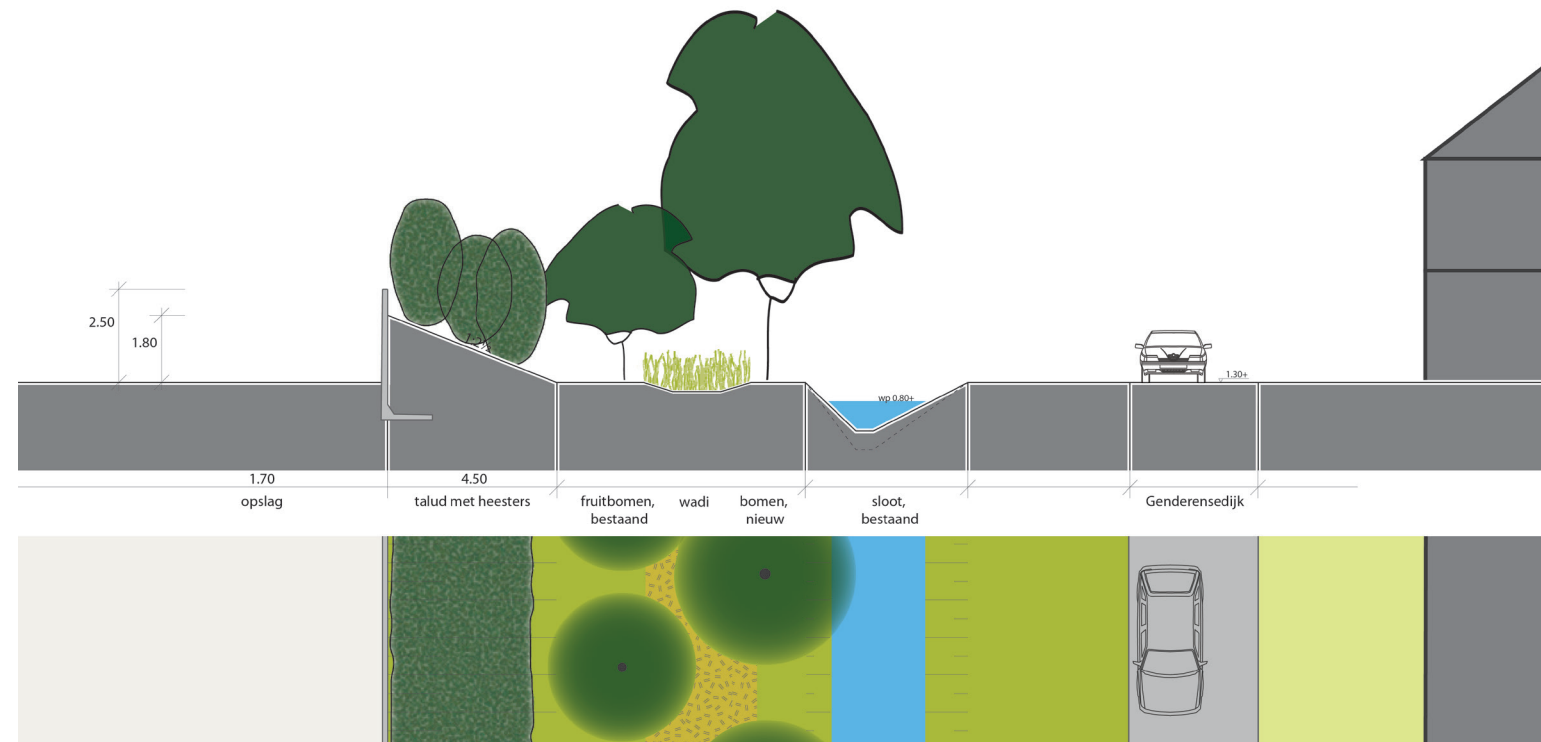
7. Rondom de bestaande parkeerplaatsen wordt de heesterbeplanting aangevuld.

- De voorgestelde landschapsbomen zijn streekeigen soorten inheems. Er is in het plan gekozen voor een zwaardere kwaliteit bomen, met een forse stamomtrek. Op deze wijze wordt direct na de terreinaanpassing een sterke groene uitstraling gerealiseerd. Dit geldt ook voor de toekomstige aanplant in de groene ruimte tussen de laadperrons.





profiel noordzijde



profiel oostzijde

waterberging

De toename van de verharding en in een later stadium de toename van de bebouwing vraagt om extra waterberging. Conform het beleid van het Waterschap dient bij een extreme neerslagsituatie 664 m³ per ha extra verhard oppervlak waterberging gerealiseerd te worden. In de onderhavige situatie wordt een toename van 2500 m² gerealiseerd welke wordt afgekoppeld op de wadi. Deze dient tenminste een inhoud te hebben van 166 m³, op minimaal 50 cm boven de GHG. De voorgestelde wadi heeft een totale oppervlakte van 1750 m², de diepte bedraagt tenminste 10 cm, waardoor er 175 m³ hemelwater geborgen kan worden. De wadi wordt gesitueerd aan de noord- en oostzijde van het terrein, de GHG bedraagt daar tenminste 80 cm – m.v. De bodem van de wadi is derhalve gelegen op 70 cm van de GHG. De gehele wadi heeft een waterbergend vermogen van 175 m³, waardoor al op toekomstige veranderingen wordt geanticipeerd.

Kwaliteitsverbetering Landschap

De toepassing Kwaliteitsverbetering Landschap in de regio West- Brabant is door de provincie Noord Brabant geïntroduceerd in het kader van de Verordening Ruimte. Hierbij moet iedere ruimtelijke ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt door een bestemmingsplan herziening gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. In het voorliggende voorstel wordt de landschappelijke inpassing van het bedrijf vormgegeven door binnen het concept van de erfbeplanting bestaande beplantingsstructuren te versterken. Een deel van het terrein wordt voorts in gericht als wadi. De waterberging wordt hierdoor vooruitlopend op toekomstige ontwikkelingen veilig gesteld. Deze zone zal tevens bijdragen aan een grotere biodiversiteit. De berekening van de bijdrage in het kader van deze functieverandering zal als losse bijlage worden toegevoegd.