



KuiperCompagnons

31.01.18 werknummer 617.178.60



gemeente Loon op Zand

Vastgesteld College B&W d.d. 5 juni 2018

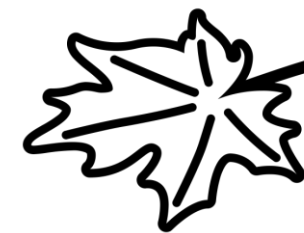
Documentnummer 2018.14291

NOTA VAN BOUWSTENEN

Bedrijfsontwikkeling Son & Koot Dongenseweg, Kaatsheuvel, gemeente Loon op Zand

De opgave

Het opstellen van randvoorwaarden/bouwstenen voor een goede landschappelijke inpassing/ kwaliteitsverbetering van de uitbreiding van de glastuinbouw, een bedrijfswoning en de functieverandering van woning naar kantoor voor het bedrijf Van Son & Koot b.v. Het plangebied betreft de woning op het perceel Dongenseweg 3 en de percelen tegenover het huidige bedrijf. Met de randvoorwaarden voor de landschappelijke inpassing moet de eigenaar vervolgens zelf een plan maken. De afbeeldingen in deze notitie zijn richtinggevend en zijn geen blauwdruk en eindbeeld.



Fragment van de historische kaart uit 1925 met de structuur van het lint en het landschap



Context ligging plangebied: in de jonge ontginningsgronden aan het lint



Beleid

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de structuurvisie Loon op Zand 2030. Het plangebied ligt in de jonge ontginningsgronden. Voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van glastuinbouw is het volgende opgenomen in de (Ontwerp)structuurvisie Loon op Zand 2030, 1e herziening:

“Gezien de hoge landschappelijke waarde van ons buitengebied vinden wij nieuwvestiging van glastuinbouw in de hele gemeente buiten het “Vestigingsgebied glastuinbouw” als bedoeld in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant onwenselijk. Wij vinden nieuwvestiging van glastuinbouw binnen het “Vestigingsgebied glastuinbouw” in de directe nabijheid van bestaande glastuinbouwbedrijven onder voorwaarden acceptabel. Wij kiezen voor een maatwerkbenadering waarbij ieder concreet initiatief op zijn eigen merites wordt beoordeeld. De toetssteen is of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Van belang is onder meer dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast en dat het initiatief landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast.”

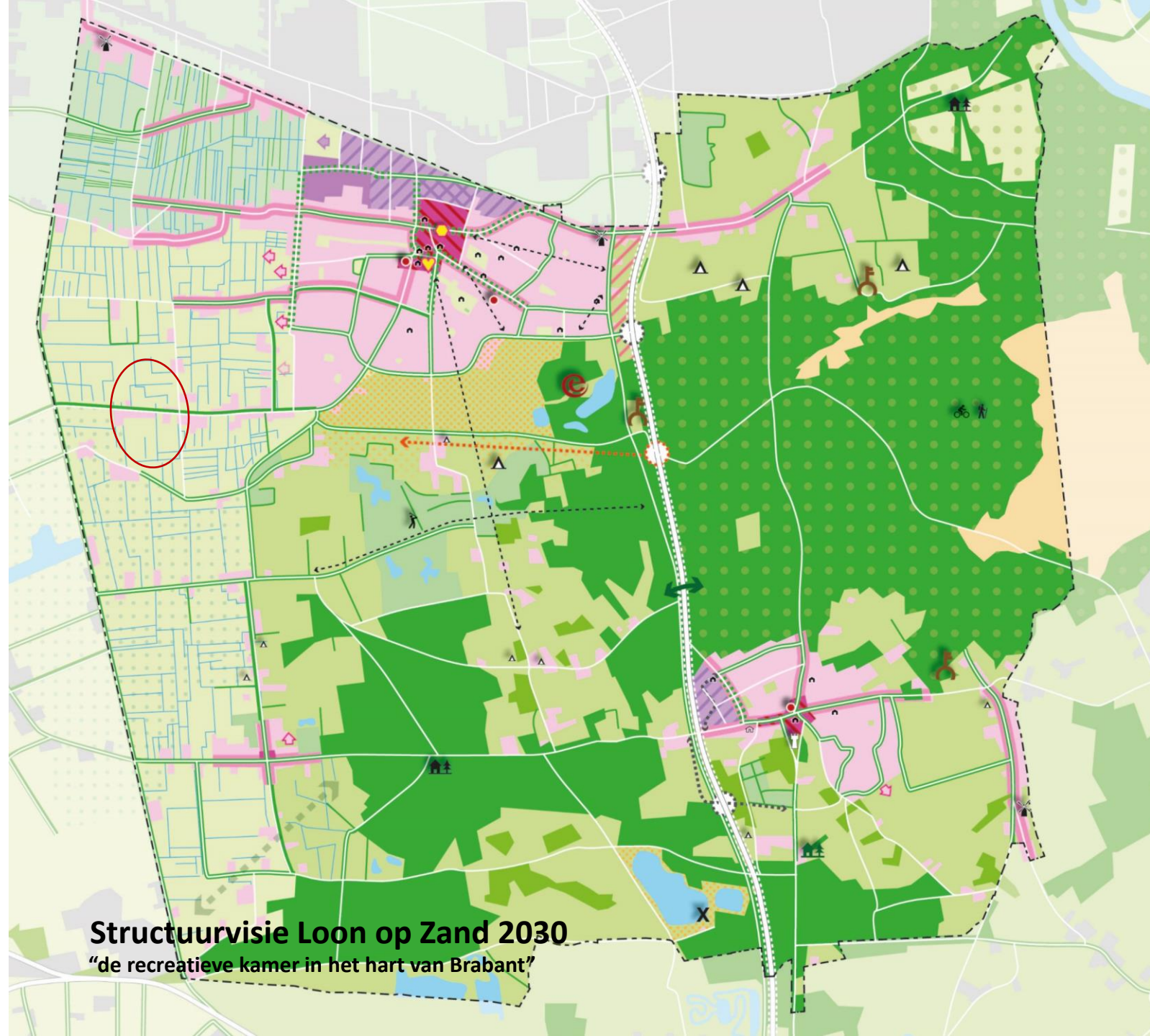
Vanwege het landschappelijk belang dat in de (ontwerp)structuurvisie Loon op Zand 2030, 1e herziening wordt benadrukt, is deze bouwstenennotitie als onderlegger voor de ontwikkeling opgesteld.

BESTAAND

- gemeentegrens
- water
- sportpark
- recreatiegebied
- stuifduinen
- woongebied / lint
- bedrijvenpark
- centrumgebied
- snelweg - N261
- lokale weg
- groenstructuur
- X Experience Island
- grootschalige camping / bungalowpark
- kleinschalige camping
- golfbaan
- Efteling
- Het Witte Kasteel
- landgoed
- cultuurhistorisch waardevolle molen
- de bosrijke natuurgebieden
- het halfoopen cultuurlandschap
- de jonge ontginningsgronden
- de oude ontginningsgronden
- NP Loonse en Drunense Duinen

BELEID en ONTWIKKELINGEN

- vastgelegde inbreidingslocatie
- vastgelegde uitbreidingslocatie
- reservering inbreidingslocatie
- reservering uitbreidingslocatie
- behoud van minimaal basisvoorzieningsniveau
- ontwikkelen centrumgebied
- ontwikkelen bruinsend dorpshart
- ontwikkelen kernwinkergebied
- bedrijvenpark in ontwikkeling
- uitbreidingsrichting bedrijvenpark
- herstructureren bedrijvenpark
- transformatiegebied
- hotelzone
- ontwikkelingszone intensieve recreatie
- nieuwe ontsluiting
- nieuwe ontsluiting Efteling (indicatief)
- nieuwe ongelijkvloerse aansluiting N261
- ombouwen N261
- behouden / versterken recreatieve relatie (indicatief)
- (nieuwe) recreatieve poort / transferium
- nieuw landgoed
- te verbeteren / ontwikkelen groenstructuur
- ecologische verbindingzone
- ecoduct
- primaar agrarisch gebied



Karakteristieken gebied

- Het plangebied ligt aan de Dongenseweg in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand in de jonge ontginningsgronden
- De jonge ontginningsgronden langs de (zuid) westrand van de gemeente kenmerken zich door: vrij open agrarische gebieden met lange rechte wegen en een vrij regelmatige verkaveling; de weides en landbouwgronden worden veelal begrensd door smalle sloten
- Het landschap heeft een grootschalig karakter
- Karakteristiek zijn de oude bebouwingslinten, van waaruit het landschap ontgonnen is. De bebouwingslinten worden gekenmerkt door een afwisselend karakter met erven, open ruimtes tussen de erven en vanaf de weg in beide richtingen doorzichten naar het achterland
- De Dongenseweg is een langgerekt oost-west lint met markante bomenrijen en verknoopt het buitengebied met het dorp. Het vormt een van de groene entrees van Kaatsheuvel
- Het oude lint de Roei als doorgaande route is van een secundaire orde dan de Dongenseweg, die een belangrijke functie heeft als gebiedsontsluitingsweg. In de structuurvisie is de Roei aangegeven als recreatieve route in de noord-zuidrichting
- Kenmerkend is de menging van functies langs de linten: een mix van agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven en woningen
- De bestaande kassen liggen op ruime afstand van het lint en hebben een groene/landschappelijke inbedding in de omgeving



De directe omgeving van de huidige situatie van de planlocatie

Landschappelijk raamwerk

Visie en ambitie

Het landschappelijk raamwerk kadert de nieuwe ontwikkelingen in, in een grotere landschappelijke context. Deze grootschalige ontwikkeling kan alleen plaats vinden mits er een daadwerkelijke kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Kwaliteitsverbetering van het landschap ziet de gemeente als het verder ontwikkelen en versterken van de verschillende landschappelijke kenmerken van het buitengebied. De draagkracht van het open landschap van de jonge ontginningsgronden laat dit soort grootschalige ontwikkelingen echter maar op zeer beperkte schaal toe.

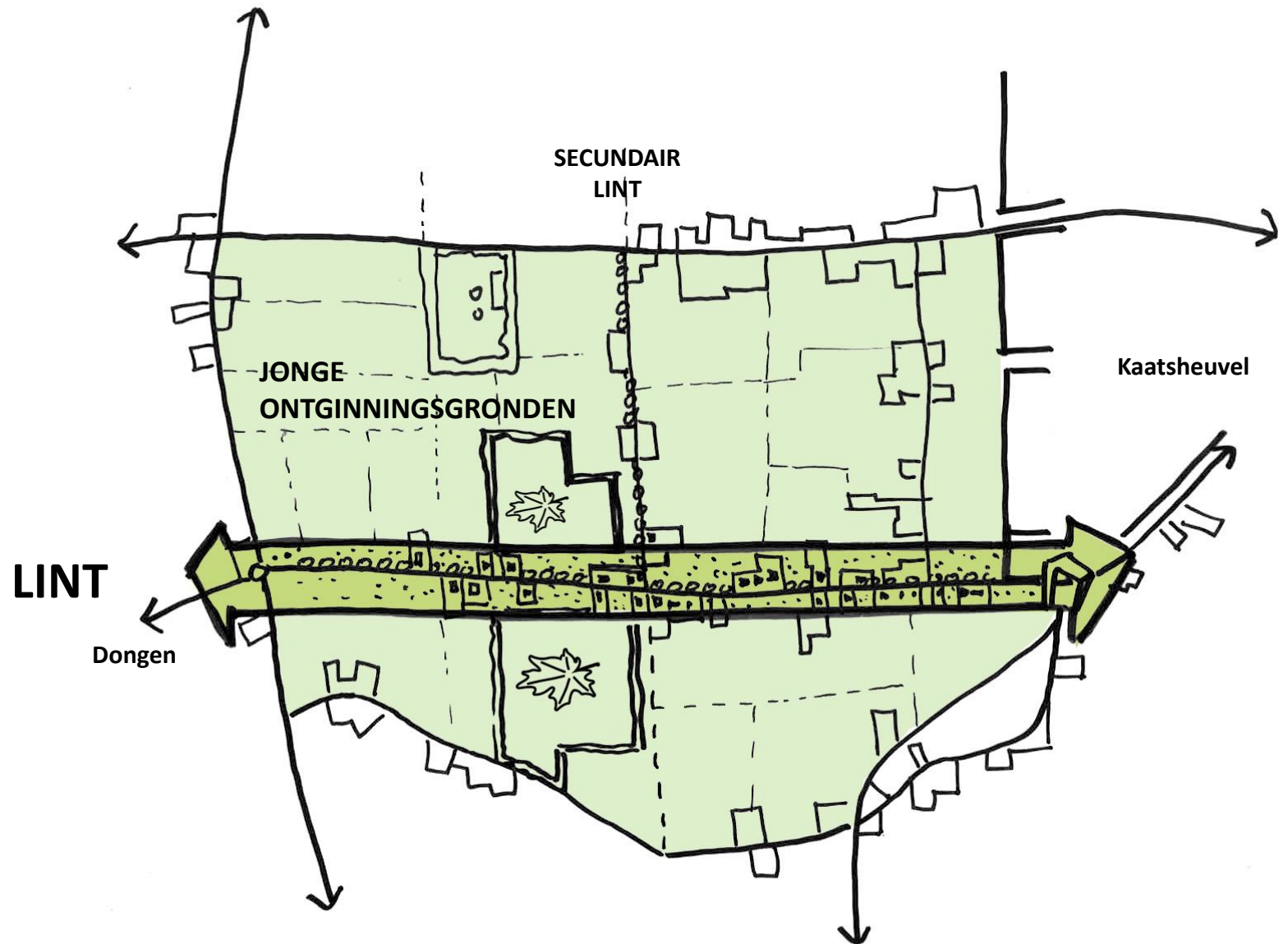
Het robuust landschappelijk raamwerk is opgebouwd uit gebiedseigen landschapselementen en de kwaliteiten van de linten in de jonge ontginningsgronden. Het raamwerk geeft de ontwikkeling van de glastuinbouwconcentratie een duurzame, robuuste structuur voor nu en de toekomst.

Koppel:
de nieuwe ontwikkeling aan het lint van de Dongenseweg

Organiseer:
voldoende ruimte tussen de verschillende erven en de linten

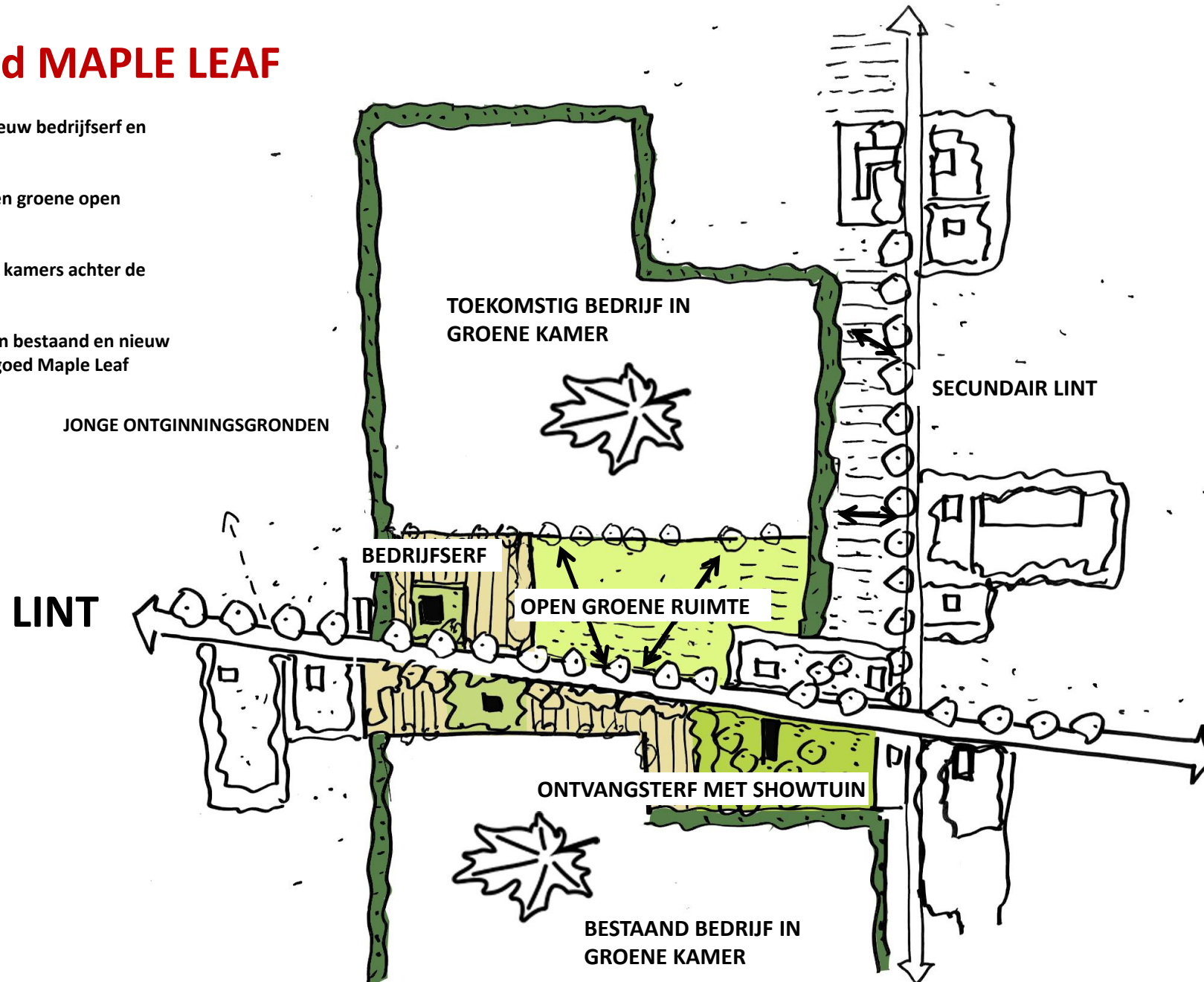
Cluster:
de glastuinbouw in groene kamers op de jonge ontginningsgronden

Verbind:
het huidige bedrijf en de nieuwe ontwikkeling zodat een herkenbare bedrijfseenheid ontstaat



Bedrijfslandgoed MAPLE LEAF

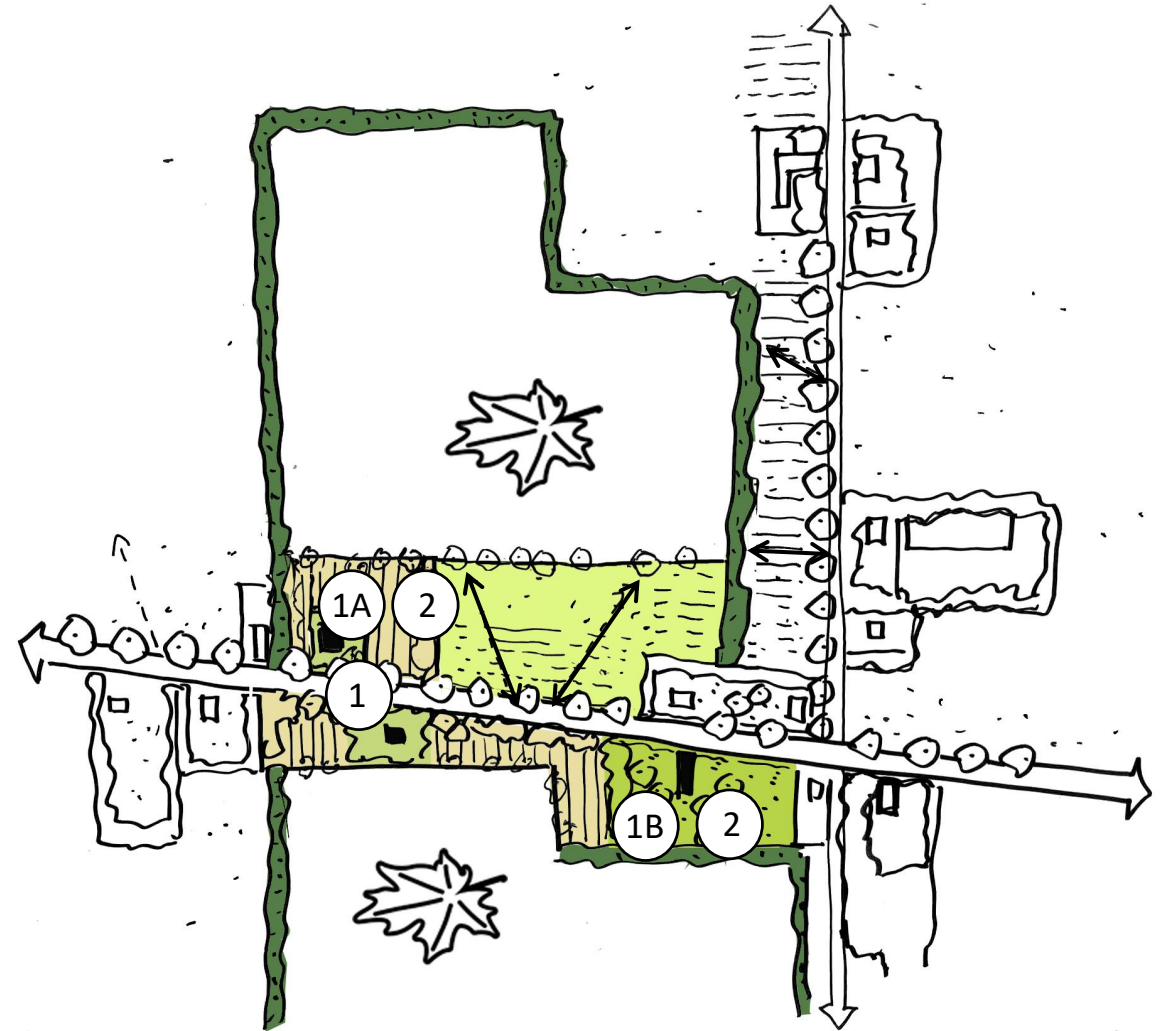
- Bebouwingslint versterken met nieuw bedrijfserf en ontvangsterf met showtuin
- afwisseling van bebouwde erven en groene open ruimten aan het lint behouden
- Clustering glastuinbouw in groene kamers achter de erven
- Compact en herkenbaar cluster van bestaand en nieuw glastuinbouwbedrijf: bedrijfslandgoed Maple Leaf



Bouwstenen voor landschappelijke inpassing

Voor de beoogde bedrijfsuitbreiding in het open polderlandschap van de jonge ontginningsgronden is het noodzakelijk een kwalitatieve goede landschappelijke inpassing te realiseren en daarvoor is het noodzakelijk het beoogde landschappelijk raamwerk te creëren. Hiervoor gelden de volgende bouwstenen (uitgangspunten) die bijdragen aan de realisatie van het raamwerk:

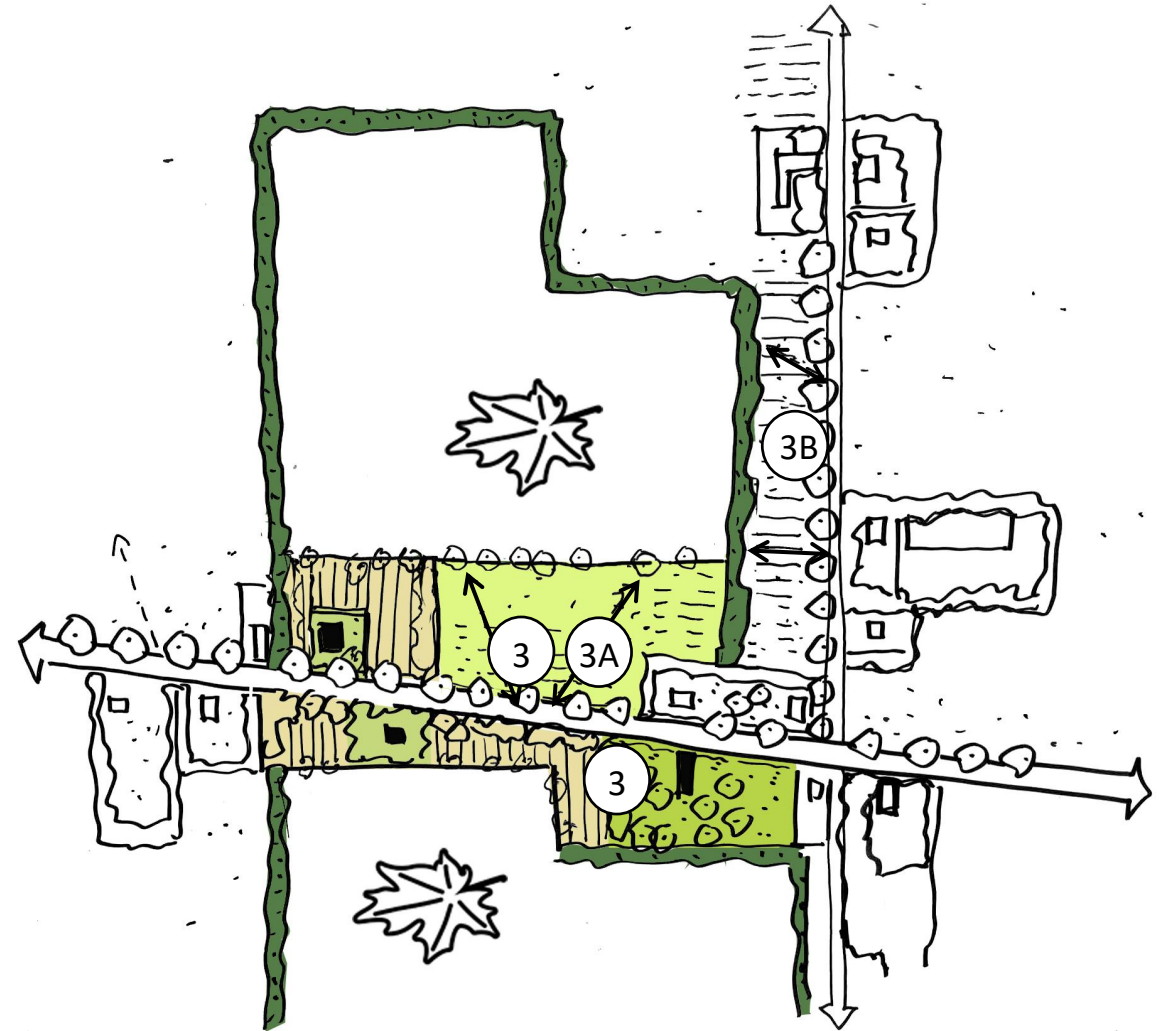
- 1. ERVEN AAN DE LINTEN** Sluit aan bij de karakteristiek van het lint en maak nieuwe kleinschalige erven aan het lint. Onderzoek de mogelijkheid het lint te versterken door het fietspad te continueren en de grasberm met bomen zo ver mogelijk door te trekken bij de ontwikkeling van het nieuwe erf.
1A NIEUW BEDRIJFSERF Ruim de bestaande woning aan de Dongenseweg 4 op en vervang deze door een nieuwe bedrijfswoning. Orienteer de nieuwe bebouwing op het lint en zorg voor een representatieve uitstraling van het nieuwe erf. Sluit qua bebouwingstypologie voor de nieuwe bedrijfswoning aan op de karakteristieke bebouwing op de erven in het buitengebied.
1B ONTVANGSTERF MET SHOWTUIN De historische boerderij aan de Dongenseweg 3 krijgt een tweede leven door het wijzigen van de functie van woning naar kantoor. Behoud het karakteristieke karakter van de bestaande traditionele bebouwing. Rondom de bestaande boerderij wordt een showtuin aangelegd als visitekaartje van het bedrijf, waarin de producten (japanse esdoorns) worden tentoongesteld en klanten worden ontvangen.
- 2. INRICHTING ERVEN** Zorg voor een duurzame representatieve inrichting van het erf. Plaats aan de lintzijde van het erf een lage haag die zorgt voor een uitnodigend en gastvrij landschap. Hagen zorgen voor een duidelijke ruimtelijke begrenzing en afscherming van het erf en geven het een groen karakter. Houdt parkeerplaatsen uit het zicht en pas ze zorgvuldig in het groen in. Zorg dat er naast de bedrijfsruimte voldoende ruimte is voor groenelementen op het erf, zoals bomen en erfbeplanting. Zorg ervoor dat de inrit naar het achtererf aan de oostzijde van de nieuwe bedrijfswoning ligt en gekoppeld is aan het bedrijfserf.



3. OPEN GROENE RUIMTEN AAN DE LINTEN Zorg ervoor dat de waardevolle open ruimten langs het lint tussen de erven en de groene kamers behouden blijven en een groene invulling krijgen, zoals een weide, teelt van diverse gewassen, buitenteelt in pot of showtuin. De karakteristieke afwisseling van bebouwde en onbebouwde ruimtes aan het lint wordt op deze wijze behouden.

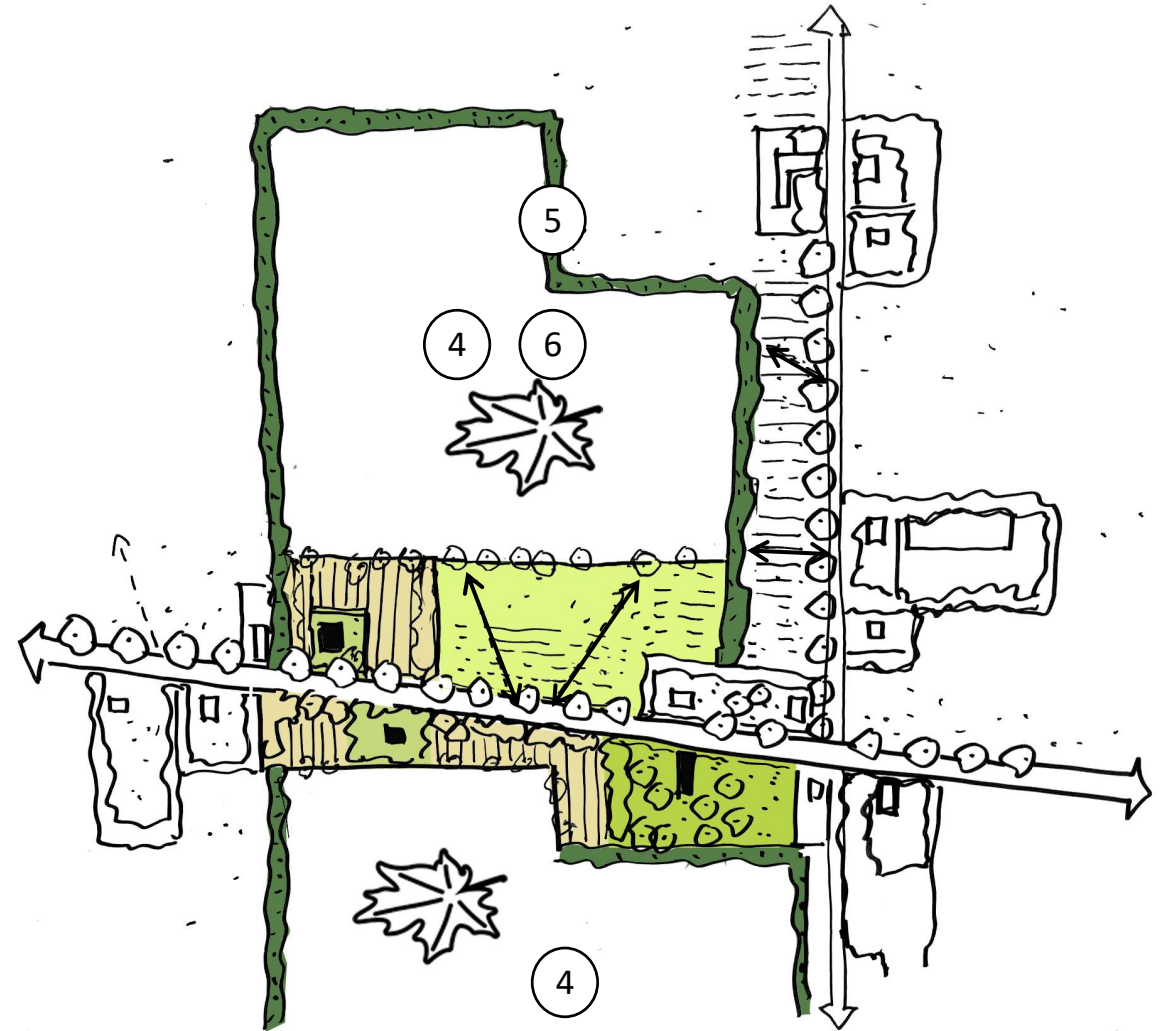
3A GROENE RUIMTE AAN HET LINT DONGENSEWEG Zorg ervoor dat de voorruimte naast het nieuwe bedrijfserf een groene en open uitstraling krijgt en geef het een representatief karakter als visitekaartje van het bedrijf. Zorg er voor dat het aansluit bij het huidig bedrijf zodat een herkenbare bedrijfseenheid aan het lint ontstaat. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de karakteristieke ruimtelijkheid en doorzichten langs het lint te behouden. Plaats daarom ook geen hoge beplanting, hagen en hekken direct aan de voorzijde/wegzijde langs de Dongenseweg, maar pas gebiedseigen 'natuurlijke' kavelscheidingen toe, zoals een lage 'losse' haag. Dat zorgt voor een uitnodigend en gastvrij landschap. Als men toch een hek wil, plaats het in de haag en niet ervoor. Plaats de kassen op ruime afstand van het lint en zorg voor een groene representatieve aankleding aan de voorzijde.

3B GROENE RUIMTE AAN HET LINT DE ROEI Op langere termijn als de ruimte binnen de groene kamer volledig is ingevuld, is voor de ruimte tussen de nieuwe groene kamer en het lint aan de Roei representatieve lage buitenteelt in pot (geen tunnelkassen) een mogelijke invulling. De toegang naar deze mogelijk toekomstige buitenteelt in pot buiten de groensingel toegankelijk maken door nog nader te bepalen groene doorgang in de groensingel.

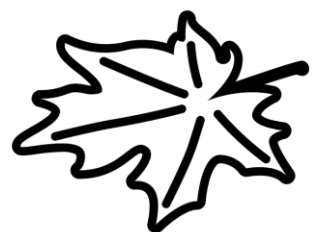
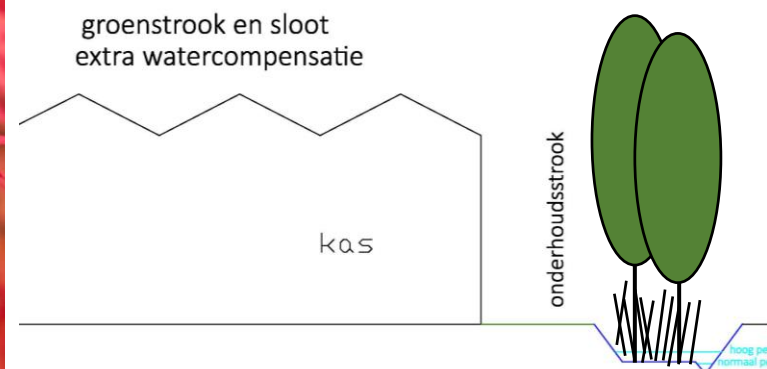


4. **CLUSTERING BEDRIJVEN** Situeer de grootschalige bedrijfsbebouwing achter de kleinschalige erven. Plaats de nieuwe kassen op voldoende afstand van de weg, zowel van de Dongenseweg als de Roei zodat een compact cluster ontstaat. Maak een verdeling in voor- en achtererf: voor een representatief groen karakter van het voorterrein (visitekaartje) aan het lint en achter het werkgedeelte met de kassen en overige voorzieningen. Zorg dat er een uitwisseling tussen de nieuw te bouwen kassen, het nieuwe erf, de huidige kassen en het nieuwe kantoor met showtuin mogelijk wordt.
5. **INPASSING BEDRIJF** Zorg voor een brede groene erfsingel rond de drie zijden van het erf die niet aan de Dongenseweg liggen, zodat een groene kamer ontstaat. Bij erfuitbreiding moet in één keer de stap worden gemaakt naar de aanleg van een nieuwe robuuste beplantingssingel rondom de toekomstige (maximale) contour van het achtererf met de kassen. Er ontstaat dan een erf waar de ondernemer voldoende ruimte heeft voor groei binnen de erfsingel, waar plaats is voor stapsgewijze uitbreiding van glas en aanverwante voorzieningen. Bovendien krijgt de erfsingel zo tijd om te groeien. De erfsingel bestaat uit een een groene singel van opgaande gebiedseigen beplanting, indien mogelijk in combinatie met een watergang als kavelafschieding. Op deze wijze ontstaat een natte, natuurlijke, landschappelijke groenzone rondom het kassencomplex dat zorgt voor extra ruimte voor waterberging voor de benodigde watercompensatie. De inbedding in de groene omgeving toont hiermee ook de groene uitstraling van het bedrijf en de betrokkenheid van de ondernemer met de natuur en de bescherming en ontwikkeling van flora en fauna.
6. **INRICHTING GROENE KAMER** Plaats bijgebouwen, waterbassins en andere installaties niet aan de voorzijdes van de linten maar achter de kassen binnen de groene kamer. Maak de hellingen van waterbassins van gras (indien ze in het zicht vanuit de linten en het landschap liggen) om een groene uitstraling te creëren.

De nadere uitwerking van de landschappelijk inpassing van de nieuwe ontwikkeling vindt plaats in een inrichtingsplan op te stellen door de eigenaar/initiatiefnemer. Daarvoor is deze bouwstenennotitie het toetsingskader.



Inspiratiebeelden voor landschappelijke inpassing



Inspiratiebeelden voor nieuwe bedrijfswoning aan het lint



WOLFSEIND



TOPGEVEL



LANDELIJKE MODERNE UITSTRALING



SLUIT AAN OP DE STREEKEIGEN BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK

Zorg ervoor dat de nieuwe bedrijfswoning een eigentijdse vertaling is van het traditionele bouwtype zodat de continuïteit in ontwikkeling afleesbaar blijft

Hiervoor zijn 2 denkrichtingen mogelijk:

- Gebruik de traditionele boerderij als inspiratie. Ga uit van een robuust lang hoofdvolume, met een bouwhoogte van één laag met een hoge kap.
- Of ga uit van een eigentijdse architectuur gebaseerd op de karakteristieke bebouwing op de erven in het buitengebied: een buitenhuis met een bouwhoogte van één laag met een hoge kap met bijvoorbeeld grote overstekken of een topgevel. Geef het buitenhuis een landelijke uitstraling, met allure en een hoge architectonische waarde



Materialisering en detaillering:

- Laat je inspireren door de materialen, accenten en kleuren van historische landelijke bebouwing uit de omgeving
- Pas duurzame en ambachtelijke materialen toe, zoals baksteen, glas, etc. en zorg voor een rijke detaillering
- Betrek een architect bij het ontwerp van de woning