



bosch stabbers

BEELDKWALITEITSPLAN KASSENCOMPLEX SIRJANSLAND

COLOFON

OPGESTELD DOOR

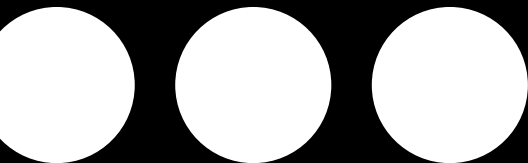
Bosch Slabbers Landschapsarchitecten;

OPDRACHTGEVER

SIR United

DATUM

16 augustus 2011



VOORWOORD

Dit rapport vormt het beeldkwaliteitsplan voor het kassencomplex te Sirjansland. Door middel van dit rapport wordt een uitspraak gedaan over de toekomstige verschijningsvorm van de kassen, zowel in landschappelijke als bouwkundige zin. Aan de hand van referenties en concrete eisen wordt een beeld geschetst van dit uiterlijk.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
2	OVERZICHT PLAN	9
3	LANDSCHAPPELIJK CASCO	15
	Algemene beschrijving	15
	Beplanting	15
	Grondlichamen en bassins	15
	Water	15
	Overgangen openbaar-privé	17
	Verharding	17
	Restruimtes	17
	Verlichting	17
4	BEBOUWING	21
	Algemene beschrijving	21
	Locatie bebouwing op terrein	21
	Kassen	21
	Loods	21
	Warmtebuffers	23
	Reclame	23
	Verkoop aan huis	24
	Woning	25
5	AANLEG & BEHEER	29
	Plantschema	30
	Beheer	34



Het kassencomplex te Sirjansland gaat uitbreiden. Dit betekent dat er nieuwe kassen met bijbehorende opstallen zullen worden toegevoegd aan het bestaande complex. Deze toevoegingen hebben een ruimtelijke invloed op het landschap. Het landschapsplan “Landschappelijke inpassing Glastuinbouwgebied Sirjansland (Bosch-Slabbers, 16 juli 2009) bevat voorstellen om het complex in het bestaande landschap in te passen. Dit beeldkwaliteitsplan dient als leidraad en toetsingskader voor de welstand ten opzichte van alle toekomstige ontwikkelingen in het kassengebied.

Het kassencomplex bestaat uit een samenwerkingsverband tussen verschillende tuinders. Om deze samenwerking te onderstrepen is een eenduidige uitstraling van de verschillende bedrijven naar buiten toe gewenst. Een van de belangrijke doelstellingen van dit beeldkwaliteitsplan is om te komen tot een eenduidige aanpak van het complex om hiermee een hoge kwaliteit te bewerkstelligen. De vertaling van het opgestelde landschapsplan naar een beeldkwaliteitsplan heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit ook daadwerkelijk te waarborgen. Het beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Schouwen-Duiveland en SIR United. Het vormt hiermee het toetsingskader voor de gemeentelijke welstandscommissie. Het treedt hierbij in de plaats van de gemeentelijke welstandsnota.

Grofweg bestaat de opgave uit twee delen: allereerst de landschappelijke (groene) component waarmee het complex wordt ingepast in het landschap. Daarnaast wordt ingezoomd op de kenmerken van de bebouwing en de overige opstallen op het terrein. Hierbij is de overgang van openbaar-prive een specifiek aandachtspunt. Dit zal moeten leiden tot een complex dat zich in het landschap op een vanzelfsprekende manier presenteert.

Het landschappelijke casco waarmee het complex wordt ingepast in het landschap bestaat hoofdzakelijk uit architectonisch vormgegeven grondlichamen, water en groensingels in en om het complex. Deze bieden ruimtelijk tegenwicht aan de kassen en bijbehorende opstallen en vormen een intermediair tussen bebouwing en omgeving.

Dit rapport laat zien hoe de landschappelijke kwaliteiten van het kassencomplex door middel van passende beplantingselementen, architectonisch vormgegeven grondlichamen en bebouwing vergroot kunnen worden. Door middel van dit plan wordt zowel de interne kwaliteit van het kassencomplex als de relatie met het landschap bewaakt.

HUDIGE SITUATIE

vergunning verleend



2

OVERZICHT PLAN

Huidige situatie

Op de overzichtskaart hiernaast wordt de bestaande situatie weergegeven. In de loop van de tijd heeft het agrarisch productielandschap als gevolg van de groei van het kassencomplex een gedaanteverwisseling ondergaan. Hierbij is er tot nu toe weinig aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de nieuwe productiefunctie.

Ook in de toekomst zullen ontwikkelingen zoals schaalvergroting en in de techniek regelmatig voor veranderingen zorgen op het kassencomplex.

Uit de kaart valt op te maken dat het kassencomplex momenteel verspreid ligt en niet als eenheid herkenbaar is. Grofweg bestaat het kassencomplex uit de kassen zelf, de bedrijfs- en woonbebouwing op het erf en technische voorzieningen zoals de warmtebuffers en waterbassins. Het plangebied wordt ontsloten via de Ringweg aan de zuidzijde en parallel hieraan de Noord Hogeweg die vooral als interne ontsluiting fungeert. De Bredeweg vormt een belangrijke toegangsweg naar het dorp Sirjansland waarlangs het kassencomplex zich presenteert.

De wegprofielen bestaan uit een onregelmatige laanbeplanting en worden op meerdere plekken doorsneden door de toeritten naar de erven.



rode component van het complex: kassen, bij- en woongebouwen



wegprofiel van Noord Hogeweg

NIEUWE SITUATIE



Nieuwe situatie

Op de overzichtskaart hiernaast wordt de nieuwe situatie weer-gegeven.

Het kassencomplex wordt uitgebreid met kassen en schuren en hierdoor afgerond. Het manifesteert zich hierdoor als een compact complex dat met behulp van grondlichamen en beplanting een eigen landschappelijk gezicht krijgt. De wegprofielen worden versterkt door aanvullingen van de onregelmatige laanbeplanting (Noord Hogeweg) of omvorming van houtwallen naar laanbeplanting aan zijde van kassencomplex (Ringweg). Verder worden er waterpartijen aangelegd langs de Noord Hogeweg waaraan de warmtebuffers zijn geplaatst.

Het productielandschap vernieuwt. Ontwikkelingen zoals schaalvergroting en technische ontwikkelingen worden binnen het landschappelijk kader opgevangen.

In dit beeldkwaliteitsplan worden voor zowel de landschappe-lijke componenten (Hoofdstuk 3) als de nieuwe bedrijfsmatige opstallen (Hoofdstuk 4) voorschriften met betrekking tot aard, vorm, grootte, lokatie en materialisering opgesteld.



complex in huidige situatie



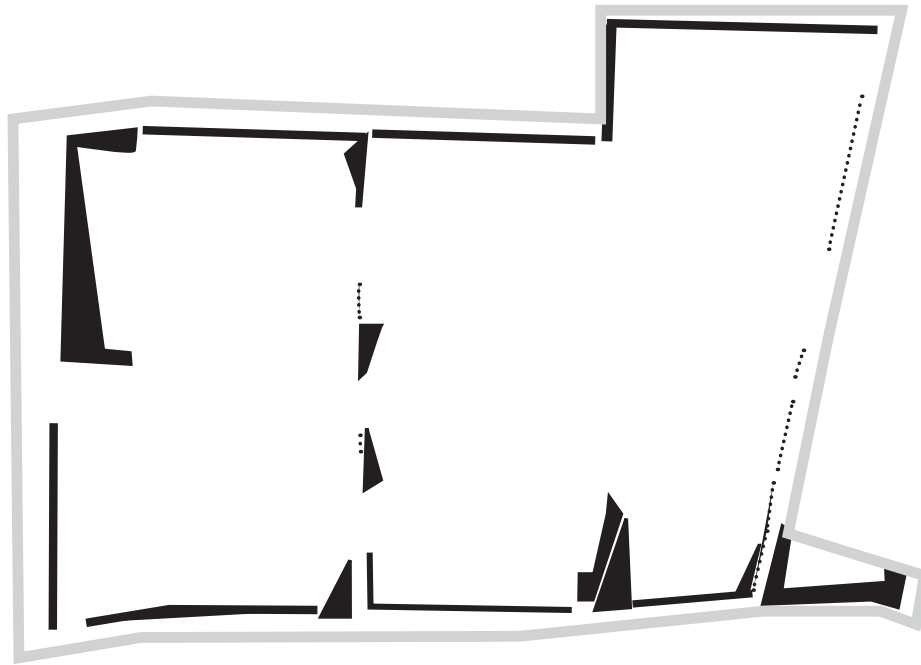
complex in nieuwe situatie

TOTAALOVERZICHT NA AANLEG

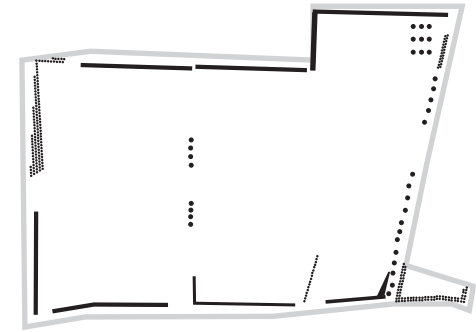




ONDERDELEN LANDSCHAPPELIJK CASCO



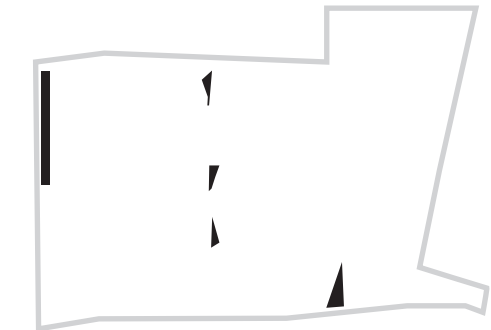
landschappelijk casco



beplanting



grondlichamen + bassins



water

LANDSCHAPPELIJK CASCO

Algemene beschrijving

Het landschappelijke casco sluit met haar beplanting aan op het bestaande landschap en bestaat uit inheemse soorten. Het is echter niet de bedoeling dat het complex volledig wordt afgeplant maar dat er relaties blijven met de omgeving. Door de grondlichamen die vooral zijn gekoppeld aan de entrees en de buitenranden van het gebied ontstaat een kassencomplex dat zich naar buiten presenteert als één landschappelijk ensemble.

Beplanting

De beplantingen aan de buitenzijde van het complex hebben het karakter van singelbeplantingen die karakteristiek zijn voor Schouwen-Duiveland. De beplantingen die gekoppeld zijn aan de bebouwing hebben een meer cultureel karakter zoals traditioneel voorkomend op de erven.

De singels zijn opgebouwd uit een mengsel van de volgende inheemse soorten: gelderse roos, kornoelje, haagbeuk, liguster, veldesdoorn en meidoorn. De laanbeplanting die wordt voorgesteld sluit aan bij de reeds aanwezige soorten en heeft een vergelijkbare plantafstand. Bij de Noord Hogeweg gaat het om esdoorns en langs de ringweg om abelen. Hierdoor ontstaat een continue groen wegprofiel waarbij op bepaalde punten entrees liggen naar de bedrijven toe. De beplantingen zijn verder uitgewerkt in een concreet beplantingsplan in Hoofdstuk 5.

Grondlichamen en bassins

De grondlichamen zijn strak architectonisch vormgegeven grondsculpturen met een hoogte van 4,5 m op het hoogste punt. Het talud van de waterpartij aan de noordoostelijke punt is op het hoogste punt 6 m hoog, het talud met de ronde waterbuffers aan de kruising Noord Hogeweg - Bredeweg is op het hoogste punt 4,5 m hoog. Ze omgeven de waterbassins waardoor het zwarte folie niet meer zichtbaar is. Ze zijn begroeid met gras en knotwilgen. Gedurende het groeiseizoen wordt het strakke karakter door middel van beheer in stand gehouden. Hierbij bestaan twee opties: maaien of begrazen (zie Hoofdstuk 5).

Bij de noordoostelijke punt waar het bassin doorloopt in een waterpartij en een recreatief pad over het terrein loopt, gaat het grastalud over in een natuurvriendelijke oever.

Water

De grote natuurlijke waterpartijen aan de noordoostzijde en zuidwestzijde hebben aan één zijde een natuurlijk karakter met veel riet en aan de andere zijde een cultureel en strak karakter. Aan de strakke kant worden de waterpartijen, waar nodig, voorzien van een houten beschoeiing. De andere zijden worden met riet beplant. De waterpartijen langs de Noord Hogeweg worden op eigen terrein aangelegd en eveneens voorzien van een beschoeiing. Voor deze beschoeiing wordt afwisselend riet aangeplant zodat een afwisselend beeld van riet en water ontstaat.



referentiebeeld singels



referentiebeeld afgestrooid asfalt



referentiebeeld strakke taluds

Overgangen openbaar-privé

De overgangen openbaar-privé aan de Noord Hogeweg en Ringweg worden op een groene manier opgelost; dat wil zeggen door singels of hagen. De hagen zijn 1.20 meter hoog om een visuele relatie met de weg te behouden. De hagen bestaan uit oogpunt van eenheid uit één soort: haagbeuk. Op plekken waar een afgesloten poort met personenwerende functie moet komen, sluit deze direct aan op een singel of haag. De kleur van de hekwerken en poorten is zwart.

Elk nieuw te vestigen bedrijf krijgt 1 hoofdentree naar de weg van maximaal 20 meter breed. Nieuwe entrees naar de woonbestemming zijn maximaal 4 meter breed.

Verharding

De nieuw aan te leggen verhardingen bestaan rondom de entrees en bebouwing uit asfalt afgestrooid met een slijtlaag van parelgrind.

Restruimtes

De restruimtes worden ingezaaid met gras en onderhouden als gazon.

Verlichting

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft in de herziening van het milieubeleidsplan een module Licht & Duisternis opgenomen. Daarin is opgenomen hoe de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland de duisternis wil beschermen.



slechte overgang hek en beplanting in huidige situatie



goede overgang hek en beplanting in huidige situatie

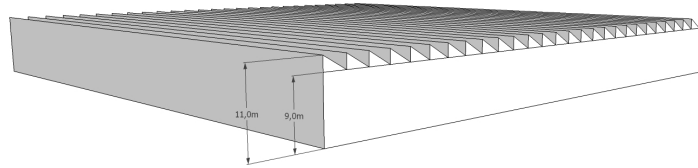


In de Module zijn een viertal instrumenten, in volgorde van belangrijkheid, opgenomen:

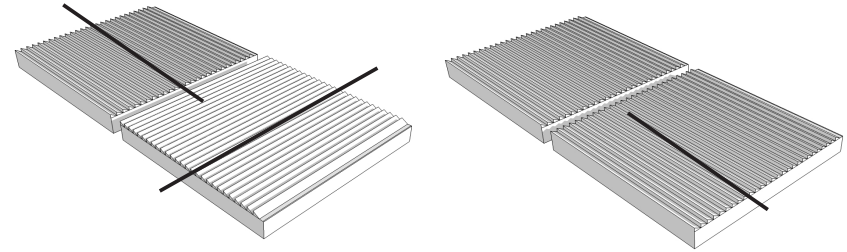
- 1 Preventie (niet verlichten)
- 2 Duurzaam (= “slim”, milieubewuster) verlichten
- 3 Gericht verlichten
- 4 Bewust verlichten

Bij de invulling van de verlichtingsplannen zal de Module Licht en Duisternis als handleiding worden gebruikt. Verlichtingsarmaturen zijn zwart of kleur van bedrijfsloods waaraan deze bevestigd zijn.

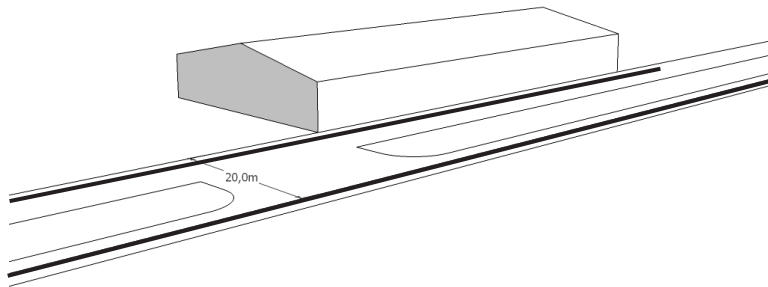
VOORSCHRIFTEN KASSEN EN LOODSEN



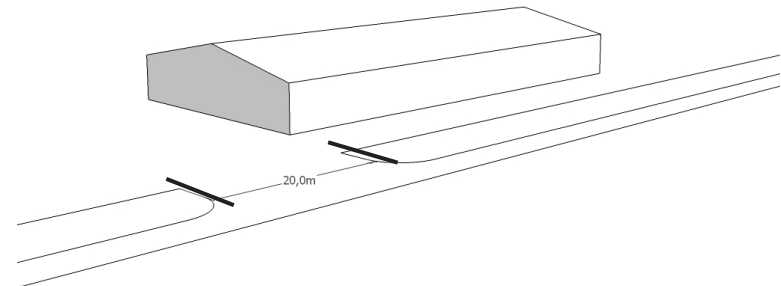
maximale goot en nokhoogte kas



nokrichting kas mag variëren



bebouwing tot maximaal 20 meter op rand weg



hoofdentree naar terrein maximaal 20 meter breed

Algemene beschrijving

In het bebouwde deel onderscheiden we de kassen met hun specifieke eisen en de bijgebouwen en installaties. Om een verrommeld beeld te voorkomen wordt ernaar gestreefd de groepen van bebouwingselementen als familie van elkaar te behandelen (vorm, materiaal en kleur). Dit geldt de loodsen, bijgebouwen en de installaties. De verschillende functies zoals winkel, kantoor, opslag en stookruimtes worden geïntegreerd in één overkapping zodat er een rustige buitenruimte overblijft. Verder zijn er regels opgenomen voor de woningen op het terrein.

Waar wordt gesproken over goothoogte kan ook ook onderdaklijn gelezen worden.

Locatie bebouwing op terrein

De locatie van de woon- en bijgebouwen op de kavel is een belangrijk kenmerk voor agrarische clusters in het landschap.

Woon- en bijgebouw staan gescheiden op het terrein. De woning staat voor op de kavel met de nokrichting parallel aan de weg. Dit komt overeen met de huidige situatie op het complex.

Verder wordt het zicht op de kas zo minder dominant in het blikveld. Er wordt gestreefd naar compactheid ten aanzien van de bebouwing op een agrarisch bedrijfsterrein om te grote uitwaai-ering te voorkomen. Hierbij is de aanbouw van nieuwe bedrijfsgebouwen aan de woonbebouwing niet toegestaan. De rooilijn voor alle bebouwing (inclusief warmtebuffers) ligt op 20 meter vanaf de rand van de weg.

Kassen

De nieuwe kassen hebben een goothoogte van maximaal 9 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter hoog. Bij uitbreiding hoeft er geen rekening te worden gehouden met de nokrichting; er kan zowel evenwijdig als dwars op de bestaande nokrichting worden uitgebreid.

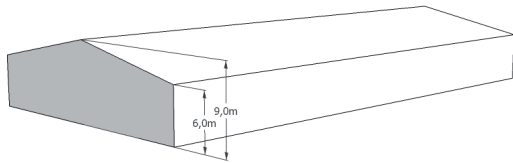
Loods

De loodsen worden als één familie vormgegeven en sluiten aan bij de bestaande. Op dit moment zijn op het terrein voornamelijk loodsen in groentinten aanwezig. De kleuren voor de nieuwe gebouwen sluiten aan bij de bestaande goede voorbeelden op het terrein. (zie pag 20) De kleuren zijn ingetogen en geen modekleuren om door de tijd heen de beschikbaarheid te waarborgen en expliciete vormgeving of uitstraling te vermijden. De loodsen zijn functioneel zonder opsmuk.

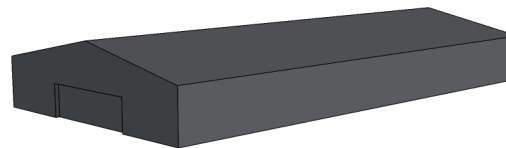
De hoofdvorm van alle bouwvolumes is eenvoudig, rechthoekig met zadeldak en de nok in de langsrichting met een maximale goothoogte van 6,5 meter en nokhoogte van 9 meter. Indien de loods tussen de kassenvolumes staat, mag de nok ook een dwarsrichting hebben. Het gebouw heeft een monolithisch karakter dat wordt ondersteund door één kleur en zo min mogelijk aanbouw-tjes. Het zadeldak heeft een kap met flauwe helling tussen de 10 en 20 graden. Deze mag ook asymmetrisch zijn.

Om de loods representatief te maken zoals kantoor en winkel-gedeelten kan per bedrijf een deel van één loods op het terrein

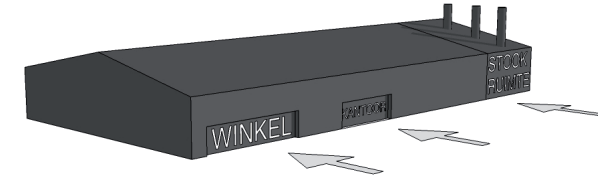
VOORSCHRIFTEN KASSEN EN LOODSEN



maximale goot en nokhoogte loods



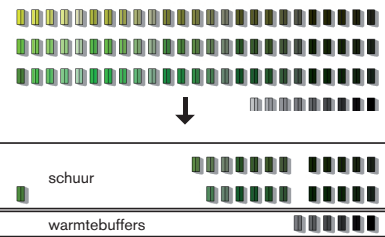
een kleur maakt helder monolithisch volume



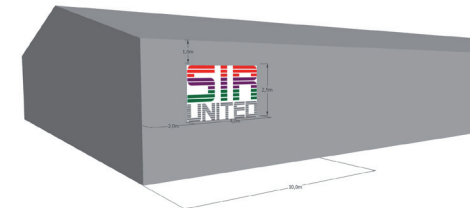
opname verschillende functies in loods



verdiepte openingen in volume



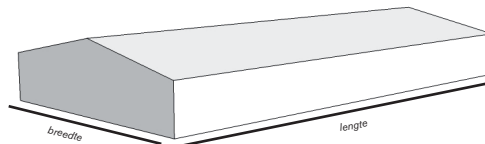
kleurenpalet voor schuur en warmtebuffers



locatie en grootte reclame



bandbreedte dakhelling loods



lengte is minimaal 1,5 x breedte

verbijzonderd worden. Dit gebeurt door een duidelijke uitsnede uit het volume. Bij omlijsting van deze uitsnede wordt dit door een afwijkende kleur (wit of antraciet) of materiaal (hout, glas of beton) verbijzonderd. (zie pag 25).

Uit oogpunt van eenheid worden de nieuwe loodsen in het groen uitgevoerd, waarbij het materiaal van de gevels en dak bestaat uit één kleurstelling. (zie kleurvoorbeeld) Er worden eigentijdse materialen zoals damwandprofielen of plaatmateriaal gebruik, waarbij tot 80 cm boven maaiveld betonnen elementen mogen worden toegepast. Deze worden bij voorkeur ook in dezelfde kleurstelling als het overige materiaal geverfd. Er worden geen materialen met stenige uitstraling toegepast. Het materiaal van de gevels en dak bestaat uit één kleurstelling. Technische installaties en HWA op en aan het gebouw worden uitgevoerd in dezelfde kleur als het gebouw. Nieuwe trafostations worden inpandig geplaatst. Alle overige bijgebouwen worden uitgevoerd in de groene kleurstellingen zoals de loodsen.

Warmtebuffers

De warmtebuffers zijn maximaal 12 meter hoog, van een duurzaam materiaal gebouwd en in een lichte kleur zoals lichtgrijs of wit.

Reclame

Het logo wordt aangebracht op 1 meter uit goothoogte en 2 meter van geveleinde to maximaal 10 meter van geveleinde. Totale grootte van het reclame oppervlak is hxb 2.5 x 4 meter. Bebording en/of reclame voor huisverkoop wordt opgenomen in de haagbeplanting.

Verkoop aan huis

Huisvesting voor verkoop van producten gerelateerd aan de kwekerijen wordt opgenomen in loodsen op het terrein. Uitzonderd de (mobiele) kraampjes die vrij geplaatst kunnen worden.

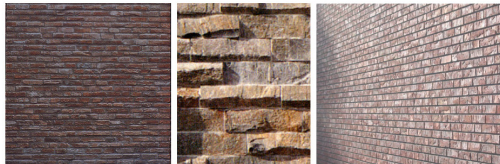
Woning

De nieuw te bouwen woning is opgebouwd uit baksteen, bestaat uit twee bouwlagen met een kap en is afgedekt met een zadeldak met een maximale nokhoogte van 10 meter. Wolfseinden zijn niet toegestaan. De kaprichting staat parallel aan de wegrichting, waardoor een topgevel naar de straat is gericht. Het maximale volume van de woning is 900m³.

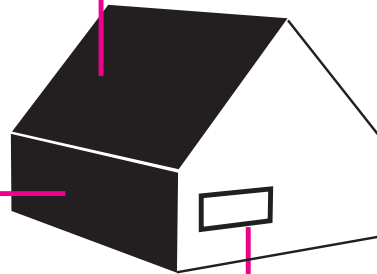
De woningen hebben een herkenbare hoofdvorm met ondergeschikte aan -en uitbouwen. Installaties zitten buiten het zicht vanaf de straat. Er worden duurzame natuurlijke materialen en kleuren toegepast. De kleur van de baksteen is ingetogen in bruine tinten. Het huis in aanbouw (nr) mag worden uitgevoerd in een witgeschilderde steen. Hierbij worden alle lagen volledig gewit.



gebakken dakpannen



toepassing baksteen in bruintinten



toepassing kozijnen in aansluitende tinten

Accenten van natuursteen zijn toegestaan met soorten die in de Nederlandse architectuur voorkomen zoals Belgisch Hardsteen of Bentheimer zandsteen.

Het dak is bekleed met gebakken pannen (rood, grijs, antraciet of zwart). Als uitzondering geldt dat natuurvriendelijke vegetatiedaken zijn toegestaan.

Kozijnen bestaan uit hout, natuursteen of metaal. Indien kleuren worden gebruikt sluiten deze aan bij bestaande kleuren in het gebied zoals wit, zwart of groen.

VOORSCHRIFTEN KASSEN EN BIJGEBOUWEN



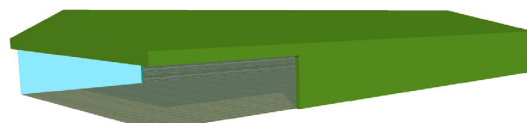
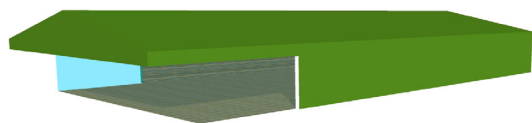
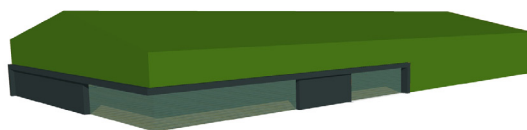
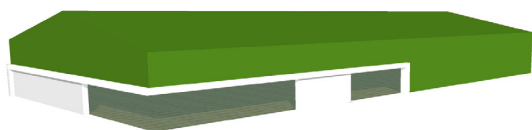
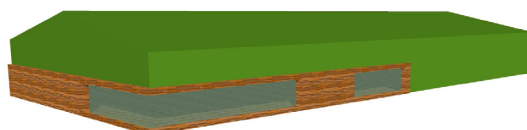
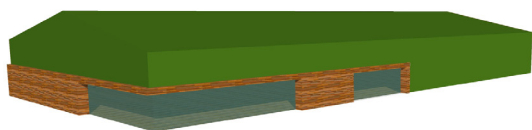
goede voorbeelden bijgebouw op huidige terrein



eenvoudig helder beeld van bijgebouw op afstand



verkeerd voorbeeld van bijgebouw: teveel materialen, kleuren en details



voorbeelden verbijzondering gevel loads



referenties verbijzondering gevel loads

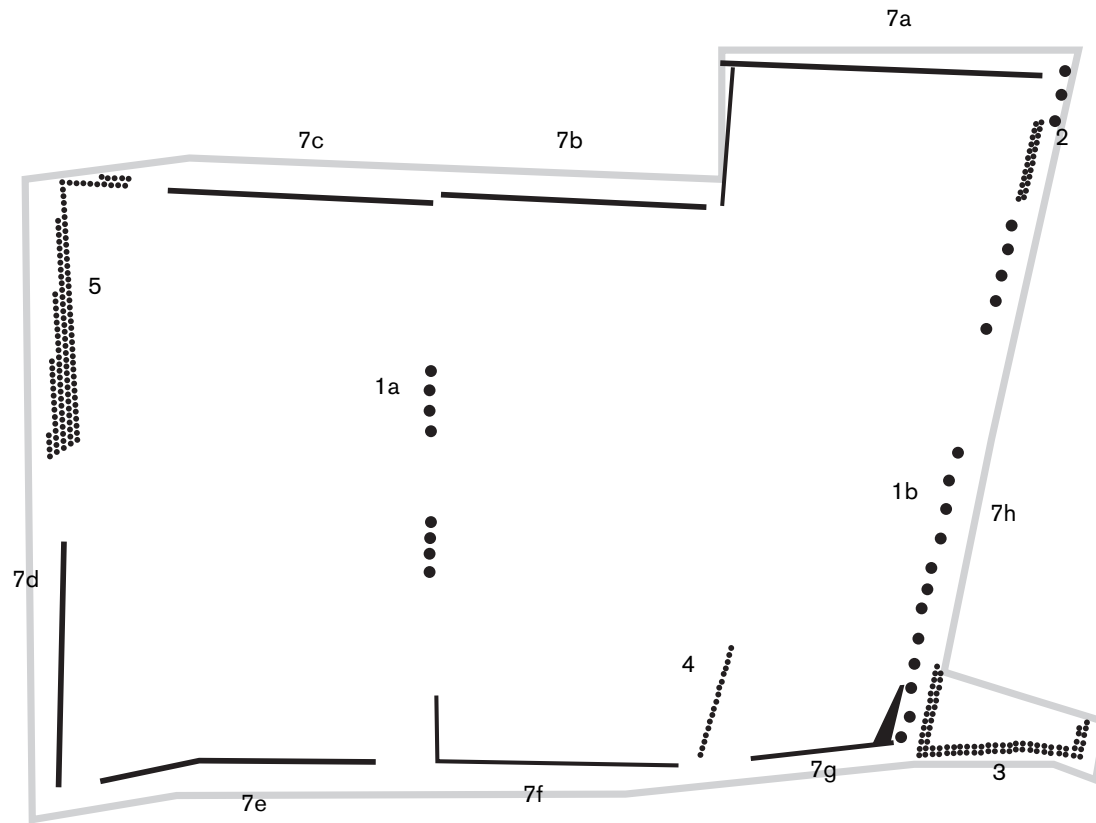


5

AANLEG & BEHEER

Op de volgende pagina's staan de omschrijvingen hoe de voorgeschreven landschappelijke componenten van het plan dienen te worden aangelegd en onderhouden.

PLANTSCHEMA



1. Laanbeplanting

1a. plantafstand 6m

Soort: Esdoorn, aansluitend bij
bestaande beplanting
Acer pseudoplatanus.

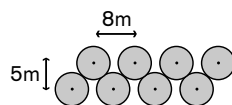
1b. plantafstand 10m

Soort: Abeel, aansluitend bij be-
staande beplanting
Populus x canescens 'De Moffart'.

Laanbomen planten met dubbele
boompaal.

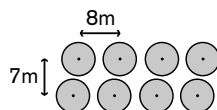
2. Taludbeplanting

Knotwilgen; Salix alba
plantafstand: 8m in de rij;
5m tussen de rij. 2 rijen breed.
Planten in verschovenverband.



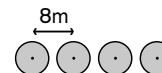
3. Taludbeplanting

Knotwilgen; Salix alba
plantafstand: 8m in de rij;
7m tussen de rij. 2 rijen breed.
Planten in verschovenverband.



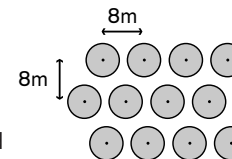
4. Bomenrij

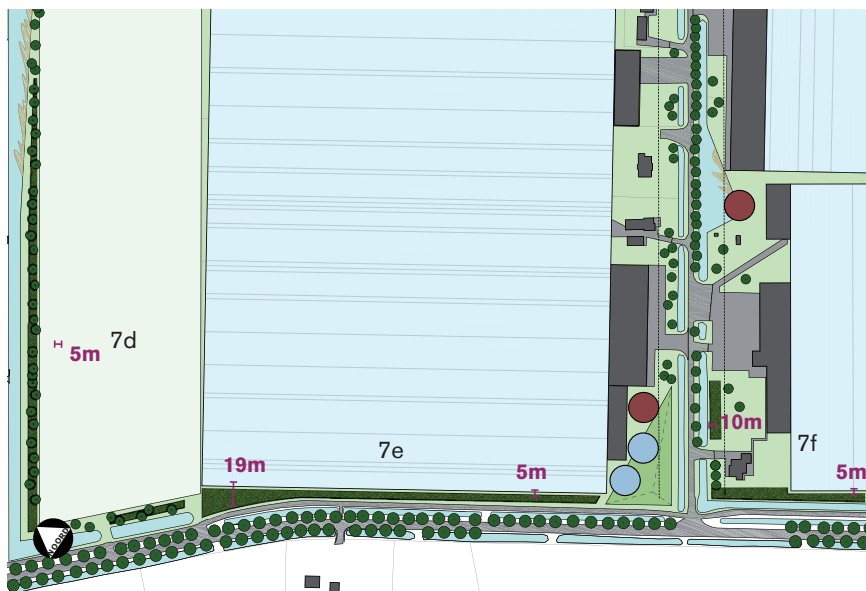
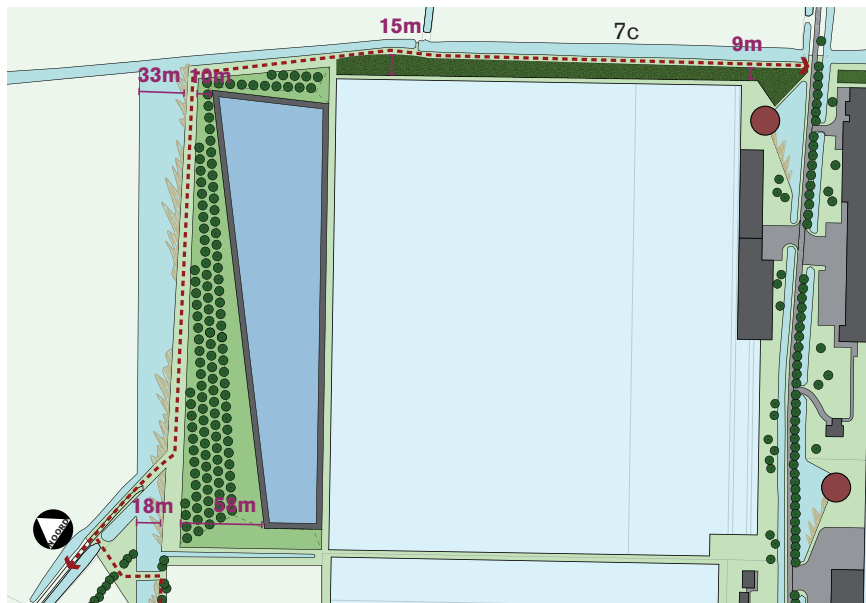
Knotwilgen; Salix alba
plantafstand: 8m in de rij
enkele rij.



5. Taludbeplanting

Knotwilgen; Salix alba
plantafstand: 8m in de rij;
8m tussen de rij. 5 tot 1 rijen breed
Planten in driehoeksverband.





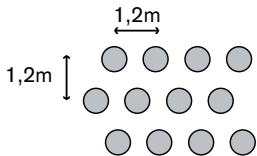
7. Singel beplanting

breedtes van de singels:

- 7a. 7-11m
- 7b. 11-17m
- 7b. 5-9m
- 7c. 9-15m
- 7d. 5 m
- 7e. 5-19m
- 7f. 5-10m
- 7g. 5
- 7h. 10m

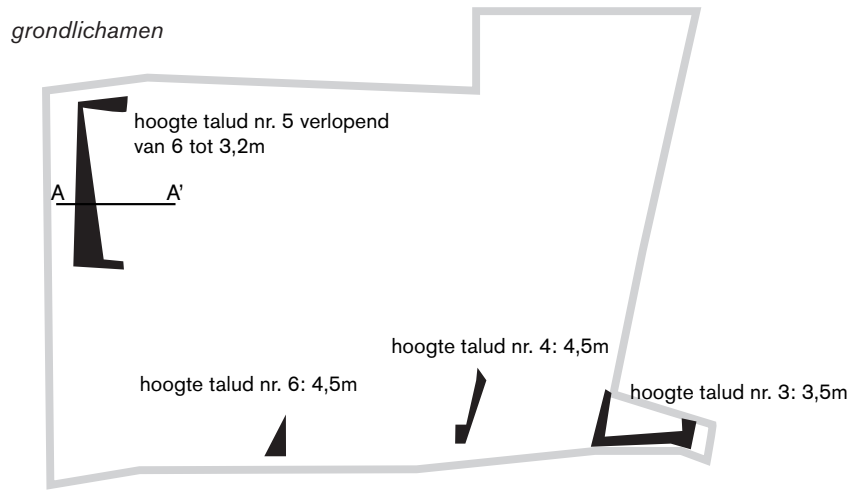
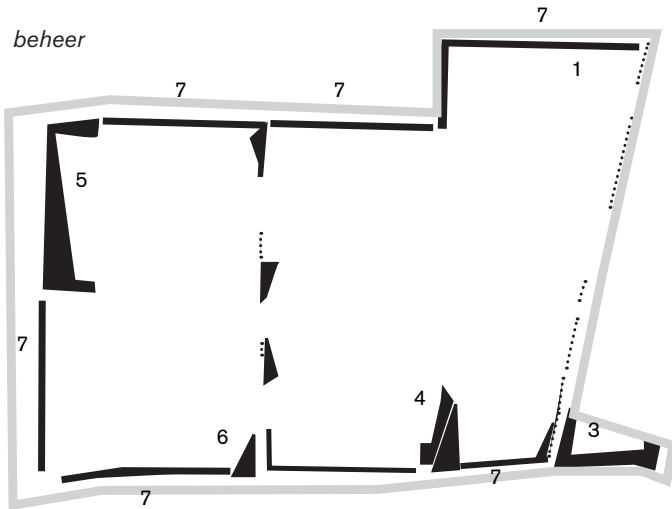
werkzaamheden aanleg singels

- onkruidvrij maken bodem
- diepspitten beplantingsstrook
- inplanten bosplantsoen
- egaliseren beplantingsstrook
- inzaaien gehele bodem met klaver in april volgend voorjaar



singel		m2		
plantverband in m			opmerkingen	
1,2	x	1,2	driehoeksverband planten in groepen van minimaal 3stuks, 3 +1 rij	
aantal stuks				
perc.	soort	nederl. naam	aantal	maat
10%	Acer campestre	Veldesdoorn		maat 80/100
25%	Carpinus betulus	Haagbeuk		maat 80/100
15%	Crataegus monogyna	Meidoorn		maat 80/100
20%	Ligustrum vulgare	Liguster		maat 80/100
10%	Cornus alba	Kornoelje		maat 80/100
20%	Viburnum opulus	Gelderse roos		maat 80/100
100%				

BEHEER



Grastaluds

Grastaluds (nr. 3, 4 en 6) maaifrequentie 12 x per jaar

Begrazing door schapen op talud nr. 5

Bermen

Grasbermen, bermen tussen kas en singel en bermen tussen weg en singel, maaifrequentie 12 x per jaar

Restruimtes

Restruimtes aan de Noord-Hogeweg beheren als gazon
maaifrequentie 24 x per jaar

Natuurvriendelijke oever

Aansluitend op grastalud nr. 5 en nr. 4 riet- en kruidenvegetatie

Rietoever gefaseerd maaien in de winter. Jaarlijks een deel van de rietoever maaien, het overige deel overslaan. Deze wordt het daarop volgende jaar gemaaid.

Riet maaien tot net boven de waterlijn.

1 x in 5 jaar de Riet- kruidenvegetatie schonen door middel van het verwijderen van de strooisellaag, uitkrabben. Het uitkrabben gebeurt met een hydraulisch bediende hark. Vrijgekomen bagger en plantresten afvoeren

Knotwilgen

Op taluds nr. 3, 4 en 5

1 x in 4 jaar knotten

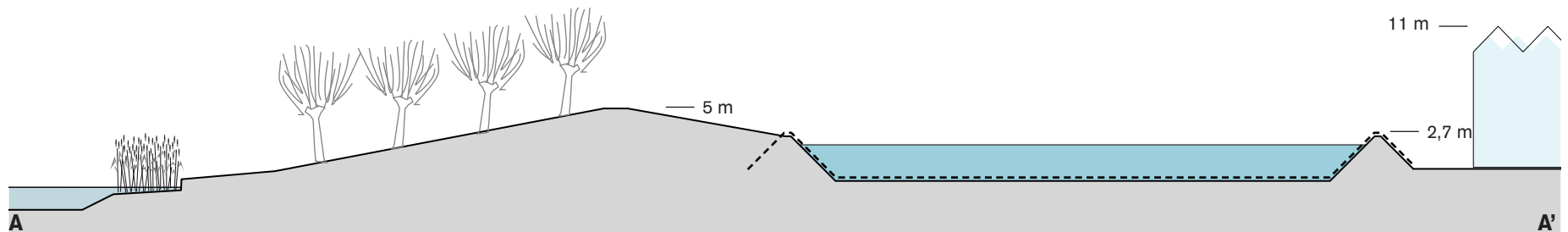
Singel beplanting

Singels nr. 7

Maaien kruidenvegetatie tussen de rijen 2x per jaar.

Onderhoud van de singel, zijanten snoeien met maai-
balk 1x per jaar, snoeihout afvoeren.

In het 8ste jaar, boomvormers dunnen tot een tussen-
afstand van minimaal 6 meter



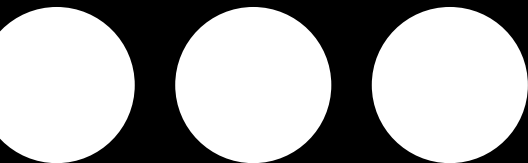
voorbeeld profielen grondlichaam tegen waterbassin

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: "Bosch Slabbers").

Bosch Slabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

Bosch Slabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met Bosch Slabbers.



bosch slabbers

Oude Vlissingeweg 1

Postbus 147

4330 AC Middelburg

T 0118 592288

F 0118 591233

zeeland@bosch-slabbers.nl

www.bosch-slabbers.nl

