

Gorzenweg 6E Heinenoord

STUDIE EN SCHETSONTWERP



Glassanering
Landschappelijk inpassingsplan
bedrijfsuitbreiding

In opdracht van:
Pligt Professionals B.V.



In samenwerking met:
Van Gelder

agrarisch & landelijk vastgoed



september 2017

L.J. Costerstraat 2
3261 LH Oud-Beijerland
T (0186) 69 15 80
www.arsvirens.nl
info@arsvirens.nl

Ars Virens
BUREAU VOOR BUITENRUIMTE



Pligt Professionals is een toonaangevend en innovatiefbedrijf met een indrukwekkend assortiment kleurrijke bloeiende planten van een hoogwaardig kwaliteitsniveau. Het bedrijf heeft twee vestigen, namelijk Heinenoord (plangebied) en 's-Gravenzande. Door veranderingen in de bedrijfsvoering is een deel van de kassen in gebruik als verwerkingsruimte.

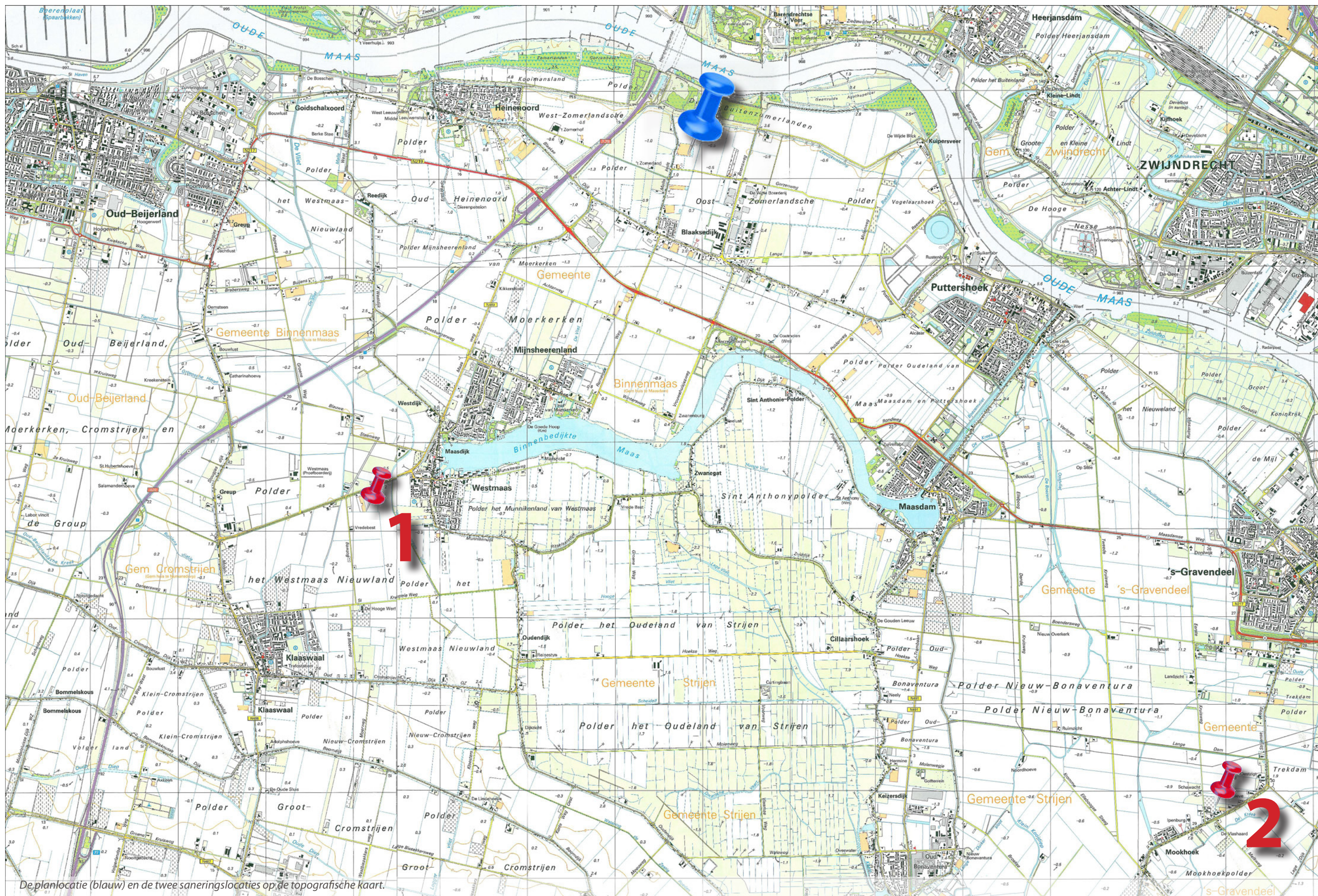
Na 2001 is het bedrijf uitgebreid van 16.000 vierkante meter kas tot 4 hectare. In 2006 zijn de oude kassen vervangen. In 2008 is het kassencomplex in 's-Gravenzande, eveneens 4 hectare, in bedrijf genomen.

Om in de toekomst aan de vraag uit de markt te blijven voldoen is het essentieel om de kassen uit te breiden en de verwerkings- en logistieke ruimte onder te brengen in een nieuwe bedrijfsgebouw.

Agrarische Makelaardij Van Gelder heeft hiertoe een notitie opgesteld waarin uiteengezet is hoe deze bedrijfsuitbreiding kan worden gerealiseerd. Onder andere wordt gebruik gemaakt van de regeling Glas voor Glas om twee oude kassen in Klaaswaal en Mookhoek te slopen.

In het voorliggend rapport is een verkenning gedaan naar de uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast is onderzocht hoe het bedrijf landschappelijk in gepast kan worden. Ook is de ruimtelijke kwaliteitswinst ten aanzien van de te saneren glascomplexen gevisualiseerd.





plangebied en saneringslocaties



De kassen aan de saneringslocatie Smitsweg 9 in Klaaswaal bestaan uit 7.625 m² glas. Behalve deze fysieke oppervlakte wordt eveneens de mogelijkheid om de kassen tot 20.000 m² uit de breiden geschrapt. Ook de mogelijkheid om een bedrijfsgebouw te bouwen wordt geschrapt.

De kassen liggen langs de Provinciale Weg (Smidsweg) en in het directe uitzicht van de bewoners van de nieuwe woonwijk Waterweide.

Het kantoor, dat doorloopt in de kas, blijft behouden. Een goede landschappelijke inpassing van deze bebouwing is noodzakelijk.



Het kassencomplex in de open polder, gezien vanaf de Smidsweg.



Het kassencomplex vanaf de wijk Waterweide.



Het kantoor blijft behouden. De glazen gevel verdwijnt.



Kantoor en woonhuis.



Het kantoor is deels in de kas gebouwd. De kas verdwijnt.



Uitzicht vanaf de Botweg.



De kassen aan de saneringslocatie Mookhoek 93 in Strijen bestaan uit 2.233 m² glas en 750 m² schuur. De kassen en de schuur zijn in gebruik als werkplaats en stalruimte voor een museum van Holder tractoren.

Het geheel maakt een verrommelde indruk en doet afbreuk aan de uitstraling van het dijklint.

Het is de bedoeling om de kassen en de schuur te saneren en een nieuwe schuur à 696 m² terug te bouwen. De woning blijft gehandhaafd.



Het kassencomplex ligt aan de and van de bebouwde kom.



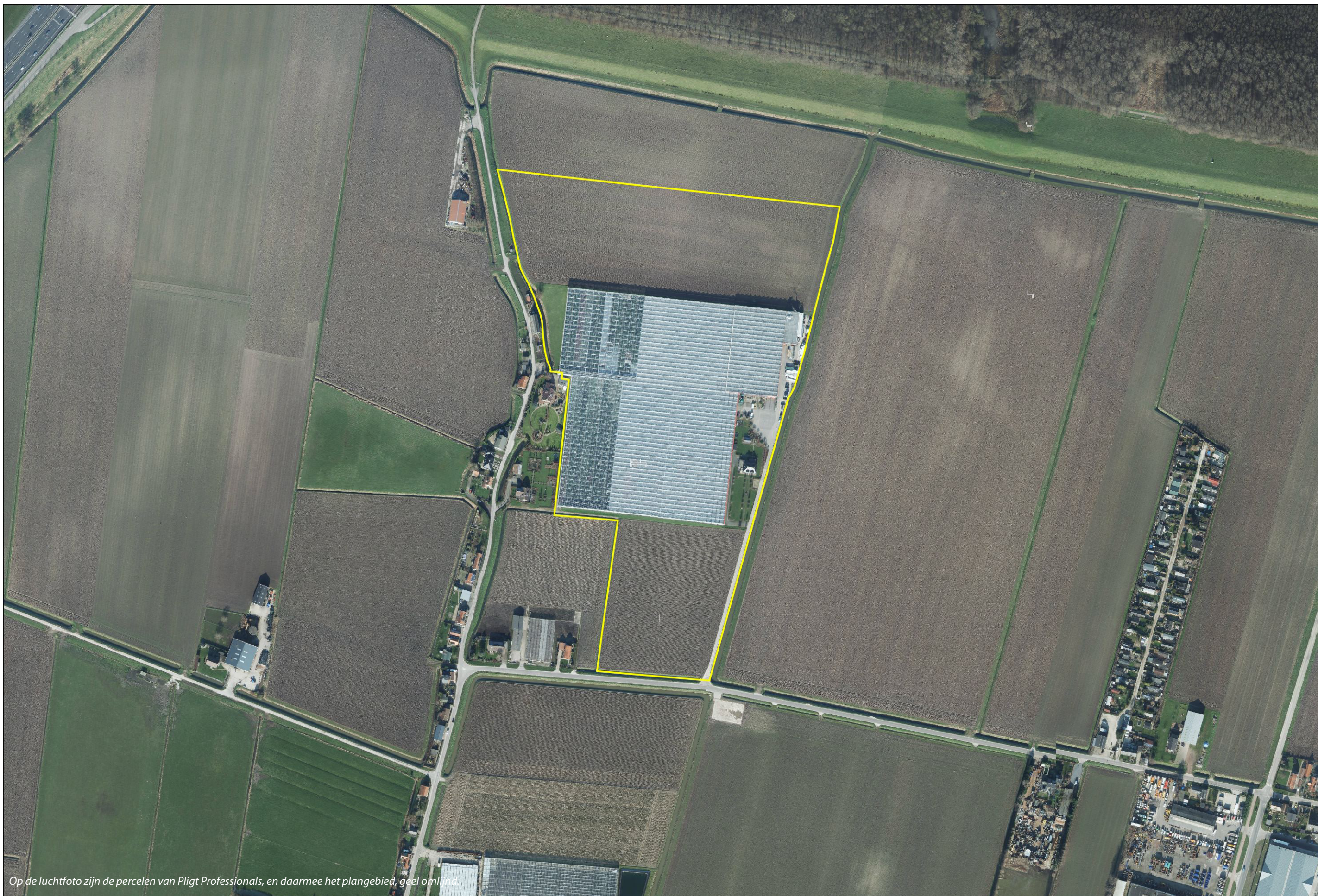
Het kassencomplex valt vanuit de polder nauwelijks op.



De kassen vormen een onderdeel van het bouwlint van Mookhoek.

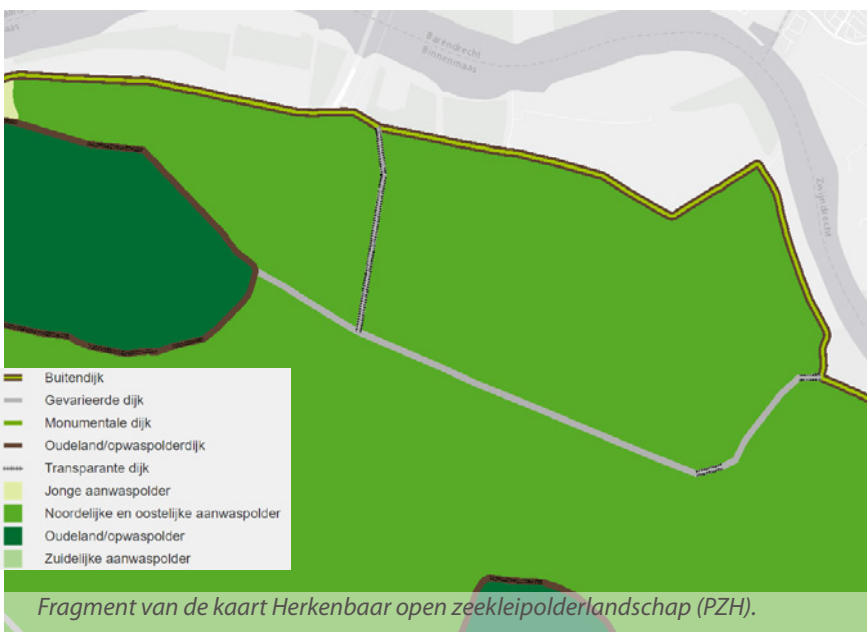
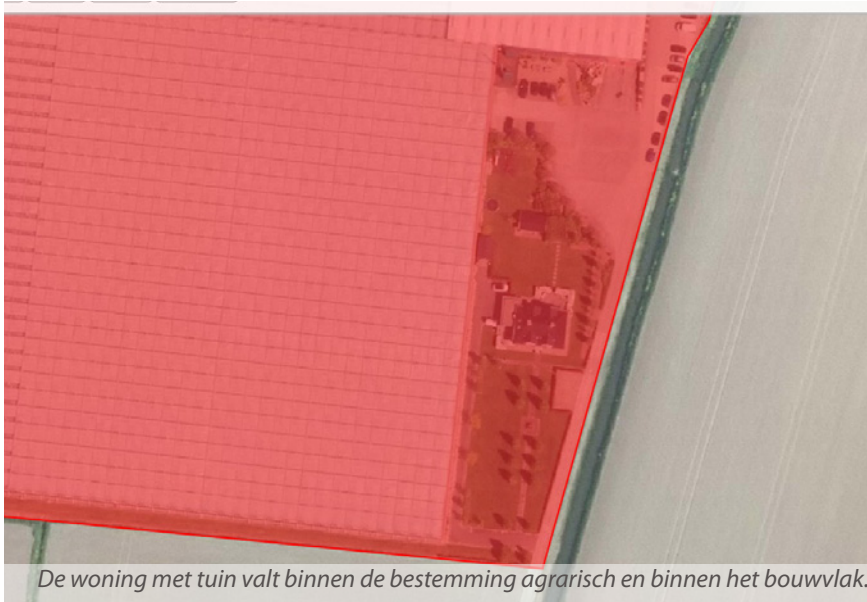
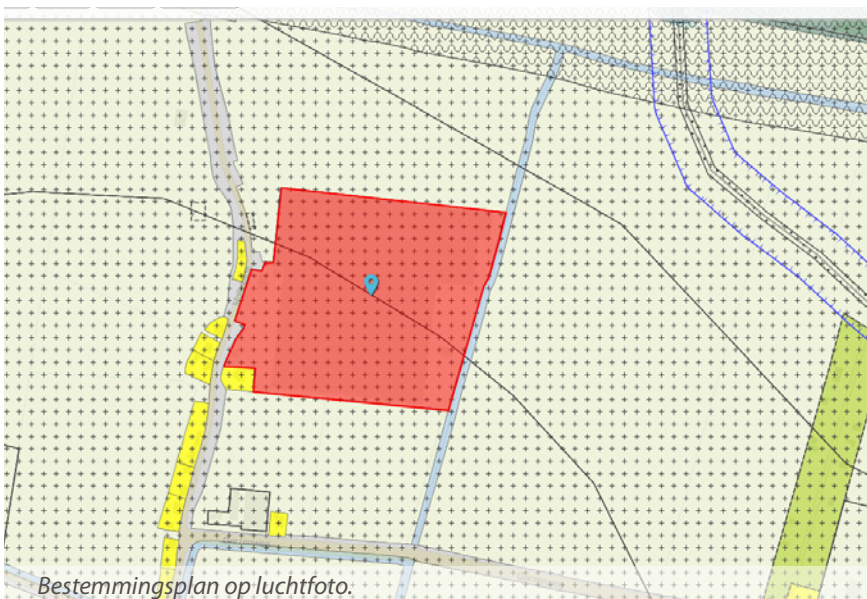
Visualisatie van de glassanering.

Glassanering #2



Op de luchtfoto zijn de percelen van Pligt Professionals, en daarmee het plangebied, geel omlijnd.

plangebied in relatie tot omgeving



Huidig bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is het plangebied aangeduid als ‘Agrarisch met waarden’, waarbij een vlak is ingetekend voor het bouwvlak, en een vlak met funtieaanduiding glastuinbouw. Deze beide aanduidingen hebben een identieke contour.

De huidige (bedrijfs)woning (eveneens op nummer 6E) valt binnen deze contour. Daarnaast zijn de gronden aangewezen voor ‘Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1’.

Binnen de agrarische bestemming is ten aanzien van het bouwvlak onder andere het volgende bepaald:

- bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- de goothoogte van kassen bedraagt maximaal 6 m;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 7,5 m.

Bij een omgevingsvergunning kan van deze bouwregels worden afgeweken. De bepalingen zijn dan als volgt:

- bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 12 m;
- de maximale goot- en bouwhoogte van kassen mogen niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 9 meter;
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit.
- er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

Toekomstig bestemmingsplan

Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk om de uitbreiding van de kassen mogelijk te maken. Voorgesteld wordt om in het nieuwe bestemmingsplan de bouwvlakken nauwkeuriger in te tekenen en te voorzien van de juiste bestemming.

Gebiedsprofiel

Door Provincie Zuid-Holland zijn gebiedsprofielen opgesteld voor de Hoeksche Waard. Relevante informatie uit de gebiedsprofielen voor het plangebied zijn hieronder weergegeven. Citaten zijn gecursiveerd.

Het landschap is aangemerkt als ‘Herkenbaar open zeeleilandschap’:

Tegen de buitendijk van de oude opwaspolders aan ontstonden aanwassen door aanslibbing van zand en klei. Deze werden, als ze ver genoeg waren opgeslibd, ingedijkt waardoor de oudste eilanden aan elkaar groeiden. Eerst werden de luwere delen aan de noordzijde van de Hoeksche Waard ingepolderd. Deze aanwaspolders zijn vaak zeer groot en hebben een onregelmatige vorm.

Ze zijn voornamelijk als akkerland in gebruik. De verkaveling varieert van een blok- tot strokenverkaveling. Zij richt zich naar het patroon van krek en geulen. Karak-



Illustratie uit Gebiedsprofiel: De rand van glascomplexen verzachten.

teristiek voor een groot aantal polders is het regelmatige wegenpatroon. Langs de wegen liggen verspreid, beplante erven.

In de polders aan de noordrand van het eiland hebben de grootste stedelijke ontwikkelingen plaatsgevonden. De openheid van de polders komt hier onder druk te staan en het beeld wordt gedomineerd door bebouwing, infrastructuur, glastuinbouw en dergelijke.

De ambitie voor deze gebieden is als volgt geformuleerd:

In de meer verstedelijkte polders aan de noordrand, waar de openheid onder druk staat, wordt ingezet op integrale gebiedsontwikkeling, waarbij stedelijke ontwikkelingen worden gecombineerd met investeringen in het landschap. Er wordt hierbij gestreefd naar behoud van de nog resterende openheid van de polders, door stedelijke ontwikkelingen waar mogelijk te concentreren en lange zichtlijnen te behouden.

Het landschap langs de Oude Maas is getypeerd als ‘Onderscheidend rivierengebied’, waarbij de buitendijkse natuur als volgt is omschreven:

Rondom de Hoeksche Waard liggen buitendijkse gebieden tegen de buitendijk aan. Dit zijn veelal natuurgebieden (grienden, (gras)gorzen, moerasbossen etc.) met hoge natuurwaarden waar natuurlijke processen het beeld bepalen. Ze staan in sterk contrast met de strak verkavelde, agrarische polders binnendijs. Vroeger waren deze in gebruik voor de teelt van biesen, riet en wilgentenen. Deze oorspronkelijke functie is verloren gegaan. De hoger gelegen buitendijkse gronden, die slechts incidenteel onder water lopen, werden vroeger beweide. Dit zijn de grasgorzen. Deze zijn typerend voor de Hoeksche Waard. Vanaf de dijk bieden de open gorzen weidse vergezichten op het deltalandschap. Een aantal buitendijkse gebieden is omkaad en in agrarisch gebruik.

De bestaande kassen zijn tenslotte aangeduid in ‘Werkgebieden met karakter’

Verspreid over het eiland liggen her en der glastuinbouwbedrijven. Deze zijn weliswaar kleinschalig, maar ze zijn wel van invloed op de beleving van het landschap. Een aantal van deze kassen ligt op kwetsbare locaties in een open polderlandschap en daarom wordt er gestreefd naar de sanering van dit verspreid gelegen glas. Om toch voldoende toekomstperspectief te bieden voor bedrijven die willen groeien, wordt overwogen om deze te verplaatsen naar glastuinbouwgebied. Een goede landschappelijke inpassing is bij alle vormen van glastuinbouw een vereiste.

De ambities voor deze kassen zijn onder andere

- Gestreefd wordt naar de sanering van verspreid gelegen glasopstanden.
- De kassen worden zoveel mogelijk geclusterd in glastuinbouwgebied. Een glastuinbouwgebied heeft een grootschalig, geconcentreerd en modern uiterlijk.
- Bij de toepassing van de glas-voor-glas regeling voor bestaand glas moet aandacht gegeven worden aan de landschappelijke inpassing en aansluiting op de omgeving.
- De rand van glascomplexen verzachten door een waterrijke inrichting met struweel en rietkragen

De Mollekade tenslotte is aangemerkt als een onderdeel van het fietsknooppuntennetwerk. Een verdere uitbouw van dit netwerk is aangemerkt als prioriteit.



Materiaal en ritme van de gevel geven een bepaalde grootsheid en sublimiteit.



Vanaf de Gorzenweg is de grote schaal een belangrijk kenmerk.

De bestaande kassen hebben een goothoogte van 5m en een nokhoogte van 5,9 m. Door de uniforme opzet, de structuur van het metalen regelwerk en het ritme van de kappen hebben de kassen een zekere grootsheid en sublimiteit. Er is sprake van een contrastwerking in het landschap. Richting de Gorzenweg is het contrast van een andere orde dan vanaf de Mollekade. De grootschaligheid van de akkers langs de Gorzenweg, de lengte van de Gorzenweg en de grootsheid van de kassen zijn in ruimtelijk opzicht op elkaar afgestemd. De contrastwerking bestaat vooral in de verticaliteit en de uitstraling van de kas versus de weidsheid van het polderlandschap. Langs de Mollekade is het contrast groter, omdat hier sprake is van een oud bebouwingslint met een diversiteit aan bebouwing, schuurtjes, tuinen en weilandjes. De kas vormt hier een contrasterende achtergrond. Door ruimtegebrek heeft de bestaande kas hier en daar een rommelige uitstraling. Het landschap langs de Gorzenweg bestaat voornamelijk uit landbouw en middels groen ingepaste bedrijfsgebouwen.



Rommelige uitstraling kasexterieur bij warmtekotel, mede door ruimtegebrek.



De toegangsweg tot het bedrijf, dat met zijn entree diep in het landschap ligt.



Contrastwerking kas versus bebouwingslint Mollekade.



De voorzijde van de kas richting de Mollekade, met links huisnr. 10.



Een populierensingel schermt het zicht af naar industrieterrein Boonsweg.



Karakteristiek voor de Gorzenweg: grootschaligheid en orthogonaliteit, die terugkomt in de houtsingels langs de bedrijven en erven.



Ruimtelijk plan voor bedrijventerrein Hoeksche Waard



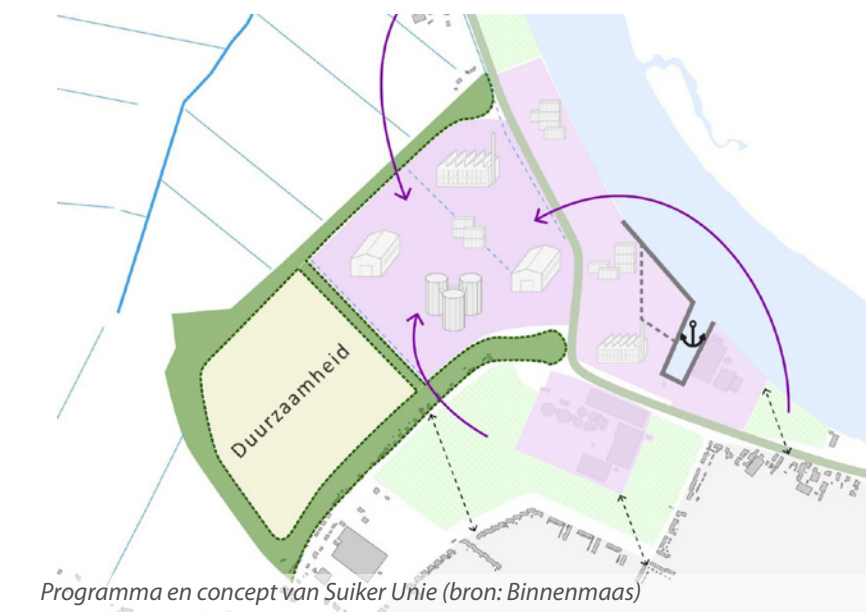
Huidige situatie Suiker Unie (bron: Binnenmaas)



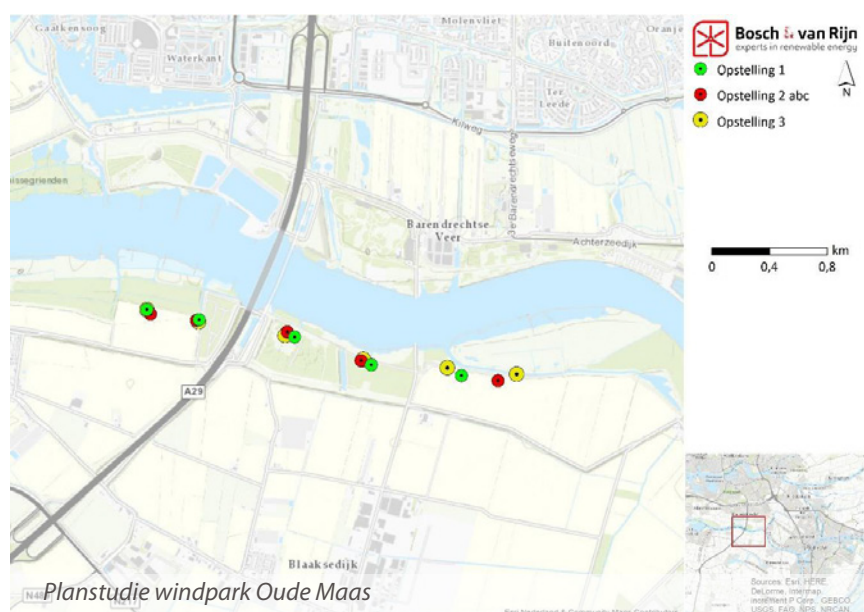
Het bedrijventerrein in wording (bron: Procap)



Visualisatie van de ontwikkelambitie van Suiker Unie (bron: Binnenmaas)



Programma en concept van Suiker Unie (bron: Binnenmaas)



Planstudie windpark Oude Maas

Transformatielandschap

Het agrarische landschap ondergaat geleidelijk een transformatie van formaat, zowel door veranderingen vanuit de agrarische sector als door veranderingen van buitenaf.

De belangrijkste factor van buitenaf betreft urbanisatie.

Reeds in 1998 (om niet eerder te beginnen) laten ruimtelijke studies van Provincie Zuid-Holland de ambitie zien om de noordrand van de Hoeksche Waard te transformeren tot een werklandschap met een robuuste groenstructuur en veel ruimte voor bedrijven en woningen. In de Structuurvisie uit 2009 is deze ambitie verder uitgewerkt: 'De regio streeft naar een integrale ontwikkeling van de noordrand, waarbij de aanleg van een regionaal bedrijventerrein en voorgenomen woningenbouw rond de kernen wordt gecombineerd met de opbouw van een robuuste groenblauwe structuur, met daarin diverse regionale voorzieningen op het gebied van vrije tijd, sport en cultuur'. Deze ambitie wordt momenteel verwezenlijkt in de aanleg van Bedrijventerrein Hoeksche Waard.

Dit bedrijventerrein is ontworpen naast het bedrijventerrein Boonsweg. De eerste fase is momenteel in ontwikkeling, zoals hiernaast is gevisualiseerd.

Een andere ontwikkeling betreft het terrein van Suiker Unie Puttershoek. Er liggen plannen om hier eveneens een bedrijventerrein te ontwikkelen met onder andere Kadegebonden en watergerelateerde op- en overslag.

Beide plannen hebben wel een gemeenschappelijke factor, namelijk veel aandacht voor landschappelijke inpassing middels robuuste groenblauwe structuren.

Naast transformatie in de zin van urbanisatie is er ook sprake van een transformatie ten aanzien van energievoorziening. Duurzame stroomopwekking zal in de nabije toekomst zijn beslag krijgen in het landschap. Dit is reeds vertaald in de ontwikkelambitie van Suiker Unie, waar gedacht wordt aan biomassavergisting en aan de aanleg van een zonnepark (hiernaast ingetekend in de visualisatie). Ook bestaat er het voornemen om een windpark langs de Oude Maas te realiseren. De verschillende varianten zijn hiernaast op een plankaart gevisualiseerd.

Behalve de transformatie van buitenaf is er ook de transformatie van binnenuit. De ontwikkelingen in de landbouw zijn gericht op intensivering en schaalvergroting. Agrarische bedrijfsvoering wordt op een zo efficiënt mogelijke wijze vormgegeven. Dit is te zien in zowel akkerbouw, als weidebouw en glastuinbouw.

Wanneer deze ontwikkelingen bijeen genomen worden is er sprake van een transformatie van het landschap tot een productielandschap waar efficiëntie en grootschaligheid worden verwezenlijkt binnen de kaders van het karakteristieke cultuurlandschap van de Hoeksche Waard. Deze kaders zijn vooral de dijken en kreek, die het rechtlijnige landschap met hun grillige vormen doorsnijden en afperken.

Tenslotte is er de ambitie om ooit een ontsluitingsweg ten noorden van de Gorzenweg langs de dijk te maken ter ontlasting van de bestaande infrastructuur in relatie tot het Bedrijventerrein Hoeksche Waard. Met de ruimtereservering voor deze weg is in het plan rekening gehouden door een strook van 20 m vrij te laten.



De essentie van het landschap en de landschappelijke structuren laat zich goed aflezen van een historische kaart. Hieronder is de topografische kaart van 1925 afgebeeld.

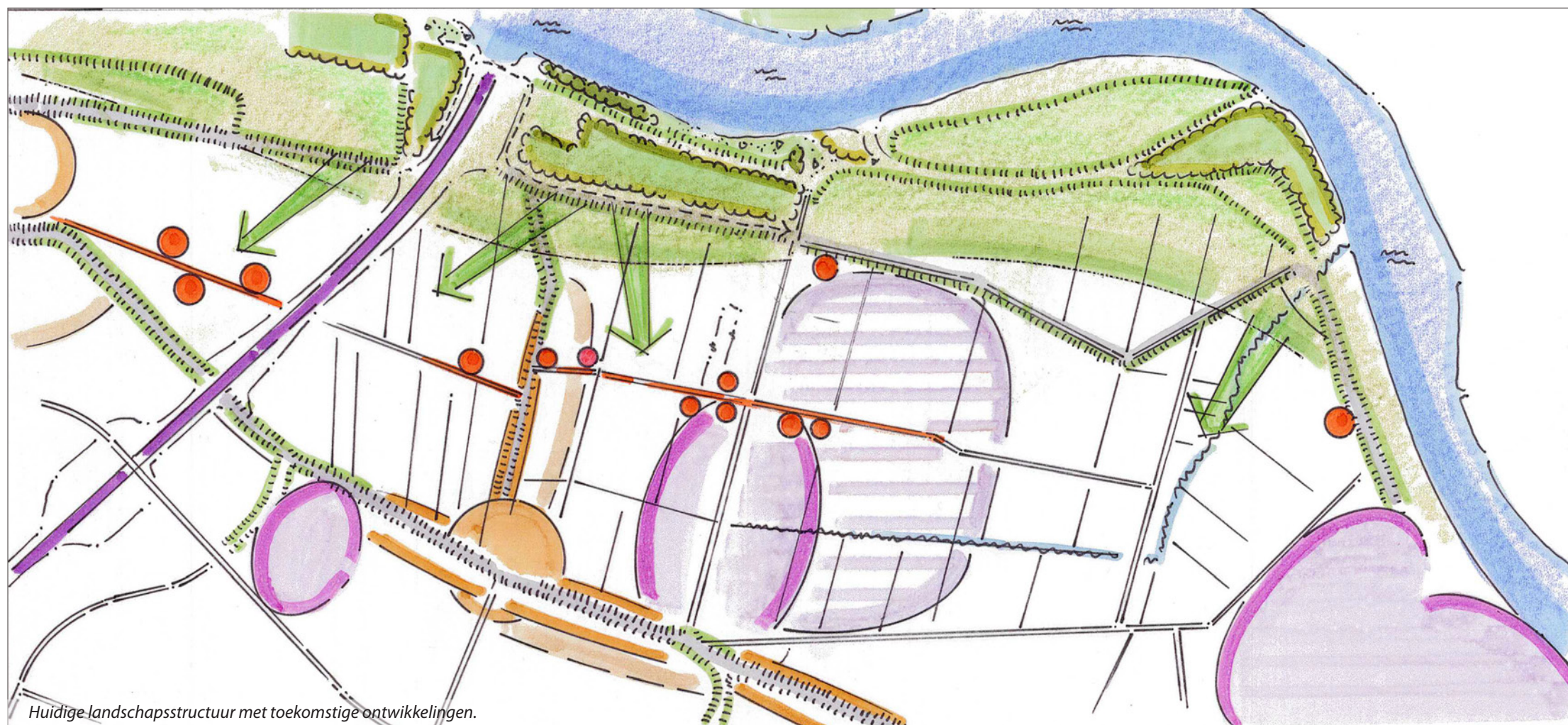
Op basis van deze kaart is een (historische) landschapsstructuurkaart getekend.

Het landschap wordt begrensd door de Oude Maas, die geflankeerd wordt door beplanting en kleine (zomer-)kades om weilanden. Het polderlandschap bestaat uit een fijnmazig grit van blokverkavelde akkers en weilanden, die via enkele kaarsrechte wegen worden ontsloten. Deze wegen taken aan op de dijken, die als opvallende structuren in het landschap liggen door het reliëf en door het grilligere verloop. Bebouwing ligt vooral aan de dijklinten, behoudens enkele boerenerven die middenin de polders liggen.

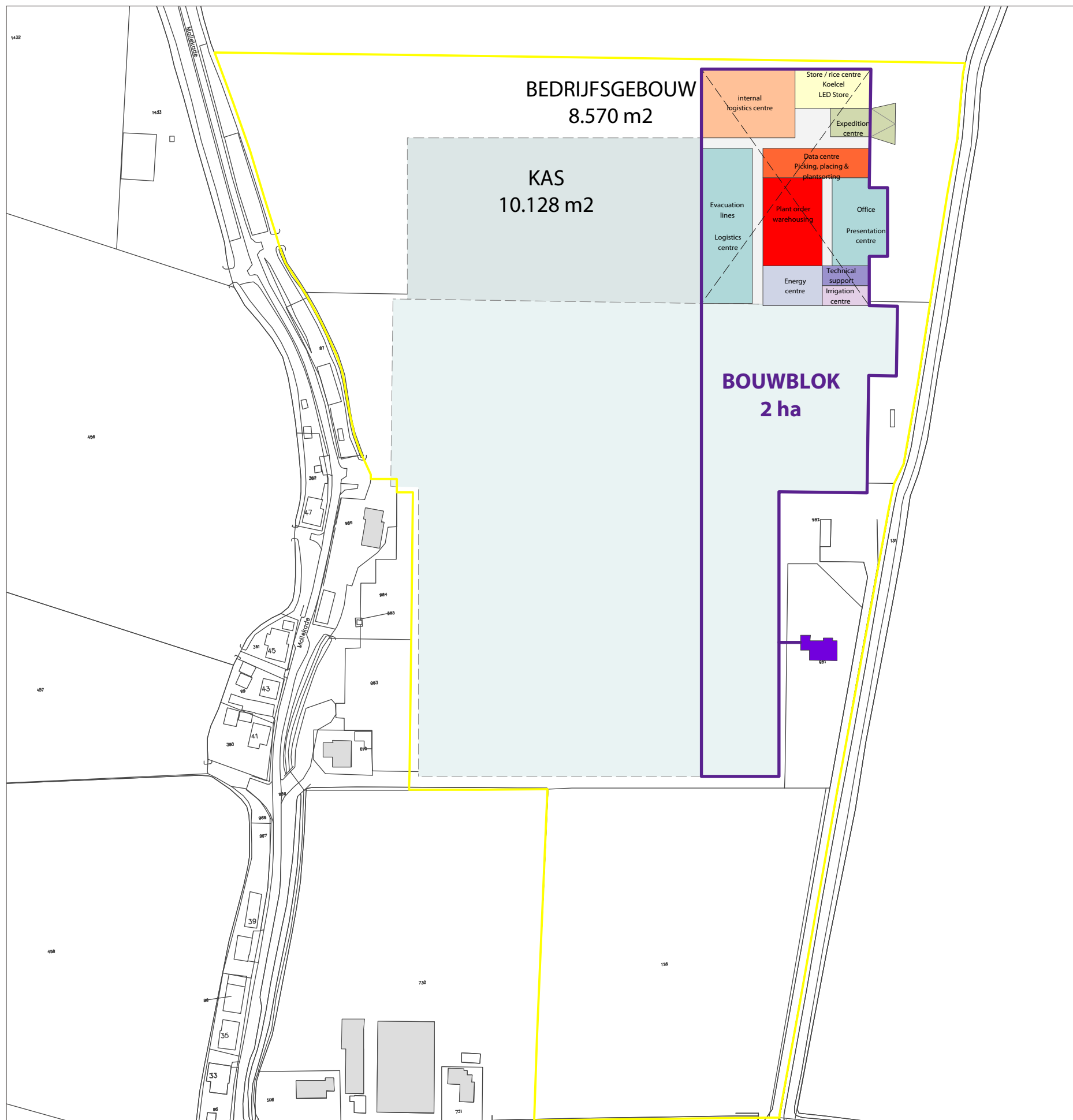
Wanneer een structuurkaart gemaakt wordt van het huidige landschap (met inachtneming van voorgenomen ontwikkelingen) dan valt op dat de hoofdstructuur van robuust groen langs de rivier en dijken als ruimtebegrenzers, nog steeds bestaat.

Wat drastisch veranderd is, is de kleinschaligheid van het landschap. Door ruilverkaveling is het fijnmazige grit verdwenen. Echter, de richting van het landschap, en daarmee een belangrijke structuur, is wel behouden.

Aan het landschap is een laag grootschalige infrastructuur toegevoegd (A29), die het landschap doorsnijdt. Ook de (voorgenomen) industrialisatie van het polderlandschap is een belangrijke speler geworden op de structuurkaart. Ondanks de verstedelijking is de structuur van het landschap leesbaar gebleven. Anders gezegd heeft de urbanisatie plaats gevonden binnen de landschappelijke kaders.



Het landschap in beweging



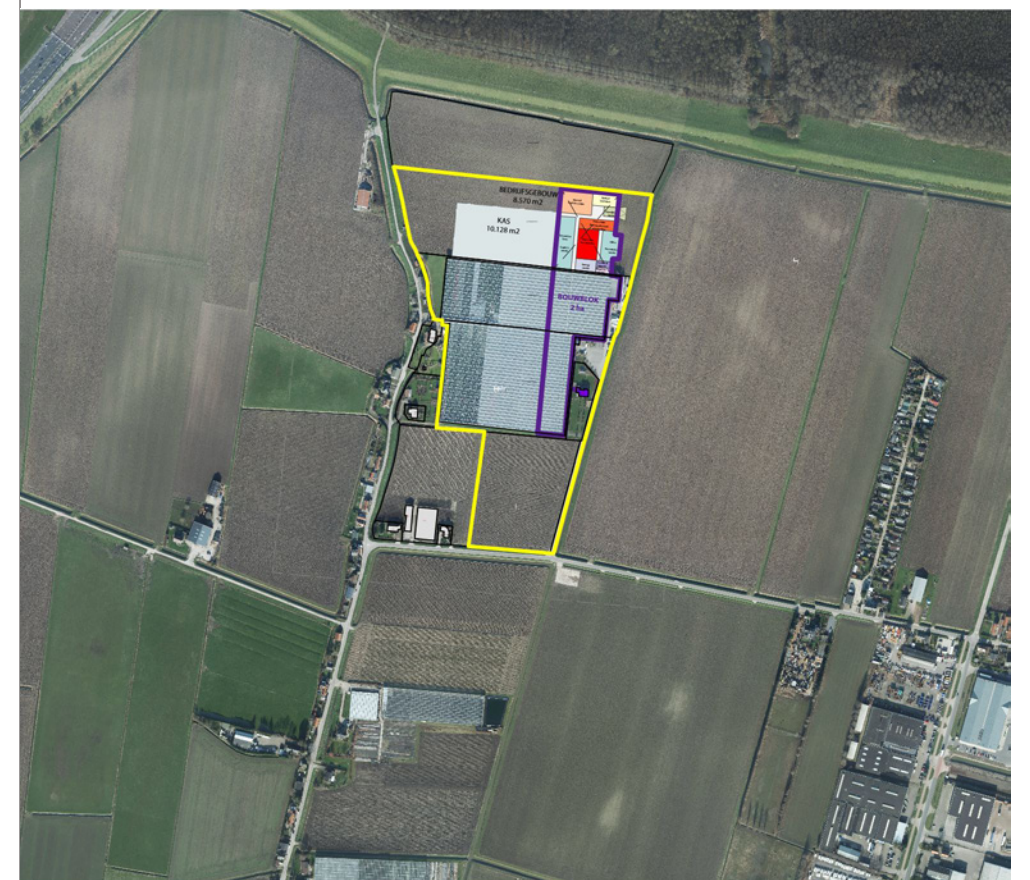
Agrarische Makelaardij Van Gelder heeft een notitie opgesteld waarin uiteengezet is hoe deze bedrijfsuitbreiding kan worden gerealiseerd. Hierin is een visualisatie opgenomen van de bedrijfsuitbreiding.

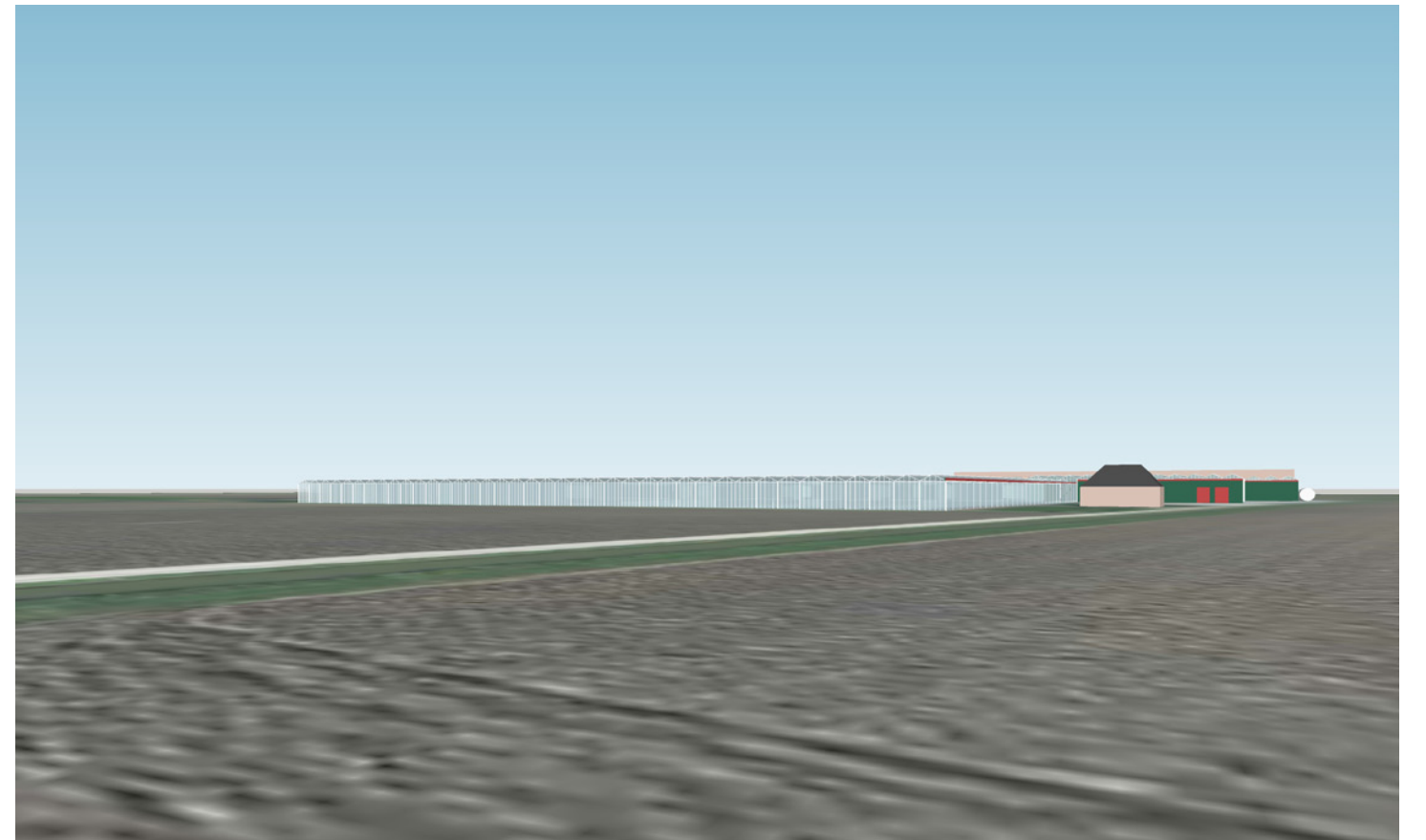
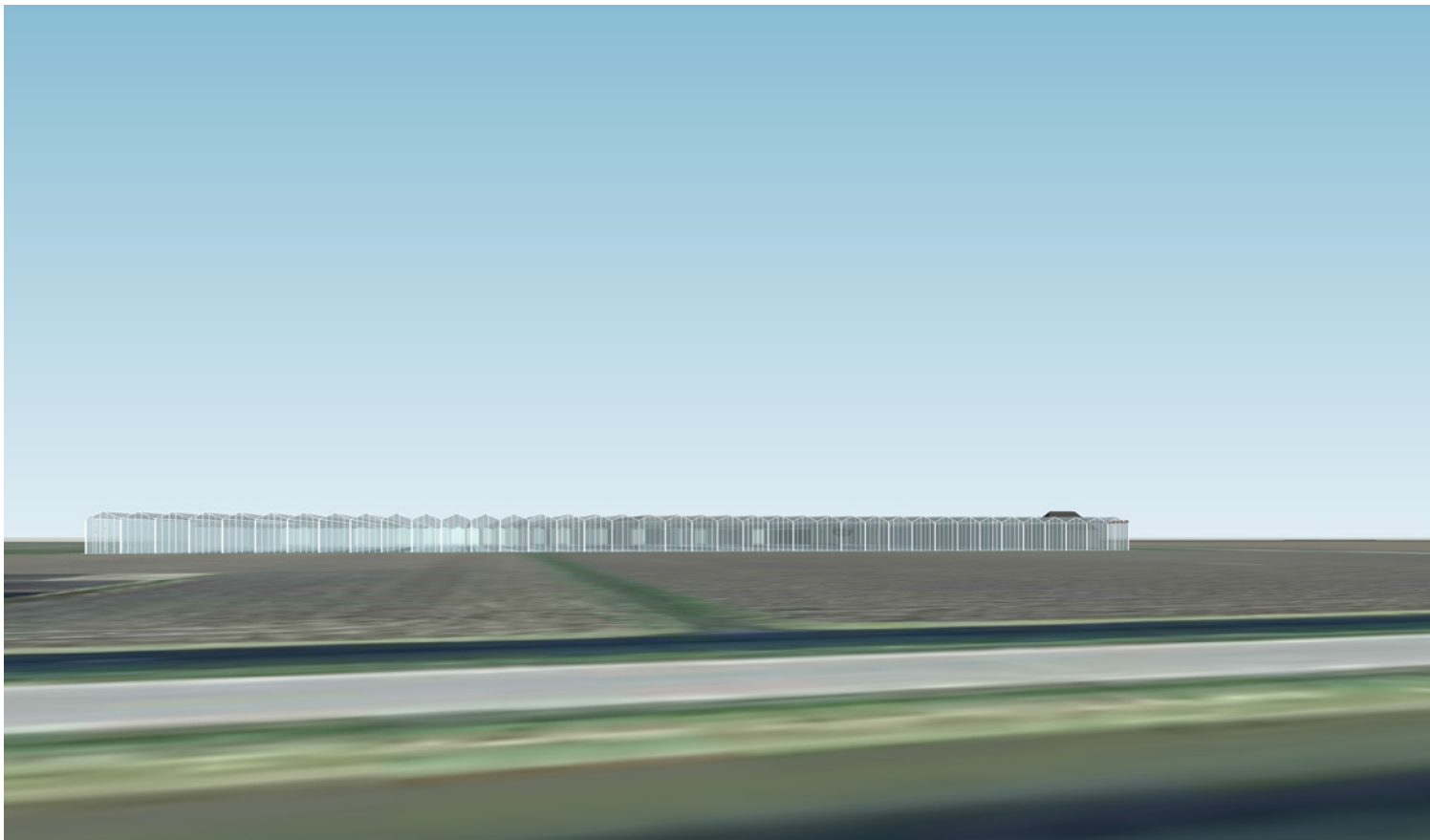
Hiernaast is dit model verder uitgewerkt tot nulvariant. Hierbij wordt gestreefd naar een compact bouwblok, zoals reeds besproken is met de gemeente. De huidige tuin wordt uit bouwblok genomen. De woning wordt via verbindingslijn aan bouwblok verbonden en zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.

Het bedrijf kent in de nieuwe opzet feitelijk twee delen, namelijk een kas en een bedrijfsruimte, waar onder andere verpakking, bewaring en logistiek wordt afgewikkeld. In het huidige bedrijf heeft deze bedrijfsruimte nagenoeg het uiterlijk van een kas. In de nieuwe vorm krijgt het bedrijf twee gezichten, namelijk een kas (bestaand en nieuw) en een bedrijfshal van ca. 10 m hoog.

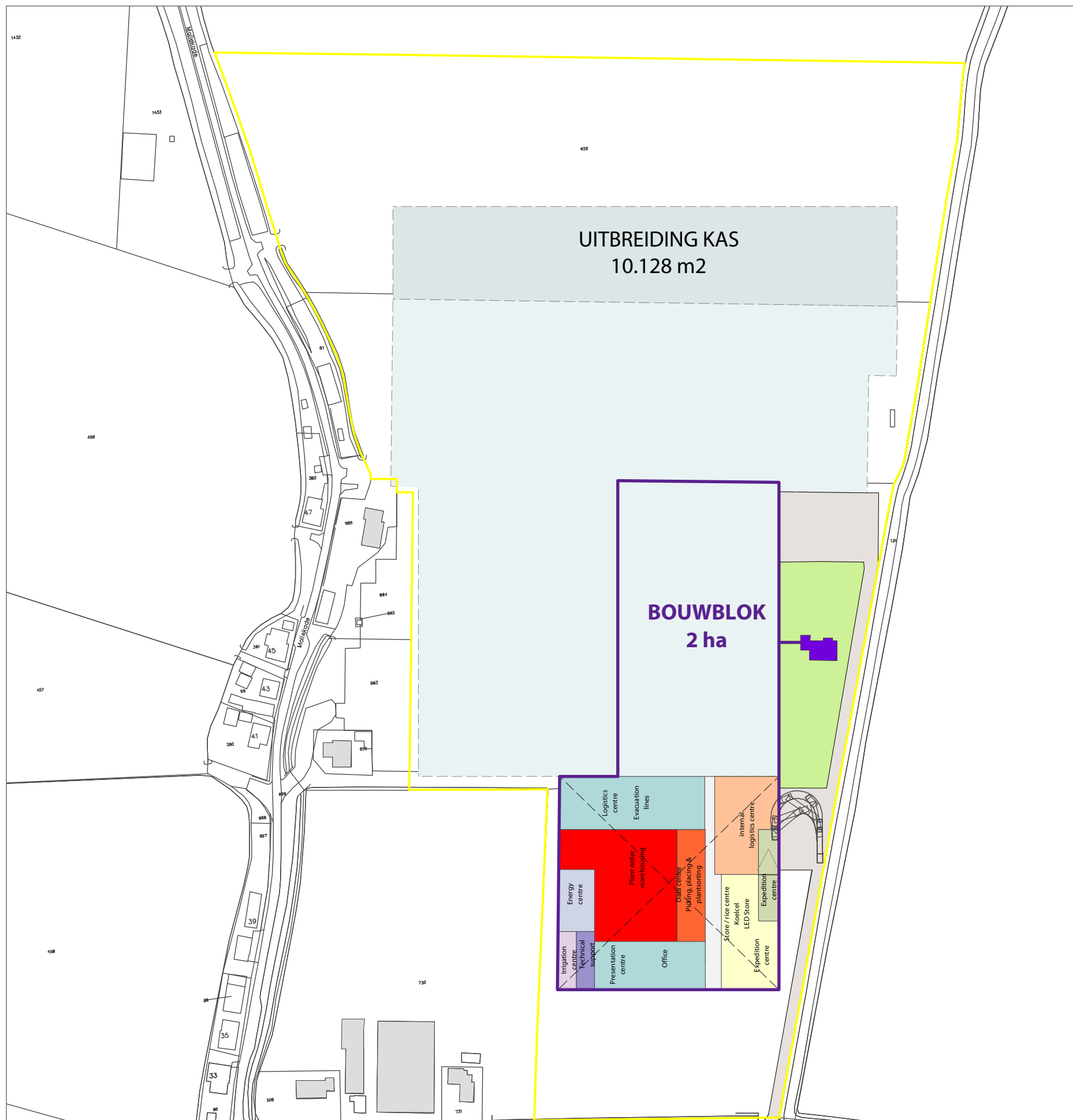
In landschappelijk opzicht zijn bij deze variant dan ook kritische kanttekeningen te plaatsen. De entree van het bedrijf ligt diep in landschap. De voorkant van het bedrijf, de etalage, ligt aan achterkant van het bouwblok. Hiermee ontstaat een onlogisch en moeilijk 'te lezen' geheel, dat in de routing problemen oplevert. De opzet strookt niet met verkavelingsrichting van het landschap. Het kassencomplex ligt als een gebiedsvreemd eiland middenin de polder.

Vanwege de bezwaren die aan dit model kleven is een tweede model onderzocht en uitgewerkt, die hierna wordt gepresenteerd. Op de volgende pagina zijn eerst nog vier visualisaties van de nulvariant weergegeven.





Nulvariant bedrijfsuitbreiding

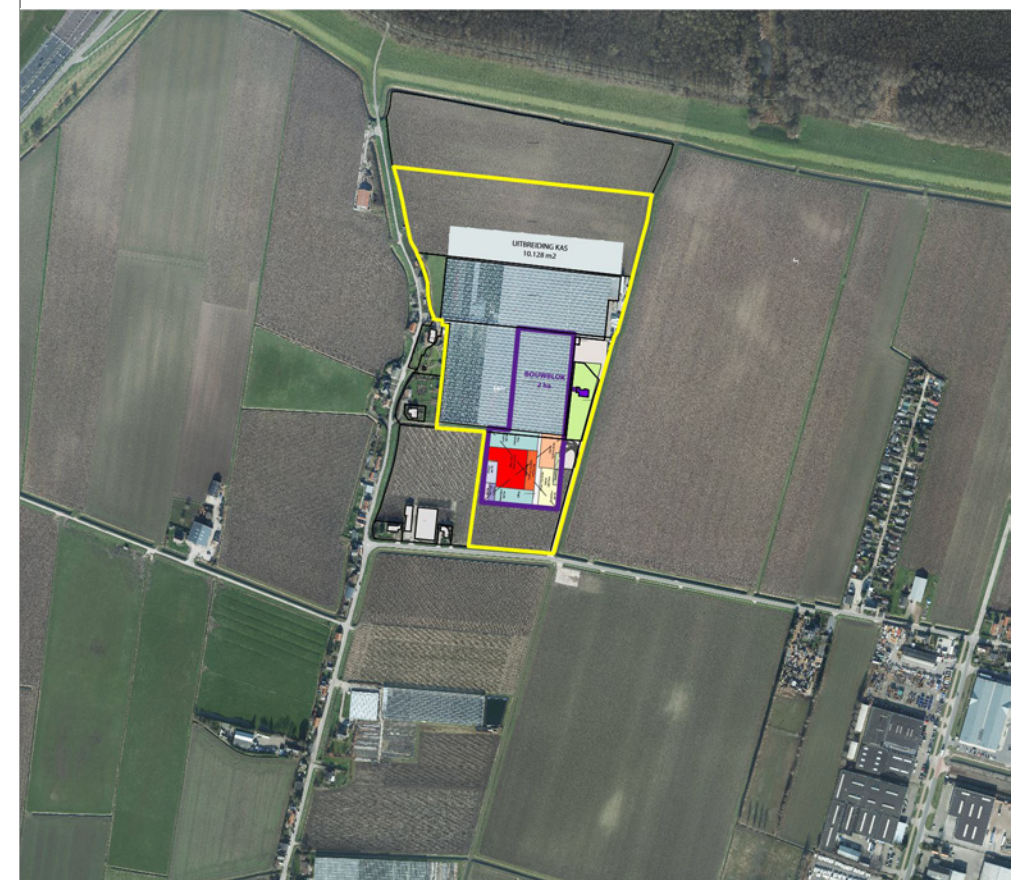


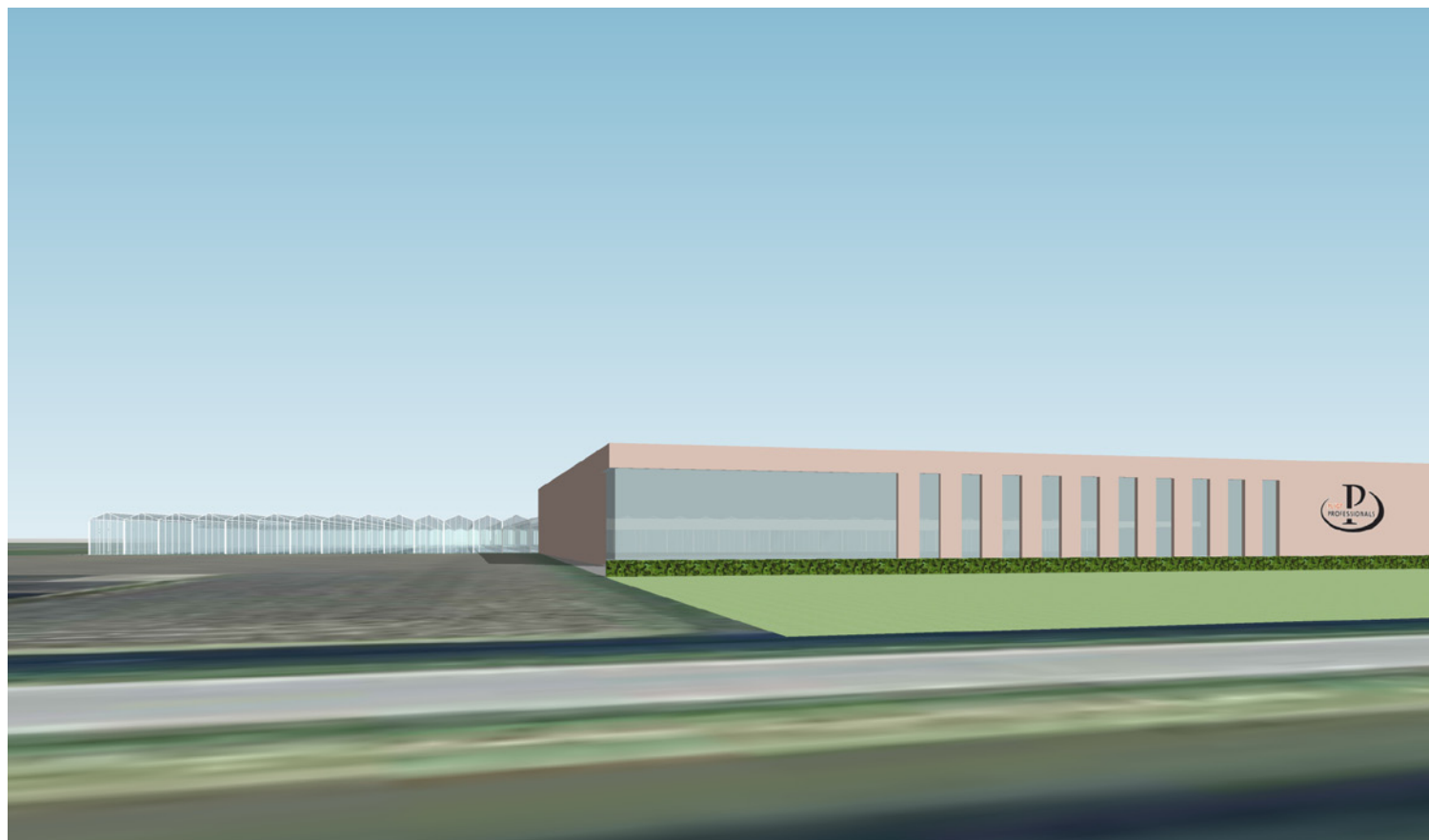
Het bedrijfsgebouw is in de hiernaast getoonde variant naar voren gehaald. Dit gebouw is namelijk zeer kansrijk om een goed vooraanzicht van het bedrijf te vormen, en het bedrijf identiteit te geven, hetgeen de landschappelijke leesbaarheid vergroot.

Door meer dan 65 m afstand te bewaren tussen de voorgevel en de kavelgrens aan de Gorzenweg ontstaat er geschikte ruimte voor landschappelijke inpassing. Een belangrijk aspect in de opzet van de bedrijfsruimte betreft de logistiek. Het laden en lossen heeft plaats vanaf de zijkant. Hiertoe wordt het bestaande toegangspad verbreed tot een volwaardige ontsluitingsweg. Het afwikkelen van logistiek aan de zijkant van het bedrijf leidt tot minder overlast voor de omgeving. Ten opzichte van de nulvariant hoeven vrachtwagens niet zo diep het landschap in te rijden. Door de positionering van het bedrijfsgebouw (ca 1 ha) aan de voorzijde is het mogelijk om een compact bouwblok te maken, waar de tuin uitgenomen is en waar het woonhuis een onderdeel van vormte.

De uitbreiding van de kas aan de achterzijde is minder diep en daardoor veel minder ingrijpend.

Door de westgevel bij de uit te breiden kas niet te laten verspringen ontstaat, evenals aan de voorzijde, veel ruimte voor landschappelijke inpassing.







01



02

Ten opzichte van de bestaande situatie is het essentieel om in het toekomstig uiterlijk van het bedrijf een tweedeling te onderkennen, namelijk kassen enerzijds en een bedrijfsgebouw anderzijds. Het bedrijfsgebouw vormt de voorkant, het visitekaartje van het bedrijf, waarbij logistieke afwikkeling aan de zijkant van het bedrijf plaats heeft via een geïntegreerd laaddock (afb. 01). Hoewel de architectuur van het bedrijfsgebouw nog niet is uitgewerkt, geven de referenties op deze pagina een impressie van de mogelijkheden. Omdat het bedrijf als kas begonnen is, zal het bedrijfsgebouw inspelen op de karakteristieke vormgeving van kassen door materiaalgebruik (06), schaal (03), ritmiek (04) en uitstraling (07). Wel zal er een duidelijk onderscheid komen tussen de kassen, waar de teelt plaatsvindt, en de bedrijfsruimte, waar de geteelde planten verpakt en verzonden worden (05). Op het beeld hieronder (08) is goed de tweedeling tussen kas en bedrijfsgebouw af te lezen. Met name het bedrijfsgebouw vormt door vormgeving en referentie naar de bedrijfsnaam de etalage van het bedrijf.



03



04



05



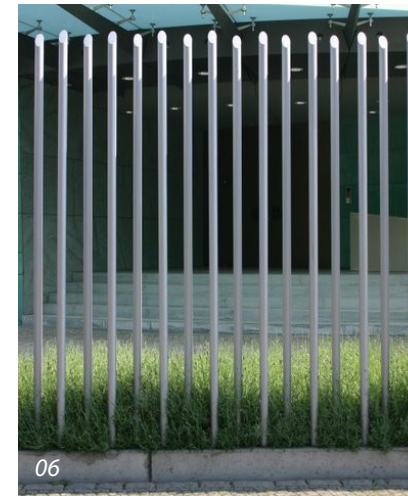
06



07



08



Ten aanzien van de landschappelijke inpassing zijn de voorzijde langs de Gorzenweg (inclusief entreeweg) en de westzijde langs de Mollekade het meest relevant. De benadering van deze beide zijden is zeer verschillend, omdat de Mollekade een kleinschalig bebouwingslint, en de Gorzenweg een grootschalig polderlandschap betreft. De locatiefoto's hieronder (10) vormen een mooi statement voor beide verschillende benaderingen.

Aan de voorzijde kan een uitnodigend entreegebied gemaakt worden, waar een parkeeroplossing met landschappelijke uitstraling (09) plaatsvindt. De toename van het verhard oppervlakte maakt de aanleg van oppervlaktewater noodzakelijk. Dit krijgt vorm middels een landschappelijke vijverpartij aan de voorzijde (08, 01). De lange lijnen in het landschap worden kracht bijgezet door de aanleg van een dubbele bomenlaan weerszijden langs het entreepad (01, 02, 03, 05). Een transparant scherm (04) vormt als het ware een groene vitrage naar het landschap, vergelijkbaar met de beplantingsranden langs het bedrijventerrein Boonsweg.

Bij de nadere invulling van het voorgebied is het interessant om aan te sluiten bij de sublimiteit en materialisatie van de kassen door ritme (06) en materiaal (01) te laten terugkeren in vormgeving en uitwerking.

Langs de Mollekade is robuuster groen nodig om de kas visueel af te schermen. Gedacht kan worden aan een brede beplantingsstrook, al dan niet met water (07).



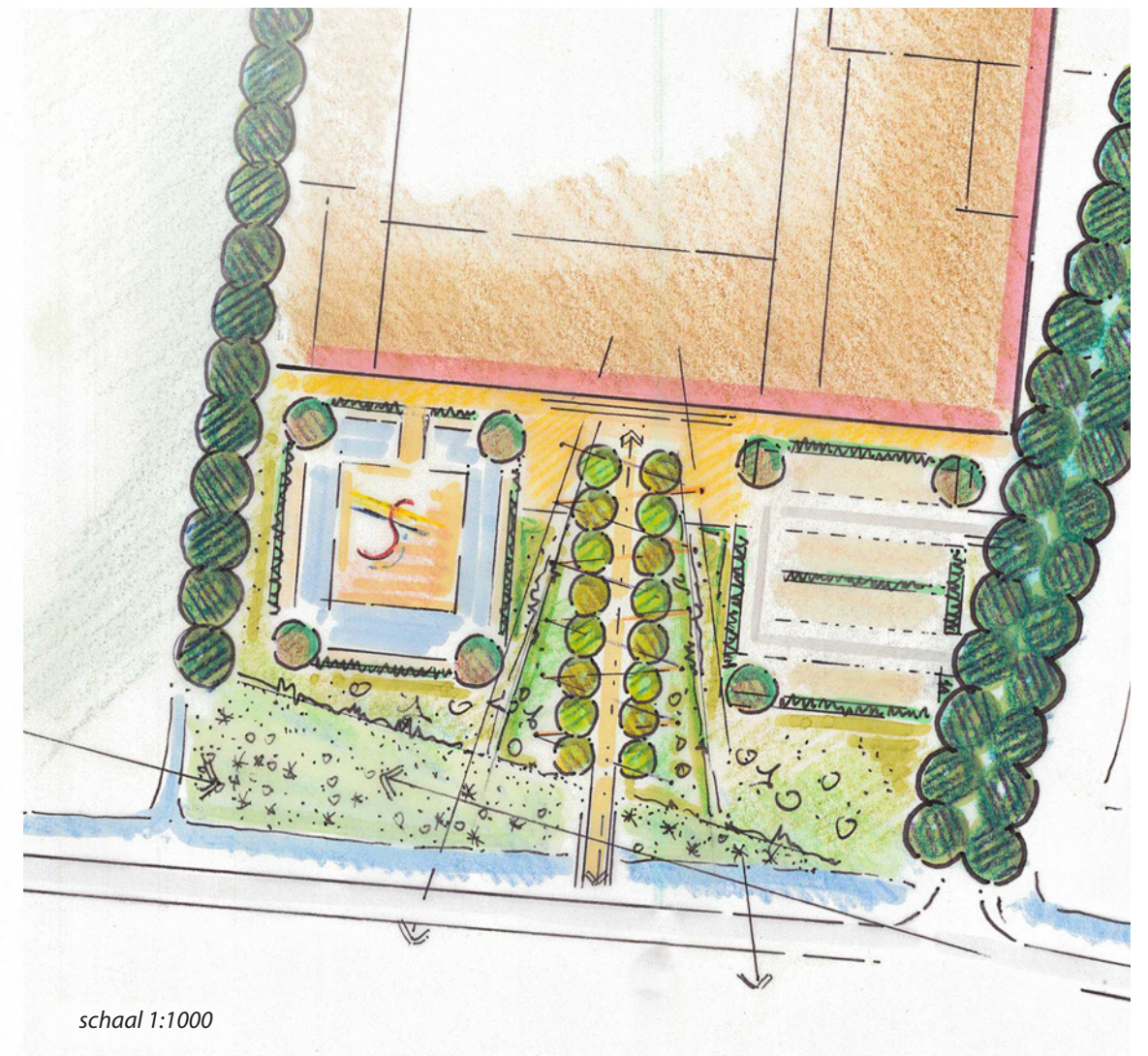
landschappelijke inpassing

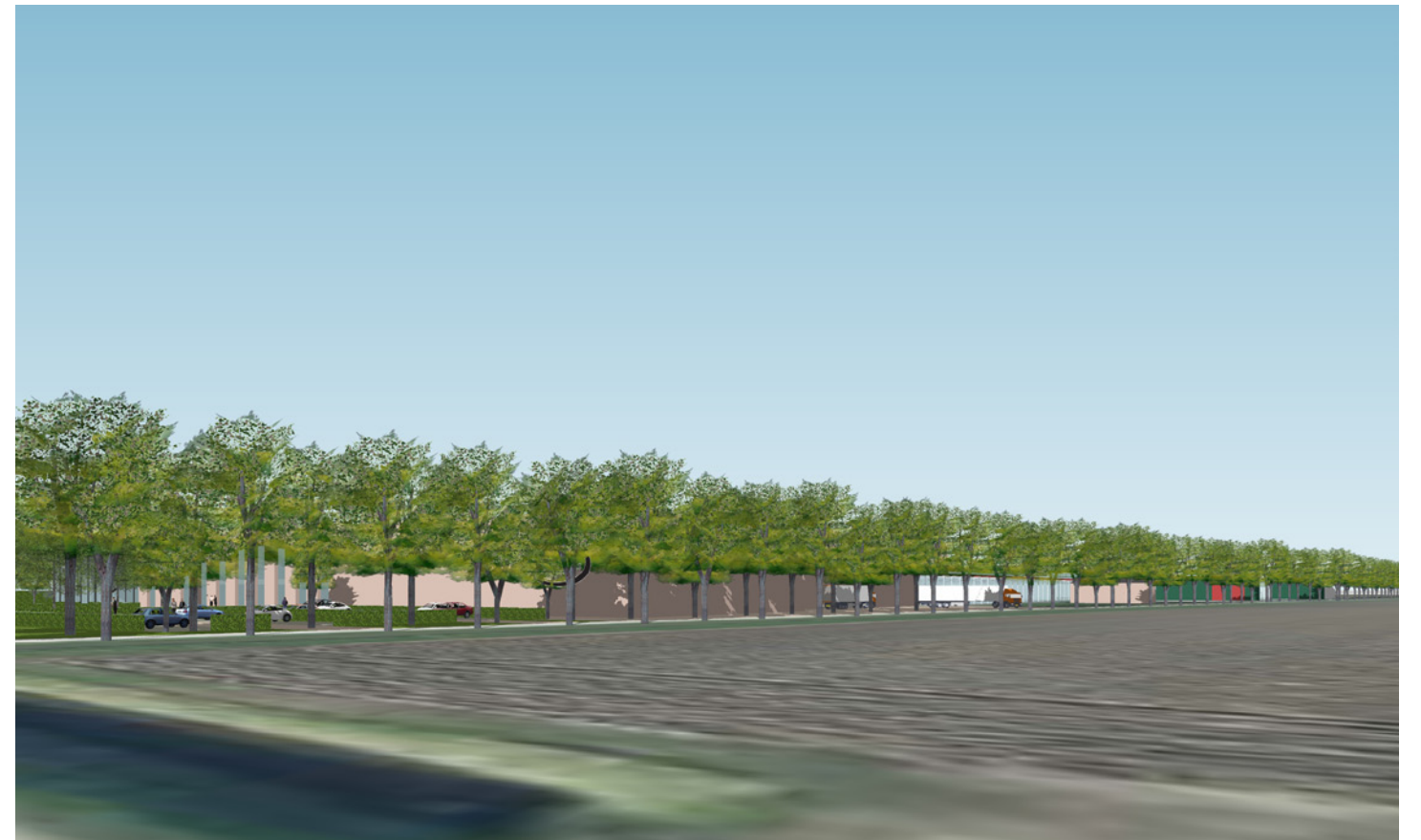


Met behulp van de referentiebeelden is op deze pagina een schets gegeven van de landschappelijke inpassing. In aansluiting op de grootschaligheid van het polderlandschap langs de Gorzenweg is een bomenrij oostelijk van het bedrijf toegepast. Tot de entree van de logistieke ruimte met de laaddocks is de bomenrij verdubbeld tot een laan. Westelijk van de bedrijfsruimte zorgt een bomenrij met een haag voor afscherming vanuit de Mollekade.

De kassen, die dichtbij de Mollekade staan, worden afgeschermd door een brede houtsingel. Deze loopt door voorbij de kas, zodat de Mollekade hier als belangrijkste (structuur-)element wordt onderstreept.

Het entreegebied tussen de bedrijfsruimte en de Gorzenweg is indicatief weergegeven. Hier vindt parkeren plaats op een door groen omgeven ruimte. Behalve de parkeercoffer is een vijver ingetekend, die samen met de nieuwe watergang bij de Mollekade garant staat voor de watercompensatie. Om de hoofdentree te accentueren is de laanstructuur herhaald.





landschappelijke inpassing





Ars Virens

BUREAU VOOR BUITENRUIMTE