

Advies kwaliteitsteam Hoeksche Waard voor de uitbreiding van kassen en de bouw van bedrijfsruimte aan de Gorzenweg 6e te Heinenoord op basis van de provinciale regeling Glas voor Glas

1. te saneren kassen aan de Smitsweg 9 te Klaaswaal
2. te saneren kassen en bedrijfsgebouwen aan de Mookhoek 93 te Mookhoek



plangebied en saneringslocaties

[3]

Aan: De Colleges van Burgemeester en Wethouders van Binnenmaas, Cromstrijen en Strijen
Van: Miranda Reitsma, voorzitter kwaliteitsteam Hoeksche Waard
Betreft: Advies glassanering Gorzenweg 60^E te Heinenoord, Smitsweg 9 te Klaaswaal en Mookhoek 93 te Mookhoek
Datum: Januari 2018

1. Aanleiding

Aan de Gorzenweg 6^E in Heinenoord is potplantenkwekerij Pligt Professionals gevestigd. Dit bedrijf is uit haar jasje gegroeid en heeft behoefte aan uitbreiding. Dit gaat om een vergroting van het oppervlakte glas en het realiseren van een bedrijfsruimte. Hiervoor in de plaats wordt op diverse locaties bedrijfsbebouwing gesaneerd. Het gaat om de locaties Smitsweg 9 te Klaaswaal en Mookhoek 93 te Mookhoek. De gemeente Binnenmaas heeft ook namens de gemeenten Cromstrijen en Strijen, het kwaliteitsteam om advies gevraagd over de voorstellen voor uitbreiding bij Van Pligt en glassanering bij de andere locaties.

2. Werkwijze kwaliteitsteam

Met een vergelijkbare werkwijze als bij eerdere adviezen over glassanering heeft een aantal leden van het kwaliteitsteam samen met de makelaar van de aanvrager de drie locaties bezocht. Vervolgens is op locatie bij de firma Pligt Professionals gekeken naar een voorstel voor de uitbreiding van de hand van het landschapsbureau Ars Virens die in opdracht van de initiatiefnemer tekende.

3. De plannen voor sanering

3.1 Saneringslocatie Smitsweg 9 te Klaaswaal.

Handelskwekerij Slobbe, gevestigd Smitsweg 9 te 3286 LC Klaaswaal, teelt jonge groenteplanten en kruidenplanten voor verkoop aan particulieren en de detailhandel. In 2012 is onder de naam KG Plant B.V. een samenwerking aangegaan met Voorne's Plantenkwekerij en is gestart met het concept "tuin op tafel" waarbinnen een compleet pakket groente - en kruidenplanten geproduceerd wordt. Om organisatorische en logistieke redenen vindt de productie in Rockanje plaats.

De heer Slobbe wil graag in de huidige bedrijfswoning blijven wonen en de kassen saneren. Om te gebruiken voor een beroep aan huis wil de heer Slobbe graag het bestaande (in de kas gebouwde) kantoor laten staan. Door het saneren van kassen en het verwijderen uit het bestemmingsplan van de functieaanduiding Glastuinbouw en glastuinbouw 2 wordt niet alleen 7.625 m² fysiek glas gesaneerd maar wordt tevens de mogelijkheid om de kassen uit te breiden tot 2 ha. geschrapt.

De kassen zijn gelegen direct in het zicht van de bewoners van de nieuwe woonwijk Waterweide van Westmaas.





Advies Smitsweg 9, Klaaswaal

Het saneren van de kassen levert een behoorlijke ruimtelijke kwaliteitswinst op. Het doorzicht vanuit de woonbebouwing en vanaf de omringende wegen wordt verruimd. Het kantoor vormt samen met de woning een architectonisch geheel en past bij de schaal van de rest van de bebouwing aan de Smitsweg. Het advies over deze sanering is positief.

3.2 Saneringslocatie Mookhoek 93, Mookhoek

Op de saneringslocatie Mookhoek 93 te Mookhoek is het (glas)tuinbouw bedrijf geruime tijd geleden gestaakt. De aanwezige kassen en bedrijfsgebouwen zijn nu in gebruik als werkplaats en museum voor Holder tractoren. De eigenaren, familie C.P.A. den Boer, die het museum beheren voor Stichting behoud historisch materieel "Mookhoek", is de 3e generatie van de familie Den Boer die zich hier voor inzet. De bestaande gebouwen zijn slecht tot zeer slecht, het geheel staat er wat rommelig bij. Stichting behoud historisch materieel "Mookhoek" en de familie Den Boer hebben het plan opgevat om alle bestaande bedrijfsgebouwen en kassen te saneren en een nieuwe schuur te bouwen die als werkplaats en museum ingericht zal worden. Er staat nu 750m² schuur en 2.233m² aan kassen. De nieuw te bouwen schuur heeft een oppervlakte van 696m². Het bouwrecht van de resterende meters schuur en de kassen zijn (onder voorbehoud) aan Pligt Professionals verkocht. Het saneren van de kassen en agrarische bedrijfsgebouwen is als volgt beschreven:

- Het saneren van de beschreven agrarische bedrijfsgebouwen en kassen
- Het bouwen op de saneringslocatie van een loods die een museumfunctie krijgt
- Het benutten van het "overtollige bouwrecht" aan de Gorzenweg 6e in Heinenoord
- Het wijzigen van de bestemming van de bestaande woning in burgerwoning

Tijdens het locatiebezoek kwam ter sprake dat de bestaande, met groene golfplaten afgetimmerde schuur die achter op het erf staat, behouden zou blijven.





Advies Mookhoek 93, Mookhoek

Het complex blijft, ondanks het feit dat de glassanering een verbetering is, toch een rommelig karakter houden. Vanaf de dijk gezien opent het het zicht zich na de glassanering iets meer naar de achterliggende polder. Door het rommelige aanzien blijft het terrein een marginaal karakter houden waardoor het kwetsbaar blijft voor oneigenlijk gebruik. Om tot een echte verbetering te komen zou het terrein in zijn geheel aangepakt moeten worden. Het kwaliteitsteam vindt de ruimtelijke kwaliteitswinst van de voorgestelde glassanering dan ook niet overtuigend. Het hele terrein verdient een verbeteringslag.

3.3 Het plan voor uitbreiding aan de Gorzenweg 6^E te Heinenoord.

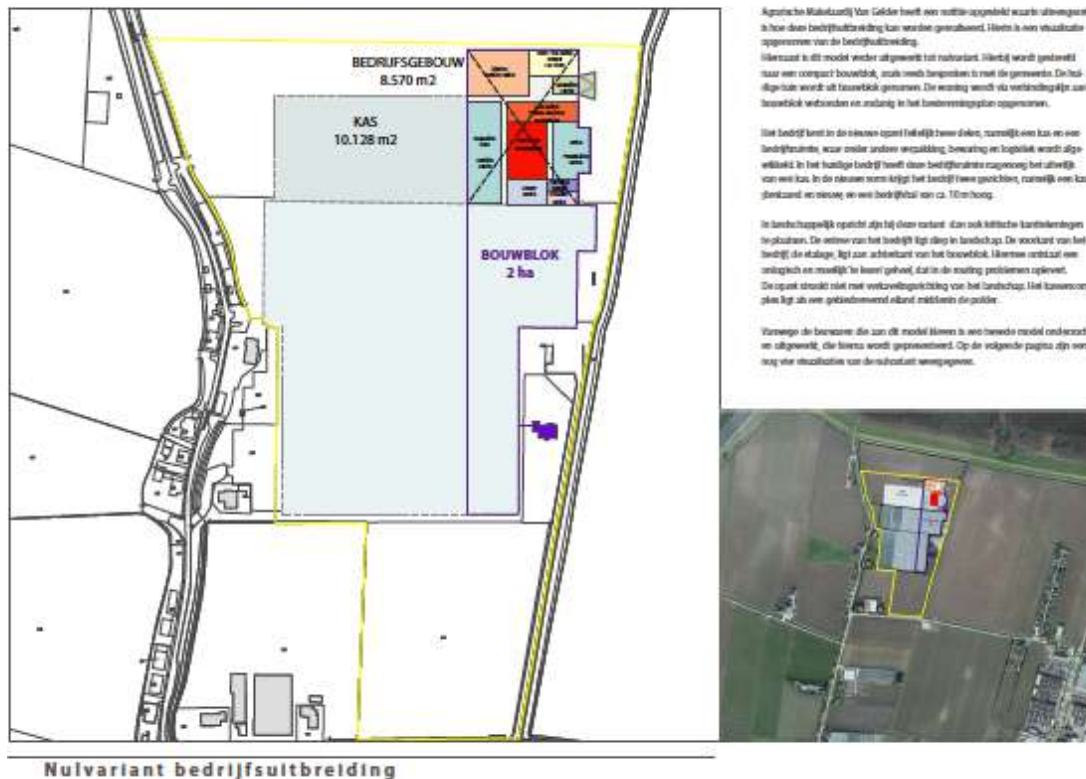
Glastuinbouwbedrijf Pligt Professionals heeft zich gespecialiseerd in de teelt van potplanten. Uitbreiding van het bedrijf is noodzakelijk om aan de marktvraag te kunnen voldoen. Het betreft uitbreiding van de oppervlakte aan kassen en de bouw van bedrijfsruimte. Pligt Professionals heeft een akkoord bereikt over de aankoop van te saneren kassen en een stukje bedrijfsgebouw met Handelskwekerij Slobbe, Smitsweg 9 in Klaaswaal en met de familie C.P.A. de Boer, Mookhoek 93 in Mookhoek. Het betreft in totaal 9.858m² te saneren fysiek glas en 54m² steen.

Op het bedrijf is vrijwel geen bedrijfsruimte aanwezig die de bestemming bedrijfsruimte heeft. Tot nu toe wordt de verwerking van de geteelde producten in de kas gedaan. Om de verdere groei te kunnen verwerken en verder te professionaliseren is de bouw van een bedrijfsruimte van circa 8.352m² noodzakelijk. Het betreft een uitbreiding van de bestaande ca. 40.000m² kas met ca. 10.128m² kas en tevens de bouw van ca. 8.294m² bedrijfsruimte.



Pligt Professionals heeft een landschapsarchitect van het bureau Ars Virens in de arm genomen om de landschappelijke 'inpassing' van de beoogde uitbreiding vorm te geven (zie 'Studie landschappelijke inpassing uitbreiding Pligt Professionals'; Ars Virens; 2017). Het bureau heeft de oorspronkelijke plannen anders opgepakt. In het oude voorstel vond de uitbreiding met bedrijfsruimte naar achter plaats, naar de dijk toe. Daar zou dan de nieuwe, 10 meter hoge distributiehal komen, waardoor de ontsluiting van het bedrijf diep de polder ingetrokken zou worden. In het nieuwe voorstel behelst het plan een forse uitbreiding van de bedrijfsruimte naar het zuiden, naar de Gorzenweg. De glasuitbreiding komt aan de noordkant, zo ver mogelijk van de Buitengorzendijk. Naar de Gorzenweg krijgt het bedrijf een representatieve voorgevel. De kassen worden gedeeltelijk gesloopt .

Hieronder wordt de redeneerlijn van het bureau Ars Virens weergegeven:

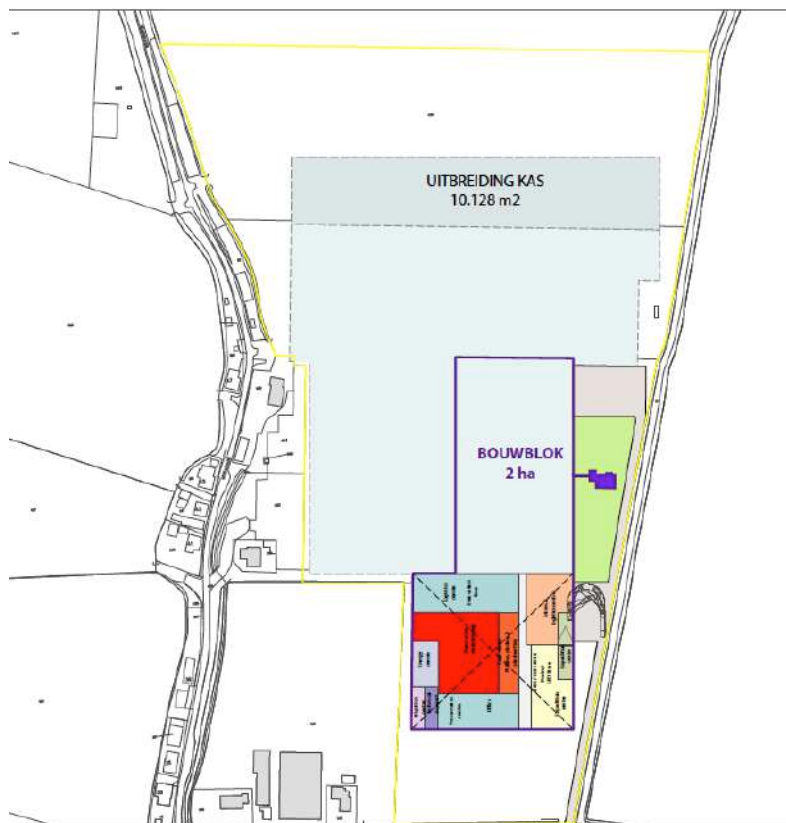


Beschrijving van Ars Virens bij de afbeeldingen: Nulvariant:

“Het bedrijf kent in de nieuwe opzet feitelijk twee delen, namelijk een kas en een bedrijfsruimte, waar onder andere verpakking, bewaring en logistiek wordt afgewerkt. 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 nulvariant dan ook kritische kanttekeningen te plaatsen. De entree van het bedrijf ligt diep in het landschap. De voorkant van het bedrijf, de etalage, ligt aan achterkant van het bouwplan. 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.”



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 vormt.

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.



Schetsontwerp bedrijfsuitbreiding

Beschrijving Ars Virens : Nieuwe variant:

"Het bedrijfsgebouw is in de hierboven 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 vormt.

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."





Advies voor uitbreiding aan de Gorzenweg 6^E te Heinenoord.

Het betreft hier een forse uitbreiding van het bedrijf in het verder open gebied van de polder. Door de keuze om het bedrijfsgebouw naar de Gorzenweg toe te halen blijft het bedrijf zover mogelijk uit de voet van de Buitengorzendijk, waardoor deze nog als lange lijn in het landschap te ervaren is. Daar staat tegenover dat het zicht aan de kant van de Gorzenweg vanaf de Mollekade grotendeels wordt dichtgezet. Het laad-en losgedeelte ligt, zoals voorgesteld, op een goede plek op het eigen terrein, afgeschermd van de woningen aan de Mollekade.

De inrichting van het voorterrein zou wat het kwaliteitsteam betreft wat minder nadrukkelijk vormgegeven mogen worden. Het gebouw krijgt een gezicht naar de Gorzenweg en een rustiger inrichting van het voorterrein zal dat ondersteunen. Het kwaliteitsteam kan zich goed vinden in de bomenlaan aan de westzijde van het bedrijf, een gebiedseigen manier om de kavel te begrenzen.

Als je het vergelijkt met wat er nu aan kassen staat zit de kern van deze uitbreiding echter niet in de oppervlaktevergroting van het glas. De grote omslag zit in het feit dat de opslag-, verpakking- en distributiefunctie nu leidt tot een toevoeging aan de kassen in vorm van een dichte loods van één hectare, 10 meter hoog, terwijl de huidige kassen ongeveer half zo hoog zijn. Bovendien hebben de huidige kassen een ritmering van dak en glaswanden waardoor de grote lengte visueel wordt verkleind. In de dichte loods zit geen verschaling en daarmee vormt het de belangrijkste schaalsprong in deze aanvraag.

Het kwaliteitsteam ziet dit als een trend. In feite is de bedrijfsvoering van de Pligt Professionals totaal niet meer grondgebonden. Qua bedrijfsvoering en bereikbaarheid heeft het nu een profiel dat beter zou passen op het regionale bedrijventerrein. De aanvrager heeft desgevraagd aangegeven dat hij dat ook ambieerde maar dat het toen niet goed mogelijk was. Het kwaliteitsteam zou het dan ook een logische keuze vinden als het bedrijf daar zijn uitbreiding en vernieuwing had kunnen vormgeven.



4. Eindconclusie en advies over het totaal

De sanering van het glas in de locatie Mookhoek 93 draagt niet echt bij aan de bestrijding van de verrommeling van de locatie ter plekke. Daar is meer voor nodig. De sanering van het glas aan de Smitsweg betekent wel een verbetering van de ervaring van de open ruimte. De ruimtelijke kwaliteitwinst op deze beide locaties rechtvaardigt in de ogen van het kwaliteitsteam echter niet de uitbreiding van de firma Van Pligt op deze locatie.

Een nieuwe bedrijfsvestiging op deze locatie zou dan ook, vanuit het oogpunt en de schaal van het bedrijf - en dan met name van de distributieloos - kunnen rekenen op een negatief advies op het vlak van ruimtelijke kwaliteit, vanwege de aantasting van de openheid van de polder. Gezien het feit dat het gemoderniseerde productieproces totaal niet meer grondgebonden is ligt een vestiging op het nabijgelegen regionale bedrijventerrein veel meer voor de hand.

Hervestiging op het bedrijventerrein is, volgens Pligt Professionals, vanwege de huidige bedrijfsgrootte, niet meer mogelijk. Uitbreiding blijkt dan ook de enige mogelijke optie. Het kwaliteitsteam heeft dit als een gegeven beschouwd en onderzocht of de voorgestelde uitbreiding landschappelijk acceptabel is.

In de noordrand heeft de verstedelijking reeds ingang heeft gevonden. Dit in tegenstelling tot de zuidzijde van de Hoeksche Waard, waar de open ruimte nog onaangetaast is en deze schaal zijn intrede niet heeft gedaan. De ruimtelijk impact op het landschap is groot maar door zijn ligging in deze noordrand, zo los mogelijk van de Buitengorzendijk, door de afscherming van de woonbebouwing aan de Mollekade en door zijn compacte uitvoering is de ruimtelijke impact van de uitbreiding op de polder nog net acceptabel. Als de ontsluiting via het regionale bedrijventerrein plaatsvindt over de Boonsweg, zal de overlast voor de bewoners van de Mollekade ook beperkt kunnen blijven.

Het meest in het oog vallend aspect van de uitbreiding is de distributieloos. Het vormt het gezicht van het bedrijf naar buiten. Dit mag de trots van het bedrijf uitstralen. Het kwaliteitsteam vraagt aandacht voor de architectonische uitwerking en materialisering van zijn verschijningsvorm. Er kan aansluiting worden gezocht bij de traditie van de monumentale boerderijen – niet in de verschijningsvorm! - van de Hoeksche Waard. Het gaat om het ontwerp van een nieuw type kop-romp gebouw, waarbij de kop (de loods) het representatieve deel van het complex is. Dat vraagt om iets anders dan, bijvoorbeeld, een standaardloods met bedrijfsbelettering.

Het kwaliteitsteam adviseert al met al gematigd positief over deze bedrijfsuitbreiding, mits uitgevoerd conform het tweede voorstel van Ars Virens en met aandacht voor de architectonische vormgeving en inpassing. Ze adviseert de gemeente Binnenmaas om beide aanbevelingen te borgen in de verdere procesgang en denkt graag mee hoe dat het beste plaats kan vinden.