



Stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van industrieterrein Klaaswaal

een verkennend
schetsontwerp voor
gefaseerde uitbreiding
van het industrieterrein en
de aansluiting op de nieuw
aan te leggen rondweg

3 februari 2020

in opdracht van:



Vierkant Projectontwikkeling BV
Middelsluissedijk Oostzijde 11a
3281 LC Numansdorp

Gerben Hoekman
Jan-Willem Boel

bestemd voor:



Gemeente Hoeksche Waard
Postbus 2003
3260 EA Oud-Beijerland

Dhr. P. van Leenen

Wethouder (o.a. ruimtelijke ontwikkeling)

in samenwerking met:



Waterpas Civiel Adviesbureau
Zuideinde 60
2991 LK Barendrecht

Ton de Swart
Ko Steketee

opgesteld door:



Ars Virens | bureau voor buitenruimte
Laurens Jansz. Costerstraat 2
3261 LH Oud-Beijerland

Marco van Wetten

Inleiding	pag 5	3 - Ruimtelijk concept	pag 13
Aanleiding	pag 5	Op hoofdlijnen	pag 13
Doelstelling	pag 5	Oostelijke randweg	pag 13
Leeswijzer	pag 5	Gewenste uitbreiding industrieterrein	pag 13
1 - Ruimtelijke karakteristieken	pag 7	4 - Schetsontwerp	pag 15
Industrieterrein	pag 7	Landschappelijke uitwerking	pag 15
Omgeving	pag 7	Watercompensatie	pag 15
2 - Analyse	pag 9	Groene uitstraling	pag 17
Ruimtelijke ontwikkeling door de tijd	pag 9	Bijlagen	pag 20
Nieuwe randweg	pag 11	Modellenstudie	pag 21
Analysekaart	pag 11		
Samenvatting analyse	pag 11		





Aanleiding

De beschikbare ruimte van het bedrijventerrein van Klaaswaal is volledig benut. Dit, terwijl er dringend behoefte is naar uitbreiding van bedrijven, die reeds lange tijd in Klaaswaal gevestigd zijn. Voor Vierkant Projectontwikkeling BV was dit de aanleiding om, toen zich deze kans voordeed, in 2017 drie hectare bouwland te kopen.

De studie naar de uitbreiding van het bedrijventerrein loopt parallel met de studie naar een nieuwe randweg voor Klaaswaal.

Een koppeling tussen beide ontwikkelingen ligt voordehand. Echter het tracé van de randweg is nog niet definitief bepaald.

Tekeningen van de randweg zijn dan ook louter indicatief en zijn vooral bedoeld om de kansen aan te geven t.a.v. een gecombineerde ontwikkeling.

Doelstelling

Het is de intentie van Vierkant Projectontwikkeling BV om een kwalitatief hoogwaardig stukje bedrijventerrein toe te voegen aan het bestaande industrieterrein. Door hoogwaardige kwaliteit en uitstraling enerzijds en landschappelijke inpassing anderzijds kan door de uitbreiding het bestaande industrieterrein beter worden 'afgehecht' en landschappelijk ingepast.

Het voorliggende rapport is een beknopte ruimtelijke verkenning naar de mogelijkheden hiervan.

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk zijn de ruimtelijke karakteristieken van de projectlocatie in beeld gebracht aan de hand van een aantal foto's. Om de plek in de context te plaatsen is het plangebied in de omgeving in het tweede hoofdstuk kort geanalyseerd.

De beknopte visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied is uiteengezet in hoofdstuk drie.

In hoofdstuk vier bevat een schetsvoorstel voor de inrichting van het bedrijventerrein. Visualisaties ondersteunen het ontwerp van de landschappelijke inpassing.

Als bijlage zijn twee eerdere variantenstudies opgenomen.



Oud Cromstrijensedijk Oostzijde met karakteristieke bomenstructuur en langsgevel-boerderij, gezien vanaf het einde van de Industrieweg.



De bedrijfsloodsen vormen een contrast met het landschap.



Het 10 meter brede straatprofiel van de Industrieweg met weerszijden bedrijfsgebouwen.



De boomgaard vormt een landschappelijk markant object.

Het plangebied ligt in de polder Nieuw-Cromstrijen, de aanwas-polder die wordt opgesloten door de Boomdijk in het zuiden en de Oud Cromstrijensedijk Oostzijde in het noorden.

Industrieterrein

Het industriegebied ligt in het landschap, onderaan de Oud Cromstrijensedijk OZ. Deze monumentale dijk vormt de huidige hoofdontsluiting van het instustrieterrein, dat bestaat uit een lus (de Industrierweg), die op twee plaatsen aantakt op de dijk.

De Industrierweg heeft een zeer breed profiel van 10 meter, bestaande uit asfalt. De bedrijven zijn weerszijden van deze straat gevestigd. Het ontbreekt het terrein aan structurerend groen. De inrichting is vooral functioneel.

De in het Gebiedsprofiel¹ geambieerde, zorgvuldig vormgeven overgang tussen het bedrijventerrein en het landschap is ver te zoeken. In plaats van een verzachte overgang door (transparante) beplanting is de overgang zeer abrupt. Deze abruptheid wordt niet het minst veroorzaakt door de witte en lichtgele kleurstelling van de bedrijfsgebouwen en de rommelige uitstraling door opslag van losse materialen, pallets, aanhangers, etc.

Omgeving

Het polderlandschap ten oosten van Klaaswaal heeft een weids karakter, dat westelijk van de 4e Moerweg overgaat in een stiltegebied (Gebiedsprofiel). Door het vrije zicht van dijk naar dijk is het karakter van aanwas-polder landschappelijk goed afleesbaar. De royale boomstructuren op de dijken zetten de landschappelijke structuur extra kracht bij. Overigens roemde de geschiedschrijver J.W. Recht in 1849 reeds het karakter van deze dijken: *“De rijk met boomen beplante dijken maken menige verrukkelijke wandeling [mogelijk]”*²

De ligging van een boomgaard in de polder vergroot de ruimtelijke beleving. De oude Italiaanse populieren, die het geschoren windscherm beëindigen, fungeren haast als een landmark. De boomgaard vormt een ruimtelijk object in de polder, waardoor er een geleiding ontstaat. De ruimte tussen windscherm en industrieterrein is ruimtelijk te lezen als een landschapskamer, een segment van de polder, die ruimtelijk afgebakend wordt.

¹ Door Provincie Zuid-Holland is voor de Hoeksche Waard een Gebiedsprofiel opgesteld, waarin het industrieterrein is gekenschetst als ‘Werkgebied met karakter’.

² Zie J.W. Regt; Geschied- en aardrijkskundigen beschrijving van den Hoekschen-Waard



Links de boomgaard, rechts het industrieterrein, op de achtergrond de Boomdijk, gezien vanaf de Oud Cromstrijensedijk OZ.



Harde landschappelijke overgang met harde, lichte kleuren....



...die het tegenovergestelde vormen van de streekeigen kleuren.



Oud Cromstrijensedijk is de ontsluiting van het industriegebied.

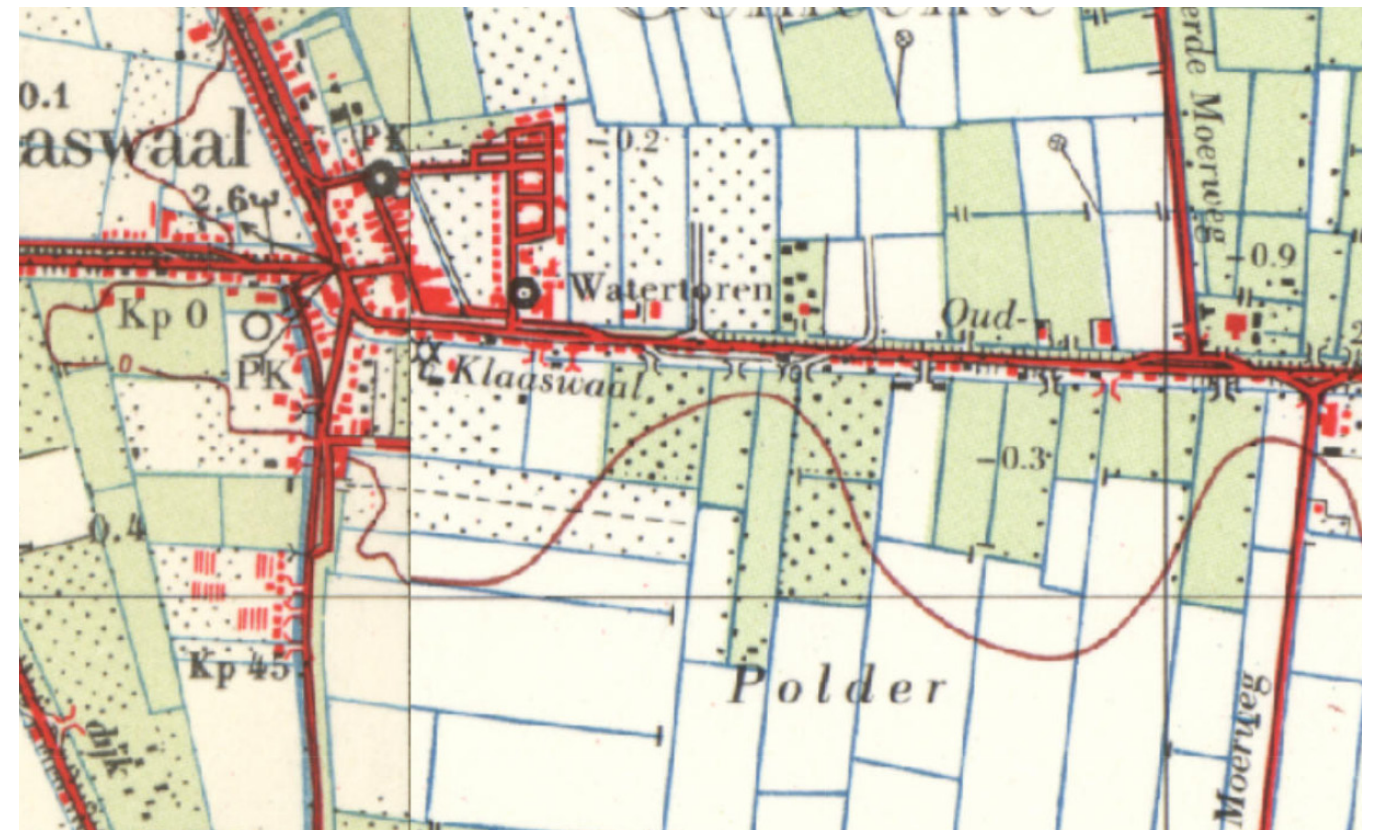


De boomgaard vormt een soort landschapskamer in de polder.

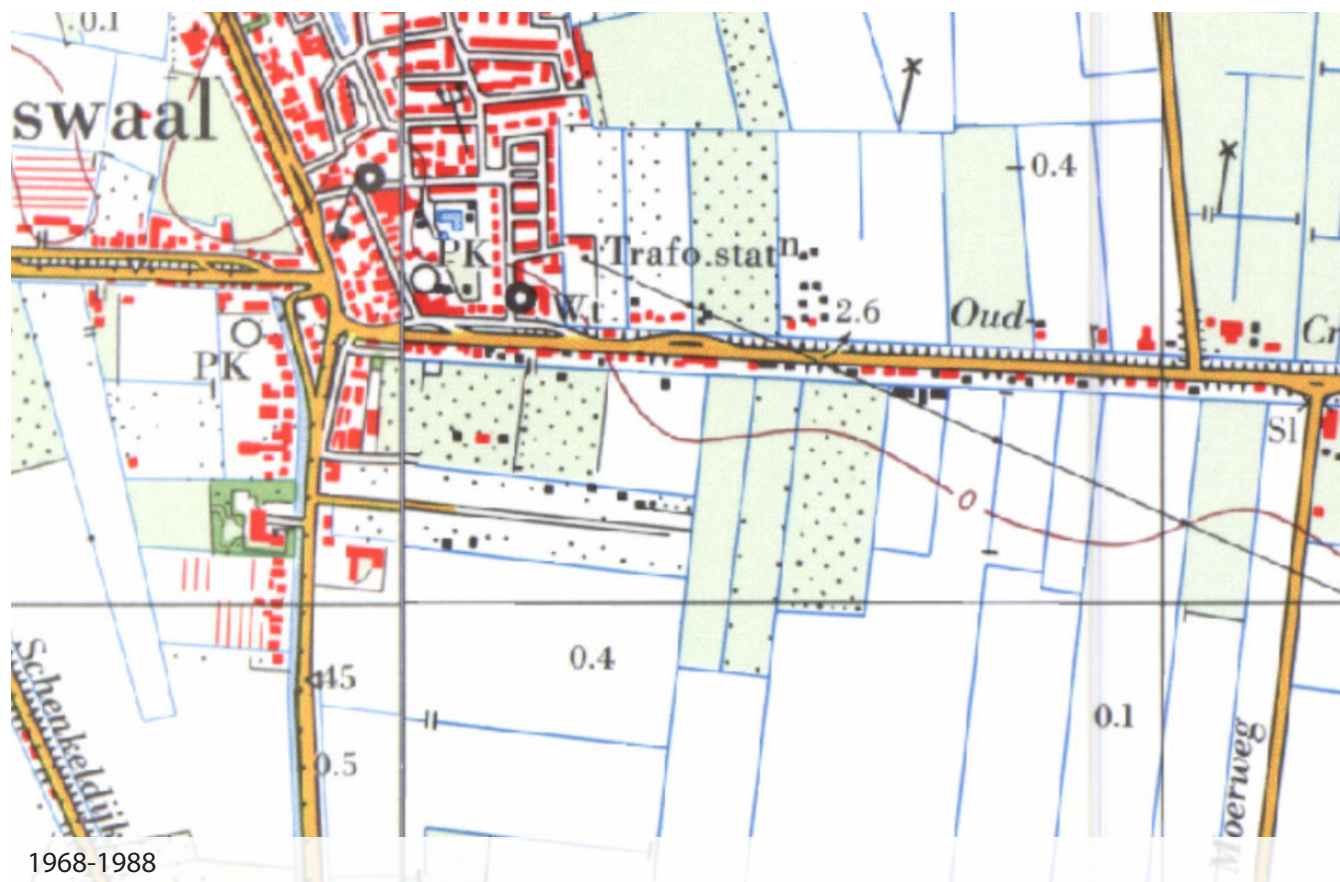
1 - Ruimtelijke karakteristieken



1940



1967



1968-1988



1989

Ruimtelijke ontwikkeling door de tijd

Het dorp Klaaswaal is als een bescheiden voorstraatdorp in 1539 ontstaan in de hoek van de Molendijk en de Oud Cromstrijensedijk OZ. Van oudsher is het landbouwdorp rijk aan beplantingsstructuren in de directe omgeving. Dit is onder meer af te lezen uit de topografische kaart uit 1856. Het beplantingsrijke karakter wordt door de opkomst van boomgaarden medio vorige eeuw extra kracht bijgezet. Weerszijden van de Oud Cromstrijensedijk OZ strekken zich de gaarden uit, die het dorp een idyllisch aanzien geven tot ver in de twintigste eeuw. Ter plaatse van een van deze boomgaarden is eind jaren '60 de L.A.S. Klaaswaal (het huidige Wel-lantcollege) ontstaan. In een van de boomgaarden langs de Oud Cromstrijensedijk OZ is eind jaren '80 de Industrieweg aangelegd. De nauwe doorgang van de Oud Cromstrijensedijk OZ verhoudt zich moeizaam tot het verkeer dat naar het industrieterrein gaat. De teloorgang van de boomgaarden is goed af te lezen in de topografische kaarten. De huidige boomgaard is een van de laatste exemplaren, met die aan de Kreupeleweg.



2011

Polder



Voorstraat, begin 20e eeuw.



De Oud Cromstrijensedijk OZ in 1926, altijd al nauw geweest.



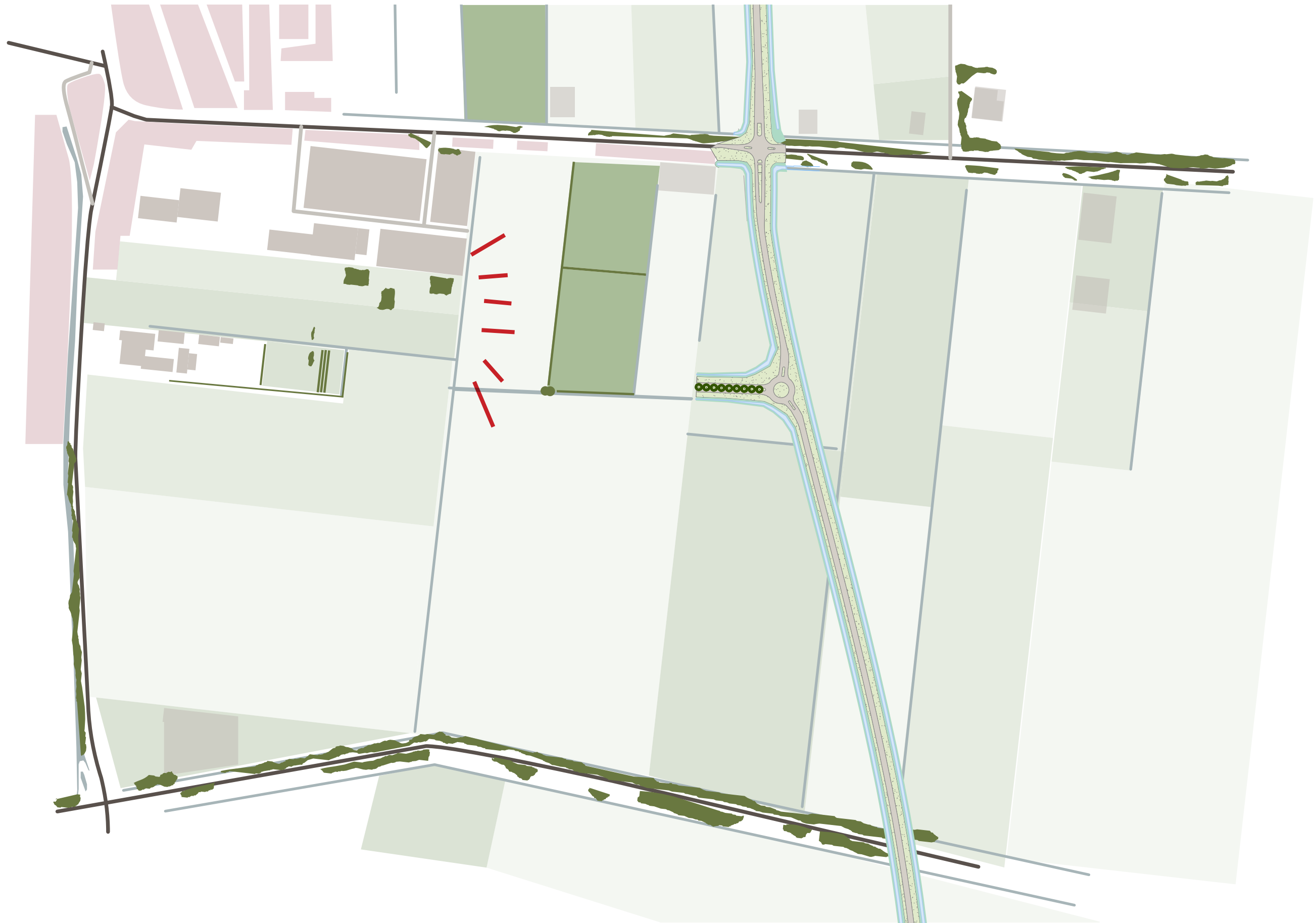
Klaaswaal in de boomgaarden omstreeks 1952.



Klaaswaal in omgeving in 1856.



Het historisch dorp op kadastraal minuutplan 1832



Nieuwe randweg

De Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 6 februari 2019 besloten om oostelijk van Klaaswaal een randweg aan te leggen. De oostelijke randweg loopt van bedrijventerrein Middelsluis bij Numansdorp via de Botweg naar de N489 bij Westmaas. De westelijke route begint bij de N487 bij Numansdorp en loopt dan vrijwel parallel aan de A29 naar de T-splitsing van de Molendijk, Greup en N489. De ontwerproute (voorkeursvariant) is hiernaast weergegeven¹. Een van de redenen om te besluiten tot de oostelijke variant is de mogelijkheid om het industrieterrein aan te sluiten op randweg en hiermee het centrum van Klaaswaal te ontlasten.

Analysekaart

In de hiernaast getoonde analysekaart zijn landschappelijke karakteristieken weergegeven. De historische kwaliteiten worden gevormd door de rijk beplante dijken, die een oost-west richting hebben. Min of meer haaks daarop vormen de grote, blokverkavelde akkers het open landschap. De akkers worden gesegmenteerd door kaarsrechte watergangen.

Een afwijkende structuur vormt de westelijk gelegen haven, de gegraven waterverbinding tussen Klaaswaal en Buitensluis, het tegenwoordige Numansdorp. Langs de haven en langs de dijken ligt de historische bebouwing.

Het industrieterrein ligt in de Nieuw-Cromstrijense polder, min of meer afgescheiden van het dorp Klaaswaal. Dit is een kans, die meer aandacht verdient in de ruimtelijke verschijning van het industriegebied.

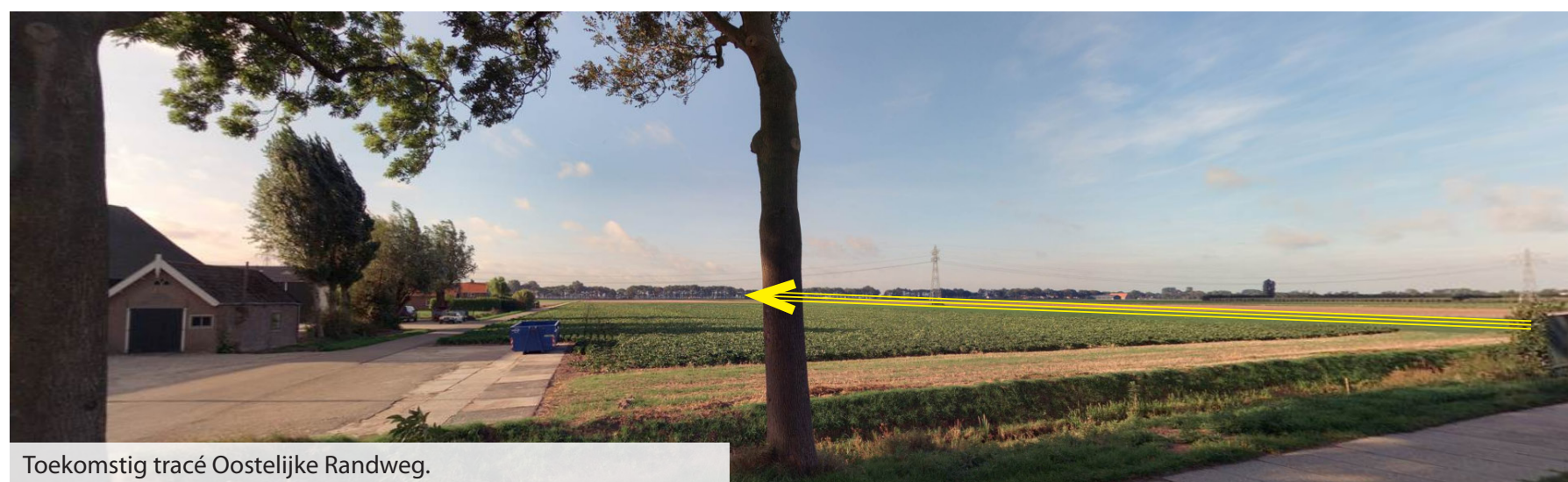
De boomgaarden, of relictten hiervan (zoals de volkstuinten) vormen van oudsher een ruimtelijke karakteristiek voor Klaaswaal. De ruimtelijke en landschappelijke werking van boomgaarden is een kans voor landschappelijke inpassing en afhechting van de dorpsrand(en).

De randweg (variant O1) is eveneens ingetekend. Het ontwerp van de weg, alsook de aansluiting op bestaande wegen is indicatief.

Samenvatting analyse

De historische dijkstructuur, de orthogonaliteit van het landschap en de beplantingsstructuur vormen de karakteristieke landschappelijke elementen. De kwetsbaarheid van de landschappelijke structuren vormen een bedreiging voor landschappelijke kwaliteiten. Te denken valt aan het rooien van een boomgaard, waardoor het dorp rigoureus een ander aanzicht krijgt.

¹ Bron: Abe Veenstra; Randweg Klaaswaal, verkenning ruimtelijke kwaliteit; Huissen, 2 november 2018.



Toekomstig tracé Oostelijke Randweg.



Op hoofdlijnen

Juist de kwetsbaarheid van landschappelijke structuren is een motief om deze te betrekken bij nieuwe ontwikkelingen.

Anders gezegd, laat nieuwe ontwikkelingen een nieuwe betekenis toekennen aan belangrijke, landschappelijke structuren, teneinde deze duurzaam te betrekken bij de ruimtelijke verschijning van de dorp(srand)en in het open landschap.

Deze groenstructuren zijn historisch en vertellen iets over het verleden van dorp en landschap, over het vroegere gebruik en over ruimtelijke karakteristieken. De rol van deze landschapsstructuren in het beleven en lezen van het landschap moet niet worden onderschat. Voor 'landschap' moet hier landschappelijke, ruimtelijke kwaliteit, natuurbeleving, ervaren van de ruimte, de polder, het Nationaal Landschap worden gelezen.

Oostelijke randweg

De nieuw aan te leggen randweg vormt een kans om de leefbaarheid van het dorp te verbeteren door de veranderde ontsluiting van het industrieterrein. Zonder verdere uitspraken te doen over het bestaande industrieterrein vormt het doodlopend stukje Industrieweg een logische aantakking richting de nieuwe randweg. De aansluiting op de nieuwe randweg is een landschappelijke opgave, die wegens de kwetsbaarheid van landschappelijke structuren, en daarmee van het aanzicht van Klaaswaal, met zorgvuldigheid moet worden uitgewerkt.

Gewenste uitbreiding industrieterrein

Het uitbreiden van het industrieterrein moet echter niet zozeer planologisch worden bekeken, als een logische stap om nieuwe bedrijven naast het huidige terrein te 'plakken'. Eerst en vooral moet een uitbreiding van het industrieterrein een stedenbouwkundig-landschappelijke opgave zijn, die de huidige harde overgang naar het landschap verzacht.

Hierbij moet in acht genomen worden dat een industrieterrein iets wezenlijk anders is dan een historische dijkstructuur. Het is beslist ontoelaatbaar om het industrieterrein tegen de Oud Cromstrijense dijk OZ aan te leggen. De dijkbebouwing en beplantingsstructuren zijn gebaat bij maat en ruimte, om zo de landschappelijke kwaliteiten niet te verstoren.



Voor het industrieterrein ligt er een landschappelijke opgave.



De dijk dient landschappelijk autonoom te blijven.



De beplantingsstructuur van de boomgaard is een kwetsbare...



...en tegelijk belangrijke structuur, met kansen voor de toekomst.



Ruimtelijk concept van de landschappelijke opgave.

3 - Ruimtelijk concept



Landschappelijke uitwerking

Er zijn medio twee varianten ontworpen, die qua landschappelijke uitwerking met elkaar overeenkomen. Beide modellen zijn als bijlage opgenomen bij dit rapport.

De voorkeursvariant is inmiddels uitgewerkt, en hiernaast weergegeven.

Landschappelijk gezien is het belangrijkste aspect van de ontsluitingsweg het volgen van de landschappelijke structuur richting de nieuwe randweg. De weg is binnen de huidige boomgaard geprojecteerd, zodat de bestaande elzensingel gehandhaafd blijft als landschappelijke beplanting, die straks de weg flankeert en inpast. De elzensingel wordt gecontinueerd, zodat er een groenstructuur ten zuiden van het nieuwe industrieterrein ontstaat, die voor landschappelijke afhechting zorgt richting het landschap.

Tussen het oude en nieuwe gedeelte van het industrieterrein komt een groenstrook, waarin de elzensingel richting Industrieweg wordt getrokken. Hiermee ontstaat er een betere afhechting van het bestaande terrein. Ook aan de noordzijde van het industrieterrein komt een elzensingel, die de ruimte tussen het industrieterrein en de Oud Cromstrijensedijk OZ accentueert. Langs de bestaande boomgaard blijft eveneens een groenstrook gehandhaafd, zodat er afstand blijft ten opzichte van deze landschappelijke structuur.

Watercompensatie

Er is indicatief 1800 m² water ingetekend. De watercompensatie vormt een kansrijke plek in het bedrijventerrein. Deze plek is gekoppeld aan de nieuwe watergang langs de boomgaard, die een verlengde vormt van de nieuwe watergang(en) langs de randweg. Een royale ontsluitingsweg met middenberm koppelt het bedrijventerrein aan de randweg. Hierdoor is het mogelijk een nieuwe boomstructuur toe te voegen aan het landschap.

De ontsluitingsweg is juist zo ontworpen, dat deze door de boomgaard voert, zodat de windsingel en de markante populieren gehandhaafd kunnen blijven. De weg gaat ter plaatse van de boomgaard deels schuil in landschappelijke structuren, die hiermee een belangrijke rol krijgen in de landschappelijke inpassing.

De verlengde Industrieweg gaat immers richting de boomgaard, om vervolgens deze te volgen tot aan de ontsluitingsweg.

De weg is breed ontworpen, overeenkomstig de bestaande Industrieweg (10 m breed).

Er is een groot verschil met de bestaande structuur. Parkeren wordt namelijk op de kavels opgelost. De 4,5 m brede strook, die langs de bestaande Industrieweg gebruikt wordt voor parkeren, opslag en



Referentie landschappelijke inpassing.



Referentie beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.



Watergangen, kruidenrijk gras en boomgaardstructuren bepalen de landschappelijke inpassing van het industrieterrein en de nieuwe weg.



verharding, is in het nieuwe gedeelte een groene berm, die slechts onderbroken wordt door inritten naar de bedrijven.

Groene uitstraling

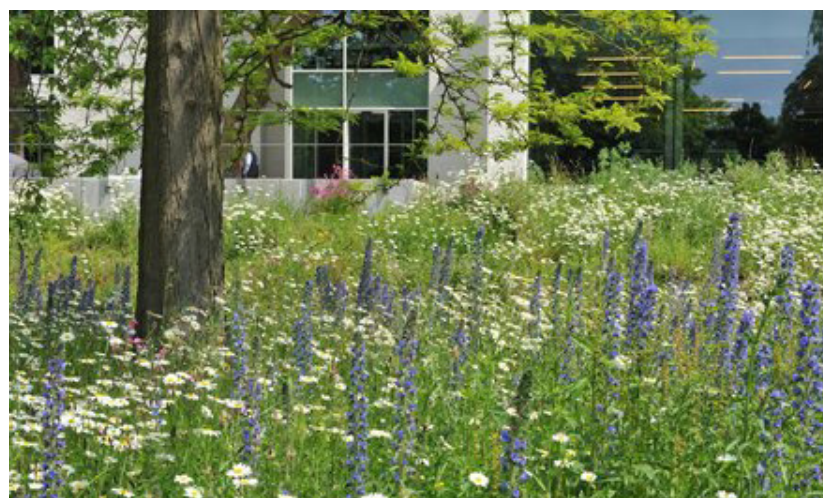
De groene uitstraling van het bedrijventerrein moet gestimuleerd worden naar de nieuwe kaveleigenaren, door te kiezen voor een zo groen mogelijke invulling. Te denken valt aan groene parkeeroplossingen, groendaken en bomen en een bedrijfstuin op het eigen terrein. Groen op de terreinen en groen langs de Industrieweg dient zoveel mogelijk op elkaar te worden afgestemd, zodat er ruimtelijke eenheid ontstaat. Dit geldt niet het minst voor de bedrijfsgebouwen zelf. Een beeldkwaliteitsparagraaf kan hierin een stimulerende en sturende werking hebben.



Referentie groengebied watercompensatie.



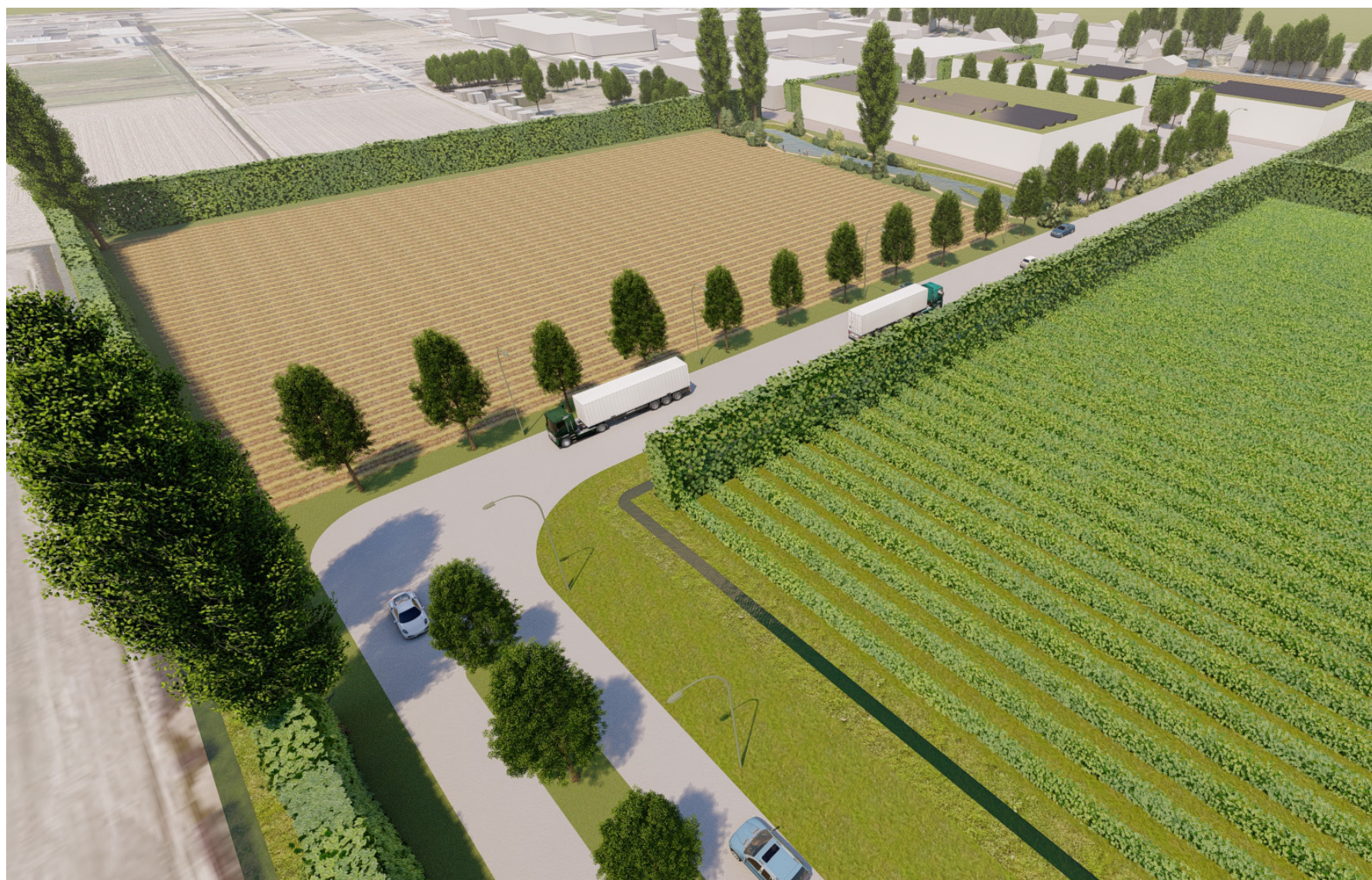
Referentie beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.



Referentie biodiversiteit en uitstraling



Referentie landschappelijke setting.



Impressie industrieterrein vanaf nieuwe ontsluitingsweg.



vervolgens deze te volgen tot aan de ontsluitingsweg.
De weg is breed ontworpen, overeenkomstig de bestaande Industrieweg (10 m breed).



Impressie industrieterrein vanaf Oud-Cromstrijensedijk.



Structurerend groen gaat een dergelijke harde confrontatie met het landschap voorkomen.



Impressie industrieterrein in het verlengde van de Industrieweg.



Kunstwerk van Erik Johansson als statement: de nieuwe weg ligt op een natuurlijke plek in het landschap.

BIJLAGEN



Model 1



Model 2

