



De Regt Grond Infra Groen B.V.

Landschappelijke inpassing

30 oktober 2018

DEFINITIEF

Ars Virens

BUREAU VOOR BUITENRUIMTE

op initiatief van:



De Regt Grond, Infra, Groen BV
Langeweg 3
3267 LN Goudswaard

Jan de Regt
Arco de Regt

bestemd voor:



Gemeente Korendijk
Voorstraat 31
3265 BT Piershil

G.C. den Boer
Misja Maes

Wethouder (o.a. Ruimtelijke Ordening)
Projectleider Ruimtelijke Ordening

opgesteld door:



RoosRos Architecten
Laurens Jansz. Costerstraat 2
3261 LH Oud-Beijerland

Sander Ros



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

Marco van Wetten

Inleiding	pag 5
Aanleiding	pag 5
Onderzoek	pag 5
Langeweg 3	pag 5
Leeswijzer	pag 5
 1- Bestemmingsplan	 pag 7
Huidige bestemming	pag 7
Nieuwe bestemming	pag 7
 2 - Analyse	 pag 9
Ligging in de polder	pag 9
De geschiedenis	pag 11
Plangebied en omgeving	pag 13
Poort naar Piershil	pag 13
 3 - Ontwikkelprogramma	 pag 15
Ontwikkelingswensen	pag 15
Fasering	pag 15
Landschappelijke inpassing	pag 15
Ruimtelijk concept	pag 15
 4 - Inrichtingsplan	 pag 17
De nieuwe erfinrichting - fase 1	pag 17
De nieuwe erfinrichting - fase 2	pag 17
Beplantingsplan	pag 19
De vernieuwde schuren	pag 21
Legenda	pag 21



Het plangebied aan de Oud-Piershilseweg ligt langs de Buitenom.

Aanleiding

Aannemingsbedrijf De Regt Grond, Infra, Groen B.V. is momenteel gevestigd aan de Langeweg 3 in Goudswaard. Wegens strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is onderzocht om de vestiging van het bedrijf aan de Langeweg te legitimeren middels een bestemmingsplanwijziging. Als onderdeel van dit onderzoek is in 2017 een principeverzoek en een landschappelijk inpassingsvoorstel voor de betreffende locatie ingediend.

Omdat het principeverzoek is afgewezen is het aannemingsbedrijf op zoek gegaan naar een alternatieve locatie.

Een potentiële vestigingslocatie is inmiddels gevonden aan de Oud-Piershilseweg 4a in Piershil. De Regt is voornemens deze locatie te verwerven, mits de benodigde bestemmingswijziging hier gerealiseerd kan worden.

Onderzoek

In het voorliggende rapport wordt uiteengezet hoe de beoogde vestigingslocatie aan de Oud-Piershilseweg geschikt moet worden gemaakt ten behoeve van de bedrijfsvoering van firma De Regt.

Langeweg 3

Het is de bedoeling om de agrarische bestemming aan de Langeweg 3 in Goudswaard om te zetten naar een woonbestemming. In dit rapport wordt deze bestemmingsplanwijziging verder buiten beeld gelaten.

Leeswijzer

Het bestaande bestemmingsplan is in het eerste hoofdstuk geanalyseerd. De locatie is in het volgende hoofdstuk geanalyseerd ten aanzien van de ligging in de polder, de geschiedenis van de plek en het plangebied in zijn omgeving. In het derde hoofdstuk is het ontwikkelprogramma (PvE) uiteengezet. De

ruimtelijke randvoorwaarde van landschappelijke inpassing is eveneens uitgewerkt in dit hoofdstuk. Beide zaken komen bijeen in het ruimtelijk concept. Het ruimtelijk concept is vertaald in een inrichtingsplan met twee fases, hetgeen uiteengezet is in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk wordt het inrichtingsplan verder uitgewerkt aan de hand van referenties, een beplantingsplan, dwarsprofielen en een (architectonisch) schetsontwerp van de schuren.



Luchtfoto met bouwvlak van 1 ha, *schaal 1:1000*.

Huidige bestemming

In het bestemmingsplan Buitengebied is het perceel bestemd als agrarisch. Er is een bouwvlak van ca. 1 ha toegewezen, zoals rechts is afgebeeld.

Op de luchtfoto op de linkerpagina is het bouwvlak geel gemarkeerd. Het bouwvlak valt nagenoeg samen met het kadastrale perceel, en is 10.470 m² groot. Het is opvallend dat bijna de helft van het huidige bouwvlak in gebruik is als bouwland (ca 4.750 m²).

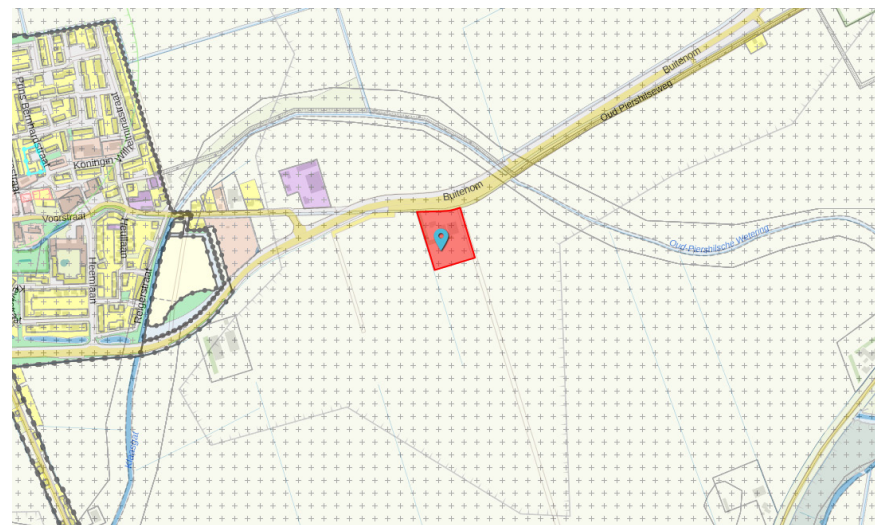
Behalve de aanduiding bouwvlak is sprake van nog twee andere aanduidingen, te weten archeologische waarde en openheid. Over dit laatste is het volgende opgenomen in het bestemmingsplan:

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

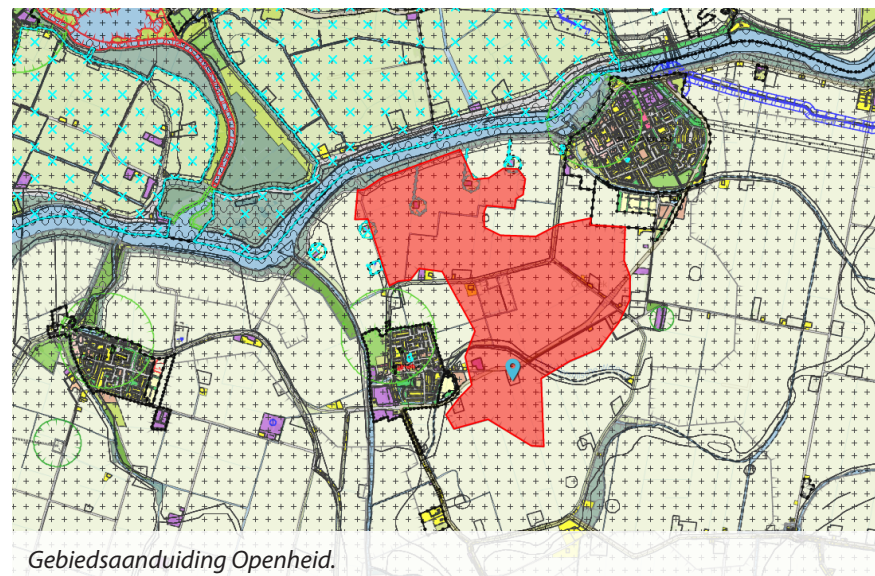
het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters ter plaatse van de aanduiding 'openheid'.

Nieuwe bestemming

Omdat de beoogde vestiging van het bedrijf van De Regt Grond, Infra, Groen B.V. strijdig is met de agrarische bestemming, is een bestemmingswijziging nodig tot bedrijfsbestemming.



Uitsnede huidig bestemmingsplan.



Gebiedsaanduiding Openheid.

Bestemmingsplan



Traditioneel opgezette, functionele bouwstede met 2 schuren en een woonhuis.



Verkavelingsstudie met vrije kavels.



De groenstructuur aan de west- en zuidzijde verzorgt de landschappelijke inpassing.



Vanuit Piershil gezien is de bouwstede als een groen eiland in de open polder.

Ligging in de polder

In de huidige situatie ligt de bebouwing, bestaande uit twee schuren en een woonhuis, redelijk verscholen in het groen. Vooral de westelijke zijde oogt groen door een mooi ontwikkelde bosplantsoenstrook langs de erfgras. Vanuit Piershil gezien ligt de bouwteed als een groen eilandje in de open polder. Ook de achterzijde is beplant. Dit is enigszins te zien vanaf de Oosthoek, alhoewel het groen wegvalt tegen de kassen langs de Oudendijk. De noordelijke en vooral de oostelijke zijde zijn nogal open. Hoewel hier wat -veelal jongere- bomen staan, is dit lang niet voldoende om een landschap-pelijke inpassing te garanderen. Komende vanaf Nieuw-Beijerland staan de schuren vrij open in het polderlandschap. Wat het meest in het oog loopt zijn de grote gele deuren in de westelijke loods. Voor het overig is sprake van een gedekte, donkergroene beplating en antraciet daken met subtiële, witte lijsten.



Woonhuis met gazon en enkele sierheesters, in de beschutting van de bossingel.



De bouwteed valt weg in het landschap, gezien vanaf de Oosthoek.



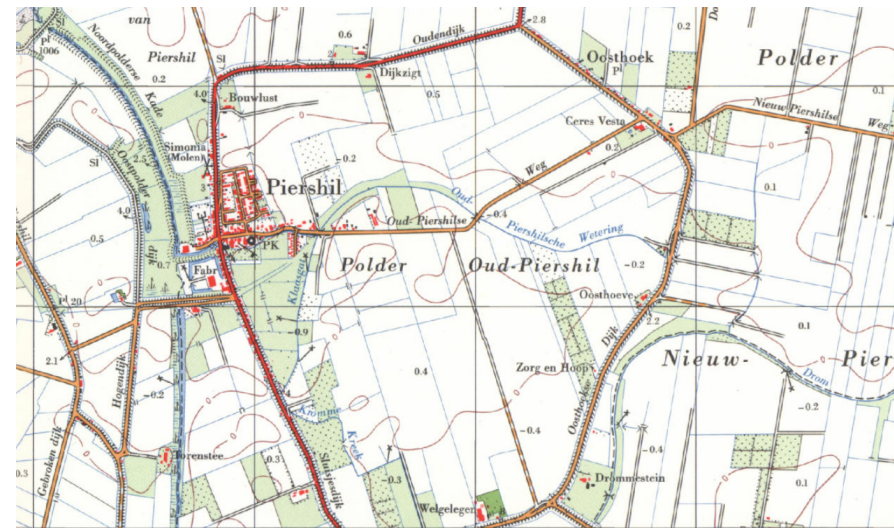
De oostelijke kant van de bouwteed is erg open.



Piershil in 1969, met boomgaarden oostelijk van het dorp. © Avidrome Lelystad.

De geschiedenis

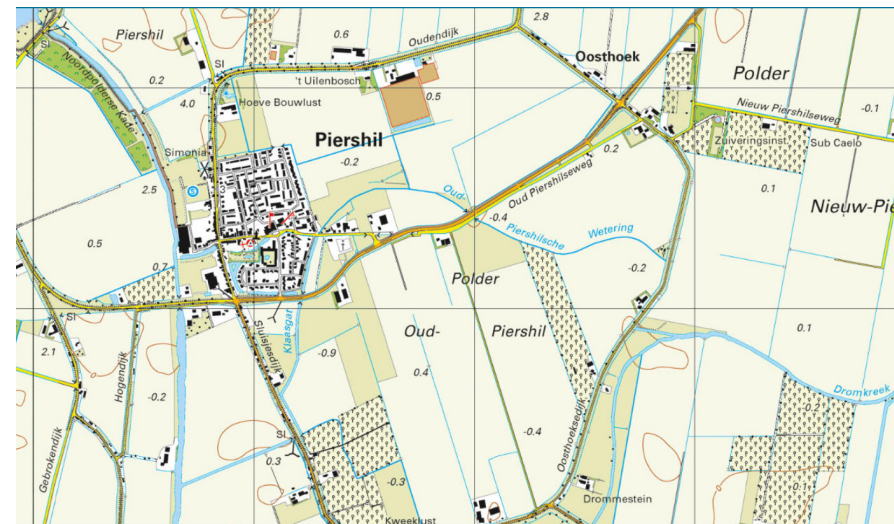
De bouwstede is betrekkelijk jong, gebouwd in het begin van de jaren '80. Piershil is dan van een klein voorstraatdorpje uitgegroeid tot een kleinschalige woonkern met een orthogonaal stratenpatroon. De Oud-Piershilseweg vormt van oudsher de enige ontsluitingsweg in de polder. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de polder Oud-Korendijk en Oud-Beijerland kent polder Oud-Piershil niet het karakteristieke beeld van kaarsrechte kruiswegen. De Oud-Piershilseweg slingert als het ware door de polder, en sluit aan op de Voorstraat van Piershil (via het toenmalige, idyllische Dorpsweg). Later bepalen boomgaarden met windschermen het dorpsaanzicht, zoals hiernaast te zien is op de luchtfoto uit 1969. Deze boomgaarden zijn inmiddels weer verdwenen. De rol voor het verzorgen van een groene entree van het dorp is nu mede weggelegd voor de boerderijen en bedrijven die er gevestigd zijn of worden.



De polder Oud-Piershil in 1970.



De idyllische, vroegere toegang tot Piershil via de (toenmalig zo geheten) Dorpsweg.



De huidige polder Oud-Piershil.

Analyse



Landschapstructuurkaart met oostelijke ontsluitingsstructuur Piershil

Plangebied en omgeving

Met de aanleg van de ontsluitingsweg Buitenom wordt de dorpskern van Piershil niet langer via de Molendijk, maar vanuit het oosten, via de Oud- Piershilseweg, benaderd. In de overhoek tussen de Buitenom, de begraafplaats en de Oud Piershilseweg wordt momenteel een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Hiermee schuift de dorpsrand van Piershil naar het oosten op. De bebouwing aan de Oud Piershilseweg en de begraafplaats maken in de nieuwe situatie visueel onderdeel uit van de dorpsentree.

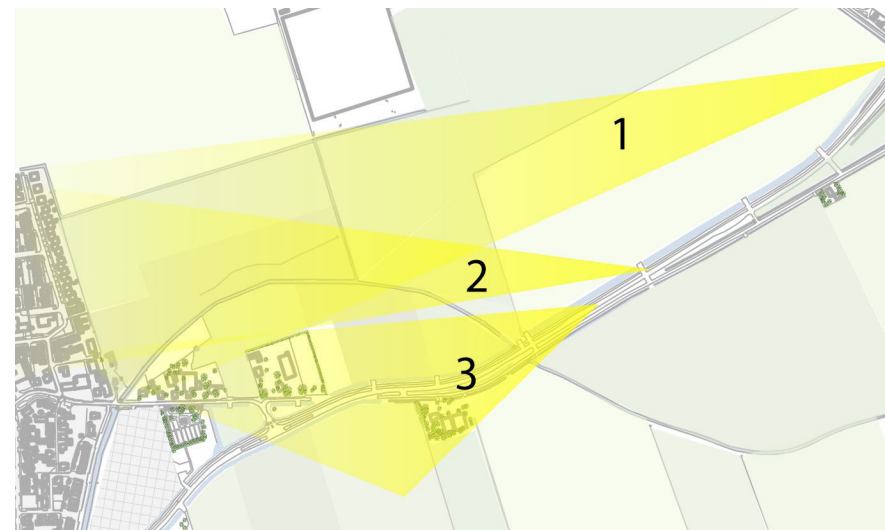
Het landschap ten zuiden van de Buitenom is zeer open. Het uitzicht vanaf de Buitenom wordt begrensd door de beplanting langs de Kostverlorendijk. Vanaf de Buitenom wordt het uitzicht richting het noorden begrensd door de percelen aan de Oud Piershilseweg. Het karakter van de Oud Piershilseweg is kleinschalig en groen door de aanwezige beplanting. Dit betreft met name de huidige erfbeplanting rondom de erven, de begraafplaats en de tuinen of erven bij de woningen.

Poort naar Piershil

De zichtlijnenstudie hiernaast toont het belang van een goede erfbeplanting bij met name het plangebied en bij LAW Tol. Vanaf de Oosthoek (zichtlijn 1) is er zicht op het gehele dorp. Dit is echter ver weg. Naderbij komend valt ten aanzien van de zichtlijnen op dat het noordelijk deel van het dorp (de uitbreidingswijken van de jaren '60-'80) in het oog lopen, maar dat de genoemde erven het zicht naar de latere dorpsuitbreidingen tegenhouden. Bij zichtlijn 3 valt op dat er tussen beide bedrijven door een zicht is naar het dorp. In vergelijking met de historische situatie van de jaren '70 valt op dat de beide erven hetzelfde potentieel hebben als de boomgaarden destijds. Een stevige groenstructuur zorgt hier voor een aangenaam aanzicht van het dorp.

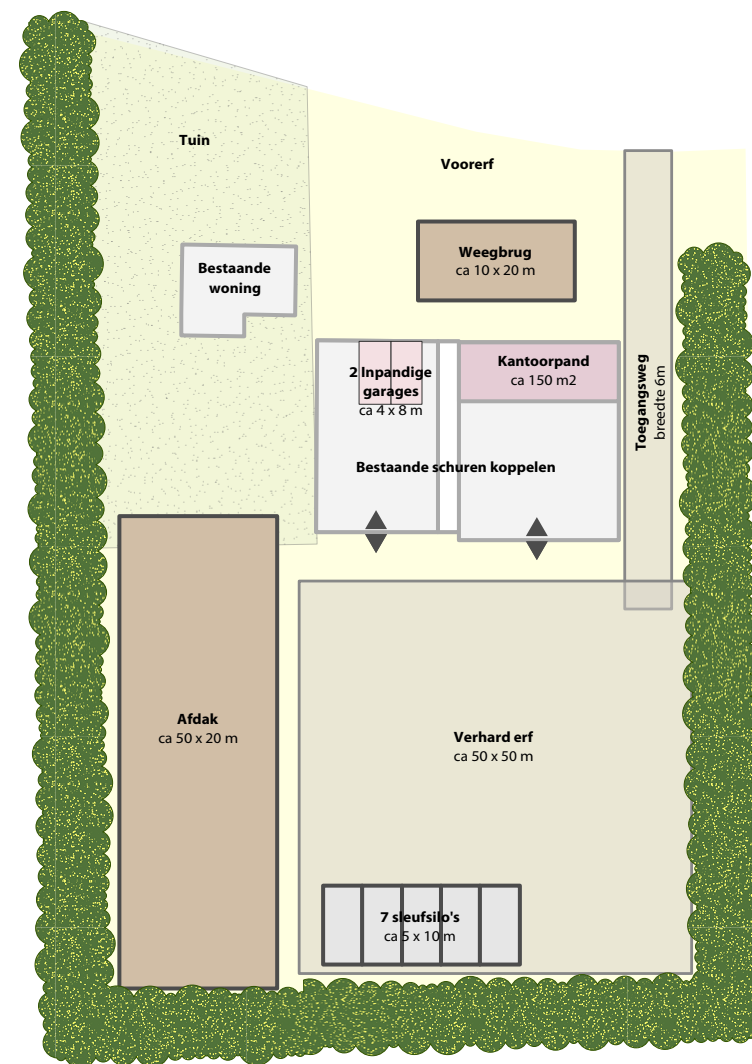


Zichtlijn 2; het belang van een goede groenstructuur bij planlocatie en bij LAW Tol.



Het zicht op Piershil, vanuit het oosten gezien.

Analyse



Visualisatie van het globale ruimtebeslag van de ontwikkelingswensen c.q. het ontwikkelprogramma in relatie tot het plangebied (luchtfoto).

Ontwikkelingswensen

Om de vestiging aan de Oud-Piershilseweg mogelijk te maken, is er door fa. De Regt een aantal randvoorwaarden c.q. wensen geformuleerd, die binnen het huidige bouwvlak van circa 10.470 m² gerealiseerd moet worden. Deze zijn:

- voorzien in kantoorruimte met vergaderfaciliteiten;
- schuren moderniseren;
- achter de schuren een royaal, verhard erf;
- langs schuren mogelijkheid om naar het achtererf te rijden;
- opslagmogelijkheden voor grint/groenafval/houtsnippers etc in sleuvsilo's;
- parkeerruimte voor materieel;
- afdak van ca 50x20 m;
- Weegbrug op voorerf.

Fasering

Het is niet noodzakelijk om alle hierboven benoemde wensen in eens te realiseren. Het afdak en de weegbrug zijn vooralsnog niet nodig.

Bij de uitvoering van maatregelen die op korte termijn nodig zijn, wordt rekening gehouden met de realisatie van het afdak en de weegbrug op langere termijn.

Landschappelijke inpassing

Een goede landschappelijke inpassing is nodig om het erf in de omgeving te laten opgaan. Dit kan worden bereikt door een robuuste erfbepanting aan te leggen, met een substantiële maat en schaal, in overeenstemming met de grootte van het terrein en van de gebouwen.

Alleen als de beplanting robuust genoeg is kan het effect van 'poort naar Piershil' worden bereikt. Een enkele boom of elzensingel is niet in staat om dit effect te bereiken. Als referentie voor een robuuste en streekeigen erfontwerp wordt verwezen naar de illustratie van dr. ir. Bijhouwer uit zijn boekje 'Nederlandsche

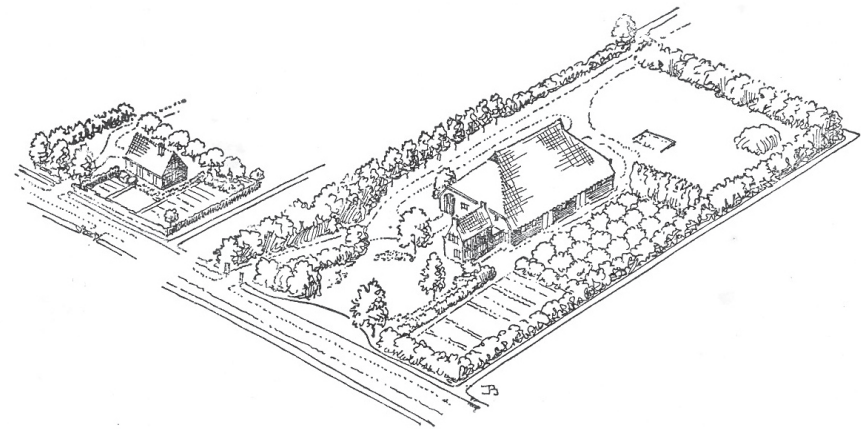
Boerenerven' (1943), dat hieronder is weergegeven.

Ruimtelijk concept

Op de hiernaast getoonde kaart zijn de verschillende randvoorwaarden gemaaktvoerd, zodat het ruimtebeslag inzichtelijk is.

Middels kleurgebruik is onderscheid gemaakt tussen hetgeen in de eerste fase en tussen dat wat in de tweede fase kan worden gerealiseerd.

In het ruimtelijk concept wordt een landschappelijk kader gemaakt die het gewenst gebruik mogelijk maakt. Faciliteiten op het erf zijn belangrijke hulpmiddelen om verrommeling tegen te gaan. Deze faciliteiten liggen als het ware ingebed in een kraag van robuuste erfbepanting, die ervoor zorgt dat het erf als een groen eiland in de polder ligt.



Pentekening van streekeigen boerenerv door J.T.P. Bijhouwer.



Inrichtingsplan fase 1, *schaal 1:1000*



Inrichtingsplan fase 2, *schaal 1:1000*

Het inrichtingsplan behelst twee gedeelten, namelijk de uitbreiding en aanpassing van het erf enerzijds en de aanpassing en uitbreiding van de schuren anderzijds.

De uitbreiding vindt plaats binnen de kaders van het huidige bouwvlak (ca 10.470 m²).

De nieuwe erfinrichting - fase 1

Aan de voorzijde oogt het erf representatief, met de uitstraling van een agrarisch bedrijf. Een robuuste groensingel langs de Oud-Piershilseweg schermt het terrein visueel af van de openbare weg. Opslag etc is op het voorerf niet gewenst.

Het is ten behoeve van de landschappelijke inrichting van belang om de robuuste bosplantsoenstrook aan de westzijde van het perceel te verlengen. Ook aan de oostzijde moet in de dergelijke robuuste strook worden voorzien.

De kwaliteit van deze strook is de gemeleerde verschijningsvorm, met een diversiteit aan hoogte, soorten en massa. Het betreft echter wel streekeigen, inheemse heesters en bomen.

De bestaande beplanting kan in de nieuwe groensingel worden geïntegreerd.

De sleufsilos aan de achterzijde bestaan uit antraciet gekeimde, betonnen keerwanden, die aan de landschapszijde worden bekleed met een grondtalud. Deze aarden wal wordt beplant met bomen en heesters.

De nieuwe erfinrichting - fase 2

In de tweede fase wordt het afdak geplaatst. Dit afdak bestaat uit drie wanden, de voorzijde is open. De vorm van het afdak is identiek aan historische wagenschuren. De kleurstelling is vergelijkbaar met de bestaande schuren (antraciet).

Ook wordt in een tweede fase de weegbrug op het voorerf aangelegd.

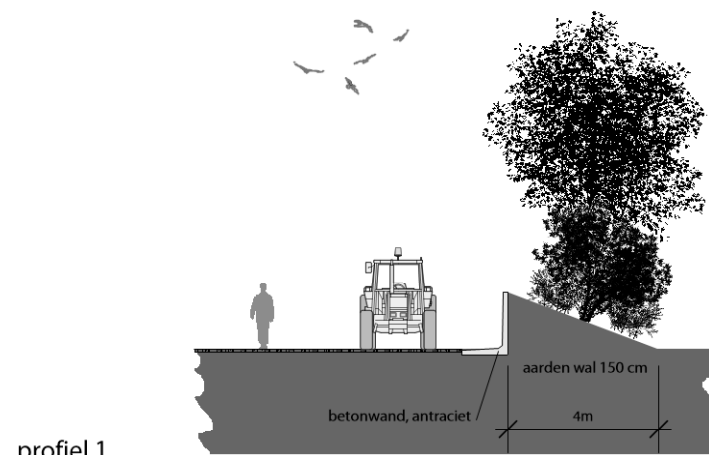


De sleufsilos worden aan de landschapszijde voorzien van een grondwal.

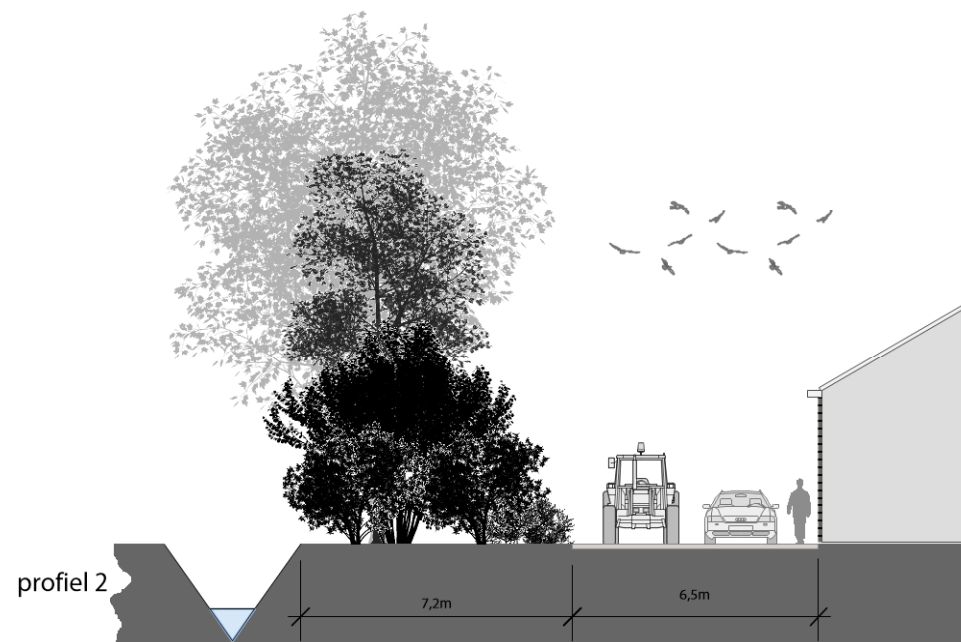


Karakteristieke wagenschuur als referentie voor het afdak.

Inrichtingsplan



profiel 1



profiel 2

Beplantingsplan

De nieuwe bosplantsoensingels bestaan evenals de huidige uit streekeigen heesters en bomen.

Het beplantingsplan voor het uitbreidingsgedeelte is hiernaast weergegeven. De beplanting bestaat uit een struikenlaag met heesters en boomvormende heesters die egaal gemengd zijn met de volgende soorten en volgens de volgende verdeling:

Acer campestre	veldesdoorn	15%
Corylus avellana	hazelaar	10%
Crataegus monogyna	éénstijlige meidoorn	10%
Ligustrum vulgare	gewone liguster	10%
Prunus padus	vogelkers	10%
Prunus spinosa	sleedoorn	15%
Sambucus nigra	gewone vlier	10%
Sorbus aucuparia	lijsterbes	10%
Viburnum opulus	Gelderse roos	10%

De boomlaag bevat de volgende soorten, waarvan de nummering overeenkomt met de tekening:

A	Ulmus 'New Horizon'	Hollandse iep
B	Acer pseudoplatanus	gewone esdoorn
C	Fraxinus excelsior	gewone es
D	Populus canadensis 'Robusta'	Canadese populier
E	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	bruine beuk

De bestaande bomen kunnen goeddeels in het bosplantsoen geïntegreerd worden.

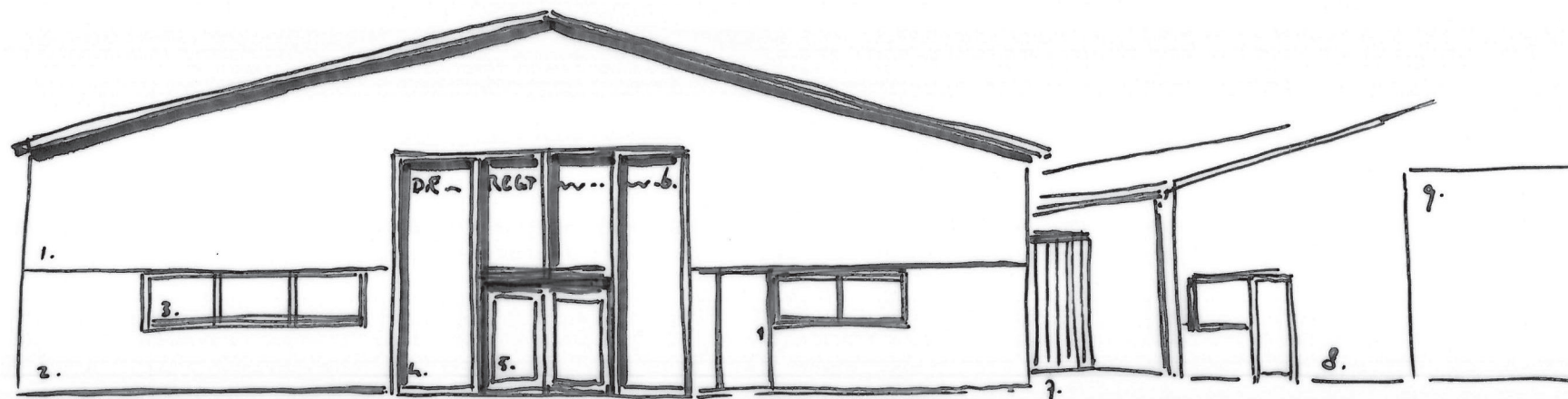


De sleufsilo's worden aan de landschapszijde voorzien van een grondwal.



De erfinrichting, waaronder de silo's, ligt binnen het kader van opgaande beplanting.

Inrichtingsplan



Huidige situatie en schetsontwerp met legendaverwijzingen.

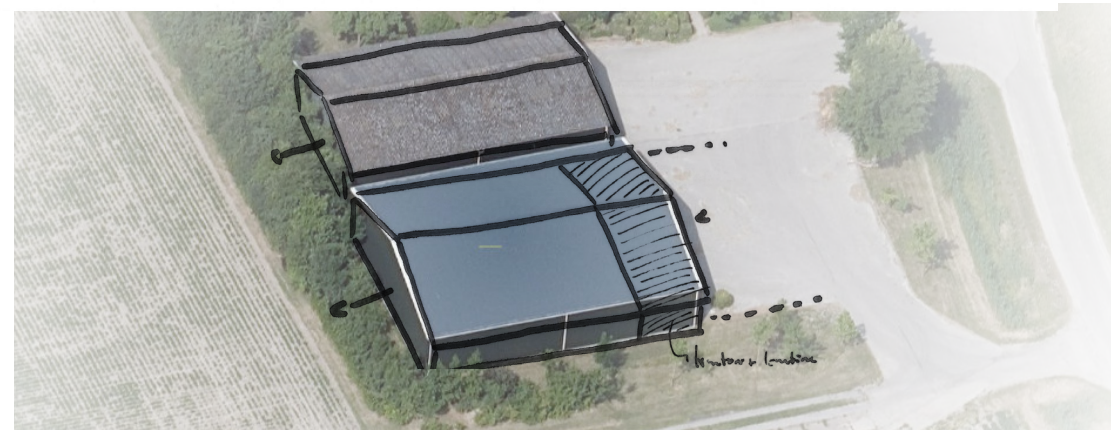
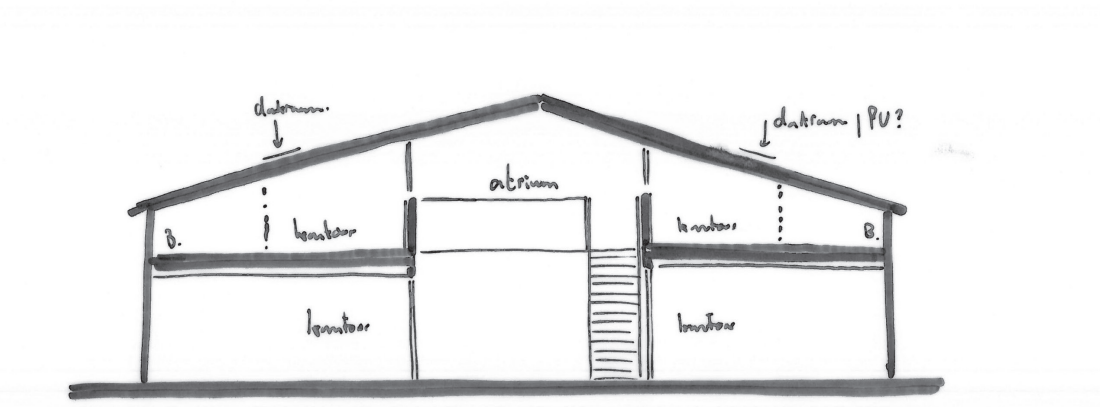
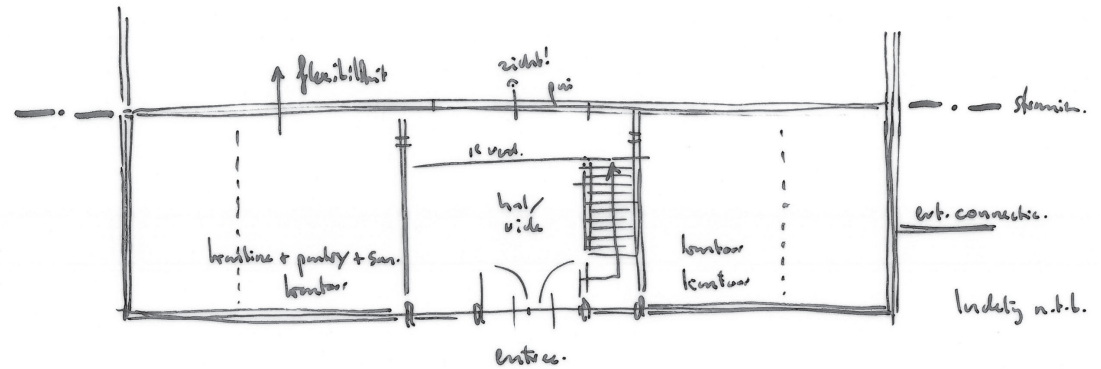
De vernieuwde schuren

Het kantoor wordt in de eerste beuk van de oostelijke loods aangebracht. Het kantoor bestaat uit een centrale entree met links en rechts kantoor- of kantineruimte. Op de verdieping is dezelfde situatie. Ter plaatse van entreepui een hoge vide tot de nok met een mooie kroonluchter. Vanuit de centrale hal gaat een trap naar een 'balkon' die ruimtes links en rechts van vide ontsluit en zicht biedt aan activiteiten in loods. Indeling en exacte maatvoering van kantoor en sanitair zijn nader te bepalen in overleg met bouwteamaannemer.

De constructies zijn te bepalen door de constructeur.

Legenda

1. Bestaande gevelbeplating nazien en eventueel voorzien van nieuwe afwerkingslaag – antraciet RAL7021
2. Metselwerk keimen in kleur antraciet RAL7021
3. Bestaande kozijnen schilderen in kleur antraciet RAL7021 (hierdoor vallen deze optisch weg) | in zijgevel eventueel extra kozijnen aanbrengen (maatvoering en details als bestaande kozijnen)
4. Nieuwe houten pui t.p.v. voormalige deur | kozijnen met verzwaard randhout en verzwaarde (samengestelde) stijlen (ca. 90x300) kleur wit RAL9010
5. Dubbele deur entree
6. Gekleurd folie met 'zeefdruk-effect' op glas met kunstzinnige weergave van logo De Regt
7. Eventueel tussenlid kleur RAL 7021
8. Bestaande loods evt. voorzien van kleur RAL 7021
9. Bestaande gele deur aanpassen naar antraciet RAL7021.



Inrichtingsplan



Ars Virens
BUREAU VOOR BUITENRUIMTE

ROOSROS
ARCHITECTEN