

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

BEDRIJFSLOCATIE VAN IPEREN



COLOFON

BEDRIJFSLOCATIE VAN IPEREN

Landschappelijke inpassing
Oosterhout, 16 mei 2022
IND01-0431332-01H



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com

VRIJGAVE
Opsteller:
EvT

Projectleider:
TvdH



INHOUDSOPGAVE

1. ANALYSE PLANGEBIED EN OMGEVING	4
2. IN 5 STAPPEN NAAR RUIMTELIJKE KWALITEIT	5
2.1 HET INITIATIEF	
2.2 LANDSCHAPSANALYSE	
2.3 ONTWERPOPGAVE	
2.4 RUIMTELIJKE STRATEGIE: AANPASSEN	
2.5 WERK AAN RUIMTELIJKE KWALITEIT	
3. INRICHTINGSPLAN - PARKEERTERREIN	10
4. INRICHTINGSPLAN - OPSLAGMAGAZIJN	11

1. ANALYSE PLANGEBIED EN OMGEVING



2. IN 5 STAPPEN NAAR RUIMTELIJKE KWALITEIT

In heel Zuid-Holland, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, onder de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit behouden of versterkt wordt. Om die reden heeft de provincie het ‘Werkboek Ruimtelijke Kwaliteit’ opgesteld. Het werkboek geeft adviezen over hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in het Zuid-Hollandse landschap.

In het werkboek is een stappenplan opgenomen voor het afwegen en inpassen van nieuwe ontwikkelingen. De stappen maken de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit in een project inzichtelijk. Wat zijn de kwaliteiten van het gebied in de huidige situatie en hoe kan ik daar met een initiatief aan bijdragen.

Om de ruimtelijke kwaliteit te bepalen zijn voor elk gebied een kwaliteitskaart en een gebiedsprofiel opgesteld. Dit profiel bevat de belangrijkste gebiedskenmerken, waarmee rekening gehouden moeten worden. Het werkboek Ruimtelijke Kwaliteit, de kwaliteitskaart en de gebiedsprofielen zijn onderdeel van de Visie ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland.

2.1 INITIATIEF

Het plangebied is gelegen in de gemeente Binnenmaas aan de grens met de gemeente Cromstrijen, ten oosten van de kern Westmaas. De gemeente Binnenmaas wordt gekenmerkt door het Nationaal Landschap de Hoeksche Waard. De gemeente vormt een schakel tussen stad en land. De Hoeksche Waard is een polderlandschap nabij het stedelijke gebied. Kreeken, dijken, dorpsgezichten en een open, agrarisch landschap bepalen het aanzicht. Het huidige bedrijfsoppervlak is circa 4,2 ha. In de beoogde situatie komen daar twee percelen bij.

Parkeerterrein (perceel 579)

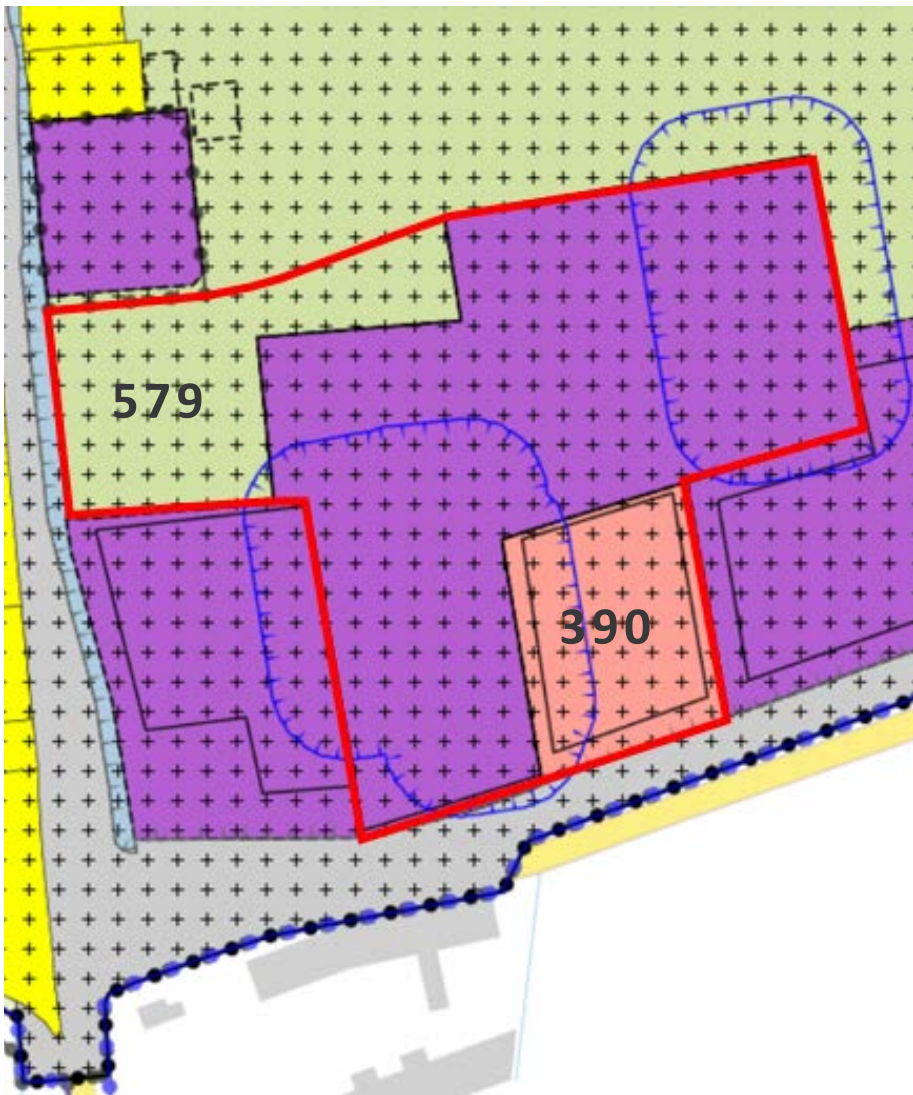
De initiatiefnemer is voornemens een gedeelte van perceel 579 te verharderen voor parkeer- en opslaggelegenheid voor niet ADR-geclassificeerde goederen. In totaal worden op deze locatie circa 300 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeerterrein is uitsluitend bedoeld voor werknemers van Van Iperen.

De capaciteit van het parkeerterrein is berekend conform normen van het CROW. De capaciteit van ca. 300 parkeerplaatsen is noodzakelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan is de volledige berekening van de benodigde parkeercapaciteit opgenomen.

Opslagmagazijn (perceel 390)

De opstallen op perceel 390 worden gesloopt, na de sloop zal op het perceel een nieuw opslagmagazijn worden geplaatst. Perceel 390 is in de huidige situatie bestemd voor detailhandel. Met de herbestemming naar de bestemming ‘bedrijf’ wordt de bouwhoogte van het perceel verhoogd naar 16 meter.

Het perceel wordt in de huidige situatie omsloten door bedrijvigheid, waarvan een groot gedeelte al een bouwhoogte heeft van 16 meter. Het bebouwd oppervlak van het bedrijventerrein zal niet toenemen door de ontwikkeling, doordat twee panden worden gesloopt.



Vigerend bestemmingsplan

2.2 LANDSCHAPSANALYSE

De Hoeksche Waard is een uniek agrarisch polderlandschap. Mede daardoor is de Hoeksche Waard aangewezen als Nationaal Landschap. De schoonheid van het landschap zit in de eenvoud: een weids en open landschap waarin dorpen, dijken, polders en kreeken de ingrediënten van een leesbaar landschap zijn. De openheid van het landschap, het reliëf van dijken en kreeken en het polderpatroon zijn de kernkwaliteiten van het landschap.

Het plangebied is gelegen in het zeekleipolderlandschap binnen de noordelijke en oostelijke aanwaspolder. De aanwaspolders zijn ontstaan, doordat tegen de buitendijk van de oude opwaspolders aanwassen ontstonden door aanslibbing van zand en klei. Deze werden, als ze ver genoeg waren opgeslibd, ingedijkt waardoor de oudste eilanden aan elkaar groeiden. 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 en zijn gericht naar het patroon van kreeken en geulen. De dorpen liggen veelal aan de dijk bij de monding van een kreek. Overige bebouwing concentreert zich op en langs de dijken. De bebouwing in het plangebied is georiënteerd op de Smidsweg (provinciale weg) en wordt aan de westzijde begrensd door de Stougjesdijk. Hiermee is het conform gebiedsprofielen Hoeksche Waard gelegen op het grensvlak van twee typologieën, namelijk: het boerenervenlint (Smidsweg) en de Stougjesdijk (dijklint).

Het parkeerterrein is georiënteerd op de Stougjesdijk. Voor de inpassing van deze ontwikkeling worden de ambities voor dijklinten in acht genomen. Het nieuwe opslagmagazijn heeft geen directe relatie met de Stougjesdijk en is georiënteerd op de Smidsweg. Voor het nieuwe opslagmagazijn worden de ambities voor boerenervenlinten in acht genomen. Het geheel aan ambities wordt vervolgens vertaald naar bouwstenen voor de nieuwe ontwikkeling. De bouwstenen vormen de basis voor het ontwerp en landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

Het gebiedsprofiel Hoeksche Waard is opgebouwd uit een aantal thema's. Elk thema bestaat uit een aantal ambities die richting geven bij toekomstige ontwikkelingen.

Niet alle thema's zijn altijd van toepassing op een ontwikkeling. Dit is namelijk afhankelijk van de locatie van de ontwikkeling. Voor het plangebied zijn de thema's 'Herkenbaar open zeekleipolderlandschap', 'Weg door stad en land' en 'Linten blijven linten' van toepassing. Deze drie thema's worden hierna behandeld, waarbij de ambitie van het gebiedsprofiel Hoeksche waard wordt vertaald naar een concrete invulling voor het plangebied.

2. IN 5 STAPPEN NAAR RUIMTELIJKE KWALITEIT

1. Herkenbaar open zeeleipolderlandschap

Ambitie – zeeleipolderlandschap - Noordelijke en oostelijke aanwaspolder

- Behoud en waar mogelijk versterking van de openheid van het zeeleipolderlandschap.
- Voorkom versnippering van de ruimte door bebouwing en beplanting waar mogelijk te koppelen aan de dijklinten en de erven.
- Bij (nieuwe) ontwikkelingen wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht. Routes en zichtrelaties blijven behouden of worden gerealiseerd.

Bouwstenen voor ontwerp

- Behouden van de zichtlijnen vanaf de Stougjesdijk. Dit is in de huidige situatie een kwaliteit van het gebied.
- Nieuwe bebouwing (opslagmagazijn) integreren binnen het erf, zodat het onderdeel uit gaat maken van het totale erfensemble.
- Het ‘erf’ voorzien van erfbeplanting om zo de ontwikkeling zoveel mogelijk in te passen in het landschap

2. Weg door stad en land

Ambitie – Stougjesdijk – Dijkweg

- Lokale wegen zijn een vanzelfsprekend onderdeel van het landschap met zo weinig mogelijk verkeerstechnische ingrepen (rotondes, drempels, bebording, verlichting, etc.).
- Het wegprofiel is functioneel en ingetogen, waarbij rekening gehouden wordt met het medegebruik en de oversteekbaarheid door langzaam (recreatief) verkeer.
- De dijkwegen worden in overeenstemming met de dijktypologie- ingeplant (zie ook Herkenbaar open zeeleipolderlandschap). De dijk en het talud worden t.b.v. de verkeersfunctie zo min mogelijk aangetast.

Ambitie – Smidsweg – N-weg als landelijke doosnijding

- De visuele relatie tussen de weg en de omgeving maximaliseren door dichte beplanting te voorkomen.
- Er wordt uitgegaan van een functioneel en ingetogen wegprofiel en zo min mogelijk wegmeubilair (vangrail, bebording, verlichting, etc.).

Bouwstenen voor ontwerp

- Het nieuwe parkeerterrein inpassen in het landschap met respect voor de kwaliteiten van de Stougjesdijk. Hierin de balans vinden tussen inpassen en behouden van zichtrelaties naar het open landschap.
- De Smidsweg zoveel mogelijk vrijhouden van dichte beplanting en obstakels. De Smidsweg vormt een doorsnijding van het landschap, door dichte beplanting aan te brengen wordt dit meer aangezet en vormt het geen eenheid met het omliggende landschap. Beplanting is mogelijk in de vorm van een bomenrij zonder onderbeplanting.

3. Linten blijven linten

Ambitie - Stougjesdijk - dijklint

- Er is beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen als rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het lint. Dit betekent dat de huidige korrelgrootte, het profiel, de variatie in bebouwing en de transparantie van het dijklint met zicht over de weidse polder richtinggevend zijn.
- Bij (nieuwe) ontwikkelingen wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht. Routes en zichtrelaties blijven behouden of worden gerealiseerd.
- De recreatieve bruikbaarheid van het dijklint verbeteren door ruimte te bieden aan kleinschalige recreatieve voorzieningen en goede langzaam verkeersroutes over de dijk.

Ambitie - Smidsweg - Boerenervenlint

- Erven gelegen in de polder kunnen niet of minder stevig ingeplant worden waardoor het contrast tussen de open polder en de (beplante) dijkzones vergroot wordt. Er is bij deze erven daarom meer aandacht nodig voor de beeldkwaliteit van de bebouwing (terughoudend kleurgebruik, agrarisch karakter).
- Behoud van de grote spreiding tussen de verschillende erven, zodat het open en weidse karakter van de polder gehandhaafd blijft.
- Verbetering van de beleefbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied door bijvoorbeeld de aanleg van wandelroutes, bloemrijke akkerranden en erfbeplanting.

Bouwstenen voor ontwerp

- Langs de Stougjesdijk is beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, om die reden dient zorgvuldig omgegaan te worden met de inpassing van het parkeerterrein. Behoud van zichtlijnen op het open zeeleipolderlandschap is daarbij leidend.
- Het nieuwe opslagmagazijn oriënteren op de Smidsweg. Oriëntatie op de Stougjesdijk is niet passend in het landschap.
- De ontwikkeling benaderen als boerenerv, waarbij aandacht is voor landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in totale samenhang met het erf. De ontwikkeling niet apart benaderen.
- Erven die zijn gelegen in de open polder kunnen niet of minder stevig worden ingeplant. Er is daarmee meer aandacht nodig voor de beeldkwaliteit van het nieuwe opslagmagazijn. Hierbij kan gedacht worden aan de materialisering, kleurgebruik en de aansluiting op de omliggende bebouwing.



Stougjesdijk ter hoogte van Van Iperen



Smidsweg ter hoogte van Van Iperen



Zicht op de open polder, met op de achtergrond Van Iperen

2. IN 5 STAPPEN NAAR RUIMTELIJKE KWALITEIT

2.3 ONTWERPOPGAVE

Opslagmagazijn

Plaatsing en oriëntatie

Perceel 390 is in de huidige situatie bestemd voor detailhandel. Met de herbestemming naar de bestemming ‘bedrijf’ wordt de bouwhoogte verhoogd naar 16 meter. Het perceel wordt in de huidige situatie omsloten door bedrijvigheid, waarvan een groot gedeelte al een bouwhoogte heeft van 16 meter. Doordat het opslagmagazijn wordt gerealiseerd op een open plek, centraal op het bedrijventerrein is de impact op de omgeving relatief beperkt. Er wordt geen afbreuk gedaan aan bestaande zichtlijnen naar de achterliggende polder, doordat het geheel al als een afgebakend bedrijventerrein functioneert.

De beoogde nieuwbouw is een relatief groot volume in het landschap. Het voorstel is om deze te benaderen als een eigentijdse landbouwschuur. Dit type gebouwen is op veel plekken in de Hoeksche Waard te vinden. Het opslagmagazijn heeft een oppervlakte van ca. 8.000 m² en wordt op ruimte afstand van de Smidsweg geplaatst (40 m). Het opslagmagazijn heeft de uitstraling van een aantal in elkaar geschoven ‘schuren’, de goot- en nokhoogte varieert daarmee van 14 tot 16 meter.

Architectuur en vormgeving

De nieuwbouw wordt eigenlijk een voorzetting van de benadering die medio 2010 gekozen is voor de loods G. In 2010 is er een variantstudie gemaakt t.b.v. uitbreiding kantoorpand en daarin is loods H ook opgenomen dat refereert aan de architectuur van loods G. Een donker schuurvormig volume dat opgaat in de pantone van het landschap met een hellend dakvlak; een kloeke vormgeving met materialen en kleuren die knipogen naar de streekgebonden typologie van de oude landbouwschuren. Door de nieuwbouw te benaderen als een samenspel van een aantal in elkaar geschoven ‘schuren’ met verspringende gevels ontstaat een streekeigen en in de omgeving passend beeld. De positionering van de gebouwen is zodanig gekozen dat eventuele opslag / activiteiten op de buitenterreinen aan het zicht worden onttrokken.

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt zijn de bouwhoogtes en de afstand tot de Smidsweg vastgelegd in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Het definitieve ontwerp van het opslagmagazijn wordt nader uitgewerkt en bijgevoegd bij de bouwvergunning. Daarbij wordt rekening gehouden met de karakteristieken van het landschap.

Landschappelijke inpassing

Conform de gebiedsprofielen Hoeksche Waard kan de Smidsweg worden gezien als een boerenervenlint. Karakteristieken van een boerenervenlint zijn, dat het perceel (erf) wordt afgebakend met erfbeplanting en hiermee één ensemble vormt. In de huidige situatie is de beplanting rondom het bedrijventerrein niet uniform en niet robuust genoeg. Om die reden wordt de erfbeplanting rondom het gehele bedrijventerrein versterkt, waardoor het plangebied beter ingepast is in de omgeving. De bebouwing kan echter met erfbeplanting niet helemaal uit het zicht worden ontnomen, om die reden is de dakvorm, materialisatie en kleurgebruik belangrijk bij de realisatie van het opslagmagazijn.

Kleur- en materiaalgebruik

Materialen en kleuren zijn ingetogen, gedekt en passend bij het gehele ensemble. In uitstraling een agrarisch gebouw – passend bij de karakteristiek en het DNA van de Hoeksche Waard. Het materiaalgebruik is hoogwaardig en mag geen goedkope uitstraling hebben.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn. Een groene afscheiding heeft daarbij de voorkeur. Beide kunnen ook gecombineerd worden, door de erfafscheiding te verwerken in de groenzone.



Bestaande situatie (bron: Masterplan van Iperen, RoosRos Architecten)



Toekomstige situatie (bron: Masterplan van Iperen, RoosRos Architecten)

2. IN 5 STAPPEN NAAR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Parkeerterrein

Aan de westzijde van het plangebied is het voornemen om een parkeer- en opslagterrein te realiseren. Aangezien het parkeerterrein grenst aan de Stougjesdijk is het belangrijk om de balans te vinden tussen landschappelijke inpassing en het behouden van de zichtrelaties op de achterliggende polder. Tussen Stougjesdijk 42 en het parkeerterrein wordt een bufferzone gecreëerd die vrij blijft van beplanting (breedte ca. 20 m). In deze zone wordt een wadi gerealiseerd. Al het afstromend hemelwater vanaf het parkeer- en opslagterrein wordt opgevangen in de wadi. De wadi is hiermee een functioneel, maar ook een landschappelijk element. Via de bufferzone is zicht op de achterliggende polder. De randen van het parkeerterrein worden ingepast met een bomenrij met onderbeplanting, om zo het zicht op het parkeerterrein vanaf te Stougjesdijk zoveel mogelijk te beperken. Hiermee wordt de balans gevonden tussen landschappelijke inpassing en de kernkwaliteiten van het gebied (openheid).



Toekomstige situatie perceel 579



Toekomstige situatie: zicht vanaf Stougjesdijk richting de open polder



Bestaande situatie: zicht vanaf Stougjesdijk richting de open polder

2. IN 5 STAPPEN NAAR RUIMTELIJKE KWALITEIT

2.4 RUIMTELIJKE STRATEGIE: AANPASSEN

Gezien de ontwikkeling van gedeeltelijke omvorming van het bedrijventerrein (van detailhandel naar industrie) en toevoeging van een perceel aan de Stougjesdijk kan de ontwikkeling gezien worden als ‘aanpassing’ als bedoeld in artikel 2.2.1 van de verordening ruimte.

De bestemming ‘Groen’, zoals vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt hiervoor ingezet. In de regels wordt de landschappelijke inpassing met een voorwaardelijke verplichting geregeld.

Gebiedsidentiteit

De ontwikkeling heeft tot doel om de gebiedsidentiteit te behouden en waar mogelijk te versterken. Om dit te bereiken, wordt de erfbepanting rondom het bedrijventerrein versterkt, wordt het parkeerterrein landschappelijk ingepast met behoud van de zichtrelatie op de open polder vanaf de Stougjesdijk en wordt rekening gehouden met de bouwhoogte, materialisatie en kleurgebruik van het nieuwe opslagmagazijn.

Structuur

het opslagmagazijn is voorzien op een open plek, centraal op het bedrijventerrein, en wordt in de huidige situatie omgeven door bedrijfsbebouwing. Het magazijn wordt op ruimte afstand van de Smidsweg geplaatst (40 m) en wordt benaderd als een eigentijdse landbouwschuur. Dit type gebouwen is op veel plekken in de Hoeksche Waard te vinden. Hiermee past het gebouw in de omgeving en is de locatie logisch en passend binnen de huidige structuren.

Het parkeerterrein is georiënteerd op de Stougjesdijk. Door het parkeerterrein landschappelijk in te passen met behoud van het zicht op de achterliggende polder, wordt ook deze structuur behouden.

Kavel

De erfbepanting rondom de kavel wordt versterkt, omdat deze in de huidige situatie niet robuust genoeg is. Ontwikkelingen die plaatsvinden binnen de grenzen van het erf, kunnen op deze manier beter worden ingepast.

2.5 WERK AAN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Het plan sluit zoveel mogelijk aan bij de landschappelijke karakteristiek van het Stougjesdijk (dijklint) en Smidsweg (boerenervenlint). Er wordt gebruik gemaakt van inheemse bomen en heesters die passend zijn in het zeekleipolderlandschap. De voorgestelde inpassingsmaatregelen hebben tot doel om de landschappelijke kwaliteiten van het gebied te behouden.

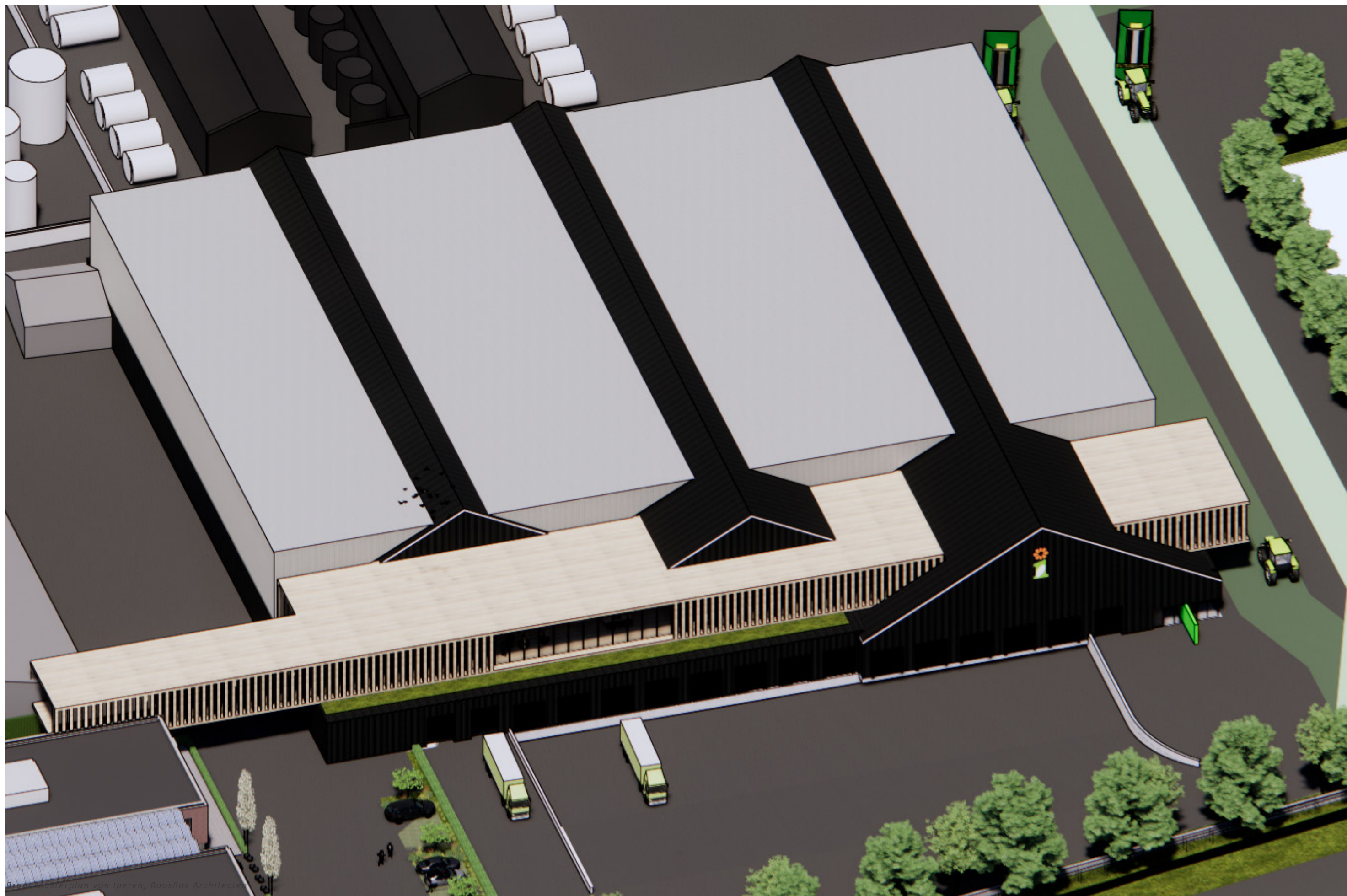
3. INRICHTINGSPLAN - PARKEERTERREIN



4. INRICHTINGSPLAN - OPSLAGMAGAZIJN



IMPRESSIE OPSLAGMAGAZIJN



Breed Masterplan van Iperen, RoosRos Architecten

IMPRESSIE OPSLAGMAGAZIJN



Bron: Masterplan van Iperen, RoosRas Architecten



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125

Postbus 40

4900 AA Oosterhout

+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21

Postbus 959

6200 AZ Maastricht

+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com