

DEFINITIEF BEELDKWALITEITPLAN



Projectvestiging glastuinbouw Californië

Inhoud

1	<i>Inleiding</i>	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Opzet beeldkwaliteitplan	5
2	<i>Gebiedsvisie</i>	7
2.1	Gebiedsbeschrijving	7
2.2	Gebiedsvisie	9
3	<i>Deelgebieden</i>	13
3.1	Kassengebied	13
3.2	Groene rand met waterberging	23
3.3	Waterbergingsrand	25
3.4	Wooncluster	27



Plangebied, huidige situatie

1 Inleiding

1.1 ALGEMEEN

Op basis van het bestemmingsplan Projectvestiging glastuinbouw Californië zal in een groot deel van het plangebied glastuinbouw worden gerealiseerd. Het voornamelijk open karakter van het gebied zal hierdoor verdwijnen. De perceelsgewijze realisatie van glastuinbouwbedrijven kan een onrustig ruimtegebruik opleveren met weinig ruimtelijke kwaliteit.

Dit beeldkwaliteitplan wil door middel van richtlijnen en beelden komen tot een afgestemde gebiedsinrichting en bewaakt daarmee de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling. Het beeldkwaliteitplan is een aanvulling op het bestemmingsplan en vormt het toetsingskader voor de Welstand. Het beeldkwaliteitplan doet uitspraken, zowel over de inrichting van de openbare ruimte, als over de privé-kavels.

1.2 OPZET BEELDKWALITEITPLAN

Eerst zal een ruimtelijke visie beschreven worden, waar de ruimtelijke kwaliteit van is afgeleid. Bij deze ruimtelijke visie zal de relatie ten aanzien van het huidige landschap worden gelegd, als ook met betrekking tot omliggende ontwikkelingen. In de visie zal een aantal deelgebieden worden aangegeven. Per deelgebied zullen vervolgens de na te streven kenmerken en de te toetsen criteria worden aangegeven. Deze zullen ook aangegeven worden ten aanzien van de onderscheiden (weg)profielen en losse objecten.



Laanbeplanting langs de Sevenumseweg



Natuurgebied Brommèr met plangebied op achtergrond

2 Gebiedsvisie

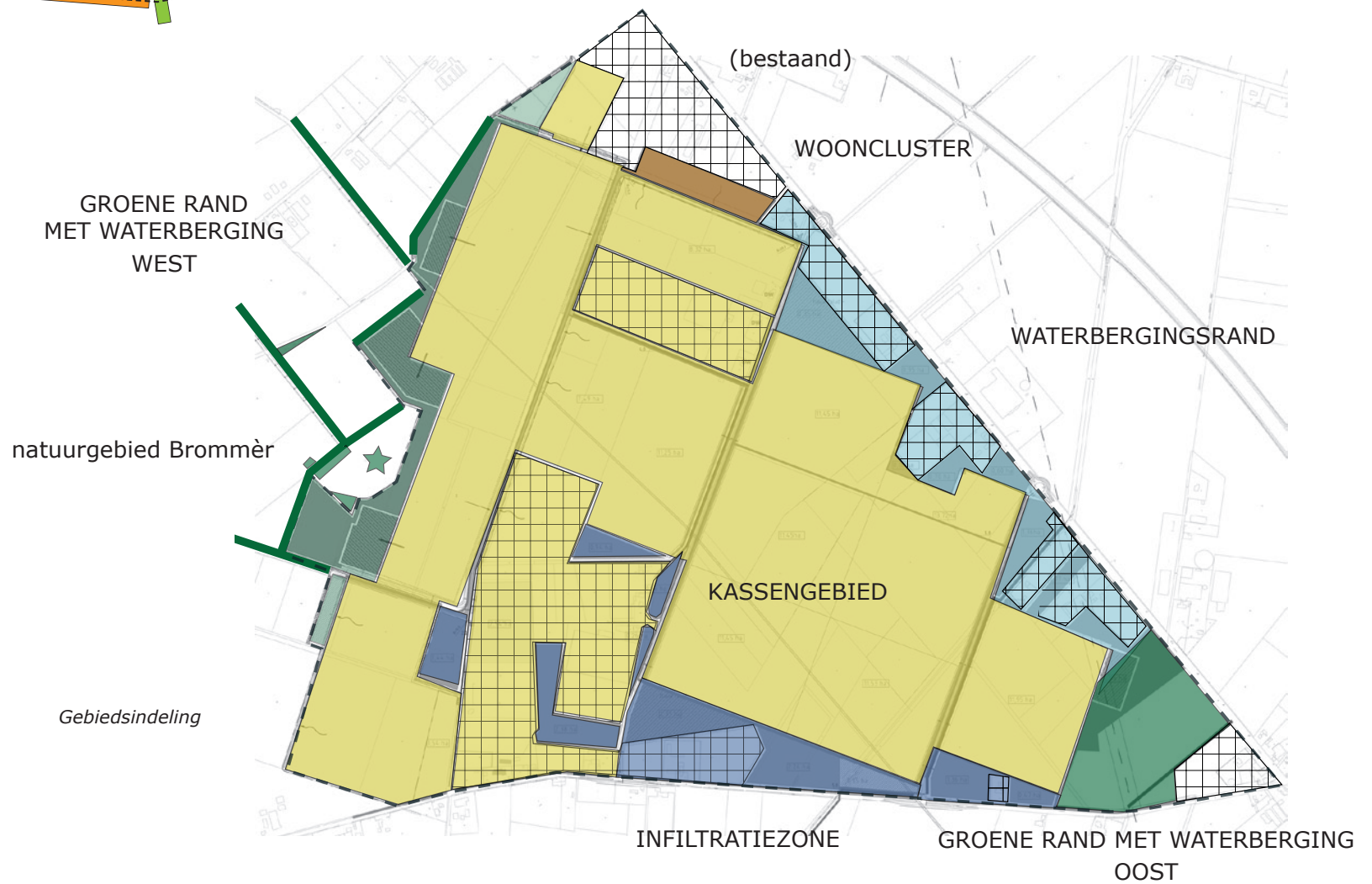
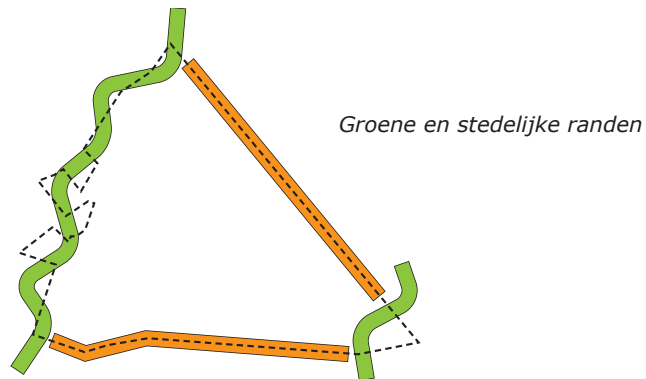
2.1 GEBIEDSBESCHRIJVING

De ontwikkeling van glastuinbouwgebied Californië betekent een volgende fase in het productielandschap van de Peel en omgeving. Het huidige landschap is ontstaan als een jonge heideontginning ten behoeve van agrarische productie. Zelfs in de Karolingische tijd werd al akkerbouw bedreven in de toenmalige uitgestrekte woeste gebieden. De grootschalige projectontginningen van de 19^e eeuw leverden een rationeel landschap op, met veel lange rechte lijnen. De waarde van de jonge heideontginningen ligt dan ook in de visuele openheid en het rechte lijnige en transparante karakter van het landschap. De agrarische vlakken werden alleen onderbroken door lanen, enkele groensingels en naaldboombossages ten behoeve van de mijnbouw. Veel van deze groenstructuren zijn echter ten behoeve van een nog optimalere agrarische benutting, geleidelijk verdwenen. Behalve de laanbeplantingen langs de wegen, met name de Horster- en Sevenumseweg, ontbreken in het plangebied verdere structuurbepalende landschapselementen. Wel is de voormalige historische gemeentegrens tussen Horst en Grubbenvorst, die van noord naar zuid door de locatie loopt, nog goed in het landschap te herkennen in perceelgrenzen en wegen (verlengde Sint Jorisweg). Ook laat de verkaveling aan de Sevenumseweg nog restanten van het ontginningspatroon zien: kavels omringd door houtwallen. Aan de oudere wegen ligt een aantal wegkruizen. Uit het oude moeraslandschap is alleen de Gekkengraaf (vroeger de Gekkenbeek geheten) overgebleven, die nu een totaal gerationaliseerde loop volgt.

In de loop der tijd heeft zich een toenemende stedelijke dynamiek ontwikkeld in het stadsgewest rond Venlo. In het licht van deze dynamiek moet de ontwikkeling van glastuinbouwgebied Californië worden gezien: hoogwaardige intensieve agrarische productie, maar in de context van de stedelijke periferie van Venlo, Horst en Sevenum, waar ook de ontwikkeling van Trade Port Noord onderdeel van uit maakt.

Aan de westkant wordt de locatie visueel begrensd door de bossen van het voormalige stuifzandcomplex van de Reulsberg. Samen met PES Grote Molenbeek betreffen dit visueel aantrekkelijke agrarische gebieden met weinig bebouwing en een open beeld. Natuurgebied de Brommèr ligt net buiten het plangebied en bestaat uit een kleinschalige poel met opgaande bosachtige struwelen.

De inmiddels aanwezige kassencomplexen en in de omgeving ontwikkelde bedrijventerreinen hebben de voor het gebied kenmerkende openheid nu al sterk verminderd.



2.2 GEBIEDSVISIE

2.2.1 HOOFDOPZET

Voor dit beeldkwaliteitplan worden de volgende drie invalshoeken gevolgd:

1. **Functioneel landschap:** glastuinbouw past in de historische traditie van een rationeel productielandschap. Deze rationaliteit en functionaliteit dienen dan ook zichtbaar te zijn, door een sobere functionele opzet en inrichting. De glastuinbouw hoeft zeker niet verstopt te worden.
2. **Stadslandschap:** De projectvestiging glastuinbouw Californië moet gezien worden in de context van een verstedelijkend landschap met landschappelijke parkachtige groene aders. Door een compacte opzet, dienen zo ruim mogelijk opgezette landschappelijke overgangen naar deze groene aders te ontstaan. De uitwerking van deze glastuinbouwontwikkeling moet worden afgestemd op de in de omgeving aanwezige en in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen en tevens gerelateerd worden aan de ontwikkeling van de Floriade.
3. **Moderne uitstraling:** glastuinbouw is een high-tech vorm van agrarisch grondgebruik. Daarbij wil zeker deze projectvestiging glastuinbouw duurzaam en innovatief zijn. Dit dient zichtbaar te zijn in de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van dit kassengebied.

Deze invalshoeken leiden tot een beeldkwaliteitplan dat zo veel mogelijk vrijheid aan glastuinbouwondernemers wil geven, gericht op de economische functie van het gebied, maar met beperkte eenvoudige voorwaarden, gericht op een landschappelijke inbedding en ten behoeve van de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit. Voor het gehele plangebied geldt het welstandsniveau middel.

2.2.2 UITWERKING HOOFDOPZET

Glastuinbouw is een zeer economisch gerichte vorm van grondgebruik. De kassen zijn daarmee te vergelijken met de bedrijfspanden op de ontwikkelde en in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen in de omgeving. Zoals ook voor bedrijventerreinen geldt, moet de glastuinbouw economisch duurzaam kunnen produceren.

Het technische, rationele karakter van het bedrijventerrein is leidend voor de uitstraling van het gebied. De techniek en rationaliteit moeten leesbaar aanwezig zijn. Technische watergangen moeten daarmee anders zijn dan (historische) landschappelijke watergangen als de Gekkengraaf. De rationaliteit vraagt ook om een zo efficiënt mogelijk gebied, waarbij het grondgebied optimaal benut wordt voor de tuinbouwfunctie en met een eenduidige sobere inrichting. Rust en orde passen hierbij, echter zonder kil, koud en hard te mogen worden. De intensieve compacte opzet mag ook niet leiden tot een benauwend gebied.

De glastuinbouwontwikkeling kenmerkt zich door zoveel mogelijk aaneengesloten rechthoekige blokken. Dit is de voor glastuinbouw meest economische opzet. In het driehoekige plangebied betekent dit als vanzelf dat er rafelranden zullen ontstaan. In deze rafelranden hebben de vanuit duurzaam waterbeheer noodzakelijke waterbergings- en infiltratiefuncties een plek gekregen.

De rafelranden vormen de contactgebieden met de omgeving. Zo is bijvoorbeeld de bebouwing langs de Sevenumse- en Horsterweg in deze randen opgenomen. De uitwerking van de rafelranden bepaalt hoe het kassengebied vanuit de omgeving wordt ervaren. Uitgangspunt is dat het gebied zich niet voor zijn rationaliteit hoeft te verbergen, echter zonder ook dominant aanwezig te zijn. Door juist het binnengebied zo compact mogelijk te maken, kan ruimte gevonden worden voor een goede landschappelijke inpassing. Het vormt daarmee één van de rationele landschappelijk ingepaste blokken in het parkachtige stadslandschap dat ontstaat tussen Venlo en Horst. De helderheid van het kassengebied heeft daarbij zijn eigen recreatieve waarde.

Er zijn op hoofdlijnen twee type randen te onderscheiden:

- groene randen langs groene/landschappelijke/ecologische structuren;
- stedelijke randen langs de doorgaande wegen.

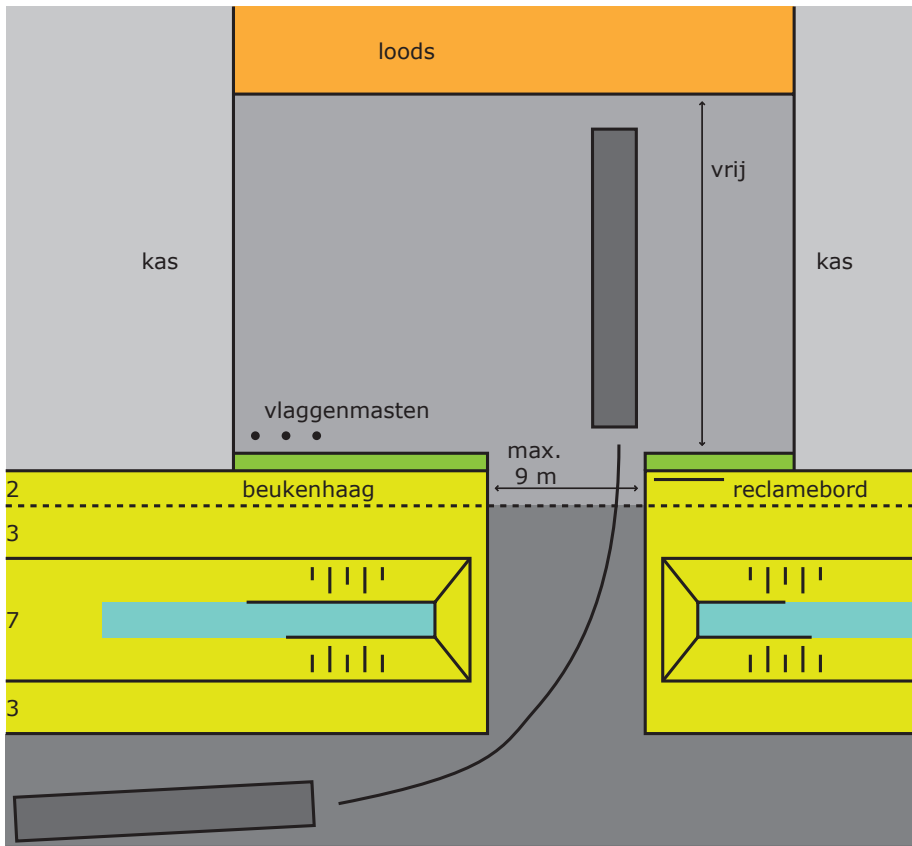
De groene/landschappelijke/ecologische structuren botsen met de tuinbouwfunctie. Zij vragen een zekere mate van afscherming, bijvoorbeeld van licht. Ook visueel botsen de twee functies. Echter de noodzakelijke inpassing van waterberging biedt ook kansen voor natuurontwikkeling. Bij de groene randen is er daarom sprake van een overgang van een zachte landschappelijke zijde naar de harde tuinbouwzijde.

De stedelijke randen zijn onder te verdelen in:

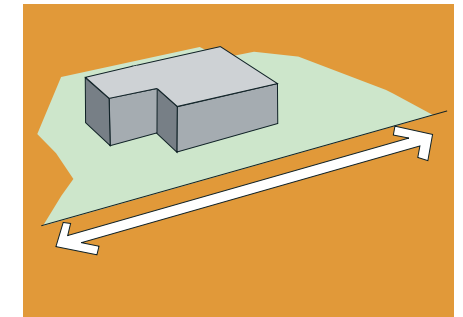
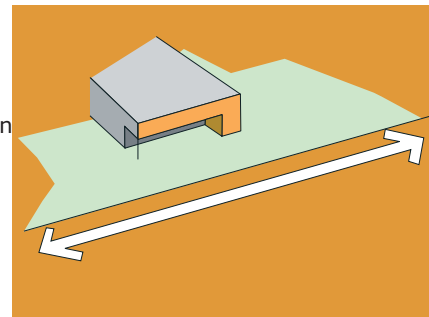
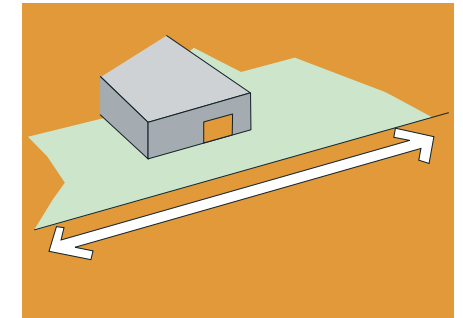
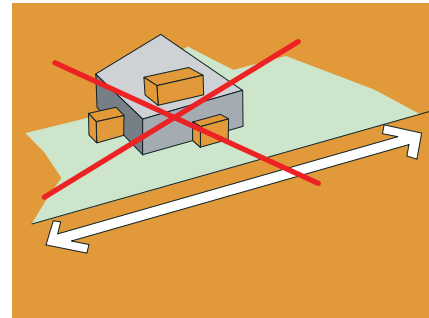
- waterbergingsranden (langs Horsterweg en Sevenumse weg);
- wooncluster (langs Horsterweg).

In het volgende hoofdstuk zullen de bovengenoemde zones apart uitgewerkt worden. Naast de randen zal natuurlijk ook het kassengebied zelf als zone beschreven worden. De aangegeven beplanting is daarbij afgeleid voor wat voor het gebied nu karakteristiek is.

Er zijn plannen dat in de groene zone aan de oostzijde de tangent tussen de A67 en de A73 komt. De aanleg van een dergelijke weg, zou betekenen dat ook hier een harde rand ontstaat. Doordat hier nog geen duidelijkheid over is, wordt in dit beeldkwaliteitsplan nog uitgegaan van een groene rand. Mocht dat in de toekomst anders zijn, dan zouden mogelijk de principes van de stedelijke rand gevolgd kunnen worden.

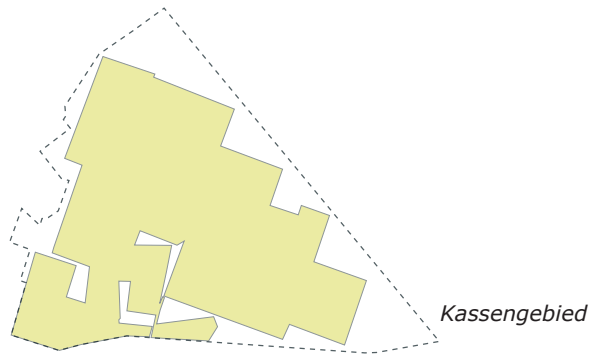


Positionering kassen en loodsen op kavel



Opbouw van gevels: eenduidig

3 Deelgebieden

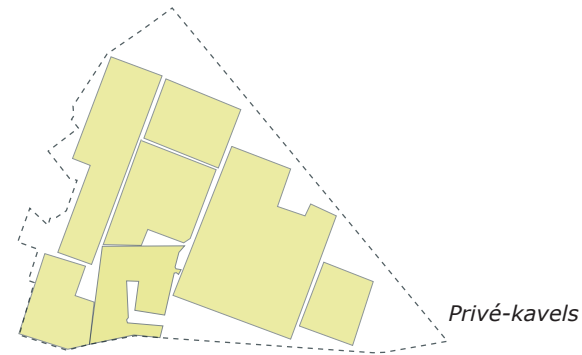


3.1 KASSEGBIED

Dit deelgebied vormt het hart van het gebied. Juist hier moet de tuinbouwfunctie zich profileren.

Het kassegebied kent de volgende elementen:

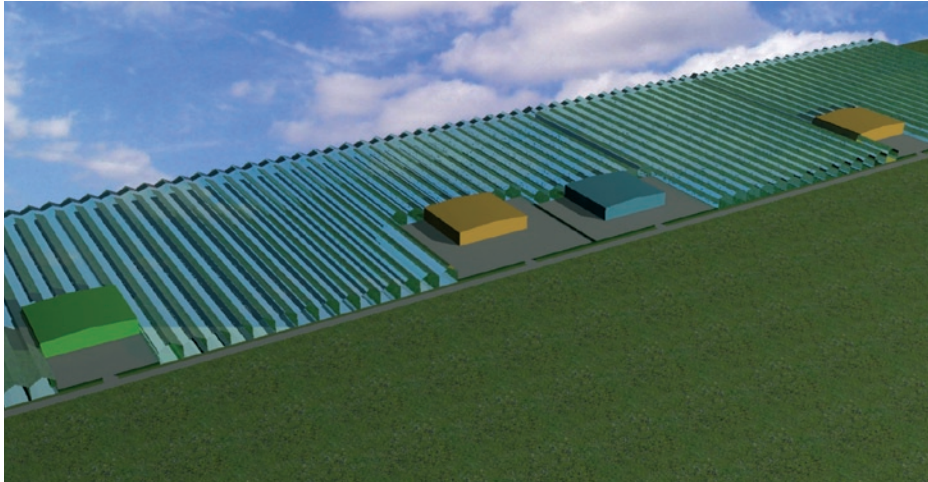
- Op de privé-kavels:
 - kassen;
 - loodsen
 - installaties
 - gietwaterbassins, deze worden echter ruimtelijk als onderdeel gezien van de waterbergingszones (zie §3.2 en §3.3);
 - erven.
- In openbaar gebied:
 - wegen;
 - technische watergangen;
 - natuurlijke watergangen;
 - transformatorhuisjes en vergelijkbare nutsvoorzieningen (kleinschalig, < 10m²);
 - transformatorstation (grootschalig, > 10m²).



3.1.1 PRIVÉ-KAVELS

Ten behoeve van een zo intensief en compact mogelijk opgezet glastuinbouwgebied wordt voor de bestemming glastuinbouw een zo hoog mogelijk bebouwingspercentage voorgestaan. Kassen en loodsen mogen zoveel mogelijk tot op de bestemmingsplangrens worden gebouwd, rekening houdend met de noodzakelijke ruimte voor onderhoud aan de kassen en watergangen. Voor de kassen geldt dat deze op 2 m. uit de perceelsgrens gebouwd moeten worden of langs watergangen op 5 m. uit de boveninsteek (rekening houdend met de glazenwasinstallatie en door het waterschap geëiste bebouwingsvrije ruimte langs de watergangen). Zo ontstaat een rustige heldere doorgaande glaswand, zonder verspringingen.

Ten behoeve van een optimale bedrijfsvoering is de positie van de loodsen vrij. Hierbij dient rekening gehouden te worden met voldoende ruimte voor laden, lossen en parkeren (van werknemers en bezoekers), welke op het eigen terrein dienen te worden opgelost. Mede hierdoor zullen in de praktijk de loodsen meer naar achteren staan, verder van de weg. De zo ontstane voorerven zullen door de naastgelegen kassen afgeschermd worden. De verspringende positie van de loodsen nuanceert de strakheid van kassen.



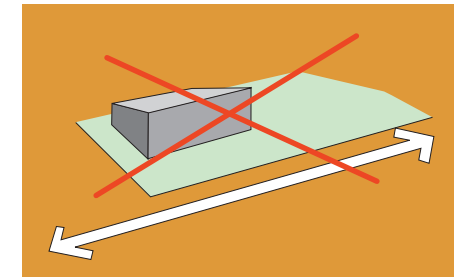
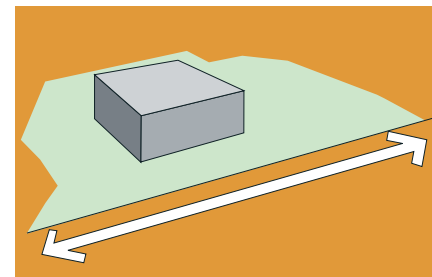
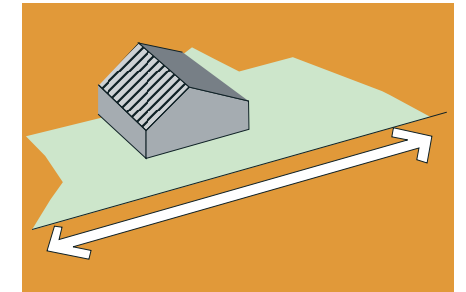
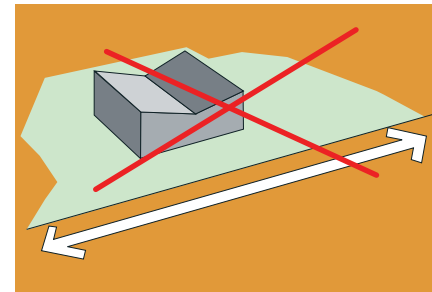
Impressie: patroon kassen en loodsen



Reclame op de gevel



Impressie: door glaswand worden erven afgeschermd



Dakvorm: plat dak of kap

Op de overgang van openbaar naar privé op de erven dienen beukenhagen geplaatst te worden, zodat de lijn van de kassen wordt doorgetrokken en zicht op het erf als bedrijfsruimte wordt afgeschermd. Hierdoor zal een prettiger en rustiger beeld ontstaan. Zo kan de noodzakelijke parkeerruimte goed worden ingebed en ligt de nadruk op de kassen en niet op het erf. Hekwerken zijn nergens toegestaan.

Om de bermen zo aaneengesloten en groen mogelijk te houden, wordt het aantal inritten en de breedte van de inrit beperkt. Uitgangspunt is maximaal 1 inrit per 10 hectare bedrijfskavel, waarbij er minimaal 12m berm tussen de inritten dient te liggen. Een inrit mag maximaal 9 meter breed zijn. De inritten dienen te worden uitgevoerd in zwart/antracietkleurige betonklinkers. De erven zelf dienen uitgevoerd te worden in grijze betonklinkers. Het verschil in kleur geeft het onderscheid tussen openbaar en privé aan.

Grote verschillen in architectuur van de loodsen is niet gewenst. De loodsen moeten zo strak mogelijke bedrijfsruimtes zijn, voorzien van een kap of een plat dak conform bestemmingsplan. Aan- en opbouwen verstoren de gevellijnen en zijn daarom ook niet wenselijk. Installaties en voorzieningen van het bedrijf moeten bij de loodsen worden ingebouwd. Ze moeten daarmee een integraal onderdeel zijn van de (architectuur van) de loods. Is dit om zwaarwegende redenen niet mogelijk, dan dienen de installaties e.d. minimaal 3 meter achter de voorgevel van de loods te worden geplaatst. Eventuele installaties in overhoeken van de kassen, dienen te worden afgeschermd door middel van beukenhagen.

Voor de loodsen wordt een rationele materialisatie in de vorm van metaal voorgestaan. Deze bedrijfsfunctie hoeft niet verstopt te worden. Een sprekende frisse rustige kleurstelling past bij het bedrijfsmatige karakter en de moderne uitstraling van het tuinbouwgebied. Het moet in ieder geval niet flets, grijs, modderig, somber of saai worden. Pastel-, bruin-, crème- en lichtgrijze tinten (met uitzondering van blanke aluminiumtinten) zijn zeker niet toegestaan.

Vanwege een zekere visuele rust, dienen de loodsen per bedrijfskavel 1 uniforme kleur en niet meerdere kleuren te hebben, met uitzondering van accenten als kozijnen en gevelreclame.

Reclame-uitingen mogen alleen tegen de gevels van de loodsen aangebracht te worden. Reclame op of boven het dak is niet toegestaan. Wel is het toegestaan maximaal 3 vlaggenmasten te plaatsen langs de haag bij de entree van het terrein.

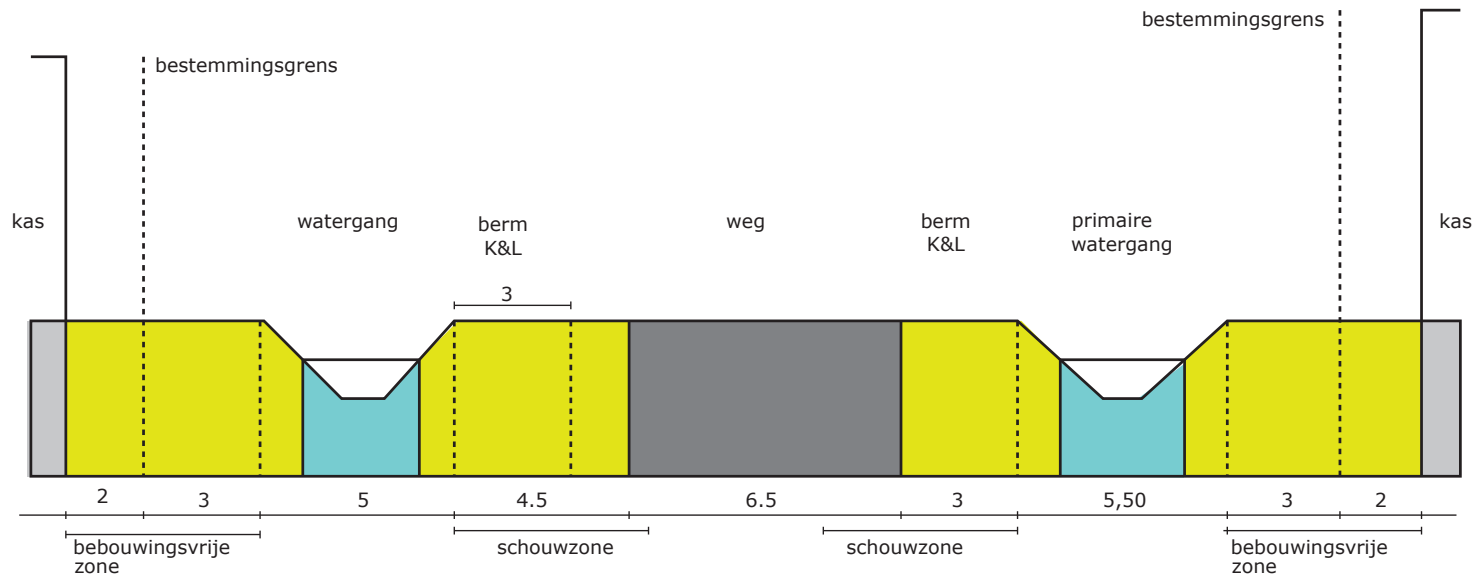
Dichte witte kaswanden zijn niet toegestaan tenzij deze geheel zijn afgeschermd door een landschappelijke beplanting in de vorm van:

- klimplanten;
- beukenhagen;
- houtsingels.

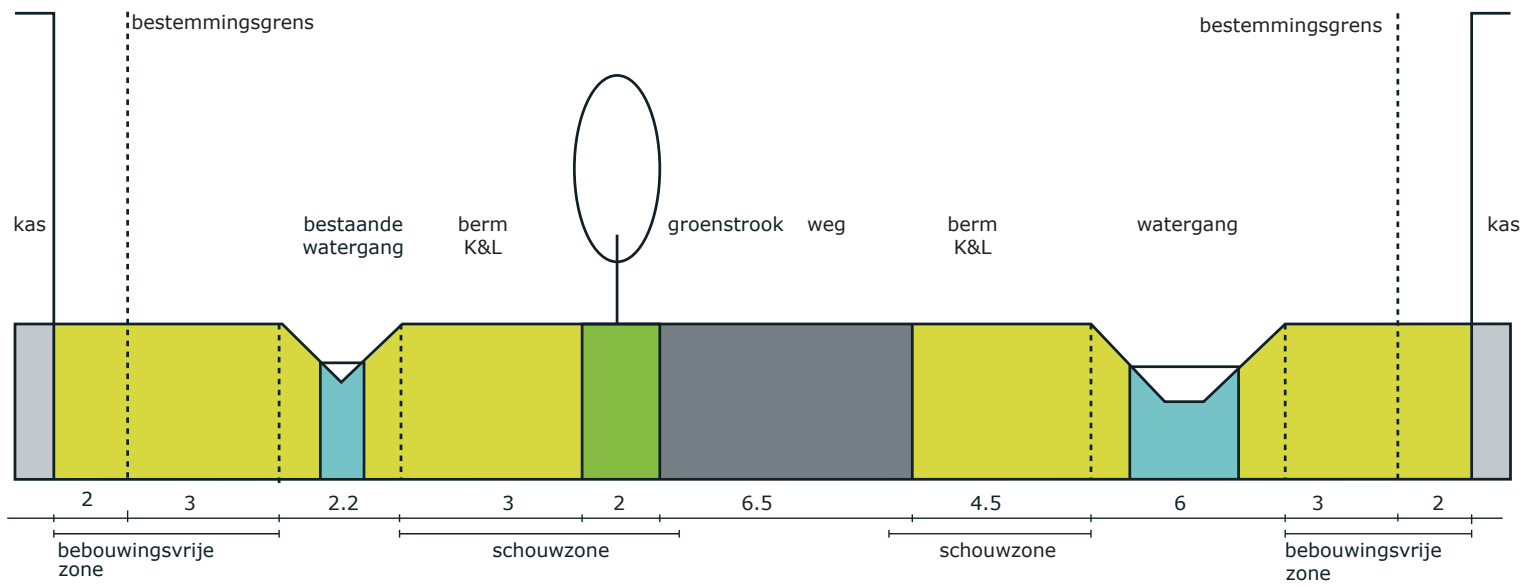
Deze beplanting dient op de eigen kavel gerealiseerd te worden en valt onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

Een andere mogelijkheid is een vriendelijker uitvoering van de dichte wand:

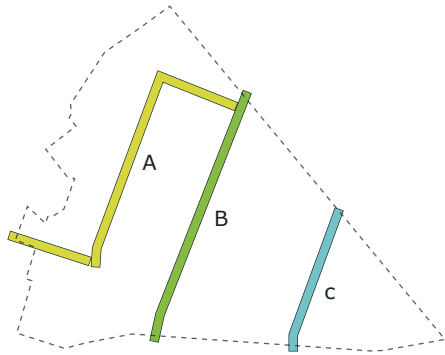
- aaneengesloten verticale houten planken;
- dezelfde kleurstelling als de loodsen;
- een grootschalige landschappelijk grafisch patroon, bijvoorbeeld als grote bladeren van folie aangebracht op het glas, afgestemd op de kleurstelling van de loodsen.



Profiel A



Profiel B



3.1.2 OPENBAAR GEBIED: PROFIELEN

Wegen

In het plangebied worden drie wegprofielen onderscheiden:

1. **Profiel Aartserfweg:** belangrijkste invalsweg geaccentueerd met bomen;
2. **Profiel weg langs de Gekkengraaf:** verbindingsweg door het gebied, langs natuurlijke waterloop de Gekkengraaf;
3. **Profiel Nieuwerfweg en overige wegen:** standaard sobere ontsluitingsweg door het gebied.

Alle wegen zijn 6,5 m breed. Alle bermen zijn ruige grasbermen, met een natuurlijke uitstraling. De breedte van deze bermen wordt geminimaliseerd en is afgeleid van de functionele ruimte voor kabels en leidingen (minimaal 4,5 m aan 1 zijde van de weg), schouw- en bebouwingsvrije ruimte langs de watergangen (minimaal 5 m, conform eis waterschap). Parkeren is in geen van de bermen toegestaan. De overgang weg – berm dient daarom zo uitgevoerd te worden, dat dit wordt tegengegaan. Bij de entrees van de bedrijfskavels zal in het openbaar gebied gezorgd dienen te worden voor een uniforme bebording, welke niet hoger mag zijn dan de hagen die de bedrijfserven afschermen van de weg.

Met uitzondering van de weg langs de Gekkengraaf en de Aartserfweg worden geen boombeplantingen in de bermen aangebracht. De schaduw van de bomen conflicteert met de tuinbouwfunctie. Daarnaast zou hiervoor in het profiel extra ruimte aangebracht moeten worden, terwijl de opzet is deze zo compact mogelijk te houden, om zoveel mogelijk groene ruimte aan de randen te creëren. Wel zijn langs de Gekkengraaf knotwilgen voorzien, om de Gekkengraaf als oorspronkelijke (historische) landschappelijke watergang te onderscheiden van de aan de glastuinbouw gekoppelde technische watergangen. Langs de Aartserfweg worden bomen geplant om deze belangrijkste invalsweg te benadrukken. Door hier zuilvormige bomen te kiezen onderscheidt deze weg zich van de weg langs de Gekkengraaf. De zuilvorm betekent tevens dat de omvang van de schaduw beperkt blijft. Om deze reden dienen de bomen ook maximaal 2^e grootte (tot 12m. hoog) te zijn. De boomsoort dient aan te sluiten op de landschappelijke context. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld zuilvormige essen.

Vanwege de landschappelijke setting wordt verlichting in het plangebied geminimaliseerd. Alleen bij bochten en gevaarlijke punten komt een lichtmast eventueel in combinatie met een schrikhek. Op de lange stukken kunnen lichtmasten geplaatst worden om de 150m. afgestemd op de inritten van de bedrijven.

Watergangen

In het plangebied zijn twee type watergangen:

1. **Technische watergangen:** specifiek gericht op de functievervulling van doorvoer of berging, in aansluiting op het bedrijfsmatige karakter van de tuinbouwfunctie. De technische watergangen dienen daarom strak uitgevoerd te worden, met steile oevers. Binnen de functionele eisen, dienen de oevers het uiterlijk van een ruigere grasberm te krijgen, in aansluiting op de bermen.
2. **Landschappelijke watergangen (beken):** naast de functievervulling van doorvoer, dient de landschappelijke kwaliteit voorop te staan. Deze watergangen moeten herkenbaar natuurlijker zijn, dan de technische watergangen. Ze worden zo mogelijk minder strak aangelegd en uitgevoerd met (deels) flauwere ruige oevers al dan niet in combinatie met een plasberm.

Vanwege een efficiënt ruimtegebruik kan (een deel van) de weg onderdeel uitmaken van de schouwzone.



Knotwilg (Profiel C)



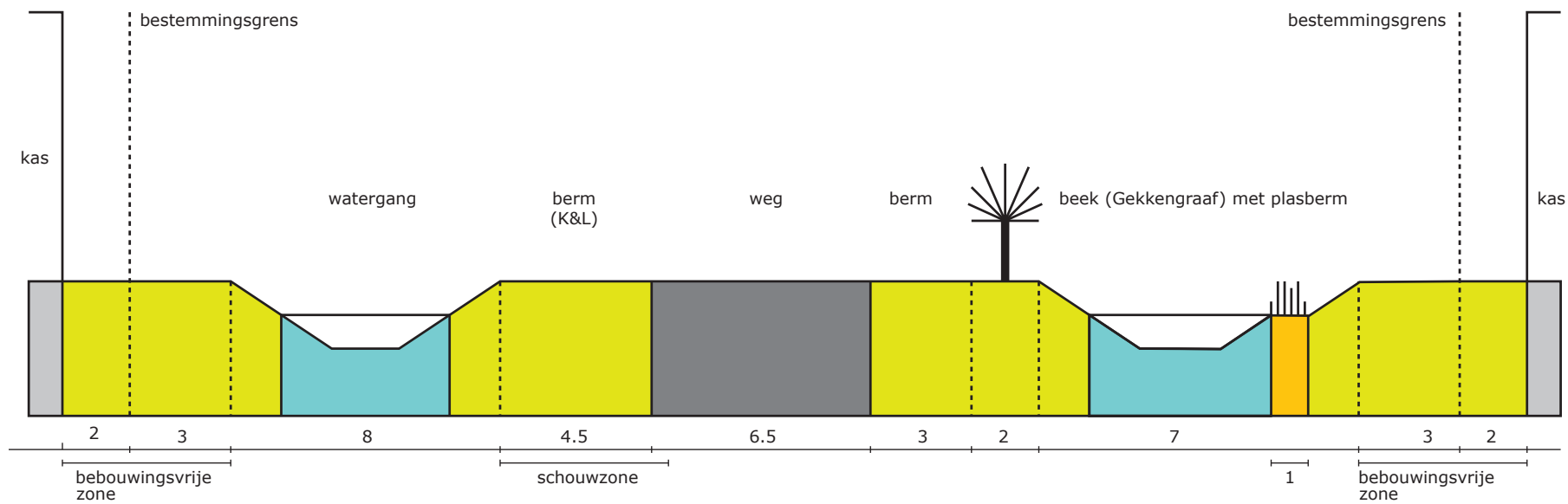
Zuilvormige es (Profiel B)



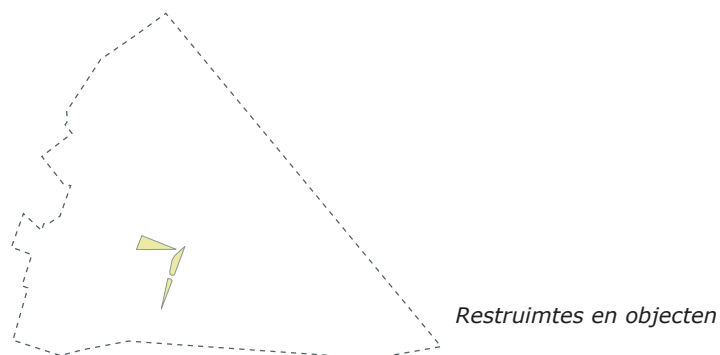
Ruige weide in restruimtes



Beukenhagen rondom objecten



Profiel C



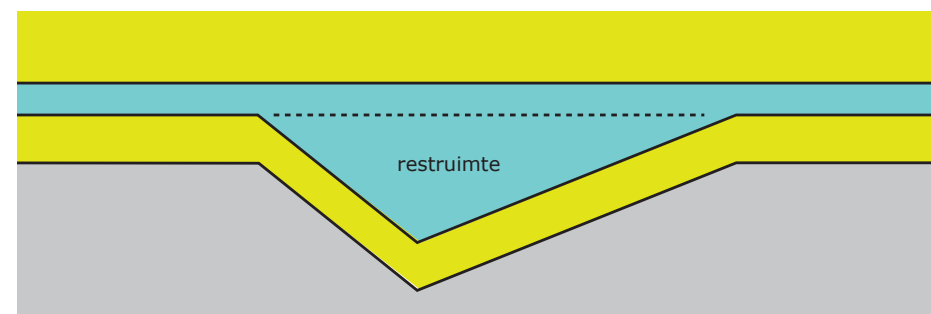
3.1.3 OPENBAAR GEBIED: RESTRUIDTES EN OBJECTEN

Waar mogelijk geldt voor de restruidtes dat zij aansluiten bij de watergangen. Wanneer dit niet mogelijk is wordt de ruimte ingericht als een natuurlijke ruige weide. Aanwezige waardevolle bomen, dienen daarbij te worden gehandhaafd en ingepast. Dit geldt in elk geval voor de bomen voor de oude eiken langs de Aartserfweg. Hier zijn ook mogelijkheden voor het creëren van een zitplek met informatiebord.

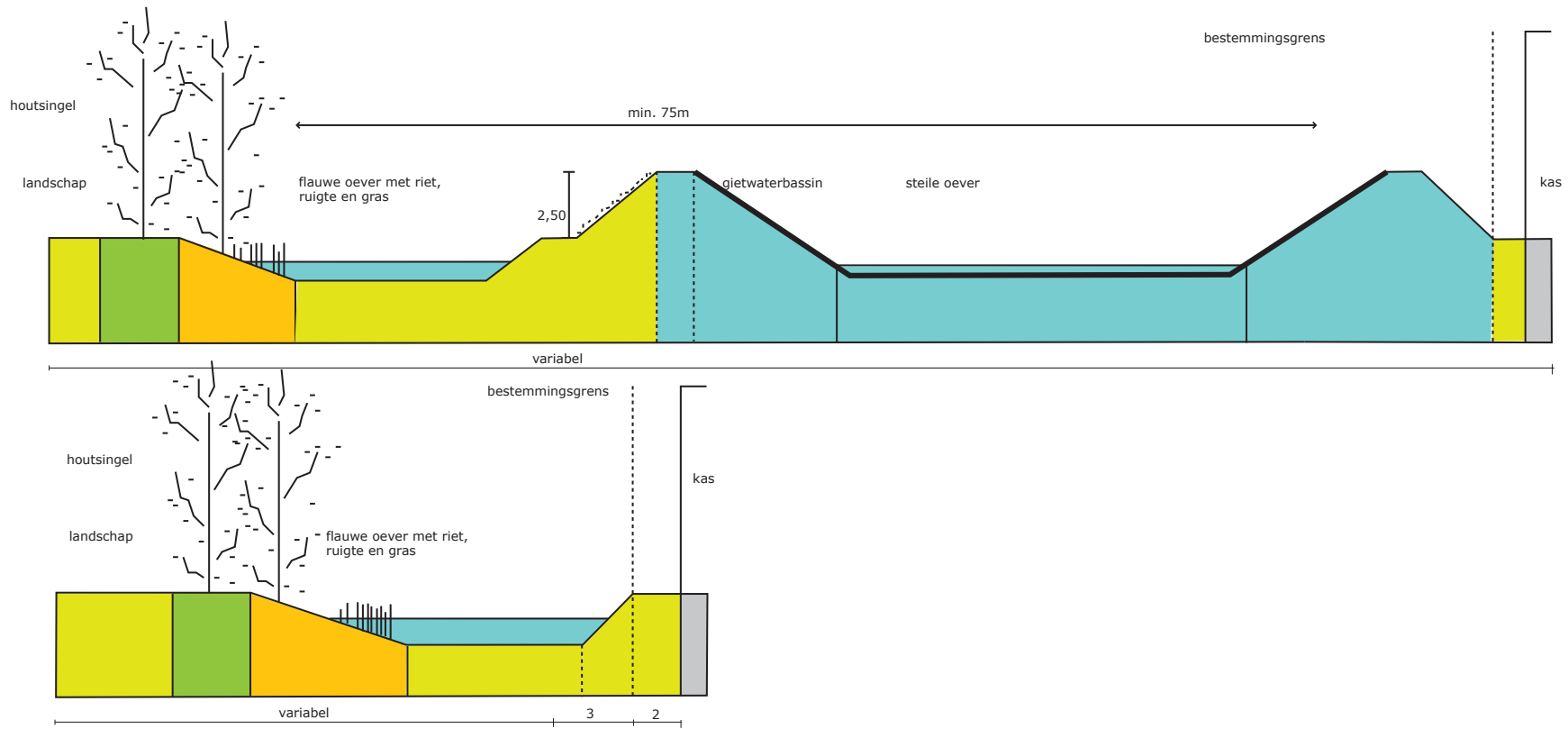
Bij plaatsing van objecten (bijvoorbeeld transformatorhuisjes en objecten met betrekking tot collectieve energievoorziening) geldt een aantal uitgangspunten:

- Er dient naar gestreefd te worden deze (openbare) voorzieningen te situeren op de bedrijfskavels. De objecten worden bij voorkeur inpandig in de loodsen en/of kassen opgenomen. Indien dit niet kan is ook plaatsing los op de kavel mogelijk. Doordat er zoals eerder aangegeven naar wordt gestreefd, dat de loodsen helder vormen hebben, is aanbouwen van deze objecten aan het bouwvolume niet toegestaan. Bij plaatsing los op de kavel, dienen de objecten in elk geval achter de haag (dus aan de bedrijfszijde) geplaatst te worden.
- Vrije objecten worden bij voorkeur gestapeld om het ruimtegebruik zo klein mogelijk te houden.
- Losse objecten moet zoveel mogelijk als een blok herkenbaar zijn.
- Installaties mogen uitsteken (pijp, antenne).

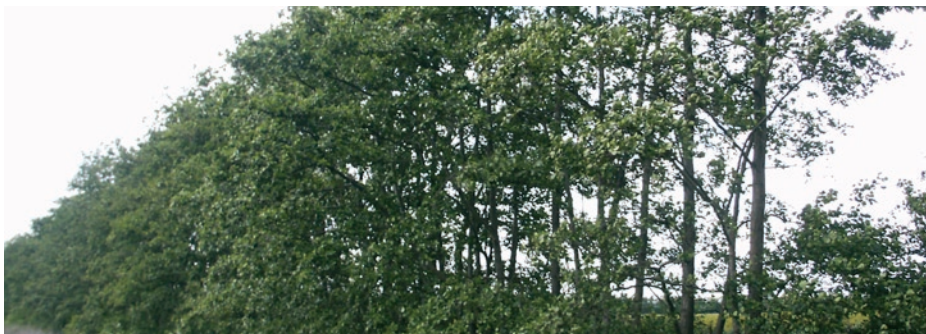
- De objecten hebben een functionele en moderne uitstraling.
- De kleuren van het object sluiten aan bij het kleurenpalet van de loodsen. Naast deze kleuren is beton dat is uitgevoerd in een donkerder tint ook toegestaan.
- Het materiaalgebruik van objecten (bijvoorbeeld transformatorstation) sluit aan bij het materiaal van de loodsen: staal. Naast staal is ook (niet uitgewassen) beton ook toegestaan.
- Losse objecten waar mogelijk inpassen door middel van beukenhagen. Bij grootschalige objecten dient deze haag minimaal 2m. hoog te zijn.
- Straatmeubilair (bankjes etc.) dient robuust uitgevoerd te zijn, met een sobere functionele uitstraling.



Restruidte als onderdeel van een watergang



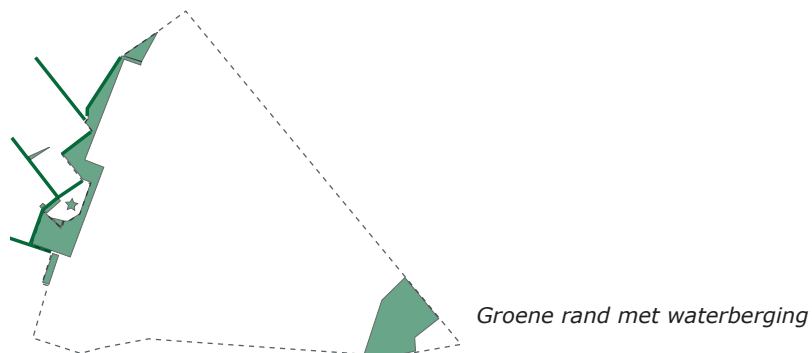
Groene rand met waterberging: westzijde



Houtsingels als afscherming tussen het kassengebied en het landschap



Ruige oever aan landschapszijde



3.2 GROENE RAND MET WATERBERGING

Deze zone komt aan de oost- en aan de westzijde van het plangebied voor, waar het kassengebied grenst aan groene/landschappelijke/ecologische structuren. De zones worden ingericht als waterbergingsgebied.

Om het kassengebied niet te laten domineren in de omgeving, wordt het gebied met groene randen omzoomd. Een aantal groene houtsingels gekoppeld aan de landschappelijke structuren aan de westzijde buiten het plangebied geven hiertoe al invulling. Door op strategische plekken langs de waterberging aanvullende beplantingsstroken in de vorm van houtsingels en/of losse hagen aan te leggen, zal de groene inpassing verder worden ingevuld.

De waterbergingen kennen een steile, strakke oever aan de zijde van de kassen en een flauwe oever aan de zijde van het landschap en/of de ecologische verbinding. Op deze wijze wordt een zachte overgang naar het landschap gemaakt. De steile oevers bestaan uit grastaluds. Dit kunnen ook de dijkachtige randen van de gietwaterbassins zijn. Vanuit functioneel oogpunt dient de binnenzijde van deze bassins met hygiënisch waterdicht materiaal, bijvoorbeeld folie, afgewerkt te zijn. De buitenzijde daarentegen dient beplanting te krijgen, bijvoorbeeld in de vorm van een extensief te beheren natuurlijke ruigtekruidenvegetatie.

De flauwe oevers van de waterberging kennen aan de zijde van het landschap kennen een ruigere lage beplanting van grassen en mogelijk riet. Vooral de ontwikkeling van nat grasland rond het natuurgebied de Brommèr versterkt de aanwezige natuurwaarden. De beplanting in deze zones, inclusief het graszaad dient vanwege de ecologische relatie zoveel mogelijk te bestaan uit gebiedseigen soorten en teelt/zaadmateriaal.



Waterbergingsrand: beukenhagen en houtsingels haaks op Horsterweg; doorzicht naar achterliggend landschap



Strakke waterbergings- en infiltratiebassins



Infiltratierand: beukenhagen om bebouwing



3.3 WATERBERGINGSRAND

De waterbergingsrand wordt gevormd door de overhoeken tussen de kassen en de erven langs de doorgaande wegen langs het plangebied. Dit hele stelsel van overhoeken wordt uit oogpunt van efficiënt grondgebruik, zoveel mogelijk benut voor waterberging en gietwaterbassins. Er ontstaat daarmee een spannend ritme van erven en watergerelateerde ruimtes, langs de doorgaande wegen.

De randen van de bassins bestaan aan alle zijden uit steile grastaluds.

De strakheid van de taluds worden waar mogelijk genuanceerd door een compacte strook met oeverbeplanting.

De gietwaterbassins worden gevormd door dijkachtige randen. Vanuit functioneel oogpunt dient de binnenzijde van deze bassins met hygiënisch waterdicht materiaal, bijvoorbeeld folie, afgewerkt te zijn. De buitenzijde

daarentegen dient een grasvegetatie te krijgen die aansluit bij de overige grastaluds.

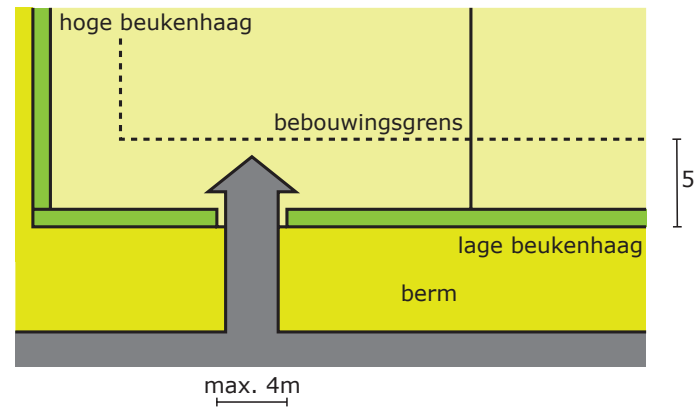
In verband met de bestaande bebouwing wordt een nuance in schaal aangebracht door te reageren op het ritme van de bebouwing met houtsingels en/of beukenhagen haaks op de weg. Deze landschappelijke hagen worden op de grenzen van erven en bassins geplaatst.



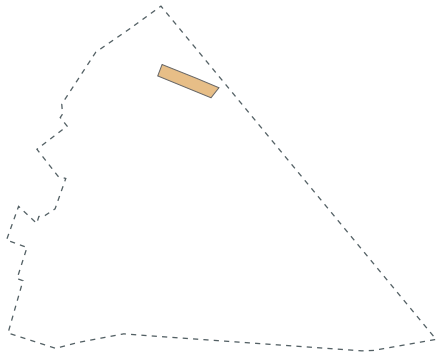
Waterbergingsbassin in droge toestand



Waterbergingsbassin gevuld met water



Principe kavels wooncluster

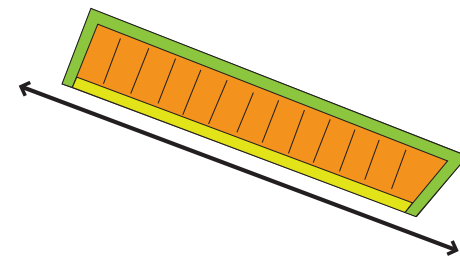


3.4 WOONCLUSTER

In het wooncluster zijn de woningen van de tuinders gebundeld. De woningen passen in het gevarieerde bebouwingslint langs de Horsterweg. Dit bebouwingslint wordt gekenmerkt door een landschappelijke uitwerking met veel beukenhagen. Dit beeld is ook bij het wooncluster van toepassing. De positie en uitwerking van de woningen wordt zoveel mogelijk vrij gelaten. Variatie in bebouwing past juist in de context, maar extreme contrasten worden niet voorgestaan. De bebouwing in het woonclusters moet een familie vormen. Deze familie hoeft niet uit gelijke persoonlijkheden te bestaan, maar ze hebben wel een aantal overeenkomstige kenmerken:

- Een eigentijdse uitstraling met duurzame materialen in aansluiting op het moderne technische karakter van het glastuinbouwgebied.
- Geen plat dak, maar aanwezigheid van een kap, waarbij rieten daken niet zijn toegestaan, daar deze te veel contrasteren met het hierboven genoemde moderne technische karakter.
- Stevige en heldere hoofdmassa met een heldere gevelindeling.

De ruime mate van uitwerkingsvrijheid die hierboven wordt gegeven ten aanzien van de bebouwingsmassa's, is alleen mogelijk wanneer een uniforme contextgerelateerde groene erfafscheiding (beukenhagen) wordt toegepast. Het toepassen van beukenhagen is het belangrijkste uitgangspunt bij de toetsing van de bouwplannen. Alleen door de toepassing van deze hagen wordt de woonbebouwing niet alleen gekoppeld aan de landschappelijke omgeving, maar ook aan de erven van de kassencomplexen zelf. Alleen zo wordt de variatie in bebouwing genuanceerd en daarmee mogelijk gemaakt.



Situering kavels in wooncluster

Op de voorgrens van de kavels dient over de gehele lengte van de woonstrip een lage beukenhaag te staan. Over deze haag kan men vanaf de straat de woningen zien staan. Langs de achterzijde en langs de zijgrenzen van de woonstrip dient een hoge beukenhaag te staan, waar men niet overheen kan kijken.

De woningen worden gekoppeld aan de weg ten zuiden van het wooncluster. Wat betreft de geluidsgrens van de Horsterweg is dit een logische situering van de woningen. Het groene kader met de haag langs de weg aan de voorzijde, zou eventueel nog versterkt kunnen worden met een rij bomen.

Op een afstand van 5 meter uit de bestemmingsgrens ligt de bebouwingsgrens. Binnen deze grens mogen vrijstaande woningen gebouwd worden, met een nokhoogte van maximaal 9 meter. De afstand van 5 meter zorgt ervoor dat er nog voldoende tuinruimte om de woning is. Bijgebouwen dienen op minimaal 3 meter achter de gevelrooilijn te worden opgericht. De breedte van de kavels is circa 25 m, de oppervlakte ligt tussen de 1.400 en de 3.000 m². De kavels zijn afzonderlijk vanaf de weg bereikbaar.

