



Intratuin Deventer

Groen Gekeurd

Definitief

В Я О
Ruimte | om *in* te leven

Rapportnummer: 211x06128

Datum: 20 februari 2013

Afbeelding voorpagina: Breddels Architecten (SO 3 12 12)

Projectteam BRO: Rob van Dijk, Lara Brand en Melchior de Witte

BRO Boxtel

Postbus 4

5280 AA Boxtel

Boscheweg 107

5282 WV Boxtel

T +31 (0)411 850 40

F +31 (0)411 850 40

E info@bro.nl

В | **Я** **О**
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Samenvatting en conclusie	5
3. Doelstellingen	7
1. Algemene doelstellingen	7
2. Specifieke doelstellingen:	7
4. Uitwerkingen	13
5. Bijlagen	16
Methode	18
Proces	19



1. Inleiding

Het bedrijf Intratuin is voornemens om een nieuwe vestiging in de gemeente Deventer te realiseren. De locatie voor deze nieuwe vestiging is de zogenaamde Driehoek Blauwenoord. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om op deze locatie een tuincentrum te realiseren. Om die reden is het bestemmingsplan "Intratuin Deventer" opgesteld.

Aanvullend aan deze opdracht is aan BRO gevraagd om adviezen ten behoeve van de inpassing en de optimalisatie van de duurzaamheid van het project. In deze rapportage 'Groen Gekeurd' zijn onze adviezen gebundeld.

Uitgangspunt is de optimalisatie van het schetsontwerp van Breddels Architecten vanuit het oogpunt van landschap en biodiversiteit. De architectuur van de bebouwing is grotendeels bepaald door de huisstijl van Intratuin, daarom richten de adviezen zich met name op de inrichting van het perceel. Het perceel vormt hierbij de verbinding tussen de (gebiedsvreemde) bebouwing en de landschappelijke context.

beschrijving huidige situatie

Het plangebied ligt binnen stedelijk gebied ten noorden van de kern Deventer, in de "Driehoek Blauwenoord". De Driehoek Blauwenoord is gelegen in de driehoek: N348- Overijsselsch kanaal en de spoorweg Deventer-Enschede. Kadastraal is het volgende bekend: kadastrale gemeente Deventer, sectie L, perceelnummers 5867, 5868, 1892, 1890, 5874, 1891, 1887, 5872 en sectie H 4984.

In de huidige situatie is het plangebied een stuk onbebouwd land dat ligt ingeklemd tussen de provinciale weg N342, de spoorlijn en een waterloop. Binnen het plangebied is geen heldere ruimtelijke structuur te herkennen. Er staan bomen aan de rand van een gedeelte van de spoorlijn. Daarnaast is er een enkele boom op het perceel zelf. Maar er is geen sprake van een heldere groenstructuur. Binnen het plangebied ligt een poel. Deze heeft geen functionele relatie met de ontwikkeling.

Ten noorden van het plangebied ligt een kanaal. Deze heeft geen enkele relatie met het plangebied.

Beschrijving toekomstige situatie

De situering van het gebouw voegt zich naar de vorm van de locatie. De inrichting van het parkeerterrein sluit aan op de situering van het gebouw en de locatie van de ingang. Op basis van de vorm van het gebied is het gebouw iets gedraaid, de ingang is uit het midden geplaatst en de parkeerverkaveling is zo vorm geven dat er een centraal voetpad komt.

Programma

De ontwikkeling bestaat uit een tuincentrum, met daarbij behorende voorzieningen. Het tuincentrum heeft een totaal bruto vloeroppervlakte (BVO) van 12.260 m². Dit is als volgt onderverdeeld:

- winkel begane grond: 6.635 m²;
- winkel verdieping: 2.000 m²;
- magazijn: 1.035 m²;
- buitenverkoop: 2.410 m².

Daarnaast worden er 425 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Deze staan dus ten dienste van het tuincentrum.

Tussen de spoorlijn en aan de kant van het kanaal is een groenstrook aanwezig. Hierdoor is er sprake van een zachte overgang tussen het terrein van de Intratuin en de omgeving.

Verkeer

Om het nieuwe tuincentrum te kunnen ontsluiten komt er een nieuwe aansluiting op de Siemelinkseweg/ Wilgehaantje. Vanaf deze kruising kan men het terrein op- en afrijden. De aansluiting zal ook worden gebruikt voor laden en lossen. Dit vindt plaats aan de zuid-westzijde van het perceel, hier staat een keerlus geprojecteerd.

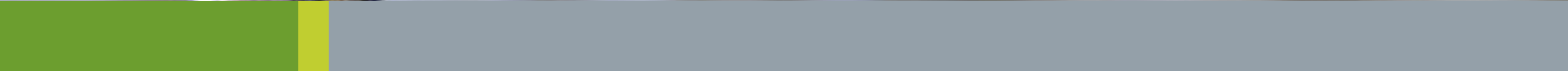
Met de fiets is het tuincentrum ook te bereiken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid wordt het fietsverkeer bovenlangs geleid, in figuur 4 is dat goed te zien. Er zijn twee aansluitingen, één ter hoogte van de kruising Siemelinkseweg/ Wilgehaantje en de andere in het noordwestelijke puntje van het perceel.

Bebouwing

Een groot deel van het terrein blijft in principe onbebouwd. Dit betreft bijvoorbeeld de parkeerplaats, de locatie van de keerlus en de buitenverkoop.

De binnenverkoop, magazijnfunctie en dergelijk zijn gevestigd in een 2-laags gebouw. Dit gebouw heeft een footprint van 7.670 m². De hoogte van het gebouw varieert, de maximale hoogte is 14,2 meter. In figuur 5 zijn de verschillende hoogtes opgenomen.

Zoals al eerder is aangegeven wordt het plangebied voor een belangrijk deel omringd door groenvoorzieningen (bomen). Deze pakken als het ware het gebied in, en daarmee ook de bebouwing, waardoor deze voor een belangrijk deel aan het zicht onttrokken wordt.



2. Samenvatting en conclusie

Voor de ontwikkeling van de Intratuinlocatie te Deventer zijn adviezen opgesteld voor de versterking van de ecologische en landschappelijke kwaliteit. De voorgestelde ingrepen hebben weinig impact op het bestaande schetsontwerp of de praktische inrichting van de locatie. Hierdoor kan op relatief eenvoudige wijze een impuls worden gegeven de flora en fauna op de locatie (met name de IJsvogel en de Bij).

Bij opvolging van de voorstellen scoort de ontwikkeling positief op de volgende aspecten:

- bodem en water
- vegetatie en beplanting
- vogels
- grondgebonden diersoorten
- gebouwbewonende diersoorten
- insecten.

Door het opnemen van deze adviezen in het ruimtelijke plan kan het Groen Gekeurd label aan het plan gekoppeld worden.





BOMEN: N.T.B.

HAGEN:
FAGUS SYLVATICA

ZUILVORMIGE BEUKEN

BOMEN: N.T.B.

GROENSTROOK:
INHEEMSE BEPLANTING
CONFORM LIJST GE

GROENGEVEL:
HEDERA HELIX
WISTERIA SINENSIS

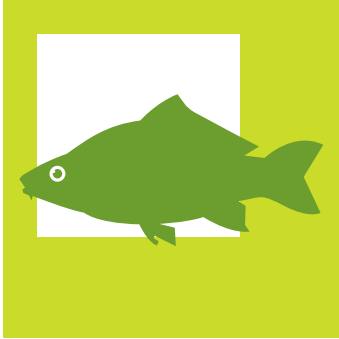


3. Doelstellingen

1. Algemene doelstellingen

- Er wordt aangesloten bij de landschappelijke en ecologische kernwaarden van de omgeving;
- Het waar mogelijk handhaven en verbinden van bestaande waardevolle structuren;
- het creëren van een zo veel mogelijk aaneengesloten groenstructuur, met name aan de noordwest- en noordoostzijde;
- Het binnen de perceelsgrenzen realiseren van de watercompensatie voor de toegenomen oppervlakte verharding in de vorm van natuurlijke oplossingen zoals wadi's en poelen.

2. Specifieke doelstellingen:



Bodem en water

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Infiltratiezones natuurvriendelijk inrichten;
- Behoud/versterken waarden poel aan de oostzijde van de nieuwe Intratuin.



Vegetatie en beplanting

- Versterken en uitbreiden van het randstruweel(spoorweg en fietspad) met als doel een aaneengesloten beplantingsstructuur;
- Keuze voor gebiedseigen boomsoorten;
- Behoud van het struweel langs de poel;
- Verwijdering van populieren is vanuit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk.



Vogels

- Creëren schuil- en foerageergelegenheid met beplantingen: aanplanten van besdragende struiken om meer vogels aan trekken;
- Creëren nestgelegenheid voor holenbroedende vogelsoorten (bv. zwarte roodstaart en de ijsvogel);
- Transformatie bestaande poel naar voortplantingspoel aangepast aan de habitat van de ijsvogel;
- Voorkómen van verdere versnippering in de beplanting;
- Nestkasten in de verticale tuinen langs de muren van Intratuin.



Grondgebonden diersoorten

- Voorkómen van verdere versnippering;
- Creëren van schuilplaatsen (doelsoort egel): ontwikkelen van een rijke humuslaag voor egels en andere dieren;
- Bestaande poel aanpassen aan de habitat van amfibieën;
- Aanplant van een aantal solitaire bomen die later als zomer-verblijfplaats voor vleermuizen kan dienen (Bv.: Fruitbomen die gemakkelijk holten vormen).



Gebouwbewonende dieren

- Creëren van verblijfplaatsen voor vleermuizen in de groene gevels van Intratuin.



Duurzame technieken

Toepassing van innovatieve maatregelen die de negatieve invloed van de bebouwing op de omgeving verminderen. Hierbij moet gedacht worden aan waterbesparende maatregelen, energiebesparende maatregelen, dakgroen en 'cradle to cradle' bouw. Het inpassen van de bebouwing in de omgeving door het toepassen van natuurlijke bouwmaterialen en -technieken valt onder dit aandachtsgebied.



Insecten

- Op het parkeerterrein kiezen voor drachtplanten, die tevens het parkeerterrein visueel opwaarderen. Deze beplanting komt met name de bij ten goede;
- Kiezen voor bloesemdragende bomen met aansluitende bloeitijden;
- Ontwikkeling van extensieve zoomvegetatie op minder zichtbare plekken (spoorzone);
- Eventueel toepassing bloeiende en vruchtdragende planten tegen groene gevels zoals Wisteria (Blauwe Regen) en Campsis (Trompetklimmer).



Suggesties t.b.v. ecologische en waterhuishoudkundige optimalisatie S.O. Intratuin Deventer

1. Ecologische optimalisatie wadi's afwisseling van ecologische (oriëntatie op zuid) en reguliere oevers (526 m³ waterberging)
2. Optie: 549 m³ waterberging in de vorm van extra wadi's
3. Verbreding groenstrook (5 ->7 m) en optionele aanleg greppel met ecologische oever (4,5 meter breed, 330 m³ waterberging)
4. Ecologische optimalisatie parkeerterrein door:
a) toepassen van fruitbomen en bloeiende onderbeplantingen
b) toepassen van smalle greppels tussen de parkeer vakken t.b.v waterberging
5. Soortgerichte ingrepen t.b.v. IJsvogel (Alcedo atthis)

4. Uitwerkingen

De wijze waarop het perceel wordt ingericht is sterk afhankelijk van de manier waarop de watercompensatie en berging wordt vormgegeven. In het SO is slechts ruimte voor 526 m3 waterberging in de vorm van 3 wadi's bij de entree terwijl het Waterschap nog 549 m3 extra waterberging eist. Doordat de bodem vrij vochtig is mogen de bergingsvoorzieningen slechts 0,65 meter diep zijn waardoor een groot oppervlakte nodig is om het aantal gevraagde m3's te kunnen bergen.

Mogelijk wordt de grond ten oosten van de entree aangekocht voor de realisatie van extra wadi's. Als dit echter niet mogelijk is zal de benodigde berging op het bestaande plangebied moeten worden gerealiseerd. Dit betekent wel dat er minder parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden¹.

In het plan zijn meerdere mogelijkheden voor de ecologische en waterhuishoudkundige optimalisatie opgenomen;

1. wadi's met deels ecologisch profiel;
2. extra wadi's;
3. groen- en waterzoom;
4. greppels, fruitbomen en bloeiende beplanting;
5. ingrepen t.b.v. van de IJsvogel.

¹ in het VO zijn 425 parkeerplaatsen getekend, terwijl er 242 minimaal vereist zijn.
(dus 185 extra)



Groenstrook langs spoor

- Bij voorkeur een strook van minimaal 10 meter breed inrichten als mantel-zoomvegetatie. Zoom inzaaien met een- en tweejarigen.

Groenstrook langs fietspad

- Breedte groenstrook minimaal 7 meter;
- Gelaagdheid: twee hoge plantrijen(5 meter) en één lage plantrij(2 meter) langs de randen;
- Vier plantrijen;
- Soorten: *Crataegus monogyna*, *Cornus sanguinea*, *Sambucus nigra*, *Euonymus europaeus*, *Viburnum opulus*, *Salix cinerea*, *Rosa rubiginosa*, *Hedera helix*.

Wadi's

- De bodem van de wadi's moet boven de GHG liggen. De grondwaterstand zal afhankelijk zijn van de ophoging van het terrein;
- De poel mag niet teveel beschaduwd worden. Bij voorkeur op 10 meter afstand van de bestaande bomen;
- De oevers hebben afhankelijk van de bezonning een 1:3 (noord) of een 1:1 talud (zuid). De helling moet glooiend tot aan de bodem doorlopen;
- Het randstruweel kan doorlopen ten noordwesten van de poel;
- De minimum oppervlakte is 30 m²;
- De wadi's mogen niet droog vallen bij een gemiddeld laagste grondwaterstand;
- Er mag geen vervuild water in de wadi's lopen.



Inrichting parkeerterrein

- Het parkeerterrein watert af naar greppels en wadi's en niet op het riool;
- Tussen (twee tegenover elkaar liggende) parkeerplaatsen kunnen greppels aangebracht worden t.b.v. watercompensatie;
- Toepassing van zuilvormige beuken langs de centrale as richting de hoofdingang: *Fagus sylvatica* `Dawyk`
- Solitaire bomen in de grote plantvakken zijn bij voorkeur fruitbomen zoals kersen. Door de bloei in het voorjaar en het fruit vormen deze een belangrijke voedselbron;
- Plantvakken tussen de parkeervakken 5 x 5 meter;
- Inrichting bij voorkeur met bloem- en vruchtdragende planten zoals Lavendel, *Pachysandra officinalis* of andere vaste planten ten behoeve van insecten zoals bijen;
- Het plantvak wordt met een haag omkaderd
- Hagen bestaan uit Beuk (*Carpinus betulus*) of Veldesdoorn (*Acer campestre*).

Sloot N348

- Extensieve grasberm tussen sloot en parkeerterrein
- Breedte: 1 – 1,5 meter
- Maaibeheer: twee maal per jaar
- (Overjarige) rietoevers.





Bestaande poel

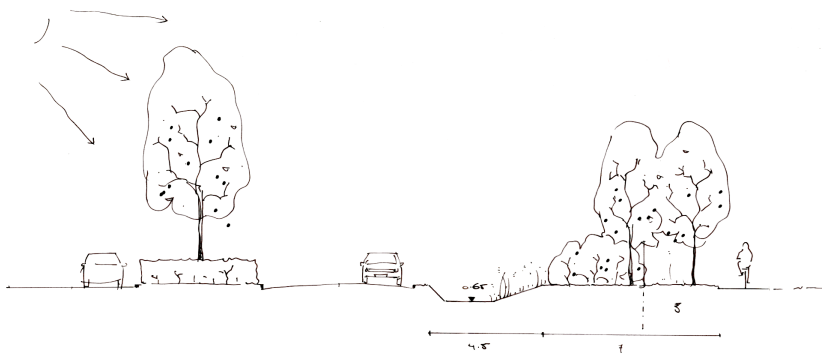
- Van de populieren die worden gekapt, kan het wortelgestel worden gebruikt om nestgelegenheid voor ijsvogels te creëren;
- Het wortelgestel plus 1,5 meter van de stam wordt loodrecht op de oever van de poel gelegd en afgedekt met `plakkerig` zand (gemengd met leem of klei);
- Vanaf deze gecreëerde steile wand wordt er ten westen 3 meter vrij (groen) gehouden voor de wortelkluif met stam;
- Ten westen van de poel wordt een ruime groenzone aangelegd.



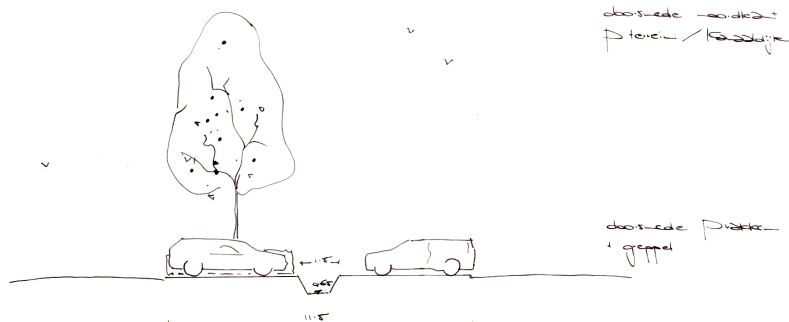
Gebouw

- Tegen het gebouw worden vleermuisvoorzieningen gecreëerd in de vorm van grote vleermuiskasten;
- Deze kasten worden opgehangen aan de achterzijde en zijkanten van het gebouw op minimaal drie meter hoogte;
- Aan de achterzijde (spoorzijde) worden in de groene gevel nestkastjes voor vogels geplaatst.





Schets mogelijke inrichting van watergang en beplantingszoom noordkant. Aan de noordkant ligt een ecologische talud vanwege de bezonning, aan de zuidkant een regulier talud.



Schets mogelijke inrichting parkeerterrein. Door de toevoeging van kleine greppels tussen de auto's wordt een grote bijdrage geleverd aan de watercompensatie.



5. Bijlagen

Methode

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt normaliter een flora- en faunatoets uitgevoerd. Hierin wordt het plan getoetst aan de Flora- en faunawet, wanneer een beschermde soort schade ondervindt van de ontwikkeling dan worden verzachtende maatregelen genomen. Hierbij worden uitsluitend negatieve effecten van het plan beoordeeld, terwijl een ruimtelijke ontwikkeling juist ook kansen kan bieden voor biodiversiteit.

Bij de Groen Gekeurd® methode worden deze kansen op basis van gebiedskenmerken en het voorgenomen plan in beeld gebracht. Hierbij worden de ecologische en landschappelijke doelstellingen verdeeld in verschillende categorieën:

- algemene doelstellingen: de waarde van het plangebied in de ecologische structuur
- bodem en water: de mate waarin het plan bijdraagt aan een natuurlijk bodem- en watersysteem en aan het bodem- en waterleven
- vegetatie en beplanting: de soortenrijkdom en natuurlijkheid van de vegetatie en beplantingen in het plangebied.
- vogels: de waarde van het plangebied als broed-, rust- en foerageergebied voor vogels.
- grondgebonden diersoorten: de waarde van het plangebied als leefgebied voor grondgebonden diersoorten en de mate waarin voor dergelijke dieren migratiemogelijkheden bestaan.
- gebouwbewonende diersoorten: de waarde van bebouwing in het plangebied voor gebouwbewonende dieren zoals bepaalde vleermuis- en vogelsoorten
- insecten: de waarde van het plangebied als leefgebied voor insecten in het algemeen en de waarde van beplantingen als drachtplanten in het bijzonder.

Wanneer voor een categorie de waarde van het plangebied verbetert ten opzichte van de uitgangssituatie, scoort het plan positief op dit aspect. De onderwerpen die positief scoren, leveren de grootste bijdrage aan de beeldvorming rondom een plan. Om dit inzichtelijk te maken wordt op het Groen Gekeurd® label voor elk van deze onderwerpen een icoontje geplaatst.

Proces

Nadat de doelstellingen zijn vastgesteld, is het belangrijk deze in het ontwerpproces te waarborgen. Zo wordt er op basis van de ambities een set maatregelen voorgesteld om de gewenste ambitie te kunnen realiseren. Deze maatregelen zullen in het ontwerpproces moeten worden uitgewerkt en indien nodig publiek- of privaatrechtelijk worden geborgd.

Aan het einde van het ontwerpproces wordt de balans opgemaakt en de definitieve waarde voor de groene omgevingskwaliteit bepaald. Hierna kan de ontwikkeling het Groen Gekeurd® label voeren met daarop de icoontjes waarop het plan positief scoort.



