

SAB • Arnhem

bezoekadres
Frombergdwarstraat 54
6814 DZ Arnhem

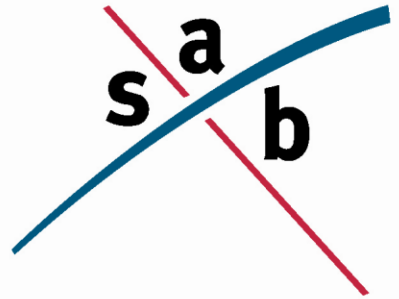
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven



memo

aan: Pieter Bas Zwiers

van: Irene Buitenhuis en Erik Mekelenkamp

C.C.:

datum: 3 februari 2010

betreft: Stedenbouwkundige randvoorwaarden uitbreiding bedrijventerrein De Hazenberg
Brummen

Inleiding

Sportpark De Hazenberg is in 2005/2006 heringericht. Deze herinrichting is uitgevoerd om de ruimte effectiever te benutten. Het oude sportpark had veel overhoeken en was daardoor duur in onderhoud. Door deze herinrichting kwamen drie sportvelden vrij. Nu de gronden hun huidige functie hebben verloren kunnen zij worden aangewend voor de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein De Hazenberg. In deze memo worden na de beschreven analyse enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, die als uitgangspunt dienen bij de ontwikkeling van het gebied. Een eerste schets met een indicatie voor de inrichting is bijgevoegd en verklaard.



Uitsnede topografische kaart met locatie aangegeven

Beschrijving plangebied



Luchtfoto met plangrens

Het plangebied voor de uitbreiding ligt aan de noordwestzijde van Brummen, vlakbij het station. Het plangebied voor de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de L.R. Beijnenlaan en aan de oost- en zuidzijde door het bestaande bedrijventerrein. Op de plek van de uitbreidingslocatie liggen nu 3 voormalige sportvelden die behoorden tot de Sportclub Brummen.



Bestaande situatie plangebied (voormalige sportvelden)

Het bedrijventerrein De Hazenberg is een terrein, dat vanaf de jaren '60 langzaam is gegroeid. Het terrein biedt ruimte aan voornamelijk kleinschalige bedrijven, gericht op auto- en motoronderhoud, enkele woningen en een bedrijfsverzamelgebouw. De bedrijfspanden zijn opgetrokken uit traditionele materialen



Impressie beelden voormalige sportvelden

zoals baksteen, maar bestaan ook uit divers gekleurd damwandprofiel en hebben een wisselende rooilijn. De op de straat gerichte woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap, waarbij de typering varieert. Parkeren vindt voor of direct naast de bedrijfsbebouwing plaats.

Het terrein biedt een enigszins rommelige aanblik. De wisselende rooilijnen in combinatie met de confrontaties tussen de functies wonen en werken is daar oorzaak van. Het terrein is gescheiden van de voormalige sportvelden door een brede groenstrook met opgaand groen.

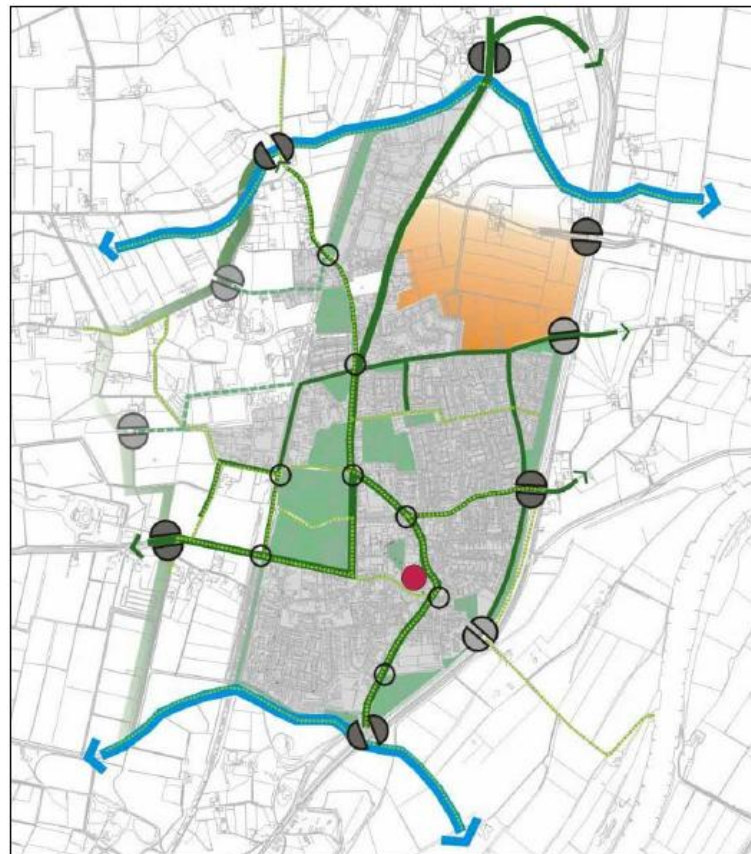
Het sportpark De Hazenberg kenmerkt zich door de grote hoeveelheid groen en een beperkte hoeveelheid bebouwing. Dit sportpark biedt ruimte aan een zwembad en een sportschool, sportvelden en clubaccommodaties behorende bij een korfbalvereniging, een tennisvereniging, een jeu de boulesvereniging, een postduivenvereniging, een voetbalvereniging en een kynologenvereniging. Daarbij zijn op het terrein parkeervoorzieningen en speeltoestellen gesitueerd. Naast het zwembad is een nieuwe sportzaal gerealiseerd. De bebouwing op het sportpark heeft veelal de vorm van vierkant geschakelde bouwwerken en kenmerkt zich door het gebruik van lichtgrijze stenen en flauw hellende, grijze schilddaken. Het sportpark heeft zichtrelaties met het bedrijventerrein De Hazenberg en het landgoed ten noorden van het park, maar is op veel plekken besloten door opgaand groen.

Het plangebied beslaat zoals eerder vermeld uit drie (voormalige) voetbalvelden van de Sportclub Brummen. De velden zijn direct gekoppeld aan de langzaam verkeersroute die langs de noordzijde loopt.

Deze route verbindt de L.R. Beijnenlaan aan de westzijde met de Hazenberg aan de oostzijde. De kenmerkende randen met opgaand groen zijn op sommige plekken zeer breed, tot meer dan 10 meter. Ze omsluiten de locatie en zorgen voor een fraaie groene overgang richting het landschap.

Op het hiernaast afgebeelde kaartbeeld is de structuurkaart Kern Brummen afgebeeld, die deel uitmaakt van de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie "Ligt op groen!"

Hierop is te zien dat de hiervoor beschreven weg voor langzaam verkeer een potentiële groene drager vormt in Brummen. Ook is de L.R. Beijnenlaan een recreatieve groene route en vormt deze weg een overgang in de landschapszone.



Legenda

- | | | | |
|---|-------------------------|---|--------------------------|
|  | Entree |  | Groene ruimten in de kom |
|  | Mogelijke entree |  | Recreatieve groene route |
|  | Centrum |  | Beek, waterloop |
|  | Bijzonder knooppunt |  | Uitbreiding |
|  | Groene drager |  | Overgang landschapszone |
|  | Mogelijke groene drager |  | Kern |

Uitgangspunten

De gemeente Brummen heeft de volgende uitgangspunten als algemene uitgangspunten vastgesteld, voorafgaand aan het maken van het ontwerp:

- Het nieuw te bouwen bedrijventerrein is bedoeld voor lokale bedrijven;
- De gemeentewerf, nu gevestigd in Eerbeek en Brummen, krijgt een nieuwe locatie (conform raadsbesluit);
- Programma: vestiging gemeentewerf, uitbreiding Ruumpol en misschien transportbedrijf; verder lokale bedrijven volgens eigen behoefte.
- Geen dienstwoningen;
- Geen kantoren;
- Rekening houden met overgang naar landelijk gebied en dus landschappelijke inpassing;
- Doortrekken L.B. Beijnenlaan: tracé kan nog wat geschoven worden, bij voorkeur wel aansluiten op kruispunt;
- Rekening houden met bestaande woningen;
- Zoveel mogelijk behoud van groenstroken en houtwallen;
- Gasleiding onder paardenwei aan zuidzijde kan verplaatst worden naar tracé onder toekomstige ontsluitingsweg, strook kan eventueel verkaveld worden.
- Mogelijkheid opnemen voor langsparkeren voor vrachtwagens (lang parkeren) en tijdelijke stalling van kermisattracties.

Voor de nieuw te bouwen bedrijven zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld:

- Bebouwing met voorzijde richten op doorgetrokken weg tussen L.R. Beijnenlaan en Hazenberg;
- Zoveel mogelijk handhaven opgaand groen langs huidige sportvelden;
- Hallen en kantoren voorzien van platte daken;
- Maximale bouwhoogte 8 meter;
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein;
- Rooilijn op voldoende afstand van de weg, zodat parkeren op eigen terrein mogelijk is;
- Opslag zoveel mogelijk achter het bedrijfspand;
- Inpassen nieuwe gemeentewerf;
- Inpassen gewenste uitbreiding transportbedrijf Hans Ruumpol (L. R. Beijnenlaan 10);
- Toepassen duurzame principes (energiezuinig, afkoppeling regenwater, e.d.);
- Opzet bedrijfspanen: hoofdmassa (bedrijfshal) met verbijzondering (kantoor met entree);
- Materiaalgebruik van de bedrijfshal in gedempte kleuren;
- Materiaalgebruik van de verbijzondering: baksteen, mogelijk met accenten van hout en staal;
- Erfafscheiding tussen kavels situeren achter voorgevelrooilijn;
- Principe openbare ruimte: rijbaan (6,35 meter) met aan weerszijden rabatstrook;
- Bomen plaatsen langs rijbaan voor kwalitatief hoogwaardig beeld (rekening houden met draaicirkels vrachtwagens bij uitritten).

Stedenbouwkundige schets

De hiervoor beschreven uitgangspunten zijn gehanteerd bij het ontwerpen van een stedenbouwkundige schets.



Aan de L.R. Beijnenlaan aan de zuidzijde van het plangebied is een aftakking gemaakt richting de Hazenberg en Rhienderstein. Deze weg loopt door het midden van het plangebied en zorgt voor een evenwichtige verdeling en bereikbaarheid van kavels. De rijbaan heeft een breedte van ruim 6 meter en wordt begeleid door een rabatstrook aan beide zijden. Deze rabatstrook is geschikt voor het parkeren van auto's, maar niet breed genoeg om vrachtwagens (langdurig) te parkeren.

Uitgangspunt bij het ontwerp is het behoud van zoveel mogelijk opgaand groen. Zeker gezien de uitkomsten van het onderzoek naar flora en fauna is behoud van de houtwallen belangrijk. Maar ook landschappelijke inpassing van het terrein is van groot belang. In de schets zijn alle kavels ingetekend binnen het kader van houtwallen. Langs de centrale weg is een suggestie gedaan om langs de openbare ruimte bomen te situeren. Bij toepassen van bomen dient er boven en ondergronds voldoende groeiruimte te zijn. De bomen moeten zo geplaatst worden, dat er ruimte genoeg is voor vrachtwagens om de kavel op te draaien.

Het vuilwater en het water van de verharding worden aangesloten op het verbeterd gescheiden stelsel Rhiendernoord. Het dakoppervlak wordt zoveel mogelijk afgekoppeld naar de bermsloot die ten westen en ten noorden van het plangebied loopt.

In de schets hebben de kavels tussen bedrijfshal en openbare ruimte een voorterrein van minimaal 11 meter diep. Deze afstand maakt het mogelijk om op de voorterreinen te parkeren. De verbijzonderingen die aan de hallen zijn getekend geven ruimte aan kantoren of entreepartijen. Deze verbijzonderingen liggen op kortere afstand van de weg.

Aan de westzijde van het plangebied is ruimte gereserveerd voor de gemeentewerf. De uitbreiding van het transportbedrijf Hans Ruumpol kan op het rood gearceerde gedeelte plaatsvinden, tussen het bestaande bedrijf en de houtwal. Voor een parkeerplaats voor kermiswagens is ruimte langs de Hazenberg, aan de oostzijde van het plangebied (aangegeven met zwarte streepjes). Hierbij is een invulling met halfverharding gewenst, zodat het beeld aan deze zijde groen blijft. Inventarisatie van benodigde plekken is nodig om de grootte daarvan vast te stellen.

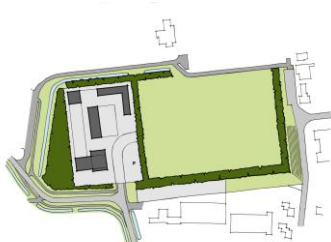
Beeldkwaliteit

De in de uitgangspunten genoemde aspecten over beeldkwaliteit kunnen worden toegepast. In samenspraak met ondernemers die zich willen vestigen op het terrein kunnen de kavelgrenzen worden vastgesteld. De getoonde kavelgrenzen zijn indicatief en de grootte van kavels en bedrijfspanden kan gewijzigd worden. Het is dan wel belangrijk om in de openbare ruimte een eenduidig beeld te creëren, dat voor helderheid en structuur zorgt in het plangebied.

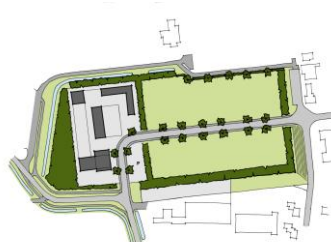
Fasering

Een binnen korte termijn te realiseren nieuwbouw van de gemeentewerf is zeer gewenst. Een snelle bouw van deze gemeentewerf is mogelijk, mits een goede fasering plaatsvindt. De volgende fasering wordt voorgesteld:

Fase 1



Fase 2



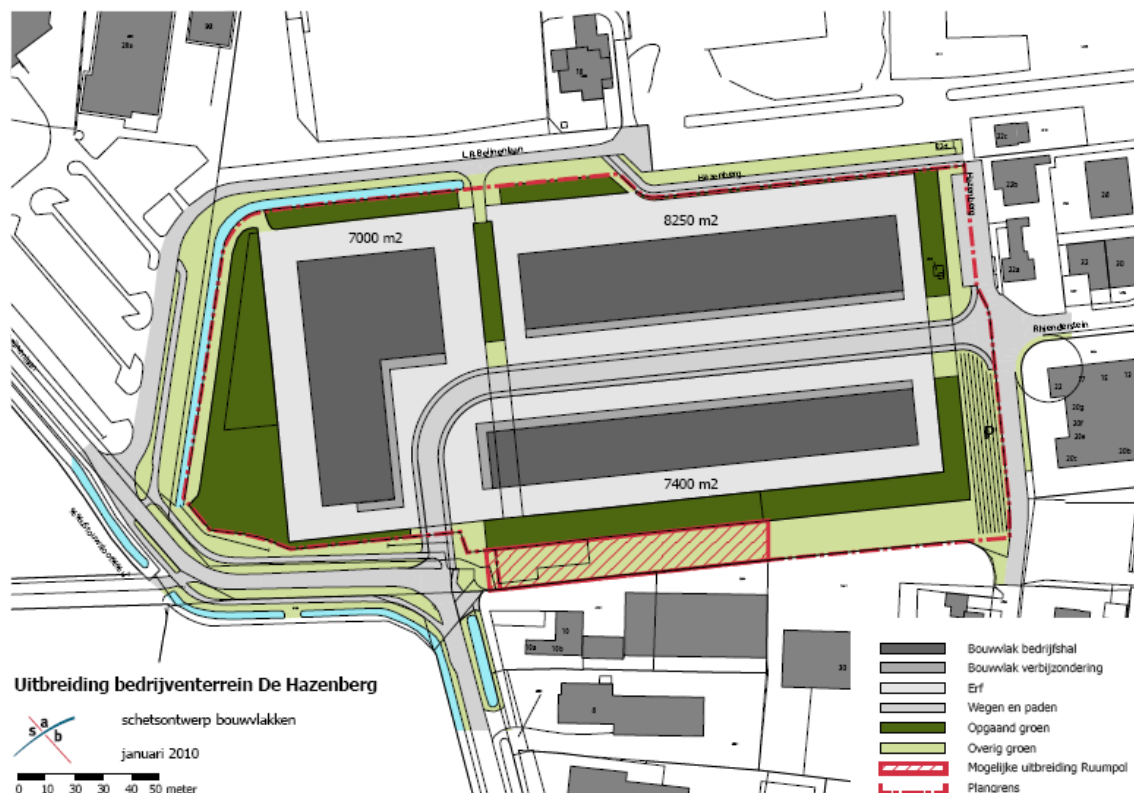
Fase 3



Bovenstaande fasering biedt de mogelijkheid om het bedrijventerrein in fases te ontwikkelen. Wanneer bij het ontwikkelen van de gemeentewerf rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van de ontsluitingsweg, kan het bedrijventerrein ook in een wat langer tijdsbestek gerealiseerd worden. Ook kan hierbij een tijdelijke oplossing worden gevonden voor het langer parkeren van vrachtwagens.

Bouwvlakken en oppervlaktes

Onderstaande tekening biedt een indicatie van de indeling tussen bouwvlakken en openbare ruimte. De indeling is indicatief en kan op basis van de nog op te stellen verbeelding bij het bestemmingsplan nader worden bepaald. De getoonde oppervlaktes betreffen de oppervlaktes van de uitgeefbare grond.



SAB Arnhem BV
3 februari 2010