

**Gemeente Maasdriel**

**Landschapsvisie bedrijventerrein  
De Kampen-Noord**





adviseurs in  
ruimtelijke ordening  
economie en  
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught  
Taalstraat 36 Vught  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

telefoon 073 658 90 40

fax 073 656 16 65

e-mail: [vught@bro.nl](mailto:vught@bro.nl)

## Documentatiepagina

Opdrachtgever(s): Gemeente Maasdriel

Titel rapport: Landschapsvisie bedrijventerrein De Kampen-Noord

Rapporttype: Definitief

Rapportnummer: 211X00243.022545\_1

Datum: 27 oktober 2006

Contactpersoon  
opdrachtgever(s): de heer G. Kros

Projectteam BRO: Marcel Volbeda

Trefwoorden: -

---

Beknopte inhoud: -



## Inhoudsopgave

pagina

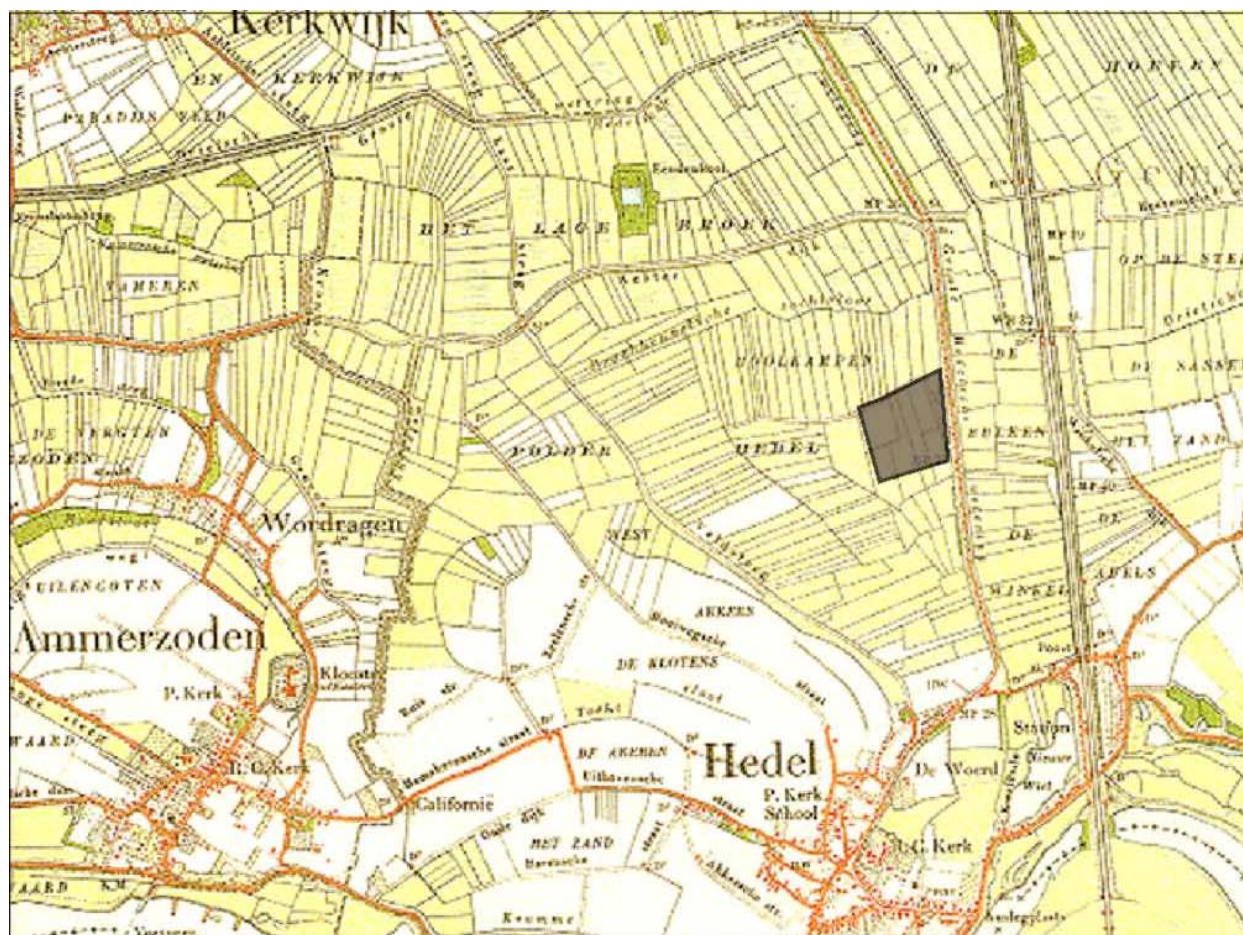
|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>2. BESTAANDE SITUATIE</b>                | <b>5</b>  |
| 2.1 Het rivierenlandschap                   | 5         |
| 2.2 Het gebied rond De Kampen               | 5         |
| 2.3 De Kampen en de uitbreidingslocatie     | 7         |
| <b>3. VISIE OP HET LANDSCHAP</b>            | <b>9</b>  |
| 3.1 Visie op het komgrondengebied           | 9         |
| 3.2 Model 1                                 | 9         |
| 3.3 Model 2                                 | 11        |
| <b>4. NADERE UITWERKING VAN DE MODELLEN</b> | <b>13</b> |
| 4.1 De randen rond het bedrijventerrein     | 13        |
| 4.2 Financiering                            | 13        |



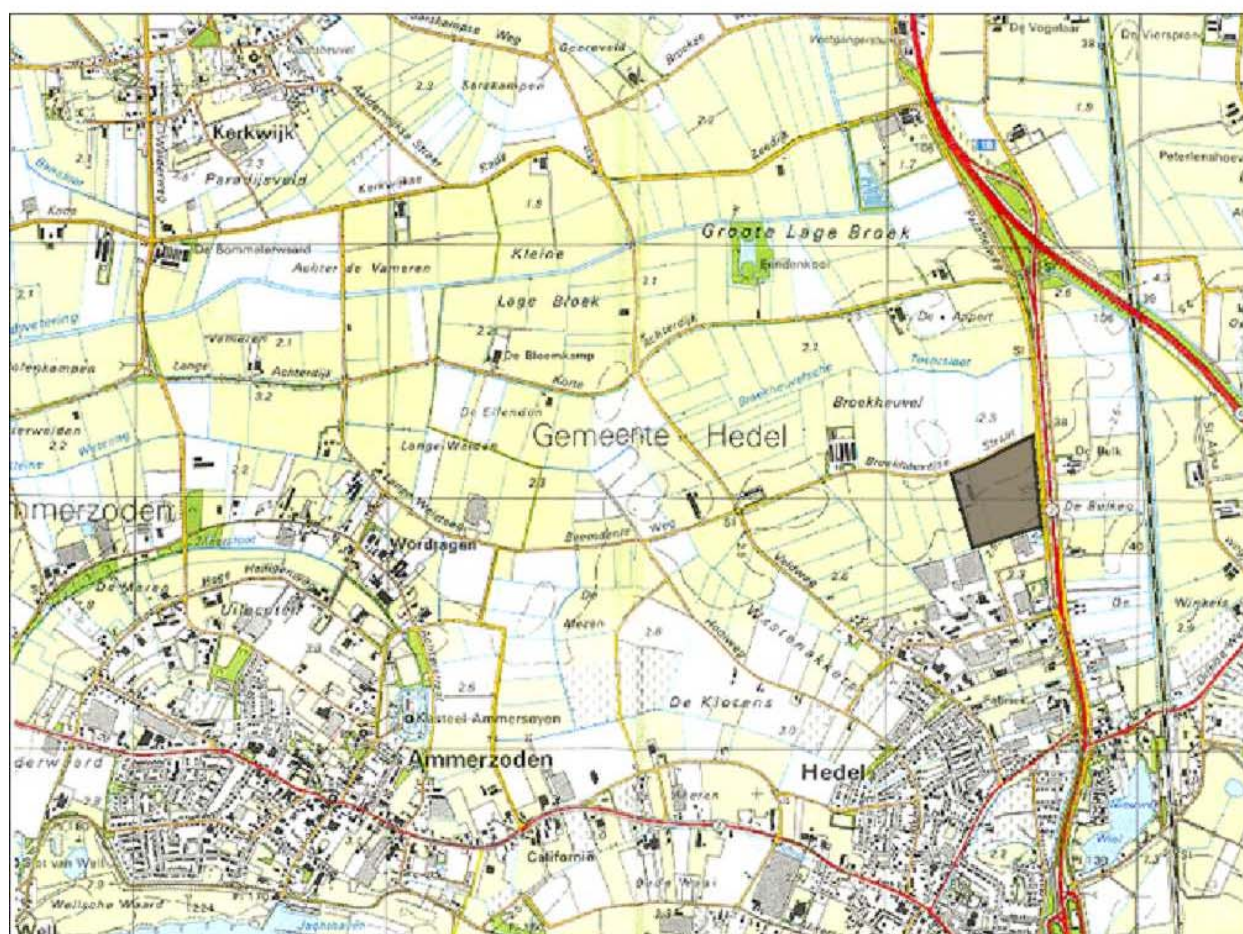
## 1. INLEIDING

Voor u ligt een landschapsvisie op de noordrand van Hedel en zijn omgeving. In deze visie is weergegeven hoe de voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein landschappelijk kan worden ingepast. Het gaat hier om uitbreiding met het gebied dat wordt begrensd door de huidige noordrand van De Kampen, de Parallelweg, de Broekheuvelsestraat en een perceel aan deze straat, te weten Broekheuvelsestraat nummer 2. De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt als vaststaand gegeven in deze visie meegenomen. De discussie over de noodzaak van deze nieuwe ontwikkeling wordt niet in het kader van deze visie gevoerd. Wel wordt door de gemeente aangegeven dat de uitbreiding de laatste dient te zijn en dat daarmee de uiterste noordgrens van bedrijventerrein De Kampen is bereikt.

De wijze waarop de uitbreidingslocatie als bedrijventerrein wordt ingericht en met name de wijze waarop de randen worden vormgegeven hangt nauw samen met de relatie van de locatie met haar omgeving. Om tot een goede inpassing van de uitbreiding te komen wordt hieronder allereerst de bestaande situatie beschreven. Daaruit voort vloeit een visie op het gebied en op de uitbreiding van het bedrijventerrein als onderdeel van een groter geheel. Aandachtspunten voor de vormgeving van de randen van het bedrijventerrein uit het concept bestemmingsplan Bedrijventerrein De Kampen – Noord zijn in deze visie meegenomen. De visie is in twee modellen verder uitgewerkt. Voor beide modellen wordt aangegeven hoe uitbreiding van De Kampen landschappelijk kan worden ingepast.



Historische kaart ca.1900



Huidige situatie

## **2. BESTAANDE SITUATIE**

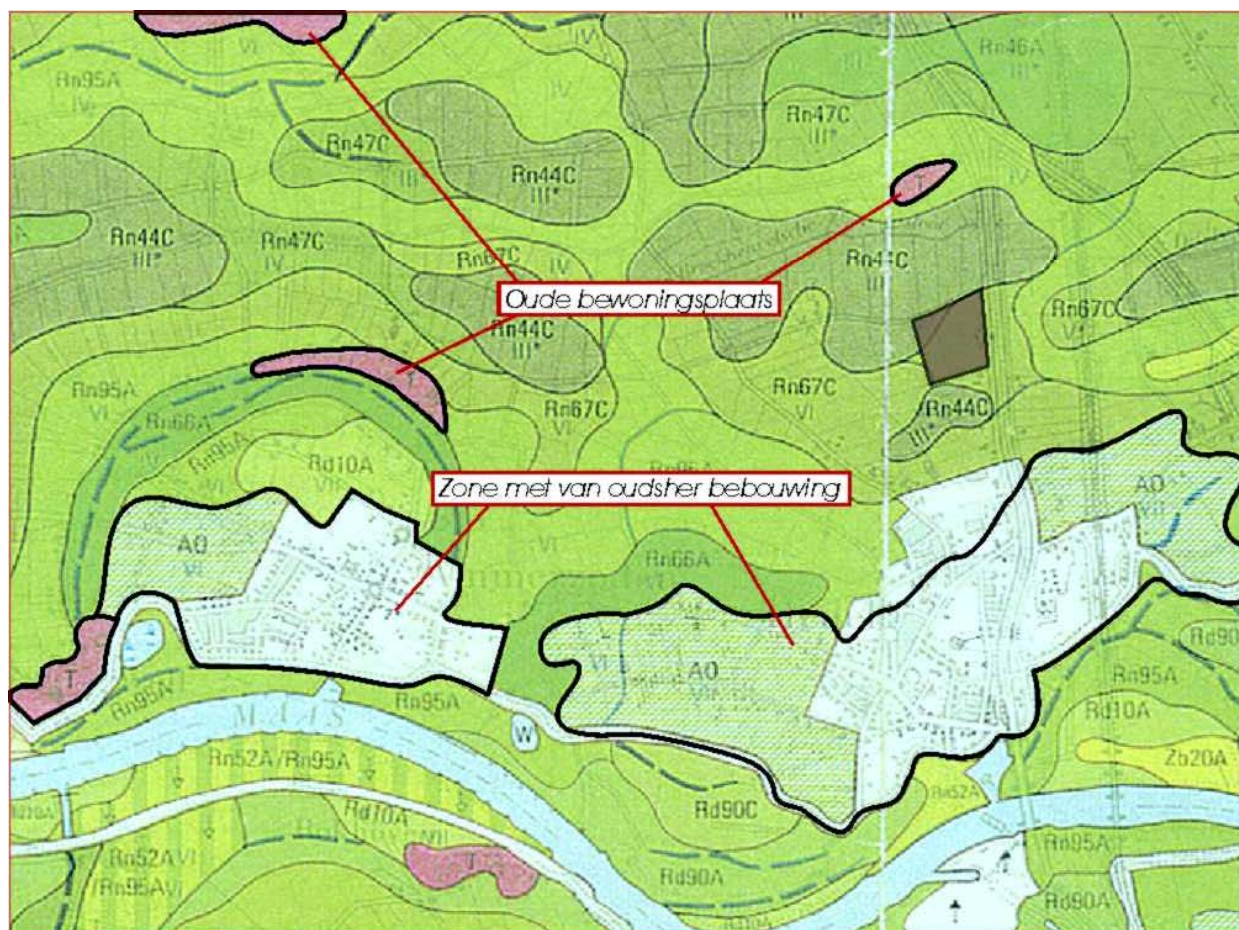
### **2.1 Het rivierenlandschap**

Hedel ligt in het rivierenlandschap van de Maas dat is opgebouwd uit hoge, droge oeverwallen, overgangsgebieden en lage, natte komgronden. Op de oeverwallen zijn van oorsprong de dorpen ontstaan. De natte delen van de komgronden, de broeken, zijn grotendeels onbebouwd. Tussen de oeverwallen en de komgronden liggen de overgangsgebieden. In deze overgangsgebieden heeft in de loop der tijd eveneens bebouwing plaats gevonden. Het huidige bedrijventerrein De Kampen ligt binnen zo'n overgangsgebied. De voorgenomen uitbreiding van dit terrein ligt pal op de grens tussen de overgangsgebieden en de komgronden.

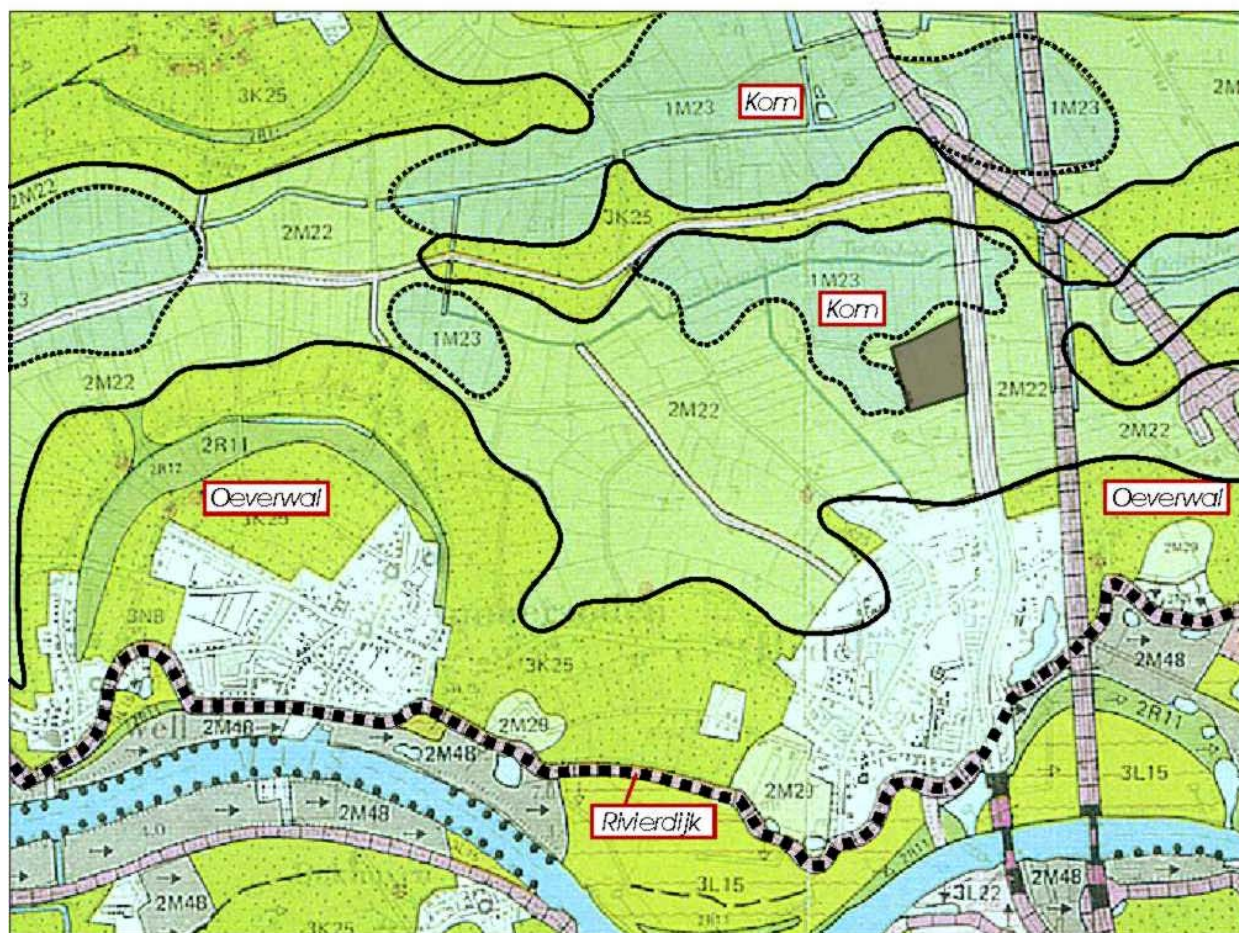
De historische kaart uit 1900 laat zien waar de droge en natte delen liggen. De dichtheid van het slotenpatroon en de beperkte breedte van de kavels zijn een maat voor de natheid van het gebied. Hoe meer sloten hoe natter. In het huidige landschap is dit minder herkenbaar. De kavels zijn samengevoegd en daarmee breder geworden, aangezien er door een diepere ontwatering van het gebied minder sloten nodig zijn. De kavelstructuur is op verschillende plekken veranderd, onder andere ten noorden van De Kampen.

### **2.2 Het gebied rond De Kampen**

Ten noorden van Hedel ligt een grootschalig open polderlandschap. De druk vanuit de dorpen op deze open ruimte wordt steeds groter. De randen van de ruimte worden aan de zuidzijde bepaald door de bebouwing van de dorpen Ammerzoden en Hedel en door de boomgaarden op de oeverwallen. Het aanzicht van Hedel wordt grotendeels bepaald door de bedrijven van bedrijventerrein De Kampen. Aan de oostzijde vormt de beplanting langs de Oude Rijksweg en de Parallelweg een duidelijke rand. Aan de noordzijde wordt het open landschap doorkruist door de (Korte) Achterdijk en de Zeedijk. De Achterdijk, afwisselend beplant met een dichte en transparante boombeplanting, vormt de noordelijke rand van de open ruimte ten noorden van Hedel. In die ruimte ligt een aantal beeldbepalende elementen, met name grote agrarische bedrijven.



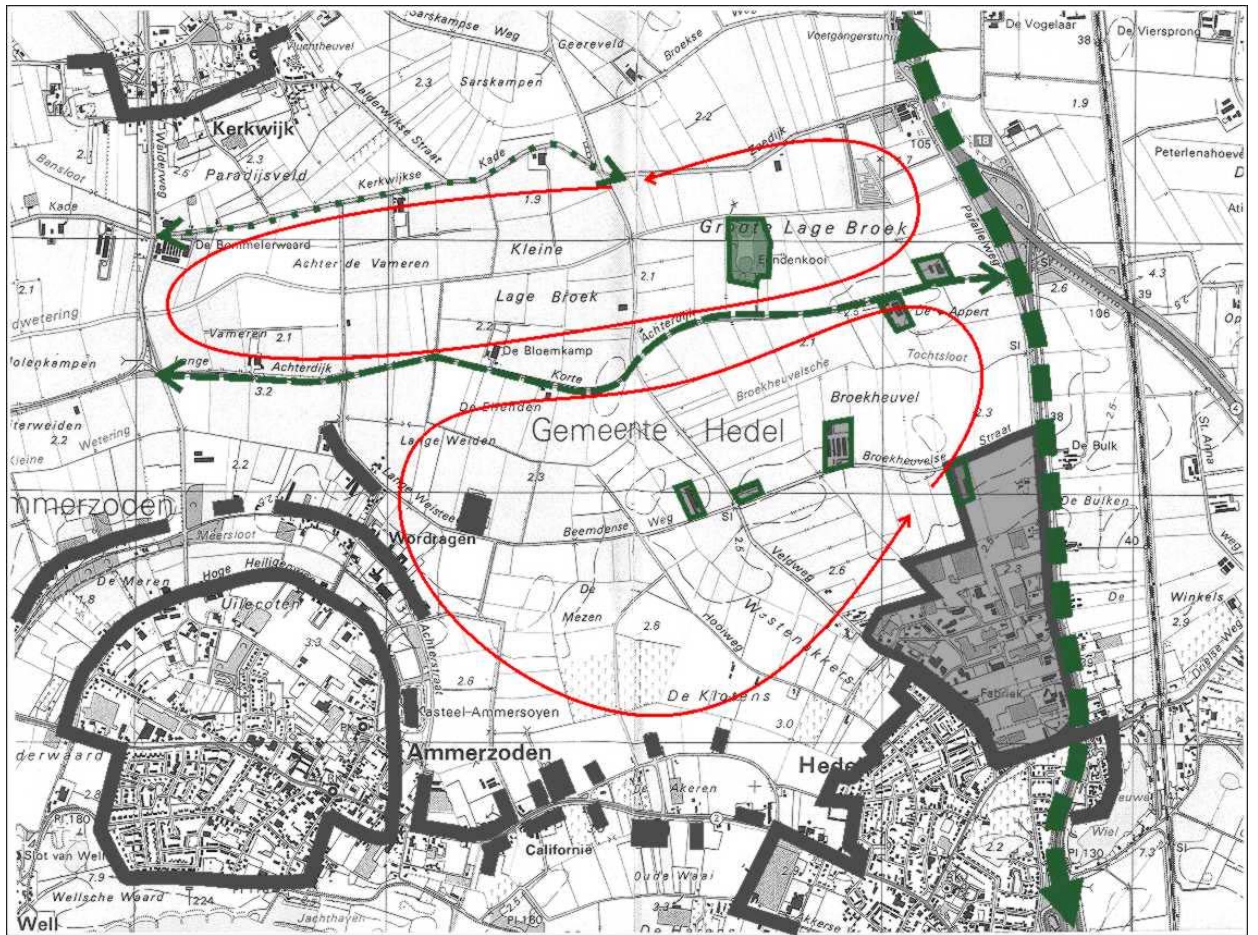
Bodem



## Geomorfologie

## 2.3 De Kampen en de uitbreidingslocatie

Op het bedrijventerrein zelf liggen verschillende bedrijven met elk een eigen uitstraling. Het is opvallend dat met name langs de noordrand zeer grote loodsen en bedrijfsgebouwen staan. Uitschieter in deze is het bedrijf Opzeeland. Eén van de loodsen van dit bedrijf vormt het leeuwendeel van de bebouwingsrand. Het enorm grote, witte en rechthoekige gebouw grenst direct aan de open polder. Het gebied waar mogelijk uitbreiding van het bedrijventerrein gaat plaatsvinden wordt begrensd door de huidige noordrand van De Kampen, de Parallelweg, de Broekheuvelsestraat, het perceel van Broekheuvelsestraat nummer 2 (het perceel van Vos) en een strook grond van circa 170 meter ten westen daarvan. Dit gebied is op dit moment vrijwel geheel in gebruik als grasland. Het is vrij leeg met uitzondering van een boerderij met erfbeplanting aan de Parallelweg, sporadisch wat natuurlijke opslag langs de sloten van onder andere els en wilg en een elzensingel langs een deel van de westzijde van het perceel van Vos tot aan de noordrand van het huidige bedrijventerrein.



Model 1: openheid

## 3. VISIE OP HET LANDSCHAP

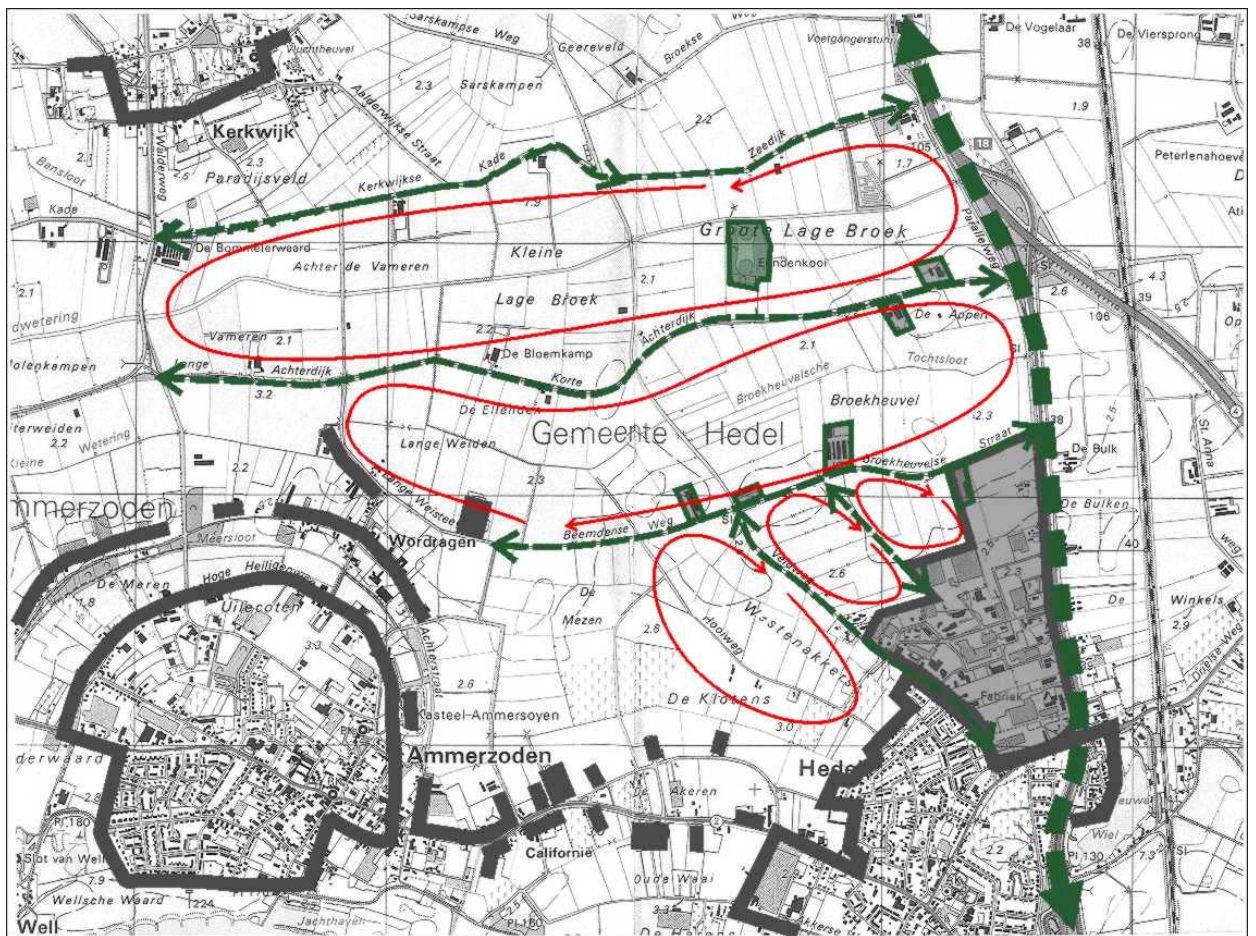
### 3.1 Visie op het komgrondengebied

De nu nog kenmerkende openheid van de komgronden en broeken staat onder druk. Uitbreiding van De Kampen betekent een verandering van de huidige landschappelijke situatie. In twee modellen wordt de (toekomstige) context aangegeven waarbinnen deze ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden.

### 3.2 Model 1

In model 1 wordt voorgesteld om de openheid van het polderlandschap ten noorden van Hedel te behouden en te versterken. De maat van deze ruimte is kenmerkend voor het gebied, maar deze grote maat wordt steeds schaarser. Dit komt onder andere door de uitbreiding van dorpen, de aanleg van nieuwe beplantingen en infrastructuur en de (in het verleden) gerealiseerde boerderijverplaatsingen. Om het gebied zijn open karakter te laten behouden zal verdere verstoring zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Dit betekent dat uitbreiding van bebouwing in het gebied en het toepassen van beplantingen zoveel mogelijk moet worden beperkt. Ook bestaande wegbepantingen staan in dit model ter discussie. Bestaande vlakvormige elementen, zoals agrarische bedrijven of bijvoorbeeld de eendenkooi, kunnen als eilanden in de open ruimte worden beschouwd en ook als zodanig worden vormgegeven.

Het behouden en versterken van de openheid van het polderlandschap heeft gevolgen voor de manier waarop de rand van de bedrijfsbebouwing van bedrijventerrein De Kampen wordt vormgegeven. Met deze overgang kan in dit model als volgt worden omgegaan. Het zoveel mogelijk respecteren van de openheid impliceert een harde overgang van de bedrijfsbebouwing naar het buitengebied. Geen vormen die in elkaar grijpen, maar een harde, rechte grens, die de hoofdrichtingen van de verkaveling van het gebied volgt. Evenwijdig aan deze richtingen kunnen wel lijnvormige beplantingselementen worden toegepast om tegenwicht te bieden aan de grote bedrijfsgebouwen. Dit betekent dat ook de beplantingen flinke maat behoeven, zowel in de lengte als in de breedte als in de hoogte.

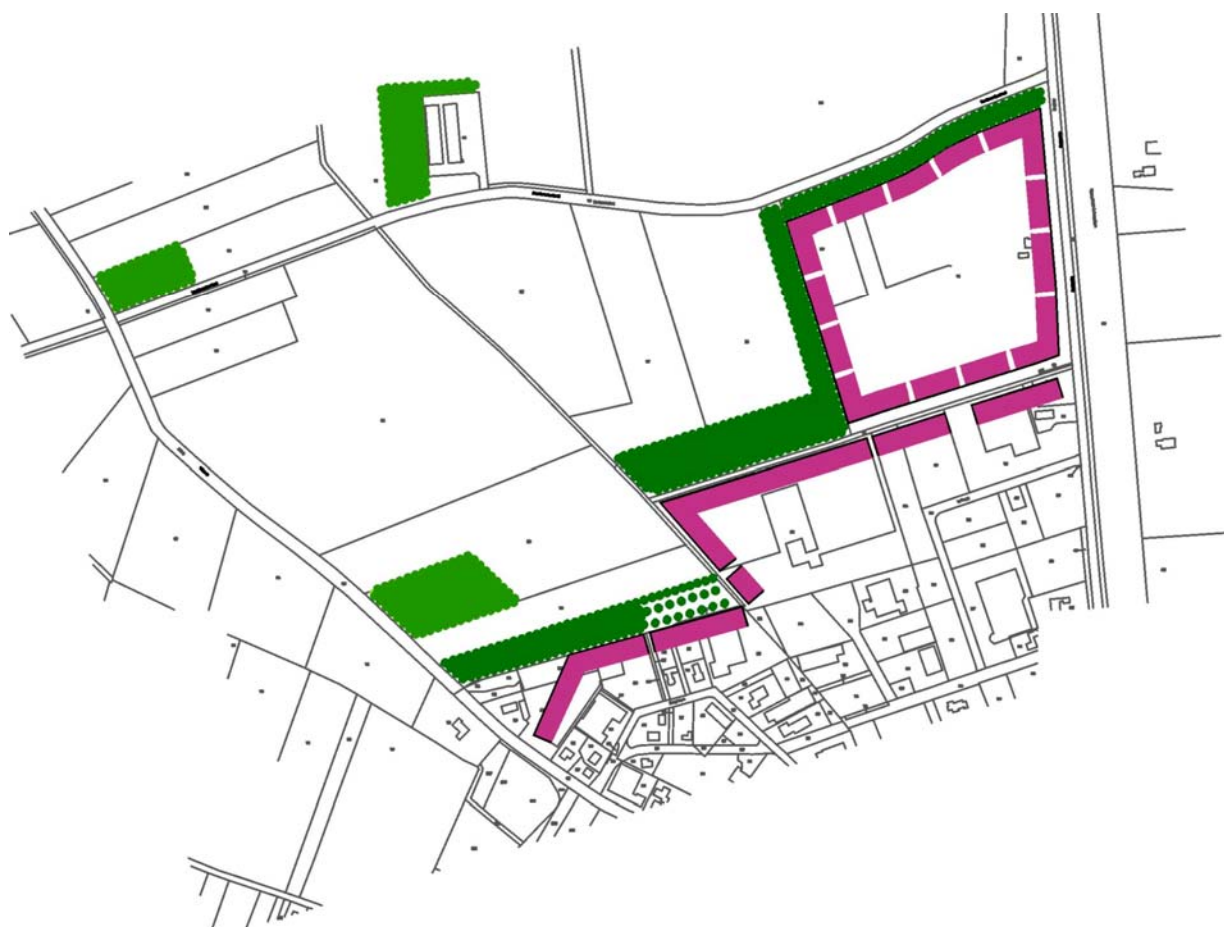


Model 2: geleidelijke overgang

### 3.3 Model 2

In model 2 wordt voorgesteld de overgang van de zeer open gebieden naar de dichte dorps- en bedrijfsbebouwing te structureren en meer geleidelijk te laten verlopen. Grote langwerpige ruimtes, die naar de bebouwde kom van Hedel toe overgaan in kleinere, meer afgebakende ruimtes. De oost-west richting is nu al duidelijk herkenbaar in het landschap. Door deze verder te benadrukken met wegbeplantingen (al dan niet met onderbegroeiing) langs de oost-west lopende wegen (zoals langs Achterdijk) ontstaan er langwerpige ruimtes. Met name ten noorden van de Beemdenseweg en de Broekheuvelsestraat dienen de langwerpige ruimtes in het polderlandschap intact gehouden te worden. De Broekheuvelsestraat zou in dit model dus beplant dienen te worden. Bestaande elementen (met name de agrarische bedrijven) worden aan de oost-west lopende wegen met beplanting gekoppeld.

De open ruimte van het landschap eindigt in dit model in steeds kleiner wordende ruimtes, van het buitengebied tot aan de bebouwde kom van Hedel. In de uitwerking kan gekeken worden hoe de scheiding tussen deze kleinere ruimtes eruit kan zien. Hierbij kunnen weg- maar ook kavelbeplantingen worden toegepast, bijvoorbeeld meer transparant met alleen bomen. De overgang tussen open gebied en bebouwing verloopt in dit model geleidelijk, er is geen directe confrontatie tussen de bedrijven en het open gebied.



**Schetsmodel 1**

## **4. NADERE UITWERKING VAN DE MODELLEN**

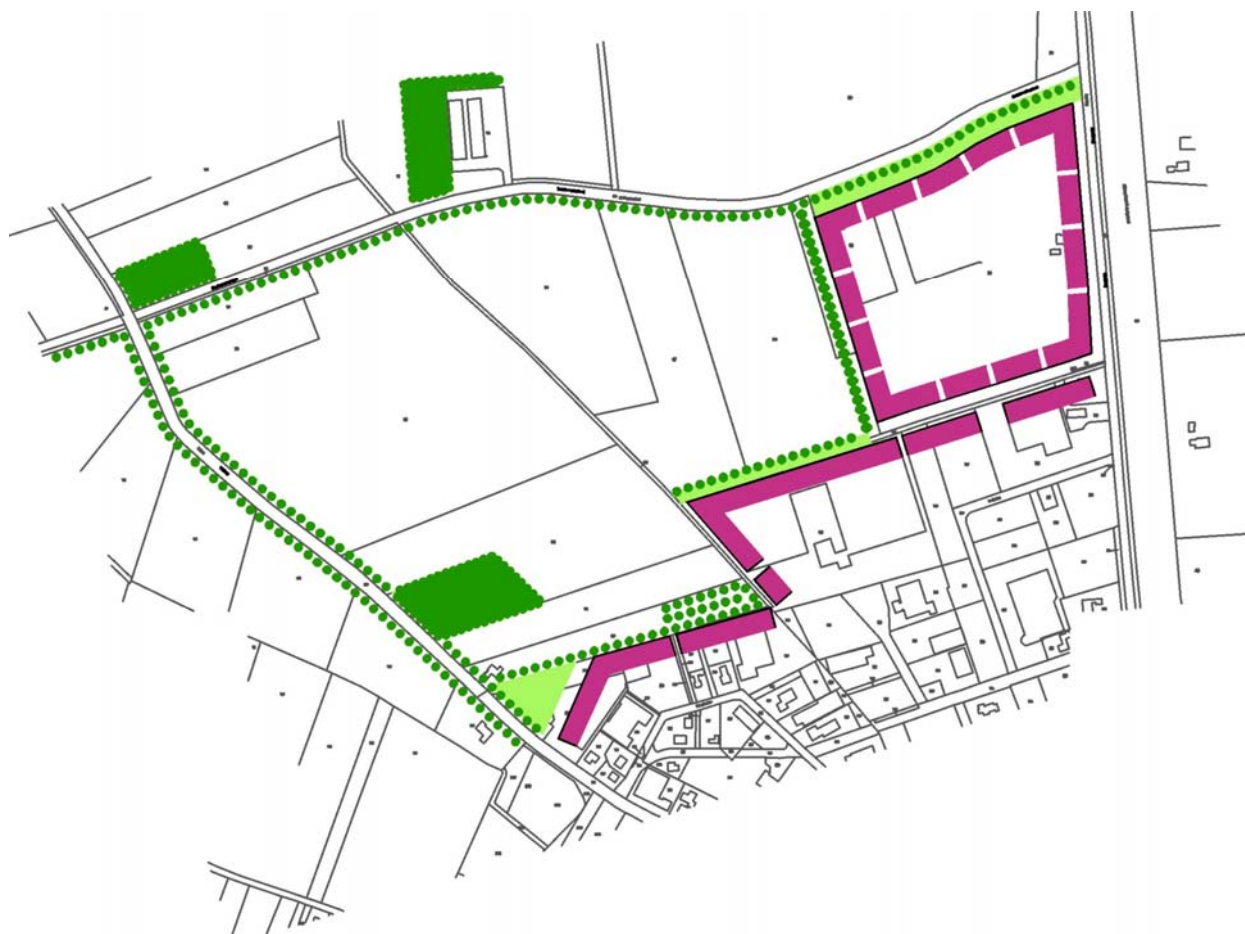
### **4.1 De randen rond het bedrijventerrein**

In beide uitwerkingen van de modellen worden de dorpsrand van Hedel en de randen van het bedrijventerrein verschillend vormgegeven. In model 1 worden forse groenvoorzieningen voorgesteld. De boomstroken met onderbegroeiing langs de bestaande bedrijven zijn 40 meter breed, die langs de uitbreiding van De Kampen ten minste 30 meter. Het assortiment dient te bestaan uit inheemse soorten. Es en populier kunnen als boomvormers worden toegepast, voor de struikvormers kunnen meidoorn, gelderse roos en kardinaalsmuts worden toegepast, naast els en wilg. De beplantingen in model 2 zijn veel transparanter van aard. In oost-west richting worden bomenrijen voorgesteld zonder ondergroei in een kruidenrijk graslandstrook van circa 20 meter breedte. Voor deze bomenrijen kunnen essen of populieren worden gebruikt. De noord-zuid lopende kavelbeplantingen zijn circa 5 meter breed en bestaan hoofdzakelijk uit elzen. Aan weerszijden van de Veldweg zijn populieren voorgesteld.

Ten aanzien van de bebouwing kunnen richtlijnen, afmetingen en afstanden in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Met betrekking tot de landschappelijke inpassing kan hierover worden opgemerkt dat de bouwvolumes een bouwhoogte van maximaal 10 meter dienen te krijgen. Door de bedrijfsgebouwen van een kap te voorzien en de gevels enigszins te geleiden kan de overgang naar het buitengebied verder worden verzacht. De bijgevoegde dwarsdoorsneden 1a en 1b en 2a en 2b geven een indicatie hoe de noord- en westrand van de uitbreiding van bedrijventerrein de Kampen in beide visies ingericht zouden kunnen worden.

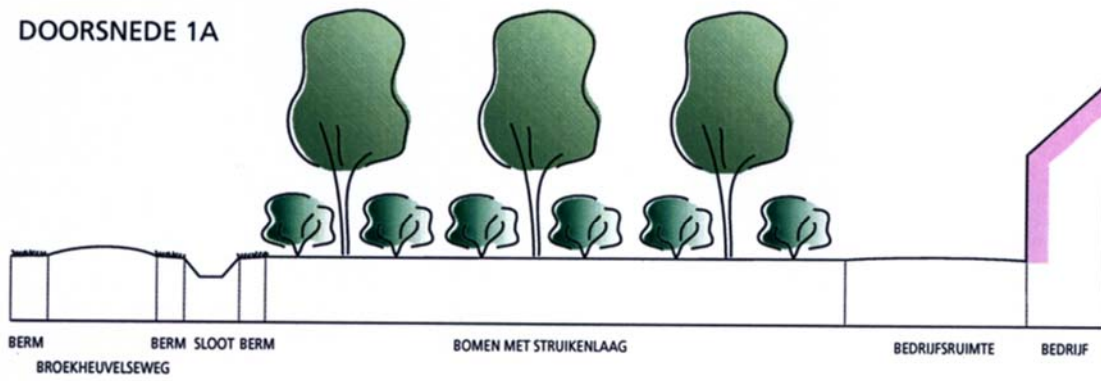
### **4.2 Financiering**

Om landschappelijke inpassing van de noordrand van Hedel en van de uitbreiding van De Kampen te kunnen financieren zijn verschillende constructies denkbaar. Een deel van de inpassing zou door initiatiefnemers als Opzeeland en Vos gerealiseerd kunnen worden. Bij het verlenen van een vergunning voor de aanleg van parkeerplaatsen, respectievelijk bedrijfsuitbreiding, kan de gemeente randvoorwaarden opleggen omtrent de landschappelijke inpassing zoals die in deze rapportage zijn verwoord. Daarnaast vormt de uitbreiding van De Kampen zelf uiteraard ook financieringsbronnen. Zo kan de inpassing van de noord- en oostrand van de uitbreiding meegenomen worden in de exploitatie van het nieuwe bedrijventerrein.

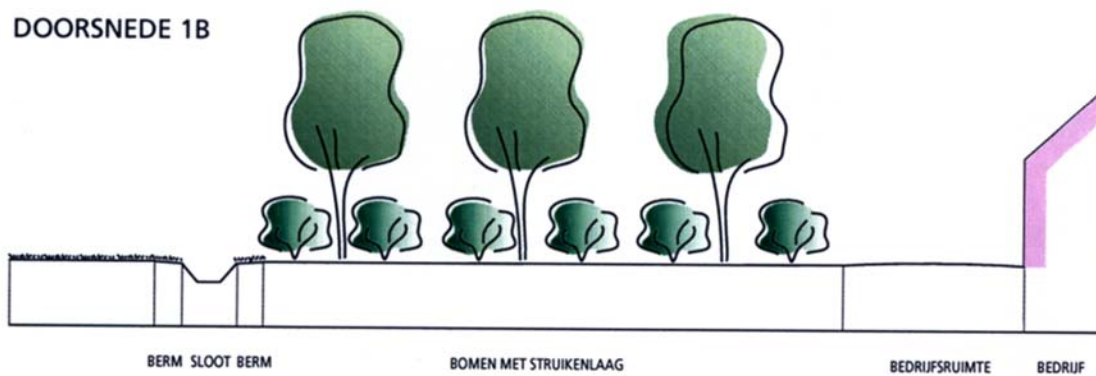


**Schetsmodel 2**

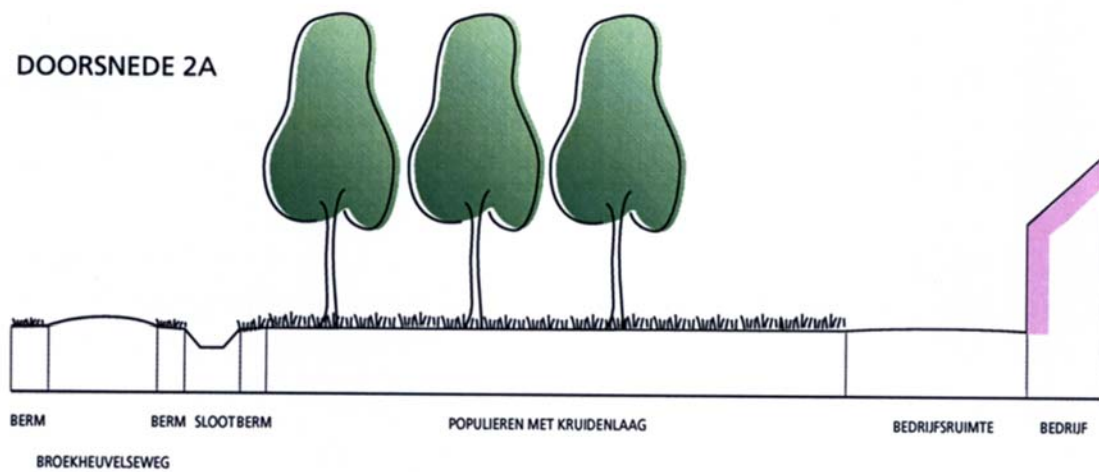
DOORSNEDE 1A



DOORSNEDE 1B



DOORSNEDE 2A



DOORSNEDE 2B

