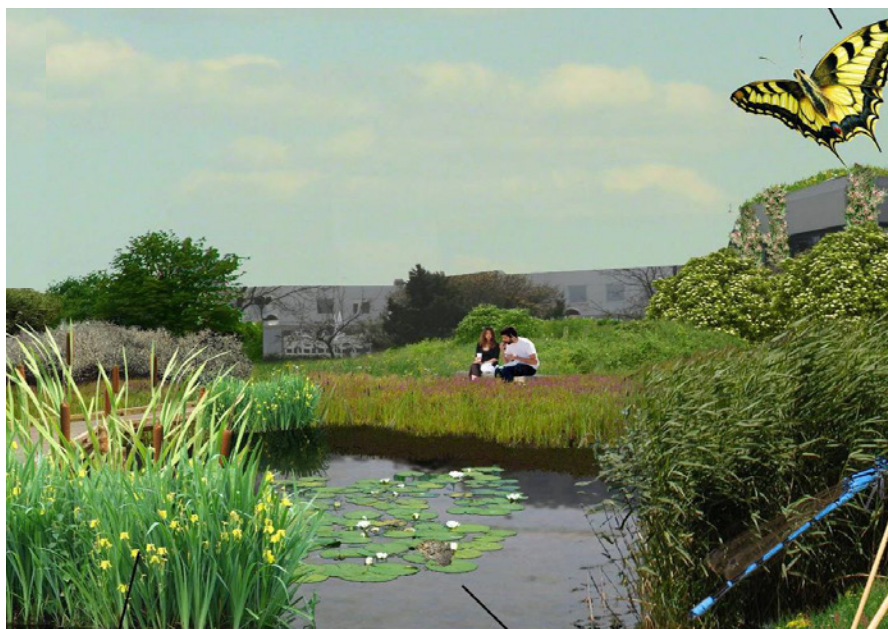
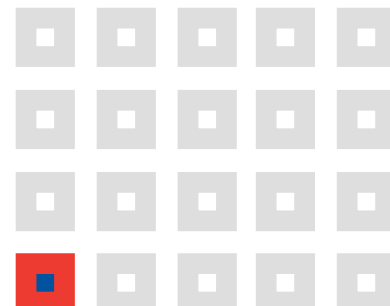


MEDEL afronding

INRICHTINGSVEREISTEN



mei 2020



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aantrekkelijkheid en wervingskracht van Medel-afronding zal in hoge mate worden bepaald door de beeldkwaliteit en uitstraling van de gebouwen en de openbare ruimte. Het bedrijvenpark hecht daarom veel waarde aan een goede landschappelijke inpassing van het bedrijvenpark. De belangrijkste aandachtsgebieden in dit verband zijn de stedenbouwkundige hoofdruimtes (ontsluitingsstructuur) en de groene randzones.

In het beeldkwaliteitsplan (mei 2020) zijn de uitgangspunten voor de verantwoorde inpassing in het landschap vastgelegd. Het bestemmingsplan 'Kanaalzone - Medel afronding 2020' vormt het juridisch-planologische kader. In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan is de ontsluitingsstructuur van het bedrijvenpark bestemd voor 'Verkeer'. De randzones zijn voorzien van de bestemming 'Groen'.

Langs de hele randzone (noord, oost en zuid) worden ecologische oevers aangelegd. Op drie plekken zijn aanvullende inrichtingseisen noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening, namelijk om de kwaliteit naar het omringende landschap te borgen. Aan deze locaties worden, middels een voorwaardelijke verplichting, extra eisen gesteld met betrekking tot de overgang naar het omliggende landschap.

Deze drie locaties kennen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' op de verbeeld-

ing van het bestemmingplan. Om de hieraan gekoppelde eisen te duiden, is op basis van het beeldkwaliteitsplan voorliggend document opgesteld. Het document wordt gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.

1.2 Doel

In dit document zijn de nadere eisen omtrent landschappelijke inpassing ter plaatse van de voorgenoemde aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' toegelicht. In hoofdstuk 2 is een overzicht opgenomen van de gebieden waar deze aanduiding geldt. In hoofdstuk 3 zijn per deelgebied de bijbehorende eisen opgenomen.

De overige inrichtingseisen aan beplanting op het bedrijventerrein, zoals de interne groenstructuur van het plangebied, zijn niet ruimtelijk noodzakelijk. Daarom worden deze niet door middel van de planregels geborgd. Wel zal bij de gronduitgifte (verlenen van de bouwvergunning) worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

2 KADERS UIT HET BEELDKWALITEITSPLAN

2.1 Drie locaties

De aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' is opgenomen op drie afzonderlijke locaties, waar de bedrijven grenzen aan het water rondom het gebied. In afbeelding 2.1 is een kaartbeeld opgenomen met de globale ligging van deze locaties. De exacte ligging is weergegeven op de verbeelding bij het bestemmingsplan 'Kanaalzone - Medel afronding 2020'. Op de drie zones is een voorwaardelijke verplichting van toepassing.

2.2 Groen en waterstructuur

De water- en groenstructuur van Medel afronding wordt duurzaam en natuurvriendelijk ingericht. Het groen aan de randen van het bedrijvenpark moet een natuurlijke continuïteit vormen met de omgeving en zo vloeiend als mogelijk overlopen naar het groen van de omgeving. De groen-blauwe structuur van Medel-afronding is opgebouwd uit de volgende groene elementen:

- a = de bestaande linten
- b = bedrijfsstraten
- c = dijken langs de randen
- d = Buurtschap Medel
- e = waterstructuur.

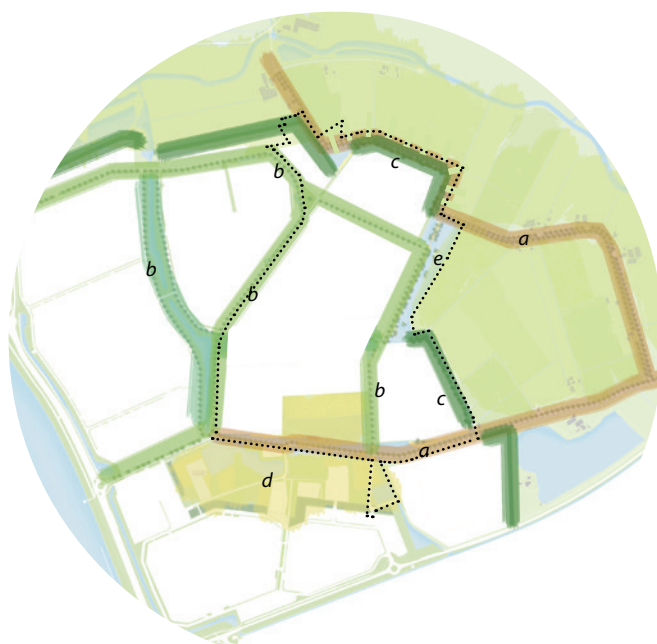
De randgebieden die in het bestemmingsplan zijn voorzien van een aanduiding zijn in het beeldkwaliteitsplan omschreven als type c elementen: dijken langs de randen. Deze randen

kunnen worden opgedeeld in twee typen overgangen:

1. **Achterkanten van bedrijfsbebouwing naar omringende landschap** (*primair aan de noordzijde van het plangebied, locatie 1 en 2*).
2. **Voorkanten van bedrijven aan de grote waterpartij** (*primair aan de oostzijde van het plangebied, locatie 3*).

Deze randgebieden zullen worden voorzien van een grondwal die op maaiveld niveau een groot deel van de achterzijde van de bedrijven aan het zicht moet onttrekken.

In het volgende hoofdstuk wordt het type overgang uitgewerkt in concrete eisen per locatie.



Medel: groene structuren

Afbeelding 2.1.: Kaartbeeld Medel -afroning hoofdstructuur met globale ligging van de drie zones waar voor de aanduiding specifieke vorm van groen - 1' is opgenomen, ofwel een voorwaardelijke verplichting van toepassing is



3 INRICHTINGSEISEN

OPZET

2.1 Toelichting

Per gebied worden de kaders voor de voorwaardelijke verplichting toegelicht. Daarbij is een profiel met maatvoering weergegeven waaraan de inrichting van het gebied dient te voldoen.



Overzichtskartaal profielen

Profiel AA': noordrand-west

*Profiel BB': noordrand
(Broekdijksestraat)*

Profiel CC': oostrand

GEBIED 1

Kaders voor de voorwaardelijke verplichting

Op deze locatie grenzen de achterkanten van de bedrijfsbebouwing naar het omringende landschap.

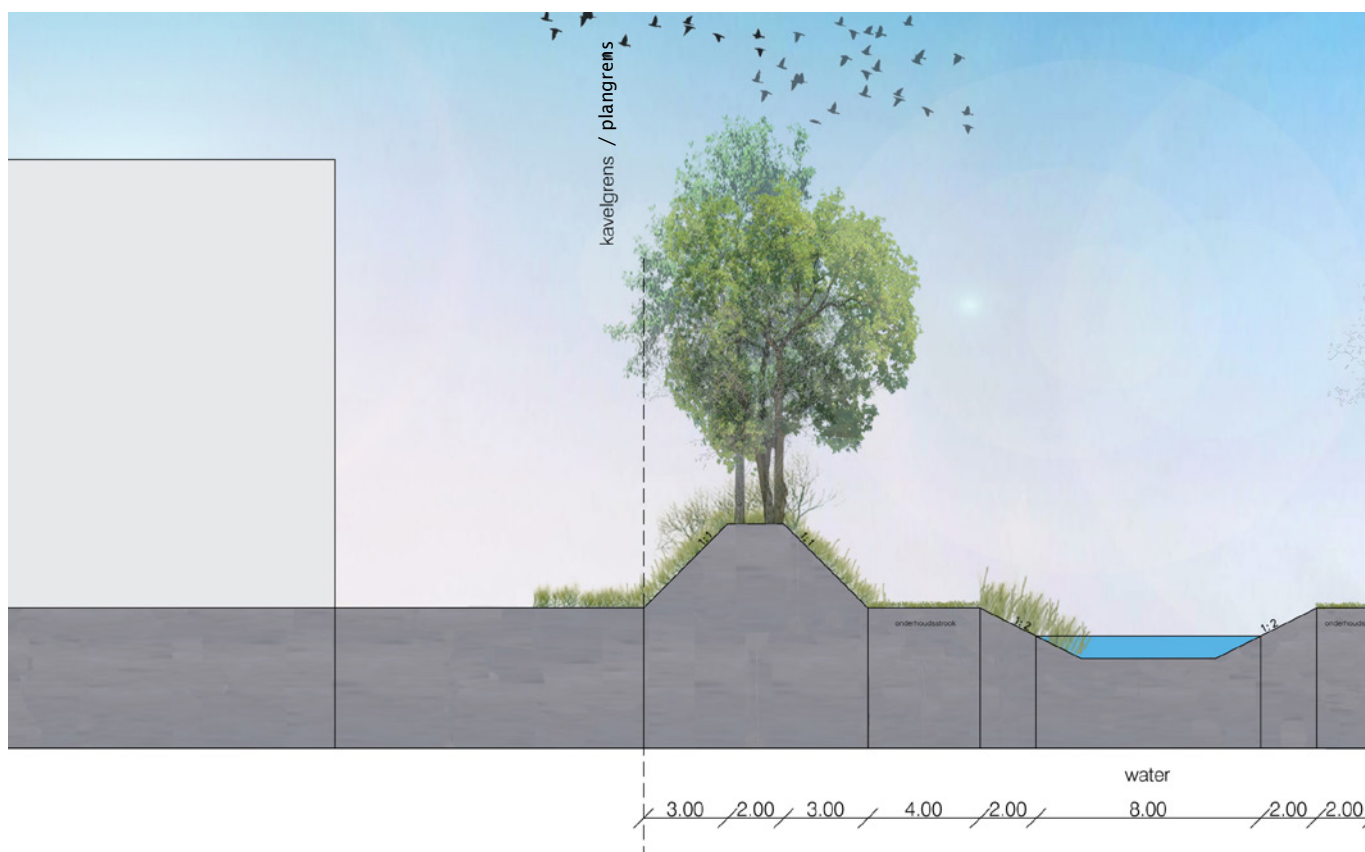
- Het randgebied dient te worden voorzien van een grondwal die op maaiveld niveau een groot deel van de achterzijde van de bedrijven aan het zicht moet onttrekken.
- Op deze grondwal worden bomen geplaatst van de tweede orde: bomen van 2 tot 3 meter hoog die uitgroeien tot circa 6 tot 12 meter hoog (profiel AA').
- Het profiel dient te voldoen aan de maatvoering als opgenomen in Profiel AA'.

Samen met de grondwal vormen ze een coulisse van groen met een aanzienlijke hoogte, ongeveer gelijk aan de maximaal toegestane bouwhoogte aan deze zijde.



ligging gebied 1
doorsnede

Profiel AA': noordrand - west



GEBIED 2

Kaders voor de voorwaardelijke verplichting

Op deze locatie grenzen de achterkanten van de bedrijfsbebouwing naar het omringende landschap.

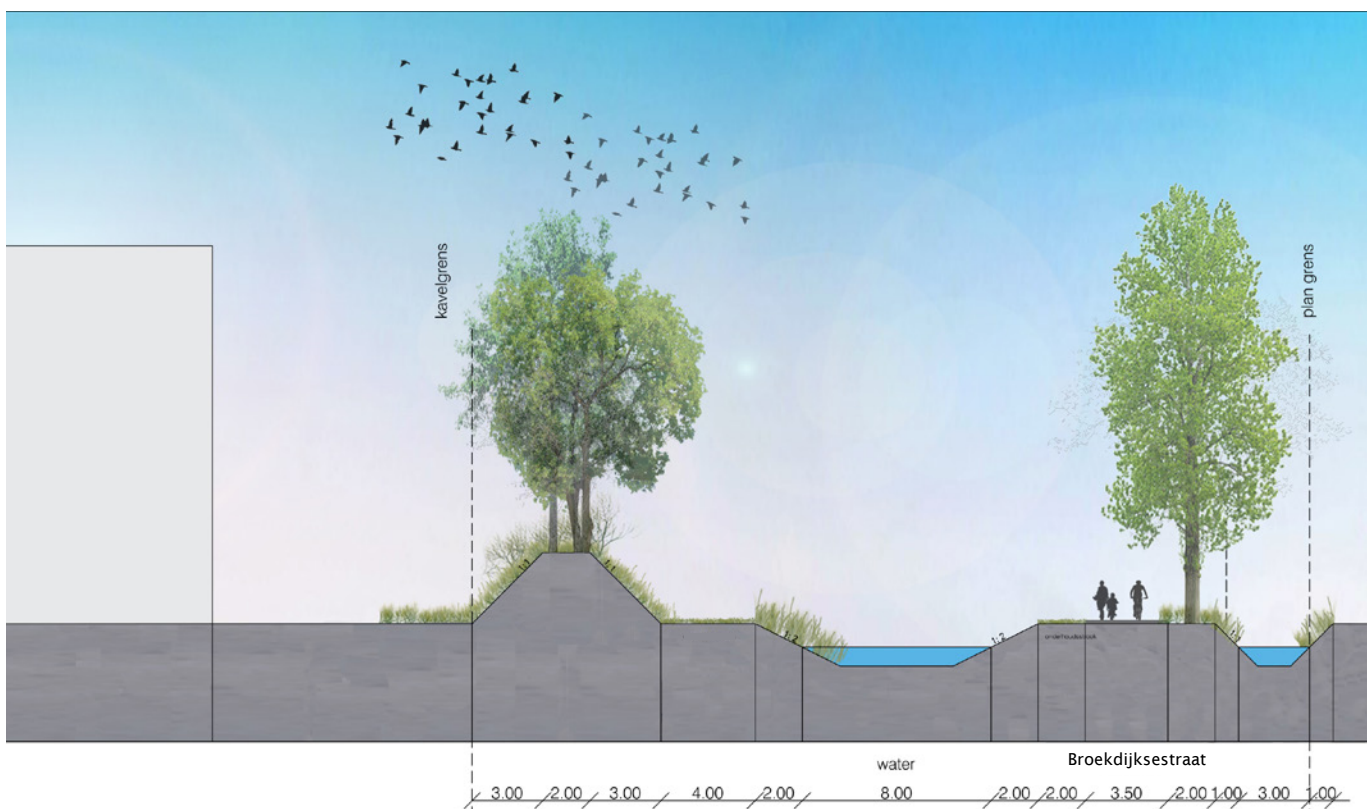
- Het randgebied dient te worden voorzien van een grondwal die op maaiveld niveau een groot deel van de achterzijde van de bedrijven aan het zicht moet onttrekken.
- Op deze grondwal worden bomen geplaatst van de tweede orde: bomen van 2 tot 3 meter hoog die uitgroeien tot circa 6 tot 12 meter hoog (profiel BB')
- Het profiel dient te voldoen aan de maatvoering als opgenomen in Profiel BB'.

Samen met de grondwal vormen ze een coulisse van groen met een aanzienlijke hoogte, ongeveer gelijk aan de maximaal toegestane bouwhoogte aan deze zijde.



— ligging gebied 2
▲—▲ doorsnede

Profiel BB': noordrand (Broekdijksestraat)



GEBIED 3

Kaders voor de voorwaardelijke verplichting

Op deze locatie grenzen de achterkanten van de bedrijfsbebouwing naar het omringende landschap.

- Het randgebied dient te worden voorzien van een grondwal die op maaiveld niveau een groot deel van de achterzijde van de bedrijven aan het zicht moet onttrekken.
- Op deze grondwal worden bomen geplaatst van de tweede orde: bomen van 2 tot 3 meter hoog die uitgroeien tot circa 6 tot 12 meter hoog (profiel CC').
- Het profiel dient te voldoen aan de maatvoering als opgenomen in Profiel CC'.

Samen met de grondwal vormen ze een coulisse van groen met een aanzienlijke hoogte, ongeveer gelijk aan de maximaal toegestane bouwhoogte aan deze zijde.



— ligging gebied 3
▲ doorsnede

Profiel CC': oostrand

