

NOTITIE

project

Uitbreiding Nikkels Bouwbedrijf

datum

23 augustus 2011

kenmerk

RC/11-68369

betreft

Landschapsplan uitbreiding bedrijfsgebouw

projectnummer

TWEO02-1

opdrachtgever

Nikkels Bouwbedrijf

versie / status

C - definitief



LANDSCHAPPARTNERS

1. Inleiding

Nikkels Bouwbedrijf aan de H.W. Iordensweg te Twello beoogt een uitbreiding van haar bedrijfsgebouwen. Op deze locatie bevindt zich reeds het kantoorpand en een bestaand bedrijfspand. De uitbreiding heeft betrekking op het bedrijfspand voor de opslag van materiaal en materieel. De netto uitbreiding betreft circa 1.135 m² gebouwd en 810 m² verhard oppervlak.

	uitbreiding	sloop	netto uitbreiding
Bebouwd	1.688 m ²	553 m ²	1.135 m ²
Verharding	1.575 m ²	465 m ²	810 m ²

De beoogde uitbreiding past niet binnen het vigerende bestemmingsplan; een wijziging van de bestemming ter plaatse is aan de orde. De gemeente Voorst is in principe bereid medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bedrijfsgebouw, onder de voorwaarde dat de nieuwbouw goed in het landschap wordt ingepast én leidt tot een landschappelijke meerwaarde voor de omgeving.

De voorliggende notitie beschrijft de beoogde uitbreiding in haar landschappelijke context, alsmede een landschapsplan met een landschapsecologische meerwaarde voor de omgeving.

2. Locatie

Nikkels Bouwbedrijf ligt aan de rand van de bebouwde kom van Twello, op de hoek van de H.W. Iordensweg en de Zuiderlaan. De locatie maakt onderdeel uit van de verspreide lintbebouwing van H.W. Iordensweg. Ten noorden van de locatie ligt het woongebied van Twello en ten zuiden liggen enkele woningen/bedrijven en het Landgoed Noordijk. Aan de westzijde ligt een relatief kleinschalig weidegebied, dat ruimtelijk wordt begrensd door de (nieuwe) sporthal en de Zuidertuin. Tussen het weidegebied en de sporthal stroomt de Twellose beek.



figuur 1 Locatie Nikkels Bouwbedrijf

De uitbreidingslocatie bevindt zich aan de achterzijde van het bestaande bedrijfspand. Het bestaande bedrijfspand wordt in dezelfde vorm en materialisering circa 40 meter in westelijke richting uitgebreid.

De landschappelijke context van de bouwlocatie wordt vooral gedicteerd door:

- ☐ het bosrijke karakter van landgoed Noordijk;
- ☐ de sporthal en de Zuidertuin;
- ☐ het relatief kleinschalige agrarische karakter;
- ☐ de bomenlaan langs de Zuiderlaan.



figuur 2 Impressie locatie en omgeving



de intrinsieke kenmerken van de landgoederen zone ter plaatse versterkt zouden moeten worden.

Voor de Twellose Beek is in 2009 een visie opgesteld welke gericht is op een meer natuurlijke beek met recreatieve mogelijkheden. Het beektracé ter hoogte van de locatie Nikkels valt in zone 1: *“Zone 1 is een mooie landelijke zone. De beek stroomt hier rustig tussen de weilanden door. Er ligt een wandelpad langs het water, wat richting het dorp voert. (...) De landelijke beleving in deze zone is goed. Daarvoor hoeven geen grootschalige inrichtingsvoorstellen te komen. Er is ruimte om aan de oostzijde een natuurvriendelijke oever te realiseren. Hierdoor ontstaan ecologisch waardevolle kansen en wordt de beleefbaarheid van de beek vergroot.”*

5. Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing

Het landschapsplan is geënt op de volgende uitgangspunten:

1. Het landschap:
 - ☐ aansluiting zoeken bij de visie Twellose Beek door het creëren van een ecologische stapsteen langs de beek en een ruimtereservering voor toekomstige ontwikkelingen (natuurvriendelijke oever);
 - ☐ herstel van het landschapspatroon en landschapelementen die horen bij de landgoederenzone.
2. De cultuurhistorie:
 - ☐ de landgoederen (m.n. Noordijk);
 - ☐ accentueren van de verschillende verkavelingspatronen;
 - ☐ herstel van struwelen op erfscheidingen cq. herstel van het kleinschalig landschap.
3. De visuele ruimte ter plaatse:
 - ☐ beperken van de ruimtelijke impact van de nieuwbouw op het landschapsbeeld;
 - ☐ herstel van het oorspronkelijke relatief kleinschalige karakter van de landgoederenzone.
4. Het ruimtelijk beleid:
 - ☐ versterken van de landgoederenzone;
 - ☐ zichtbaar houden van de intrinsieke verschillen tussen de landgoederenzone en het open gebied.

6. Landschapsplan

De landschappelijke inpassing is gebaseerd op het versterken van de wezenlijke kenmerken van de landgoederen zone: een relatief kleinschalig landschapspatroon en de bebouwing is ingepast tussen landschappelijke coulissen.

Binnen dit basisprincipe zijn diverse objecten in te passen zonder dat zijn het landschapsbeeld zullen domineren. Immers, vanuit verschillende standpunten zullen objecten wel of niet zichtbaar zijn. De uitbreiding van het bedrijfsgebouw van de firma Nikkels wordt binnen deze context ingepast. Parallel aan de voor- en achter gevel worden enkele landschappelijke struwelen aangebracht die de oorspronkelijke kavelgrenzen (loodrecht op de H.W. Iordensweg) volgen. Vanuit diverse zichtpunten uit de omgeving wordt de nieuwbouw grotendeels aan het oog onttrokken door de landschappelijke beplanting, zonder echter het gehele gebouw te omhullen met opgaand groen. Ook vanuit de bedrijfsgebouwen blijft uitzicht naar de omgeving mogelijk. De struwelen accentueren de historische verkavelingsrichting ter plaatse. Het grondgebruik ter plaatse blijft gelijk: paardenwei.



figuur 6 Uitbreiding bedrijfsgebouw tussen landschappelijk coulissen

Elders op het perceel wordt een poel en een bosje langs de Twellose Beek aangelegd. Deze kleine landschapselementen vormen een ecologische stapsteen langs de beek. Poel en bosje vormen tezamen de zomer- en winterbiotoop voor amfibieën en zijn zodanig gesitueerd dat het grootste deel van het perceel in gebruik kan

blijven als paardenwei (kleinschalig agrarisch gebruik). Het totale ensemble van struwelen, bosje, poel en enkele solitaire bomen versterkt het (cultuurhistorische) landschapsbeeld van de landgoederenzone. Langs de beek is een ruimtereservering opgenomen voor de mogelijke toekomstige aanleg van een natuurvriendelijke oever langs de beek (door derden).

Beplanting

Het sortiment van de struwelen, bosje en bomen bestaat uit inheems plantmateriaal.

- ☐ De struwelen: Meidoorn, Sleedoorn, Els, Geoorde Wilg; geplant in 4 rijen, plantafstand 1,5 meter in de rij en 1,0 meter tussen de rijen).
- ☐ Het bosje wordt initieel samengesteld uit Eik, Berk, Lijsterbes, Vuilboom, Geoorde Wilg, Meidoorn (rand) en Gelderse roos (rand); groepsgewijs gemengd en aangeplant in wildverband met een gemiddelde plantafstand van 1,5 meter.
- ☐ De beplanting wordt uitgerasterd om vraat door paarden te voorkomen.
- ☐ De solitaire bomen/boomgroepen (3 Zomereik, 3 Ruwe berk) worden in de plantmaat 16-18 aangeplant en voorzien van 2 boompalen (loodrecht op de heersende windrichting) en boombanden.



figuur 7 Struweelbeplanting

Water

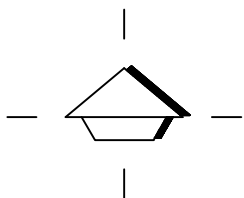
Het landschapsplan voorziet in waterberging voor de nieuwbouw. Langs het zuidelijke struweel ligt een greppel (zaksloot) met een totaal bergingsvolume van circa 235 m³. Deze waterberging is voldoende om een T₁₀-bui (30-50 mm) te bergen van zowel de nieuwbouw als een groot deel van het bestaand verhard oppervlak. Bij de Twellosebeek staat de greppel in verbinding met de beek door middel van een overstortduiker. Deze duiker zal pas in werking treden als de greppel nagenoeg vol is (waterpeil is circa 15 cm –mv).

Grondbalans

Poel en greppel tezamen hebben een volume van 1.350 m³. De vrijkomende grond van de poel wordt in een lage terp onder het aangrenzend bosje verwerkt. De vrijkomende grond uit de greppel wordt in het aangrenzende maaiveld verwerkt. Deze omvang van de ontgroning is vergunningvrij, maar vraagt wel een melding bij de provincie (>1.000 m³).

7. Bijlagen

- ☐ Kaartbijlage 1: Overzichtstekening Landschappelijke inpassing
- ☐ Kaartbijlage 2: Landschapsplan Uitbreiding Nikkels Bouwbedrijf



opdrachtgever	Nikkels Bouwbedrijf BV		
project	Uitbreiding Nikkels BV		
	Kaartbijlage 1: Overzicht Landschappelijke inpassing		
project/tekening	TWEO02-1	datum	12-05-2011
schaal	1 : 2.500	formaat	A3





Dwarsprofiel A – A'
schaal 1:500



Dwarsprofiel B – B'
schaal 1:500

opdrachtgever	Nikkels Bouwbedrijf BV			
project	Uitbreiding Nikkels BV Kaartbijlage 2: Landschapsplan			
project/tekening	TWEO02-1	datum	12-05-2011	
schaal	1 : 1.000	formaat	A3	