



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bedrijventerrein Kruiswijk III

Fasering en landschappelijke inpassing

8 juni 2011







Anna Paulowna
GEMEENTE

Bedrijventerrein Kruiswijk III

Fasering en landschappelijke inpassing

8 juni 2011

Inhoudsopgave



<u>1</u>	Inleiding	07
<u>2</u>	Fasering	09
<u>3</u>	Landschappelijke inpassing	17



Zicht op entree bedrijventerrein vanaf de Grasweg

1. Inleiding

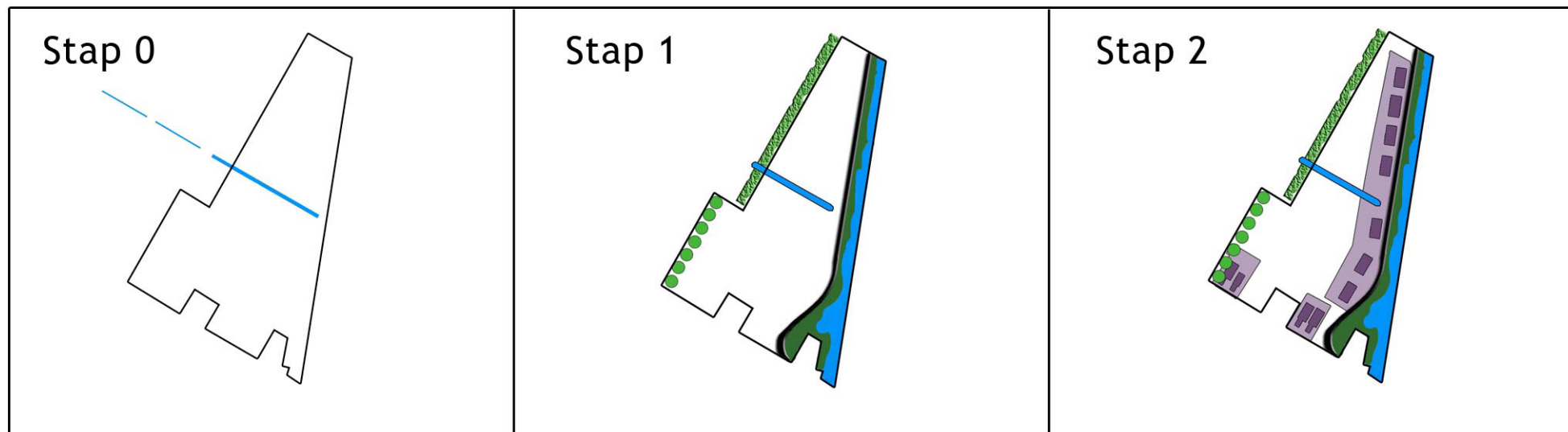


Om de ontwikkeling van een bedrijventerrein bij Anna Paulowna mogelijk te maken heeft het college van de gemeente Anna Paulowna ingestemd met het Ontwerp Bestemmingsplan Kruiswijk III. In het Ontwerp plan zijn de reacties naar aanleiding van de ter inzage legging van het Voorontwerp verwerkt.

Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is het plan wegens de provinciale verordening structuurvisie voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). De ARO heeft naar aanleiding hiervan een advies uitgebracht.

In het voorliggende boekwerk wordt door de gemeente Anna Paulowna gereageerd op het advies van de ARO ten aanzien van de fasering en de landschappelijke inpassing van de plannen voor Kruiswijk III.

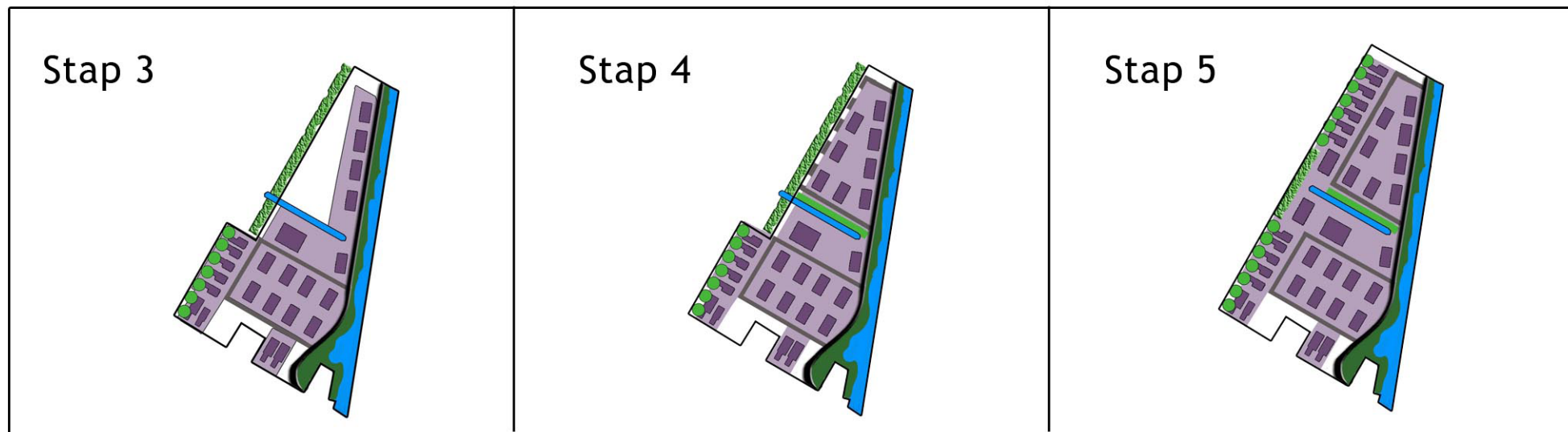
De fasering zoals deze wordt voorgestaan door de gemeente wordt toegelicht in hoofdstuk 2. De ARO heeft haar mening over de fasering gegeven, de gemeente zal uitleggen waarom zij toch kiest voor deze volgorde van ontwikkelen. In het 3e en laatste hoofdstuk wordt omschreven hoe tegemoet wordt gekomen aan de wensen van de ARO ten aanzien van de landschappelijke inpassing.



Bestaande situatie

Aanleg ontsluitingsweg
Aanleg waterpartij en groenzone

Uitgifte kavels langs
ontsluitingsweg en Grasweg



Uitgifte kavels
Aanleg ontsluitingsring I

Uitgifte kavels
Aanleg ontsluitingsring II

Mogelijke toekomstige uitbreiding

2. Fasering



De ARO is van mening dat de fasering niet logisch aansluit bij het bestaan- de bedrijventerrein. Om een en ander te verduidelijken wordt op deze pagina's de fasering zoals de gemeente die voorstaat in beeld gebracht.

Uitgaande van een eerste stap waarbij de ontsluitingsweg wordt aange- legd is de volgende volgorde van stappen logisch:

Stap 1

Bij de realisatie van het bedrijventerrein wordt begonnen met de aan- leg van de ontsluitingsweg over het bedrijventerrein. Deze weg ontsluit niet alleen het bedrijventerrein, maar vormt ook het nu nog ontbreken- de gedeelte van de rondweg om Anna Paulowna. De verkeersdruk op de Molenvaart (gedeelte aan de noordzijde van de kern Ana Paulowna) zal door de aanleg van deze weg aanzienlijk afnemen. Met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over de aanleg van de waterpartij en de be- plantingsstrook.

Stap 2

De kavels aan de Grasweg en langs de ontsluitingsweg worden als eerste uitgegeven. Deze kavels zijn met de aanleg van de ontsluitingsweg zo goed als bouwrijp en gereed voor uitgifte.

Stap 3

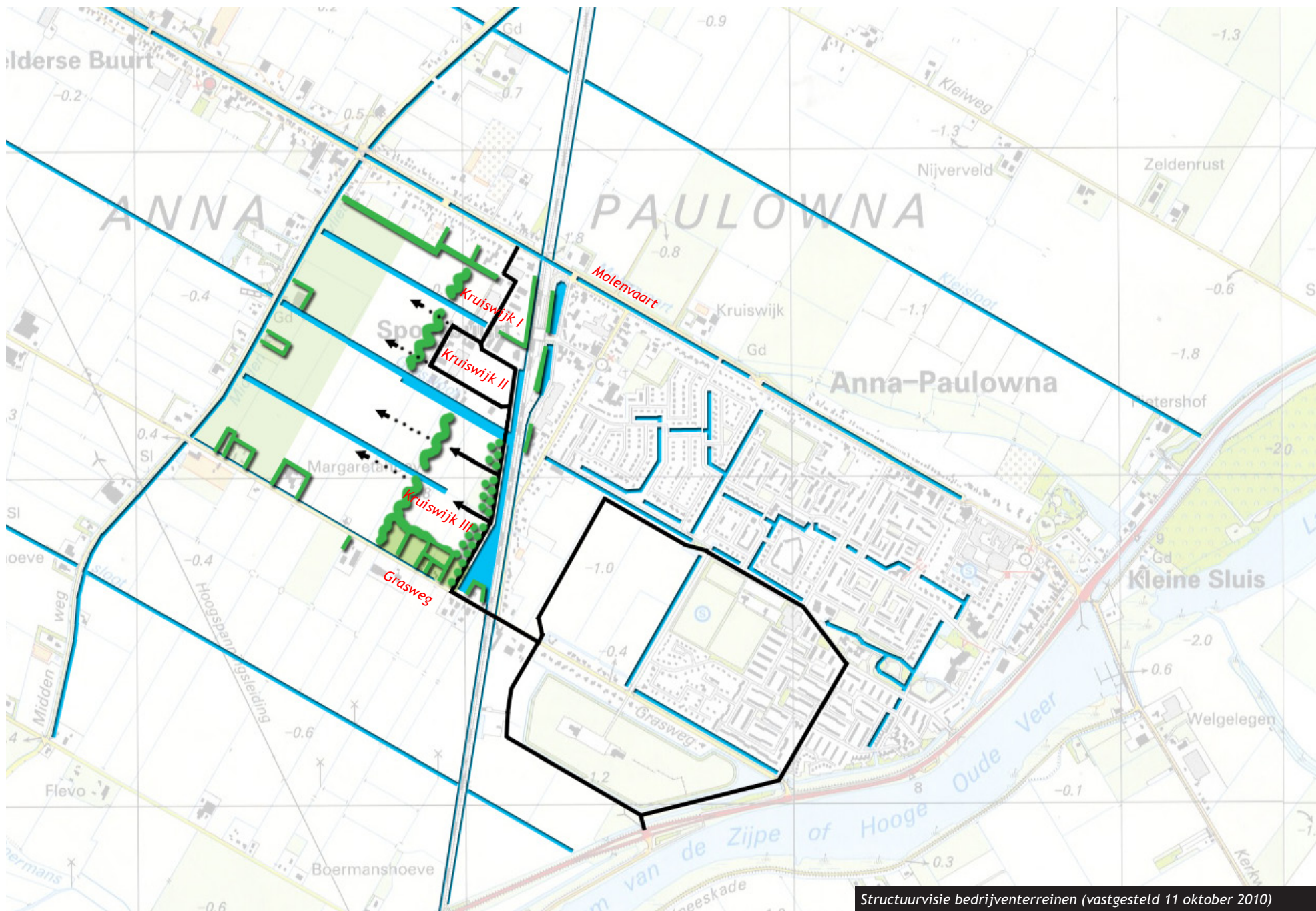
In stap 3 is de realisatie van het zuidelijke deel van de interne infrastruc- tuur opgenomen zodat ook de kavels op dit deel van het terrein kun- nen worden uitgegeven. Er is gekozen voor het deel dat grenst aan de Grasweg. Voor dit gedeelte bestaat concrete belangstelling van onderne- mers om zich er te vestigen.

Stap 4

In stap 4 is de realisatie van het noordelijke deel van de interne infrastruc- tuur opgenomen, zodat ook de kavels op dit deel van het terrein kunnen wor- den uitgegeven.

Stap 5

Stap 5 geeft de mogelijke toekomstige uitbreidingsruimte van het bedrijven- terrein weer. Deze uitbreiding vormt geen onderdeel van de lopende bestem- mingsplanprocedure.



Structuurvisie bedrijventerreinen (vastgesteld 11 oktober 2010)



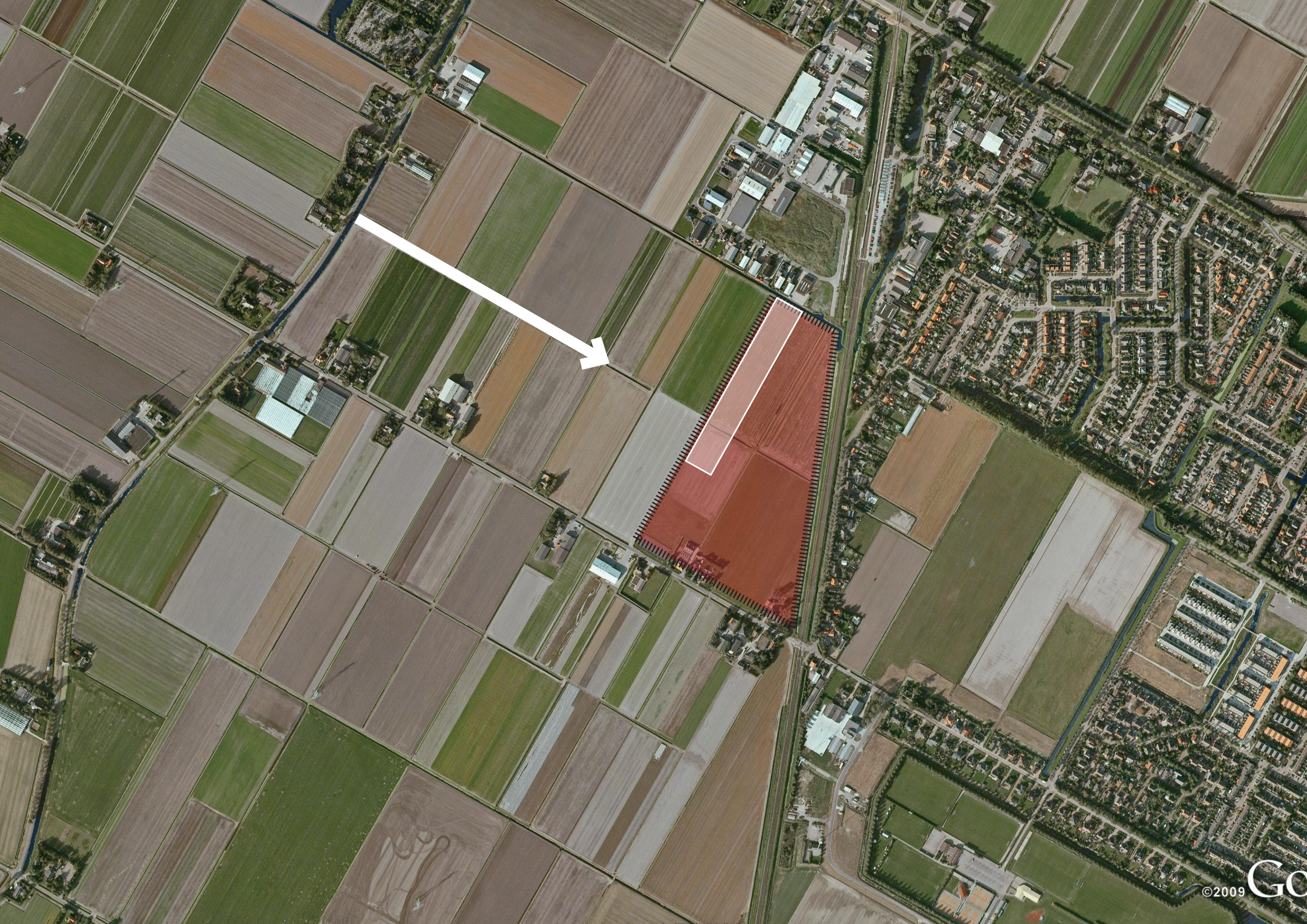
De ARO is van mening dat de fasering niet logisch aansluit bij het bestaande bedrijventerrein. Zij vindt het gewenst om juist het zuidwestelijke deel van het terrein een agrarische bestemming te laten behouden. Vanuit de lucht, zoals men dat op tekening waarneemt, is dat waar. De gemeente is echter de mening toegedaan dat het effect op de beleving van het terrein vanuit de directe omgeving zeer beperkt is. Op de volgende pagina's is dit middels een fotomontage inzichtelijk gemaakt.

Het bedrijventerrein wordt het beste waargenomen vanaf de Middenweg en de Grasweg. Op beide locaties is een panoramafoto gemaakt, waarna een tweetal varianten van de digitale maquette zijn ingepast. Het verschil in de varianten van de maquette betreft de aanleg van het deel van het terrein aansluitend aan het bedrijventerrein Kruiswijk II (fasering van noord naar zuid) of de aanleg van het deel van het terrein het dichtst bij de Grasweg (fasering van zuid naar noord).

De ARO vindt de fasering van noord naar zuid het meest logisch. Belangrijk om te weten is echter dat de gemeente in de structuurvisie bedrijventerreinen reeds de beleidskeuze heeft gemaakt om een weg te realiseren tussen de Molenvaart en de Grasweg. Deze verbinding is voor de afwikkeling van het verkeer in en rond Anna Paulowna van groot belang. In de hiernaast opgenomen figuur is deze verkeersstructuur aangegeven. Met de aanleg van deze weg wordt het bestaande bedrijventerrein ontsloten via de Grasweg en wordt een rondweg om de bebouwde kom van Anna Paulowna gerealiseerd om de zwaar belaste Molenvaart te ontlasten.

Zoals op de vorige pagina weergegeven vormt de aanleg van deze weg het startpunt van de realisatie van het bedrijventerrein. Het is voor de hand liggend de fasering op te pakken vanuit deze ontsluitingsweg en de kavels direct hieraan grenzend uit te geven. Vervolgens ontstaat een situatie zoals waar te nemen op de beelden op de volgende pagina's waarin het voor de beleving van het terrein vanuit de directe omgeving niet wezenlijk uitmaakt of de ontwikkeling van noord naar zuid of zuid naar noord wordt gefaseerd.

De gemeente kiest er vervolgens voor het gedeelte van het terrein het dichtst bij de Grasweg eerst tot ontwikkeling te brengen omdat er voor deze kavels concrete interesse van ondernemers bestaat om zich er te vestigen en zoals eerder aangegeven het effect op de beleving van het terrein vanuit de directe omgeving zeer beperkt is.



Beelden vanaf de Middenweg



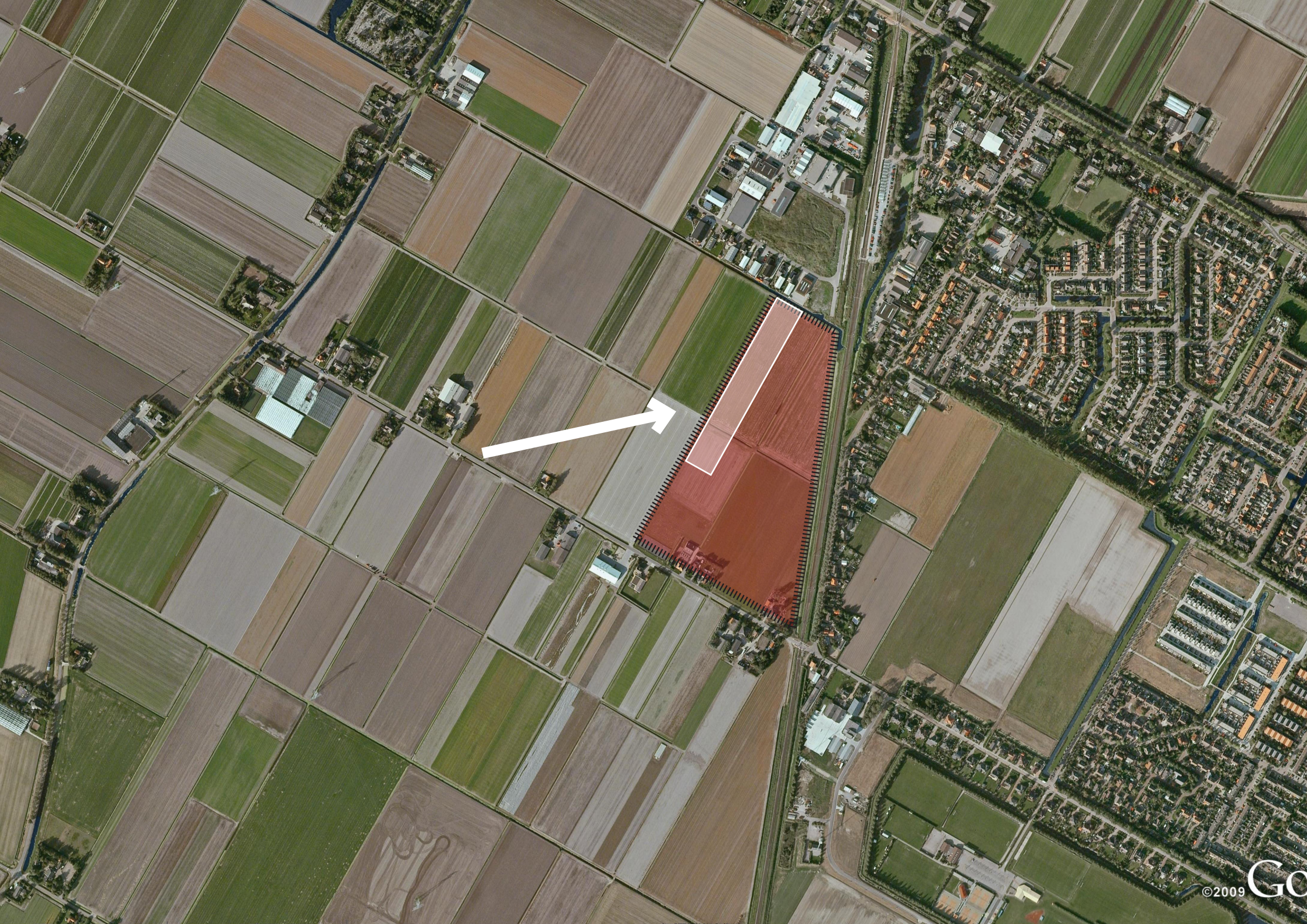
Bestaande situatie



Fasering van noord naar zuid



Fasering van zuid naar noord



Beelden vanaf de Grasweg



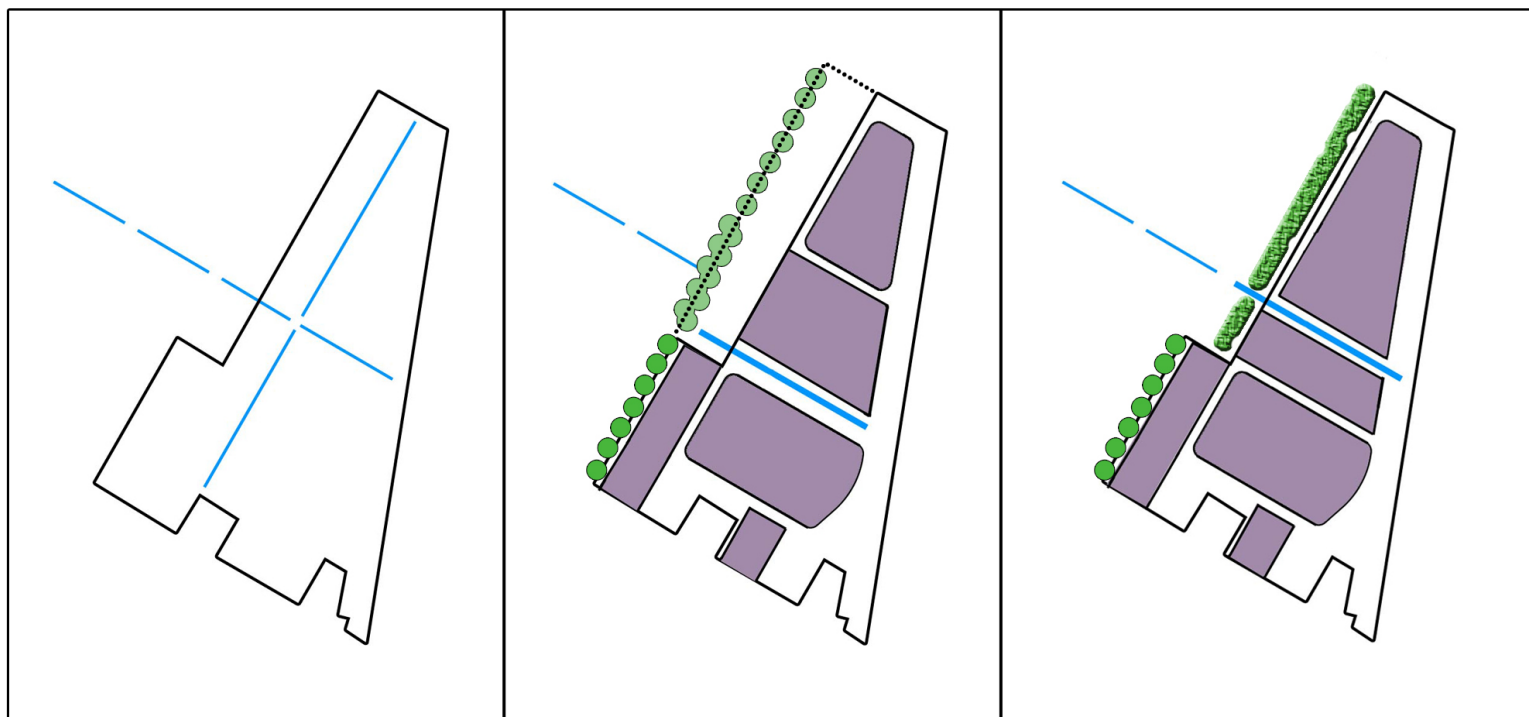
Bestaande situatie



Fasering van noord naar zuid



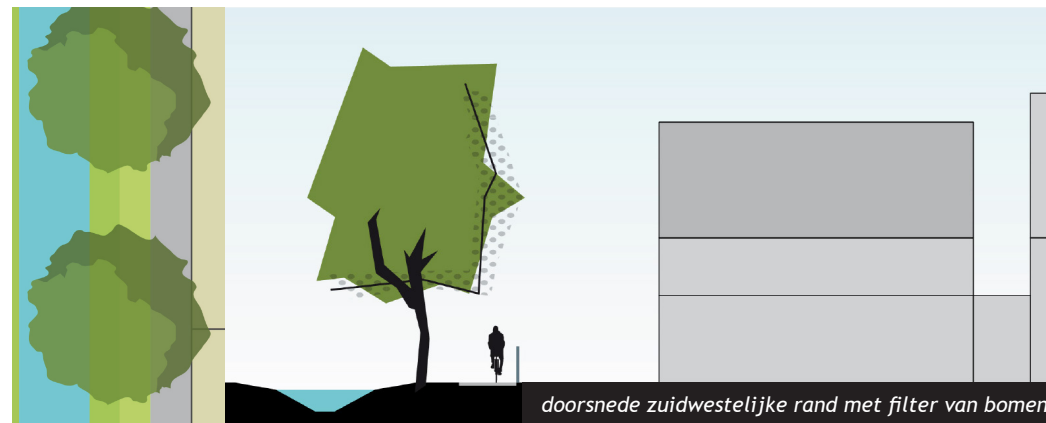
Fasering van zuid naar noord



Bestaande situatie plangebied

Verkaveling inrichtingsplan
zoals beoordeeld door de ARO

Aanpassing aan suggestie ARO



3. Landschappelijke inpassing



De ARO geeft in haar advies aan dat de landschappelijk inpassing meer overtuigend moet zijn. Er is geen directe aansluiting op het landschappelijk verkavelingspatroon (de sloten) en de beplantingsstrook naar het landschap toe is te mager.

Hoewel de gemeente en de ontwikkelaar verwachten dat er ook groeipotentie is tot bruto 10 hectare willen zij tegemoet komen aan de reactie van de commissie. Dit doen zij door ten westen van het noordelijke deel van het bedrijventerrein een beplantingssingel aan te leggen. Mocht het terrein hier op termijn toch kunnen worden uitgebreid, dan kan de beplanting worden verplaatst.

Ook de weg kan hier komen te vervallen, mits het lukt om voor het een na noordelijkste perceel een groter bedrijf te kunnen huisvesten dat vanaf de oost- of zuidzijde kan worden ontsloten.

Op deze wijze wordt optimaal tegemoet gekomen aan de bezwaren van de commissie. Er wordt een rand gemaakt waarbij het bedrijventerrein over kan gaan in gebied dat (op basis van pacht) agrarisch kan worden gebruikt.

Het is de bedoeling dat hier een goede afschermende beplanting komt met inheemse struik- en boomvormende beplanting en een breedtemaat van 10 meter.

Centraal in de westrand van het bedrijventerrein opent het terrein zich naar het landschap. De commissie heeft gelijk dat een situatie waarbij de watergang op het bedrijventerrein in het verlengde ligt van de kavelsloot in het buitengebied de grootste ruimtelijke samenhang tussen stedelijk en landelijk gebied geeft. In de gemeentelijke structuurvisie bedrijventerreinen is dit ook als intentie neergelegd. De ontwikkelende partij is gehoord de bezwaren van de commissie bereid om, te onderzoeken of deze waterpartij kan worden verlegd.

Het zuidwestelijke gedeelte van het bedrijventerrein heeft een rand met woonwkeenheden. Omdat de woningen hier met de voorzijde naar het buitengebied staan is een afschermende beplanting hier niet noodzakelijk en niet gewenst. Hier is gekozen voor een filter van bomen. Mede in verband met de opmerking van de commissie zijn deze bomen wel in een dichter plantverband gezet. Door in het noordelijke deel te kiezen voor een afschermende beplanting en in het zuidelijke deel voor een bomenrij, wordt afwisseling bereikt en wordt de schaal van de totale rand gebroken.

Colofon



Opdrachtgever

Gemeente Anna Paulowna
De Verwachting 1
1761 VM ANNA PAULOWNA
0223 - 53 61 00 T
0223 - 53 13 92 F
info@annapaulowna.nl E
www.annapaulowna.nl I

Ondersteuning

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectleiding

D. Terpstra

Projectnummer

012.00.02.07.09.00

Simulaties

Heijmans

BügelHajema Adviseurs bv.
Bureau voor Ruimtelijk Ordening
en Milieu BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE LEEUWARDEN
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort