

Inpassingsplan **Dachser**

Zuidelijke Dwarsweg | **Waddinxveen**



BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap

bezoek Westblaak 51
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam
t 010 240 05 40
e bgsv@bgsv.nl

Rotterdam, 10 april 2017

www.bgsv.nl

Inpassingsplan Dachser

Vraag

Ontwikkelingsmaatschappij Distripark A12 BV ontwikkelt op een perceel op het Distripark Doelwijk in Waddinxveen, een distributiecentrum voor Dachser. De beoogde bouwmassa van het distributiecentrum overschrijdt de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte. In het bestemmingsplan is echter een ontheffingsmogelijkheid opgenomen met als voorwaarde dat de afwijking van zo'n ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt geschaad. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven een wijziging van het bestemmingsplan in overweging te nemen mits de bebouwing ruimtelijk en landschappelijk goed is ingepast.

Locatie

De locatie wordt in een groter verband omkaderd door de A12, A20, N457 en de spoorlijnen Gouda - Den Haag en Gouda - Alphen a/d Rijn. Distripark Doelwijk ligt centraal in deze infrastructurele knooppunt. De goede bereikbaarheid en de vele zichtlocaties maken dit gebied uitermate geschikt voor distributiecentra en logistieke bedrijven. Het kavel waarop het DC ontwikkeld wordt grenst aan de noordzijde aan de Exportweg en aan de zuidzijde aan de Zuidelijke Dwarsweg. Door de komst van de Moordrechtboog is de recreatieve functie van het lint verminderd en is de woonbebouwing voor een groot deel verdwenen. Met het verdwijnen van de woonfunctie langs de Zuidelijke Dwarsweg blijft de recreatieve functie en de ecologische verbinding van ruimtelijk belang.

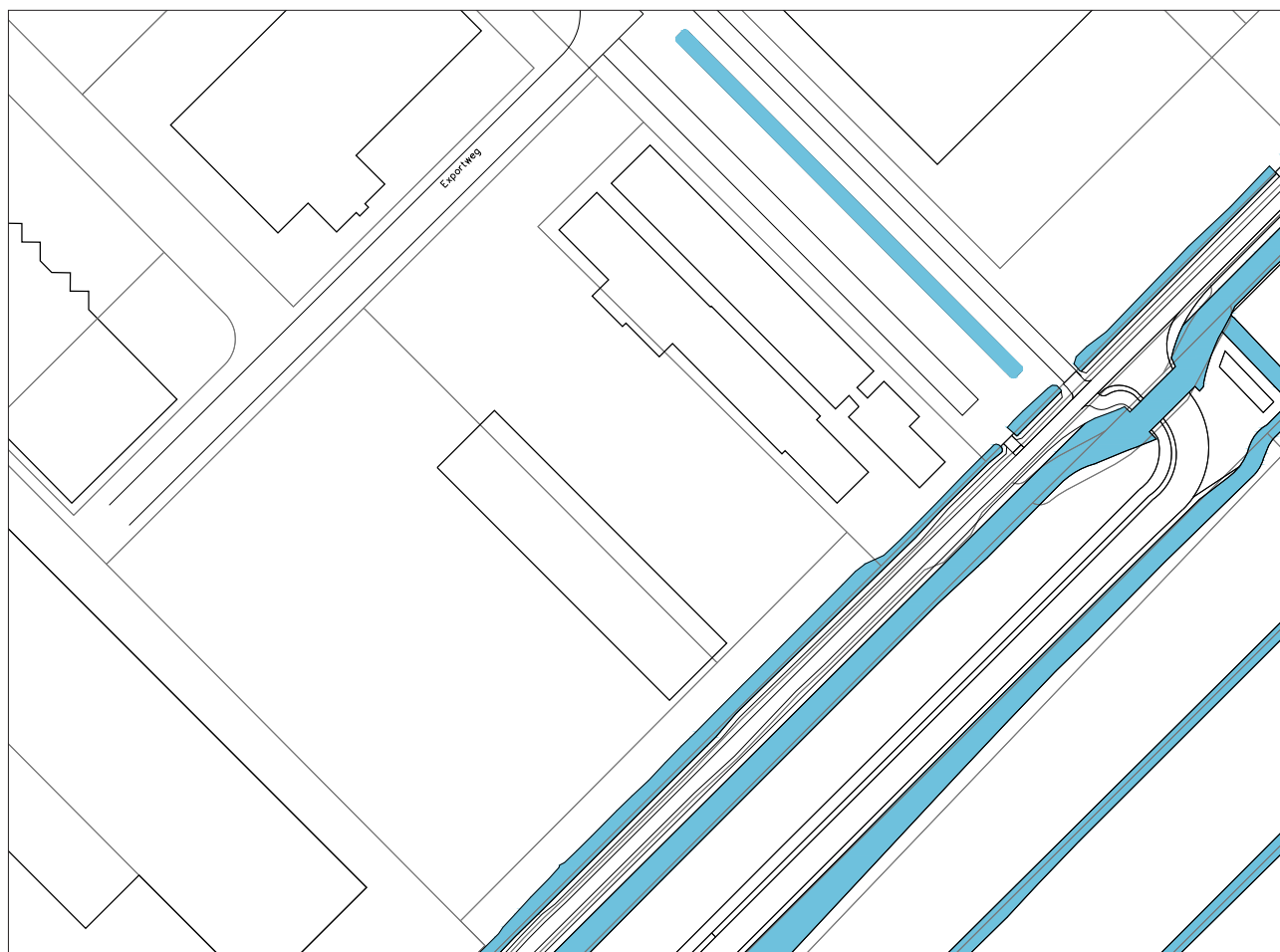


situatie Distripark Doelwijk

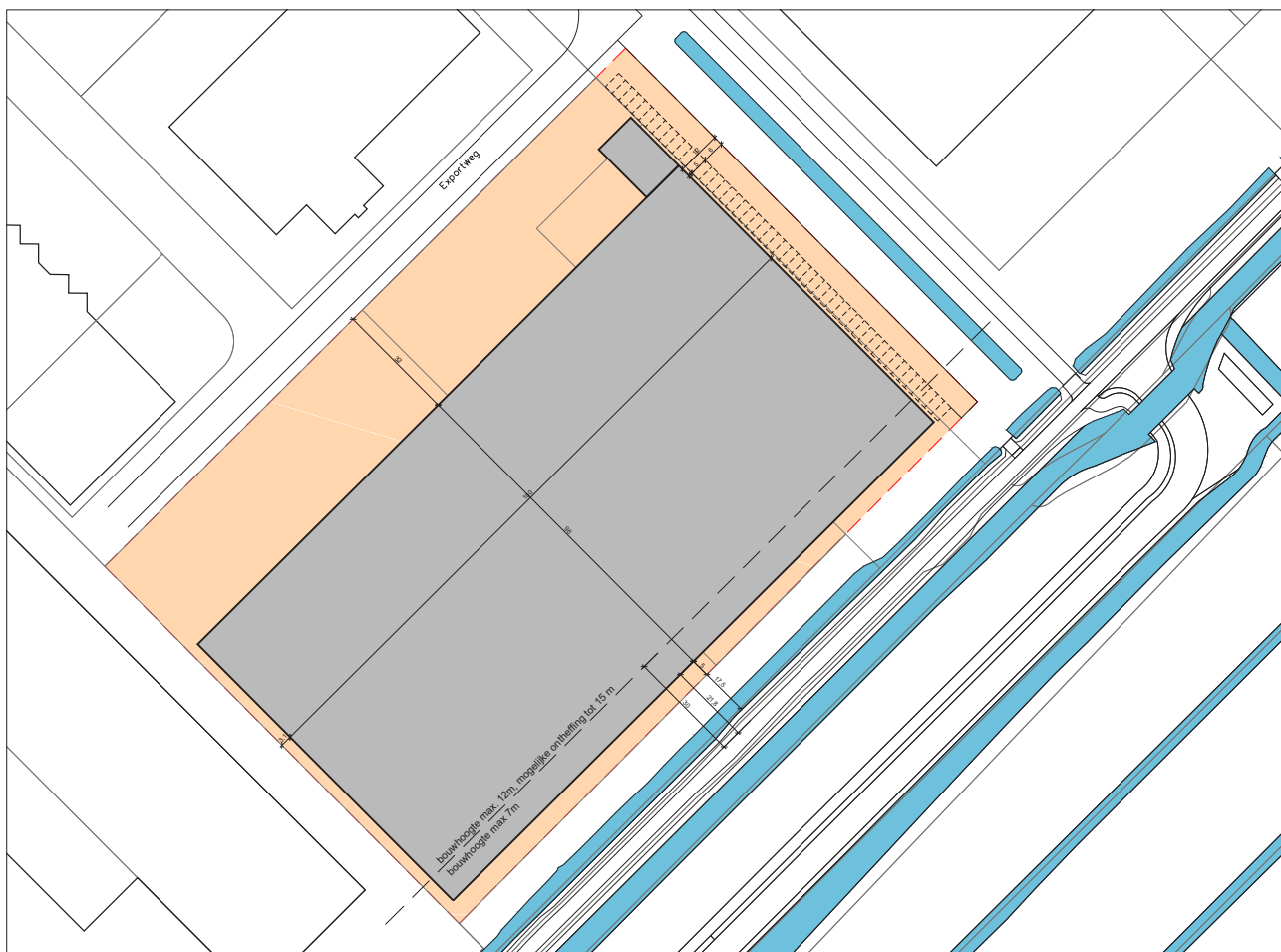
Onderzoek

Volgens het bestemmingsplan is de bouwhoogte tot 30 meter uit de rand van de Zuidelijke Dwarsweg maximaal 7 meter en vanaf 30 meter is de bouwhoogte maximaal 12 meter met een mogelijke ontheffing tot 15 meter bouwhoogte. De wens van Dachser is om het Distributiecentrum op ca. 22 meter uit de rand van de Zuidelijke Dwarsweg te positioneren. De wens is om het hele gebouw te realiseren met een bouwhoogte van 15 meter.

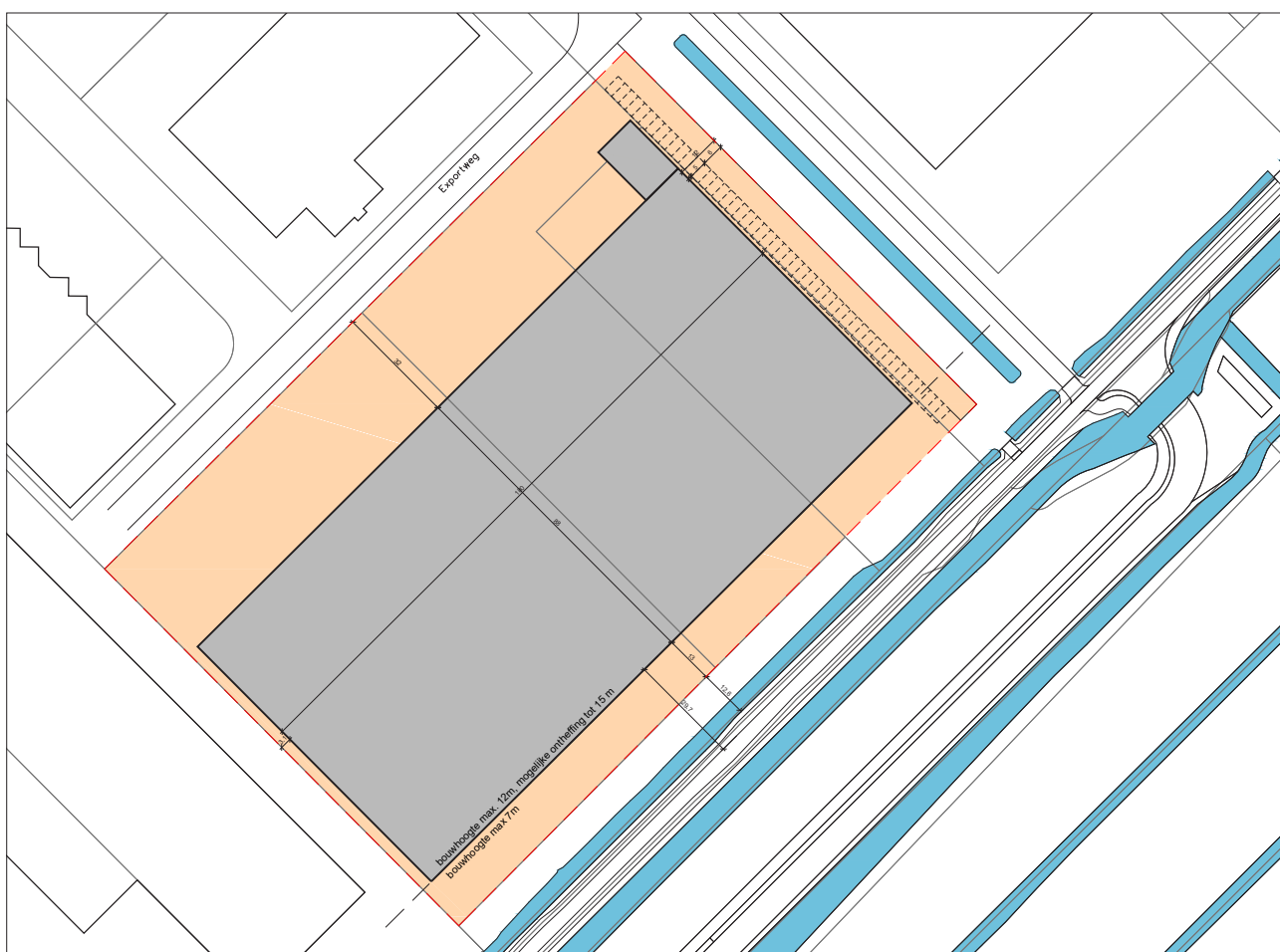
Door middel van een 3D-model hebben we de inpassing van het voorkeursmodel voor Dachser onderzocht vanuit verschillende standpunten. Daarnaast hebben we ook het referentiemodel onderzocht dat past binnen het bestemmingsplan, waarbij de bouwhoogte maximaal 7 meter is tot de 30m-lijn.



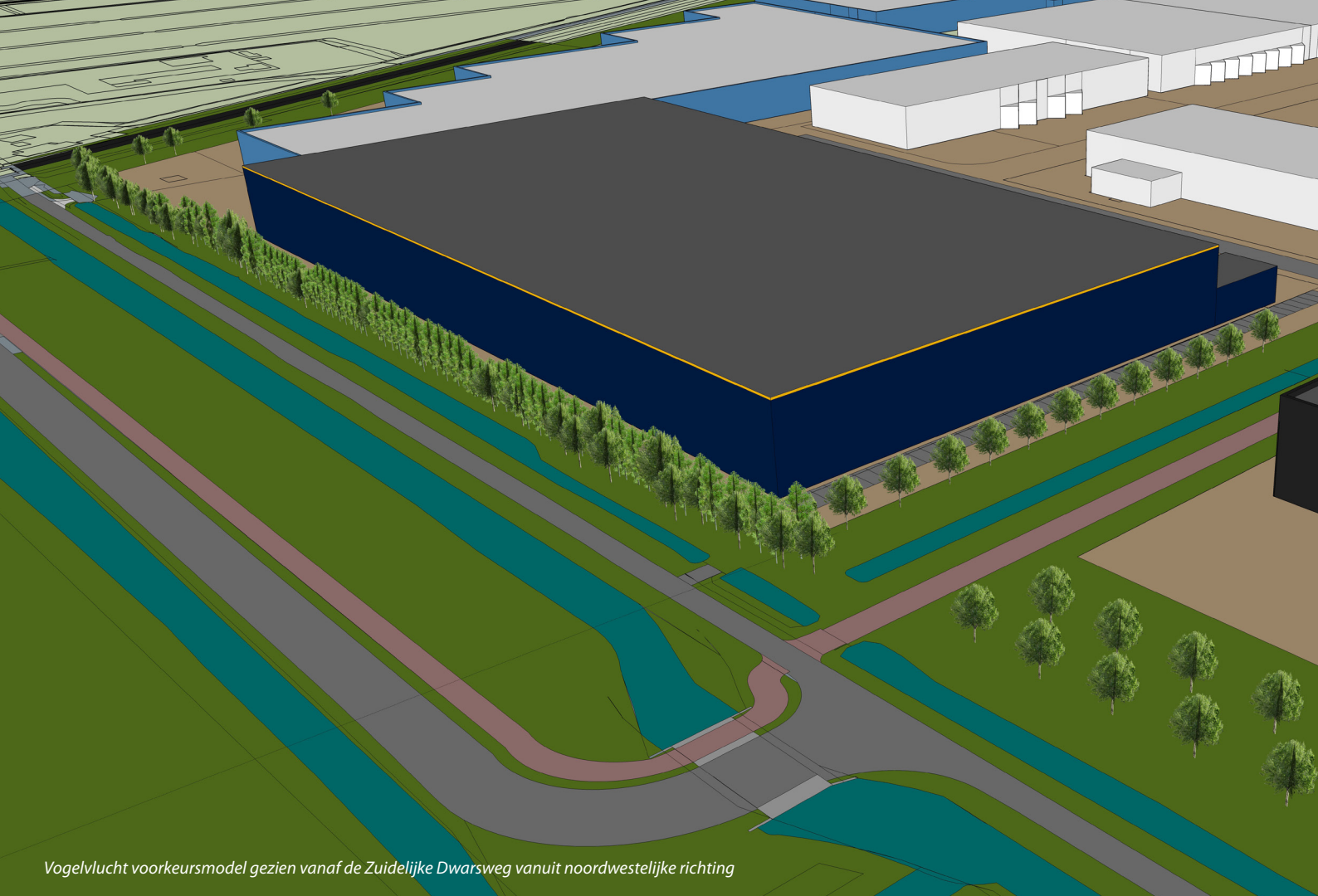
Bestaande situatie van het kavel waar het DC moet komen



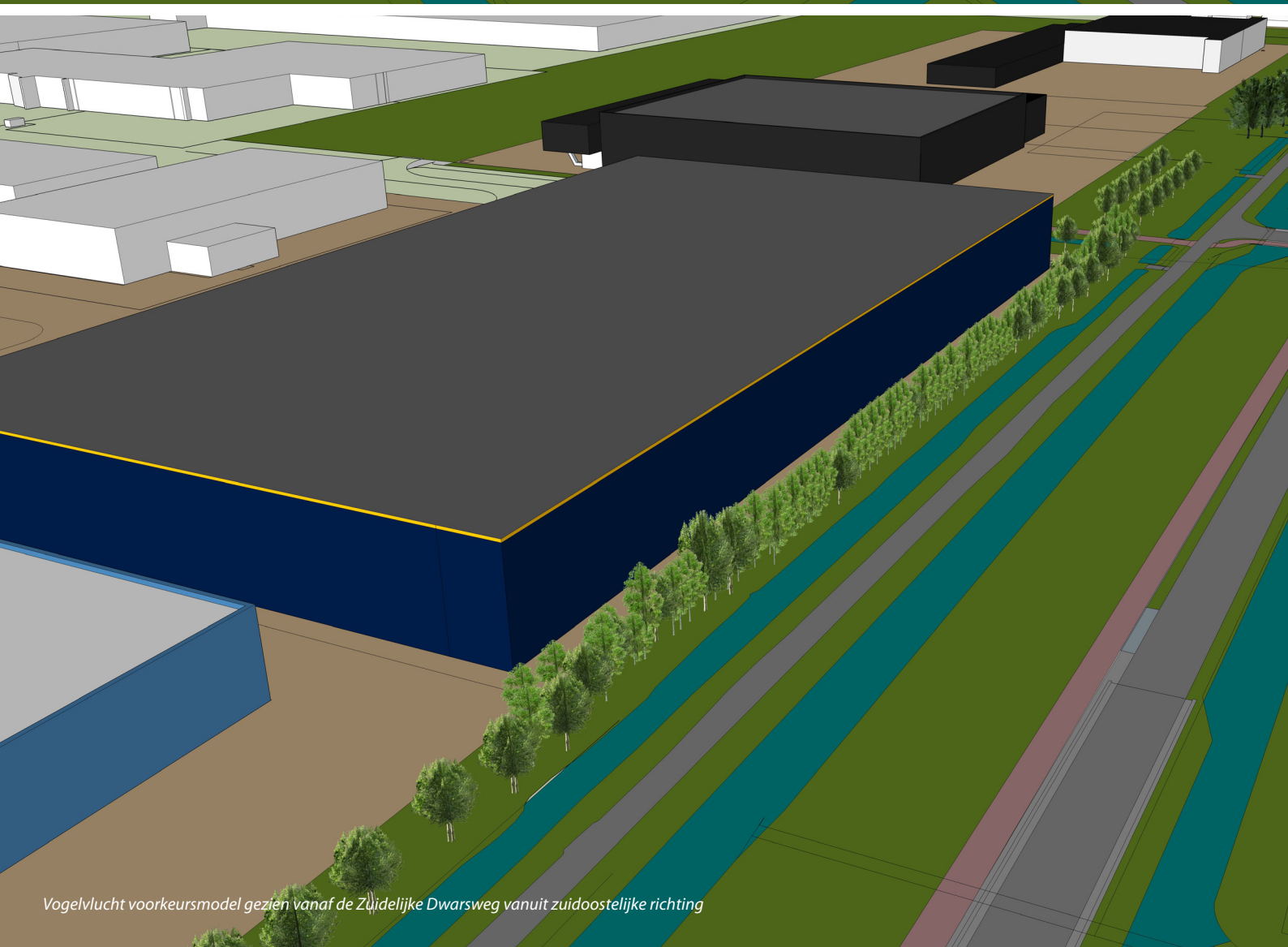
Voorkeursmodel



Referentiemodel passend binnen bestemmingsplan

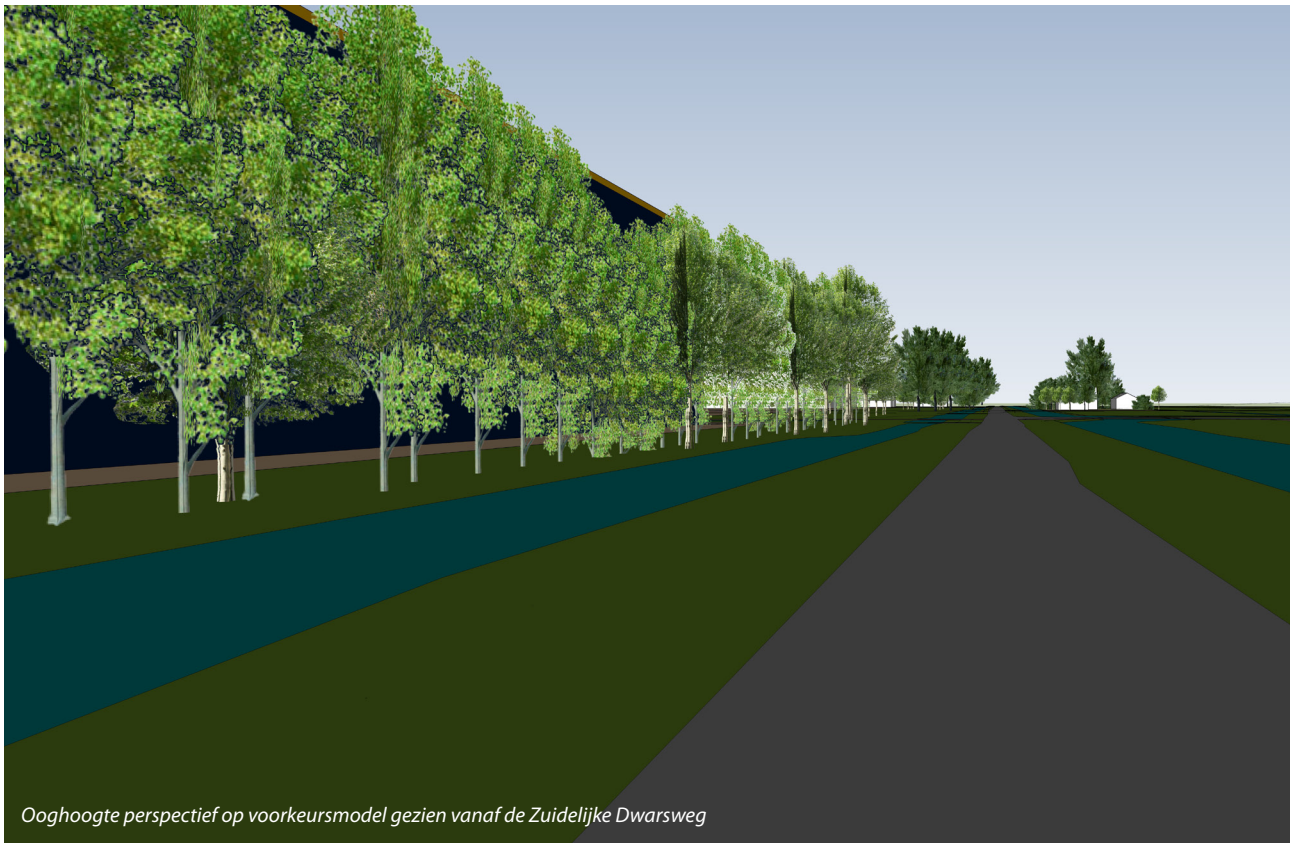


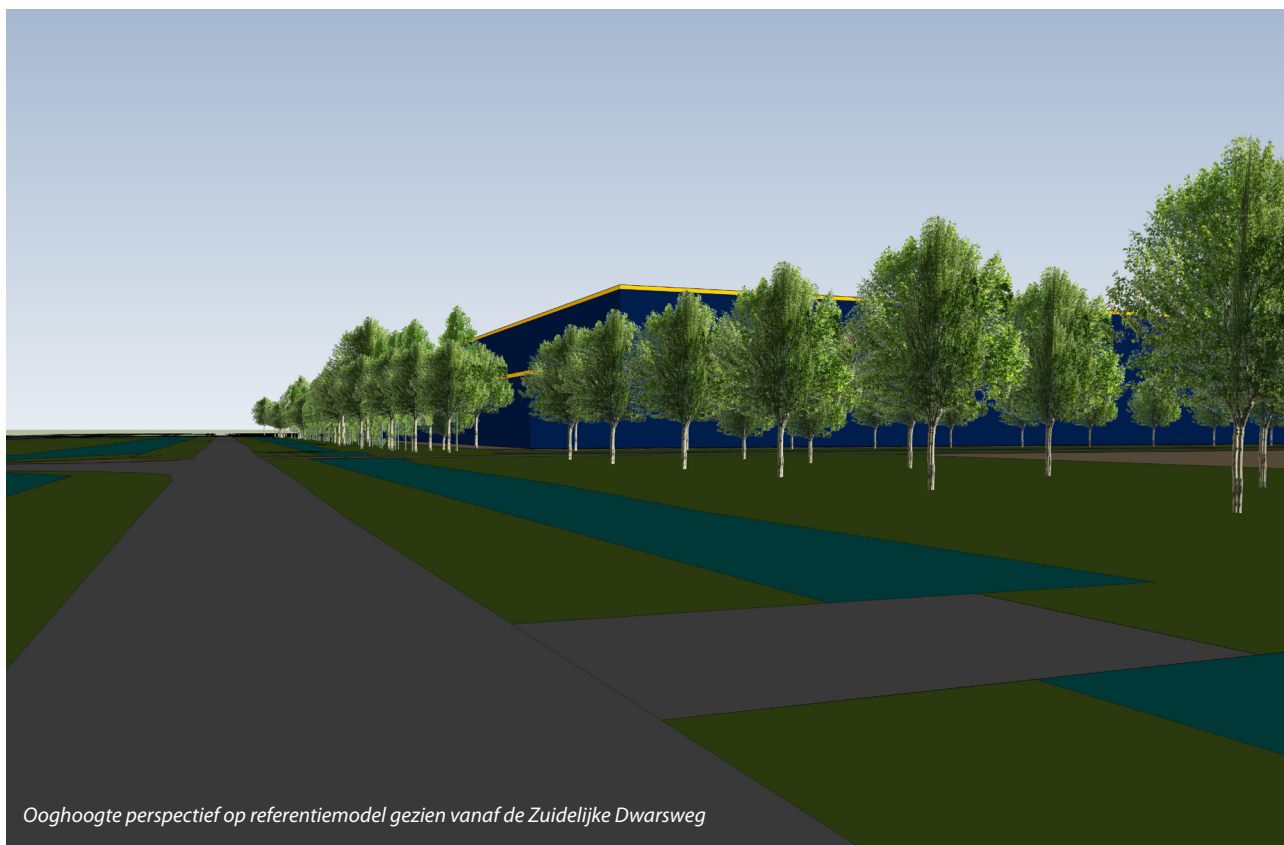
Vogelvlucht voorkeursmodel gezien vanaf de Zuidelijke Dwarsweg vanuit noordwestelijke richting



Vogelvlucht voorkeursmodel gezien vanaf de Zuidelijke Dwarsweg vanuit zuidoostelijke richting







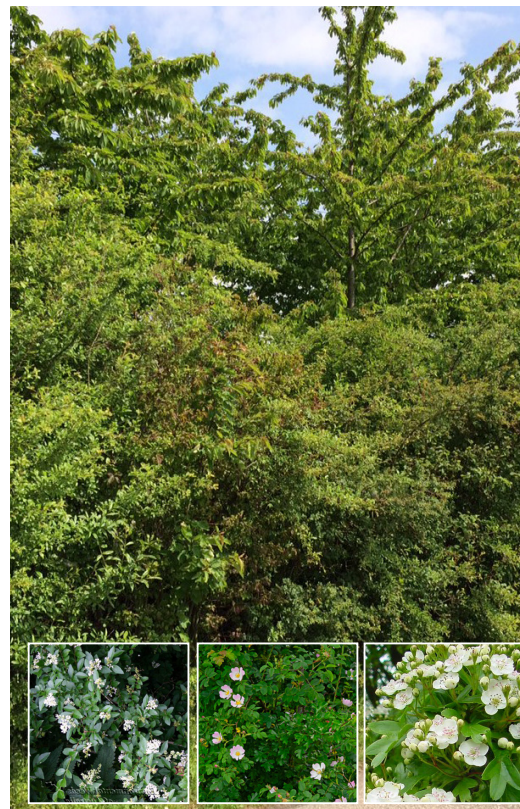
Voorstel boomsoorten in groenzone



Els
(*Alnus Spaethii* 'Spaeth')



Zwarte els
(*Alnus glutinosa*)



Gemengde houtwal
Liguster (*Ligustrum Vulgare*)
Hondsroos (*Rosa canina*)
Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
Sleedoorn (*Prunus spinosa*)
Braam (*Rubus fruticosus*)
Vlierbes (*Sambucus nigra*)

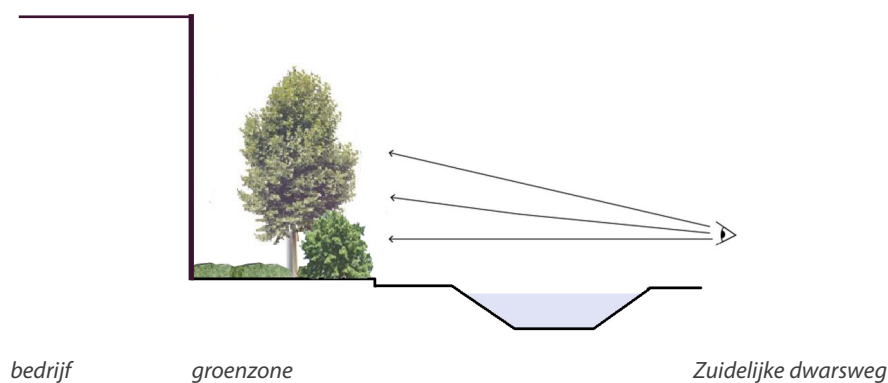
Landschappelijke inpassing

Door middel van de verschillende ooghoogte perspectieven wordt duidelijk dat er vanuit de beleving op straatniveau vanaf de Zuidelijke Dwarsweg nauwelijks verschil is tussen het voorkeursmodel en het referentiemodel. Een goede inpassing betreft in dit geval dus niet zozeer het bouwvolume, maar vooral de landschappelijke inpassing van het volume door middel van een groene buffer als overgang tussen het bedrijventerrein en het polderlandschap.

Tussen de kant van de sloot en de rand van het gebouw is nog ca. 15-18 meter beschikbaar om in te planten met een groene houtwal en verschillende boomsoorten. Langs de Zuidelijke Dwarsweg staan veel Elzen. Het heeft de voorkeur om deze boom terug te laten komen in de beplantingsstrook langs de gehele gevel van Dachser.

De houtwal heeft een volwassen hoogte van ca. 8 tot 10 meter en de bomenrij heeft een volwassen hoogte van 15 - 25 meter met als doel een visuele scheiding te zijn tussen de Zuidelijke Dwarsweg en de bedrijfsbebouwing daarachter. De houtwal vormt in een robuust groenelement een structurele bijdrage aan een ecologische verbinding langs de Zuidelijke Dwarsweg. De voorgestelde plantsoorten zijn onderhoudsarm. In het assortiment van de beplanting wordt rekening gehouden met een onderhoud van ca. 1 maal per 5 jaar.

Principedoorsnede groene overgang naar bedrijf



bezoek Westblaak 51
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam
The Netherlands

T +31 10 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl
W www.bgsv.nl

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap