



Galvanitasterrein

Advies landschap en natuur herontwikkeling Galvanitasterrein Oosterhout
01.11.2021 Steven Slabbers landschapsarchitect BNT



Advies landschap en natuur herontwikkeling Galvanitasterrein Oosterhout

1 november 2021

1 Aanleiding

In Oosterhout gaat Galvanitasfabriek VOF het leegstaande complex van de voormalige Galvanitasfabrieken aan de Oosterheide herontwikkelen tot een gemengd woon-werk gebied. Tot enkele jaren geleden werd hier het befaamde schoolmeubilair gemaakt waar generaties wijzer aan zijn geworden. Binnenkort worden de bestaande hallen opgeknapt en klaargemaakt voor een 'tweede leven' als atelier, galerie, werk- en ontmoetingsplek. Aan het bestaande complex worden vijf woontorens toegevoegd waarvan er vier uit het daklandschap oprijzen. Het voormalige directiekantoor wordt als zesde toren ontwikkeld. In het hallencomplex worden twee patio's uitgespaard waarmee ook de daglicht-toetreding verbetert.

Grosfeld Beckers van der Velde architecten werkt deze plannen architectonisch en bouwkundig uit. Voor de inrichting van de buitenruimte is Steven Slabbers, voorheen Bosch Slabbers landschapsarchitecten, gevraagd te adviseren, dit in nauwe samenspraak met ecoloog Jurriën Kooijman van de Antea group en Johan de Vrie van de gemeente Oosterhout.





2 Waardering huidige situatie

De huidige situatie is zeker niet zonder waarde. De hallen zijn in de jaren zestig van de vorige eeuw aan het Wilheminakanaal ontwikkeld. Het gaat om twee complexen van geschakelde hallen, die door een brede promenade van elkaar worden gescheiden. Met hun lichte constructie, grote overspanningsvrije ruimten en ritmiek aan getoogde daken zijn zij een representatief voorbeeld van de fabrieksbouw uit die periode. De fabriekshallen vormen monumentale ruimten. De wanden zijn deels gesloten, waarbij de poorten wijd open kunnen om het werkverkeer binnen te laten. Het daglicht komt van boven, door de lange dakvensters die als ribben op de getoogde daken zijn geplaatst en die de ritmiek van het daklandschap nog versterken. Los van de hallen staat aan de zijde van het kanaal het voormalig directie/kantoorgebouw.

De hallen staan 'fier' aan het Wilhelminakanaal, dat door monumentaal uitgegroeide eiken wordt begeleid.

Het voormalig fabrieksterrein is een wereld van beton, asfalt en bitumen. De biodiversiteit is hier nagenoeg nul. Toch is de ontwikkellocatie in samenhang met zijn directe omgeving ecologisch van betekenis, met name door het voorkomen van verschillende soorten vleermuizen, waaronder de minder algemene watervleermuis. Het vormt een essentiële schakel in de vliegroutes voor de vleermuizen.



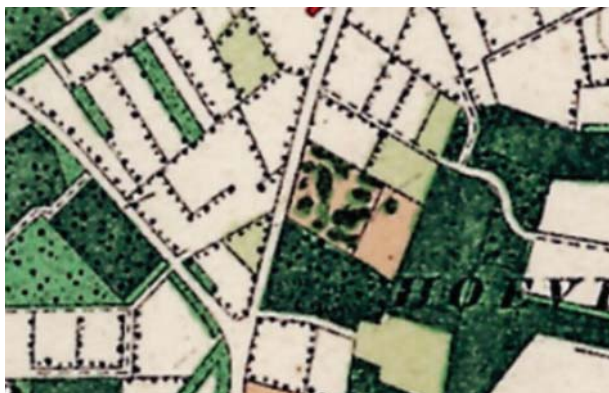


Grenzend aan het voormalige fabriekscomplex ligt een zwaar verwaarloosde strook productiebos (het 'politiebos'), dat overgaat in een wat beter onderhouden en fraaier uitgegroeide groenstrook langs het talud van de Burgemeester Holtroplan over het kanaal. In het 'politiebos' is een vossenhol aangetroffen als ook een verlaten roofvogelnest. Een uitgebreide inventarisatie van de aangetroffen natuurwaarden is vastgelegd in de Natuurtoets (2 april 2019) opgesteld door Antea.

De Natuurtoets legt de actuele natuurwaarden vast. Dat laat onverlet dat deze waarden fors achterblijven bij de potenties die een gebied van deze omvang en met deze ligging heeft. Dat geldt zeker ook voor de ruimtelijke kwaliteit. Doordat het complex al geruime tijd leegstaat, de aanliggende parkeerterreinen nauwelijks meer worden gebruikt en het groengebied al lange tijd niet meer is onderhouden roept het geheel een desolaat beeld op. Tegelijkertijd toont de recente komst van MOYA / young art de potenties van deze plek. Deze plek vraagt erom wakker te worden gekust.



1911



1932



1958



1968



1989



2020



3 Statement en opgave

Je moet een ontwikkeling alleen doen wanneer de situatie daar werkelijk beter mee wordt. Wanneer de ontwikkeling ertoe leidt dat de locatie interessanter wordt om te wonen, te werken, te vertoeven én voor de natuur van grotere waarde wordt. Anders kun je het beter laten.....

De algemene opgave is om ontwikkelingen zodanig te geleiden dat kernkwaliteiten behouden blijven, knelpunten tot een oplossing worden gebracht en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd, en dat alles zodanig dat de plek *'zijn verhaal kan blijven vertellen'*. Het verhaal van deze plek wordt gevormd door een opeenvolging van 'tijdslagen'.

- Aanvankelijk groeide op deze arme zandgronden heide. Hier op de Oosterheide lieten de schaapsherders hun kudden grazen.
- In de tweede helft van de negentiende eeuw is de Oosterheide in cultuur gebracht, waarbij de jonge heideontginning ontstond. Dat resulteerde hier in een opvallend kleinschalig mozaïek van bosjes en akkertjes afgezoomd door houtsingels.
- Omstreeks 1920 wordt dit hoevelandschap doorkliefd door de aanleg van het Wilhelminakanaal, dat vooral de industriële ontwikkeling van Tilburg een boost zou geven.
- In de jaren zestig van de vorige eeuw komt aan de zuidzijde van het kanaal een industriële ontwikkeling op gang. Hiertoe zijn haaks op het kanaal nieuwe ontsluitingswegen aangelegd. Doordat deze, evenals de weg langs het kanaal, zwaar in de beplanting staan ontstaat hier ruimtelijk een kamerstructuur.
- Anno 2021 is dit industrieterrein volledig ingebed in het stedelijk weefsel van Oosterhout.





4 Ambitie

Ruimtelijke kwaliteit gaat over meer dan 'mooi en lelijk', gaat verder dan alleen het beeld. Ruimtelijke kwaliteit gaat ook over de herkenbaarheid van het verleden, over de natuurwaarde, over hoe een gebied wordt gebruikt, over duurzaam omgaan met water en energie.

Vanuit die brede definitie van ruimtelijke kwaliteit is het de ambitie om met de herontwikkeling van het Galvanitascomplex:

- 1 Een onderscheidende ruimtelijke identiteit te ontwikkelen
- 2 De reeds aanwezige ecologische structuren hernieuwd kracht bij te zetten
- 3 De biodiversiteit te versterken
- 4 'Slimmer' met het water om te gaan

In het navolgend advies (H5) worden deze vier ambities uitgewerkt, waarna nog specifiek wordt ingegaan op het nieuw te ontwikkelen fietspad door de groenstrook langs de weg over het kanaal.





5 Advies landschap en natuur

5.1 Onderscheidende ruimtelijke identiteit

Hier kan een onderscheidende ruimtelijke identiteit worden ontwikkeld door:

- In de aard van de beplantingen de basis van dit gebied, het landschap van de arme zandgronden, door te laten klinken. Daartoe adviseer ik om in het voorterrein, tussen fabriekshallen en de weg langs het kanaal, de bovenste 10 cm af te schrapen en het terrein vervolgens in te zaaien met een bloemrijk grasmengsel voor lichtere gronden van de CruydtHoek.
- Het industrieel erfgoed weer te laten stralen, waarbij met name het daklandschap kan worden ontwikkeld tot een bijzonder onderdeel van het complex, tot een opgetild tweede maaiveld.
- In de openbare ruimte ook de bijna iconische schoolstoelen die hier decennia in de werden gefabriceerd op te nemen, maar dan in gegalvaniseerd staal. Het idee is deze stoelen in verschillende kleuren over de openbare ruimte van het terrein uit te strooien.

5.2 Ecologische structuren hernieuwd kracht bijzetten

Voor de ecologische structuur zijn de eikenlaan langs het kanaal als ook de boomstructuren haaks op het kanaal van belang, ook als onderdeel in de vliegroutes van de vleermuizen.

Het Galvanitas terrein ligt tussen twee van deze structuren, deze vormen als het ware de boekensteunen van de ontwikkeling. Het is van belang dat langs het talud van de weg een voldoende stevige structuur behouden blijft en dat de inrichting hiervan wordt afgestemd op de betekenis van dit gebied als vleermuisroute. Langs de Eikdijk wordt de lijnstructuur van opgaande boombeplanting waar mogelijk versterkt.





5.3 Versterken biodiversiteit

Uitgangspunt is een algehele vergroening van het terrein, in harmonie met de architectonische kwaliteit van de fabriekshallen. Daarbij wordt een verscheidenheid aan milieutypen nagestreefd, met een afwisseling van nattere en droge milieus en worden aanvullend extra maatregelen getroffen voor bepaalde soorten als watervleermuis, slechtvalk, gierzwaluw, mezen, bijen en vlinders

Gevarieerde groendaken

Ik adviseer om het daklandschap als groendak te herontwikkelen. Groendaken bestaan in tal van verschillende typen, waaronder typen die speciaal zijn ontwikkeld voor vlinders en bijen.

Groendaken hebben een substraatlaagdikte tussen de 4 en 15 cm en een gewicht van 30 tot 150 kilo per vierkante meter. Wanneer een sedumvegetatie wordt toegepast dan is het gewicht circa 60 kilo/m². Ecologisch gezien zijn deze matten tamelijk schraal samengesteld, de meeste sedumdaken bevatten slechts 6 tot 10 soorten. Een meer biodiverse vegetatie die ook voor vlinders en bijen interessant is omvat een mix van sedumsoorten, grassen, kruiden, waard- en nectarplanten. Dat vergt een dikkere substraatlaag waardoor het gewicht van het groendak oploopt tot 150 kilo / m². Een groendak voor vlinders moet ingericht worden voor ieder levensstadium van de vlinder. Het moet daarom waardplanten bevatten voor de rupsen, nectarplanten voor de vlinders, warmte en beschutting en uiteindelijk ook een plek om te overwinteren. Idealiter wordt een aaneengesloten groendak ontwikkeld, waarbij de samenstelling is afgestemd op het draagvermogen van het dak.





zelfde wand 5 jaar later (geurst Schulze arch.)

Dat betekent dat in de 'naad' waar de bollingen samenkomen een zwaarder groendak kan worden toegepast, waar op de bollingen zelf een lichter sedum-dak wordt aangelegd. Zo spiegelt de samenstelling van het groendak de ritmiek van de bollingen..

Patio's

In de voormalige fabriekshallen worden twee patio's uitgespaard, ook om de lichttoetreding in de hallen te verbeteren. Deze patio's worden ingericht als groene oases. Hier kunnen bomen in de volle grond worden aangeplant. Ook hier wordt met de vegetatiesamenstelling (kruiden+bomen) ingespeeld op de kenmerken van de arme zandgronden. Als bomen kunnen berk of grove den in een volwassen maat worden aangeplant. Deze torenen dan boven het golvend daklandschap uit en bieden extra beschutting aan rupsen en andere insecten. Het voordeel van grove den is dat deze zeer groot kan worden aangeplant, met een hoogte van 10 meter waardoor direct een groots effect wordt bereikt. De berk kan minder groot worden aangeplant, maar biedt vanuit de natuurontwikkeling meer perspectief. Als onderbegroeiing kunnen varens, heide en diverse grassen worden aangebracht. Met het oog op de lichttoetreding is het toevoegen van struiken hier niet wenselijk.

Groene wanden

De hallen hebben een overwegend gesloten buitenwand. Dat is onderdeel van de architectuur van deze hallen. Tegelijkertijd bieden zij goede mogelijkheden tot vergroening. Mijn advies is om op circa 40 cm van de wand een strak netwerk van spandraden aan te brengen -met 'mazen' die circa 50 cm breed en 70 cm hoog zijn- en hier klimmende soorten als hop, wilde wingerd, kamperfoelie,



clematis en hederas langs te geleiden. Daarmee wordt binnen enkele jaren een groene wand bereikt, die ook veel insecten aantrekt en schuil- en broedmogelijkheden aan zangvogels biedt.

Parkeren

Ten aanzien van het parkeren adviseer ik een groene inrichting. Dit wordt bereikt door het toepassen van grastegels en door het aanbrengen van een onregelmatige boombeplanting tussen de parkeerstroken.

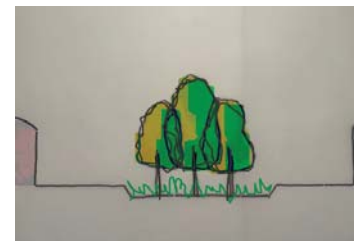
Toepassen van grastegels kan mogelijk op gespannen voet staan met de status van beschermd drinkwaterwingebied. Dit bleek op het aanliggend parkeerterrein echter geen beletsel, daar zijn recent met succes grasstenen als halfgesloten verharding toegepast.

Tussen de rijen worden wadi's aangelegd (zie volgend punt), laagtes waarin overtollig regenwater tijdens piekbuien wordt opgevangen en zo lang mogelijk wordt vastgehouden. In deze laagten worden op onregelmatige afstand els, wintereik, ruwe berk en es aangeplant, waardoor lange, transparante 'schermen' ontstaan die op termijn ook door vleermuizen als alternatieve vliegroute kunnen worden gebruikt.

Verscheidenheid aan milieutypen

Tussen de parkeerrijen en in de promenade worden laagten aangebracht waarin het regenwater kan worden opgevangen en worden vastgehouden.

Deze laagten voegen een vochtig milieu toe aan de overwegend droge omgeving. De laagten die in de promenade worden aangebracht zijn ruim van maat. Hier kan een gevarieerd 'landschap' worden ontwikkeld, met een kruidlaag van varens en grassen, en verspreid bomen als es, els, ruwe berk en wintereik.





Voorzieningen voor (water)vleermuis, slechtvalk, gierzwaluw en mezen

Voor de vleermuizen zijn behoud en versterking van de vliegroutes essentieel. Daarnaast is het van belang dat zij voldoende foerageermogelijkheid (insecten) hebben en plekken waar zij gedurende zomer en winter hun kolonie kunnen huisvesten. Voor dat laatste adviseer ik om in de nieuw te ontwikkelen torens op diverse hoogten kasten aan te brengen, lager gesitueerde kasten als zomer-verblijf en hoger gesitueerde kasten als winterverblijf. Deze kasten moeten van voldoende omvang zijn om ook grotere kolonies te kunnen herbergen.

De hoogste toren is vrijwel het hoogste gebouw in de wijde omgeving. Het dak van deze toren biedt goede kansen voor het huisvesten van de slechtvalk, de snelste roofvogel die Nederland rijk is. Ik adviseer op het dak hiervoor een kast te plaatsen en vervolgens geduld te betrachten, er kunnen jaren overheen gaan voor de slechtvalk de kast gaat bewonen.

Ook de gierzwaluw zal zich in de omgeving van het kanaal thuis voelen. Daarbij is dit een effectieve muggenvanger. Ook voor de gierzwaluw kunnen nestkasten worden toegevoegd. Daarbij is het van belang dat zij een vrije aanvliegroute kennen en zowel op afstand van als uit het zicht van de nestkast van de slechtvalk worden geplaatst.

Aanvullend kunnen nestkasten voor mezen, waaronder de zwarte roodkraagmees, worden opgenomen.





5.4 Slim omgaan met water

Op verschillende manieren kan het water dat vanuit de hemel op de locatie neerdaalt beter worden benut.

Ik adviseer om de hemelwaterafvoeren niet op het riool aan te sluiten maar dit water in het gebied zelf op te vangen en zo lang mogelijk vast te houden. Daartoe zijn er twee mogelijkheden, die ieder een andere vervolgtoeepassing van het opgevangen water bieden.

Een eerste mogelijkheid is dat het hemelwater wordt opgevangen in de wadi's die op het parkeerterrein tussen de parkeerrijen worden ontwikkeld en in de promenade worden opgenomen. Een decoratief systeem van gootjes voert het water vanaf de daken naar de promenade en maakt zo deel uit van de beeldtaal en identiteit van de ontwikkeling. Vanuit deze wadi's kan het water vervolgens in de bodem infiltreren en zo het grondwater aanvullen. Dit kan alleen wanneer dit infiltrerend water voldoet aan de kwaliteitseisen die hier vanuit het waterwingebied aan worden gesteld.

Een tweede mogelijkheid is dat het water wordt opgevangen in een gesloten systeem waarna het als grijswater wordt hergebruikt voor warmteopslag, koeling en doorspoeling van het sanitair.



Impressies Galvanitasterrein - Grosfeld Beckers van der Velde architecten



5.5 Politiebos en groenzone aan het talud

Als gezegd, het 'politiebos' is aangelegd als productiebos waarna het niet verder is onderhouden. Bij de aanleg van de fabriekshallen zijn grote hoeveelheden aarde naar en in de randen van dit bos geschoven. Op deze grondhopen tiert de braamvegetatie welig. De bomen, overwegend naalddhout maar ook enkele eiken en esdoorns, staan zo dicht op een dat ze elkaar in evenwicht houden.

Met de aanstaande ontwikkeling maakt het 'politiebos' plaats voor parkeren. Daarmee wordt de parkachtige strook langs het talud van de Burgemeester Holtroplaan nog belangrijker als vliegroute voor vleermuizen. Deze groenstrook is ouder, beter onderhouden en meer gevarieerd van samenstelling, zowel wat betreft boomsoorten (eik, berk, acacia, esdoorn) als wat betreft kruidvegetatie. Hier treft men onder meer salomonszegel en lelietje der dalen aan, soorten die bevestigen dat deze beplanting al veel ouder moet zijn. Binnen deze smalle strook is een afwisseling tussen meer open en meer besloten delen. Door de variatie aan boomsoorten, de goed ontwikkelde kruidlaag en de afwisseling tussen meer open en besloten delen ademt deze strook een welhaast parkachtige sfeer uit. Wanneer je door deze strook wandelt vergeet je dat je midden in Oosterhout bent.



Tegelijkertijd is het vanuit mobiliteit en bereikbaarheid van het Galvanitasterrein noodzakelijk in deze strook een fiets- en voetpad naar de weg langs het kanaal aan te leggen. Noodzakelijk omdat alternatieven ontbreken. Dat maakt de opgave complex. Enerzijds is er de opdracht om de betekenis van deze strook voor de vleermuizen geen geweld aan te doen. Anderzijds is er de noodzaak door deze strook een veilige fiets/wandelverbinding aan te leggen. Uitgangspunt hierbij is dat het aanwezige groen zo min mogelijk schade wordt toegebracht.

Voor de vleermuizen is het van belang dat de opgaande bomen zoveel mogelijk blijven behouden en er geen lichtverstoring is. Vleermuizen vliegen hoog over. Wanneer het lichtarmatuur niet hoger dan 240 cm is waarbij amberkleurig licht in een bundel naar beneden uitstraalt dan zullen de vleermuizen daar geen hinder van ondervinden. Antea geeft aan dat de vleermuizen ook geen hinder zullen ondervinden van de diffuse lichtuitstraling vanuit de aanliggende woontorens.

Voor de voetganger en fietser is sociale veiligheid van belang. Bij voorkeur is er vanaf de Burgemeester Holtropaan doorzicht op het fietspad mogelijk. Dat betekent dat het pad niet al te ver van deze weg af mag liggen, en dat tussen pad en talud enige dunning in de struiklaag nodig is om de gewenste zichtrelatie te bewerkstelligen.

Op dit moment slingert al een informeel pad door de groenstrook. Idealiter



wordt dit tracé zoveel mogelijk aangehouden, dan hoeft er zo min mogelijk te worden gekapt. Richting kanaal buigt dit pad zich eerst om een prachtige acacia en vervolgens om een fraaie meerstammige berk. Beide bomen worden rechteom gepasseerd. Om het pad wat dichters langs het talud van de Burgemeester Holtropaan te voeren en zo meer zicht vanaf de weg te creëren kan worden overwogen het fietspad links om beide bomen te leiden.

Braam is soort die sterk woekert en weinig ruimte laat voor andere vegetatie. Tegelijkertijd is een struiklaag wel een belangrijke toevoeging aan de kruid- en boomlaag, met name voor insecten en zangvogels. Ik adviseer de braam integraal te verwijderen en te vervangen door vlier, krent, sleedoorn, meidoorn, vuilboom, Gelderse roos, egelantier en hazelnoot

Integrale afweging

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de groenstrook in de toekomst intensiever gebruikt, als uitloophoud voor bewoners en als onderdeel van een grotere fietsroute. Daarmee zal het gebied mogelijk aan natuurkwaliteit inboeten. Met de voorgestane inrichting blijft de betekenis als vleermuis-route echter behouden en wordt een mogelijk verlies aan andere natuurkwaliteit meer dan gecompenseerd elders in dit gebied.





6 Conclusie

Deze notitie trapte af (H3) met het statement dat men 'een ontwikkeling alleen moet doen wanneer de situatie daar werkelijk beter mee wordt. Wanneer de ontwikkeling ertoe leidt dat de locatie interessanter wordt om te wonen, te werken, te vertoeven én voor de natuur van grotere waarde wordt. Anders kun je het beter laten.....'.

Hier doet zich de situatie voor dat met deze ontwikkeling zowel ruimtelijk als ecologisch werkelijk winst kan worden behaald. De voormalige fabriekshallen gaan weer gaan stralen, het thans verlaten en vervuild gebied wordt letterlijk weer tot leven gebracht en een versteend gebied wordt fors vergroend. Mens, plant en dier kunnen hier weer een prima leefomgeving vinden, waarbij cultuur en natuur in symbiose worden ontwikkeld, met de slechtvalk 'in top' en Moya 'at the bottom'.



