

Landschapsplan

Landschapsplan herontwikkeling kavel VI westzijde Park 15

P200795

ir. L.A.W. (Leander) van Berkel bnt

ir. D. (Dominik) Kriska

juni 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Plangebied	4
2. Programma van eisen	5
3. Ontwerptoelichting	8
4.Tot slot	13

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In voorliggend plan is de uitwerking van de landschappelijke inpassing van Kavel VI binnen bedrijventerrein Park15 opgenomen. De aanleiding daarvoor is dat de uitgeefbare gronden voor bedrijvigheid en de omliggende groenzones worden herbegrensd, zodat een betere en meer efficiënte verkaveling ontstaat die beter aansluit bij de logistieke opzet van de beoogde kavel. Tegelijkertijd wordt daarmee de groene zoom rond het bedrijventerrein meer aaneengesloten en robuust, wat de inpassing naar de randen sterker maakt. Een tweede aanleiding voor voorliggende uitwerking, is dat de plannen voor landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein een mate van abstractie hebben die een verdere concretisering vragen, alvorens tot inrichting overgegaan kan worden. De doorgevoerde aanpassingen in de verkaveling, uitgangspunten voor het ontwerp en de concrete uitwerking zijn hierna toegelicht.

1.2. Plangebied

Het plangebied waar voorliggende uitwerking betrekking op heeft, ligt aan de westrand van bedrijventerrein Park 15. De uitwerking betreft de goede landschappelijke inpassing van een deel van die westrand, die uit meerdere zones bestaat:

- Rietgraafsingel met herziene rand bedrijfsbestemming Kavel VI aan de oostzijde;
- De Van Balverenlaan aan de zuidzijde (verlengde Rietgraaf tot aan de rand van Kavel VI);
- De achterzijden van de percelen aan de Akkerstraat tot aan de achterzijde (westzijde) Kavel VI;
- De smalle boomgaard (voormalige protestgaard) aan de noordzijde, tussen de Akkerstraat en de Rietgraafsingel.

Het plangebied vormt daarmee een langgerekt en slingerende groenzone die in breedte varieert van ruim 10 meter tot meer dan 50 meter.



Plangebied

2. Programma van Eisen

De bedoeling is om in het plangebied tot een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein te komen en tegelijkertijd een meervoudige functie toe te bedelen aan het gebied, bestaande uit ecologische meerwaarde en recreatief en educatief medegebruik. In het programma van eisen dat daarvoor is opgesteld, zijn de uitgangspunten en eisen geformuleerd waaraan het te ontwikkelen plan moet voldoen. Dit pve is daarmee het uitgangspunt en toetsingskader voor het landschappelijk inpassingsplan. De basis voor de uitwerking van de landschappelijke inrichting in het plangebied betreft de volgende documenten:

- Beeldkwaliteitsplan Park15 2015
- Groeninrichtingsplan 2019
- Voorontwerp Oosterhout park 15, kavel VI
- Archeologisch onderzoek, voor zover betrekking hebbend op het plangebied
- Vigerend bestemmingsplan
- Gebiedsmaatregelen Knoop 38 (gemeente Overbetuwe)

Dit programma van eisen beoogt een compleet overzicht te bevatten van alle randvoorwaarden en uitgangspunten welke in acht dienen te worden genomen bij het opzetten van de landschappelijke inpassing:

- Het bestaande bestemmingsplan wordt gedeeltelijk gewijzigd aan de hand van een nieuw ontwerp; de 2 werkeilanden vervallen en ook de (destijds beoogde) afronding met een rondweg. Het bestemmingsvlak bedrijven wordt een blok, geschikt voor logistieke bedrijvigheid. De groene omlijsting wordt door dit alles meer aaneengesloten en robuust.
- Inpassen van een archeologische vindplaats en/of het gebruiken van bekende archeologische gegevens uit de directe omgeving en hier een nieuwe, zichtbare betekenis aan geven in het ontwerp.
- Inpassen van een nieuw Betuwse Bongerd-landschap, bestaande uit een aaneenschakeling van verschillende bongerds met verschillende fruit- en eventueel notenbomen.
- Bestaande “protestboom” (treurwilg) nabij de Van Balverenlaan inpassen en zo mogelijk hier een bijzondere plek omheen creëren.
- Bestaande bebouwing ten oosten van de Akkerstraat wordt gerespecteerd en ingepast, zo ook het zicht vanaf de Akkerstraat (wallen dienen zicht naar bedrijfsbebouwing Park 15 goeddeels weg te nemen).
- Het zicht vanaf de woningen aan de Nieuwendijk wordt ingepast, rekening houdend met de plannen voor De Danenberg (planontwikkeling De Danenberg wordt als autonome ontwikkeling beschouwd).
- Maximale bouwhoogte van een nieuw logistiek gebouw is ca. 15 meter, Kavel 6 wordt deels bebouwd en biedt ook logistieke buitenruimte, die wordt ontsloten via bestaande wegen
- Plaatsen van een bijzonder bedrijfsgebouw voor de overgang van de groene rand naar het verstedelijkte binnengebied van Park 15.
- Het nieuwe gebouw heeft een zeer sterke relatie met de omgeving, door het materiaalgebruik en de beperkte hoogte van ca. 15 meter. Het vormt een geheel met het groen eromheen.
- Een haag als erfafscheiding rond Kavel VI is verplicht.
- Het geïntroduceerde concept van de aarden wallen rondom het zuidelijke deel van Park 15 wordt hier verder doorgetrokken, waarbij de vormgeving van de wal en beplantingskeuzes worden geoptimaliseerd.
- Het ontwerp zal de plaatselijke fauna respecteren en het leefgebied hiervoor waar mogelijk versterken, met name voor steenuilen en vleermuizen.
- Het wegnemen van zicht op het bedrijventerrein is hier aan de rand van Park 15 een belangrijk onderwerp, waar mogelijk ‘harde’ bebouwing voor een belangrijk deel aan het zicht onttrekken



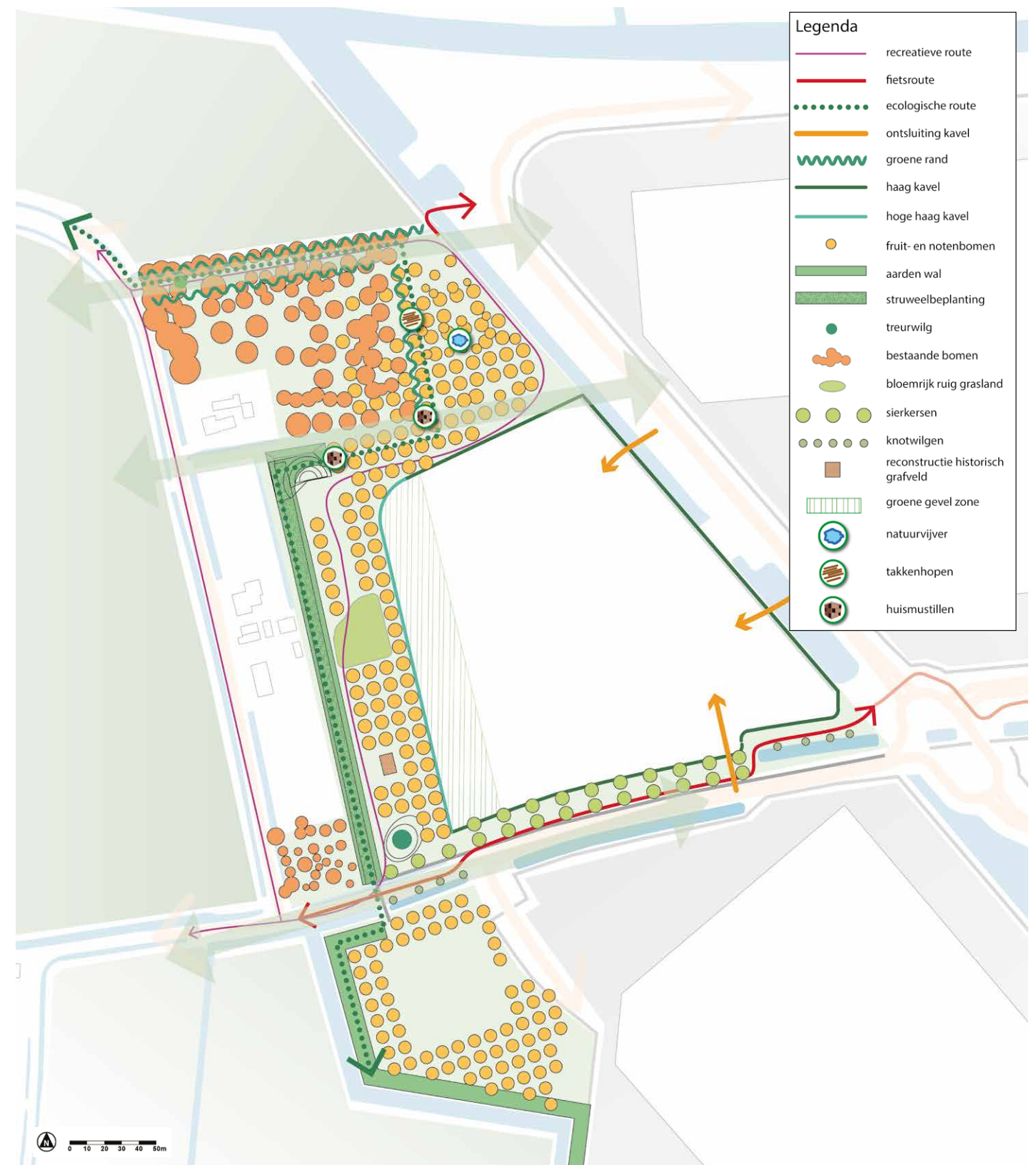
De Betuwse Bongerd als onderdeel van de Identiteit Park15 (Bron: Beeldkwaliteitsplan Park 15 - Overbetuwe, 1 september 2015)



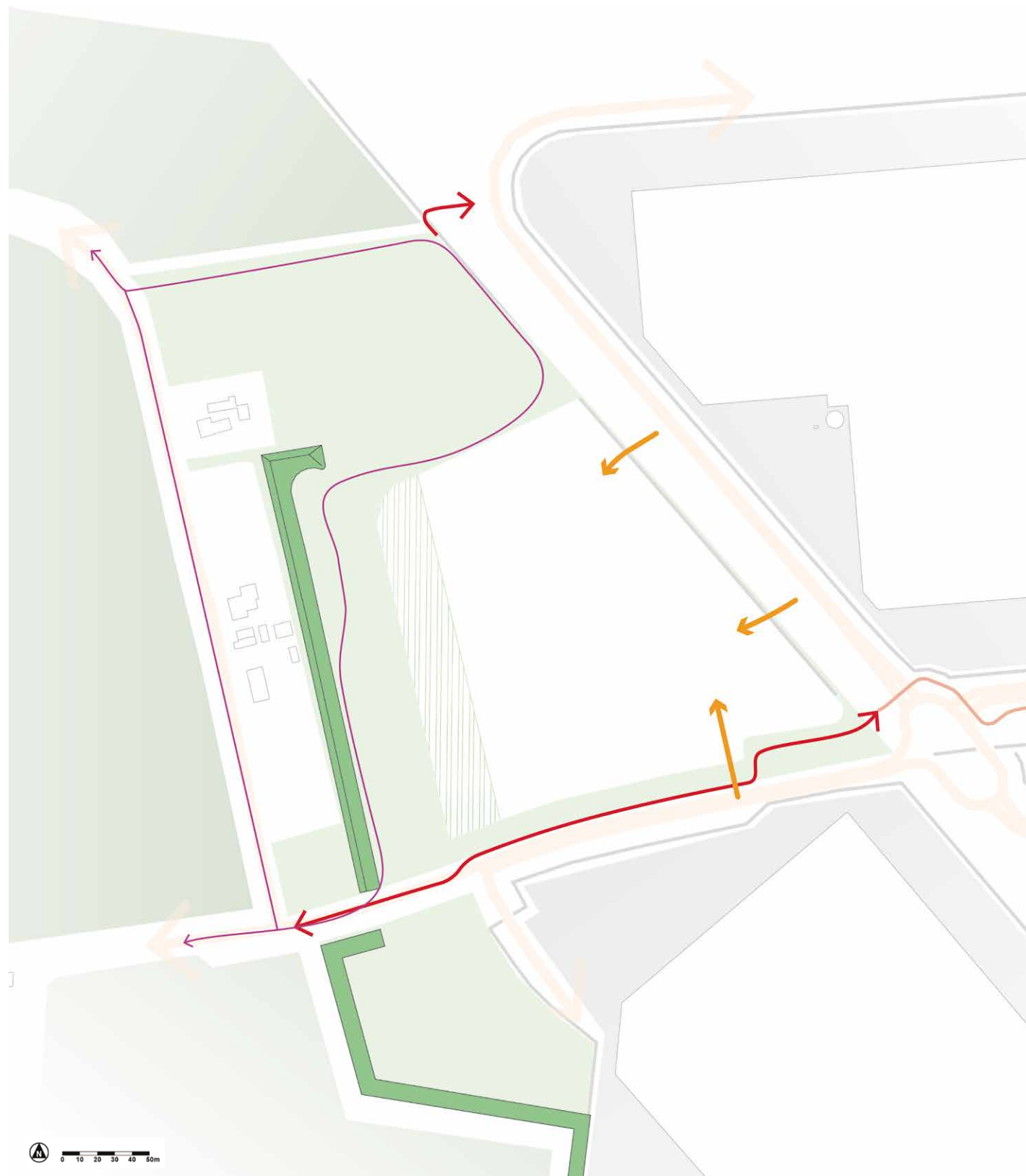
Voorlopig ontwerp het Landschapspark “De Danenberg” (Bron: Gemeente Overbetuwe, overbetuwe.nl, 9 juni 2020)

- De aarden wal maximaal tot de Rietgraaf doortrekken met een harde rand, voorbeeld is een dijkcoupure, onderbreking van een dijk voor het verkeer. Eventueel daartoe een keerwand realiseren met ecologisch betekenis.
- De Van Balverenlaan zal, nadat het bestaande fruitbedrijf aan de Van Balverenlaan is gesaneerd, uitsluitend als calamiteitenontsluiting gaan dienen (afsluitbaar) en als een doorgaande route voor langzaam verkeer. De weg zal blijvend afgesloten zijn voor overig auto- en vrachtverkeer.
- Bestaande oudere fruitbomen worden zo veel mogelijk ingepast maar zijn geen dwangpunt, jonge fruitbomen kunnen eventueel worden verplaatst.
- Historisch en archeologisch onderzoek vormt aanleiding om in het plangebied een plek in te richten waar het 'archeologische verhaal' van deze plek uitgebeeld kan worden. Er zijn geen archeologische waarden fysiek in het gebied aanwezig die in de vormgeving van het gebied meegenomen kunnen worden.
- Cultuurhistorisch waardevolle elementen (oude boomgaard) dienen te worden ingepast.
- Parkeren bedrijvigheid op eigen bedrijfsterrein; voldoende voor een logistiek gebouw van ca. 20.000m². Geen bedrijfsparkeren in de groene omzoming aan de noordzijde/westzijde, hooguit daar wat parkeren voor recreanten maken.

- Beplanting op de aarden wallen sluit voldoende aan bij het groeninrichtingsplan 2019 voor de wallen die meer zuidelijk zijn aangelegd, zodat een eenduidig beplantingsbeeld ontstaat rond het park. Wel zal optimalisatie worden doorgevoerd, door de wallen aanmerkelijk breder te maken en door ter hoogte van de bestaande woningen aan de achterzijden meer groenblijvers toe te passen waar dat visueel het meest gewenst is (denk aan hultst, liguster en beuk).
- Creëren van een route door het gebied (maar gescheiden van kavel VI, dit terrein is privé) met aansluitingen op openbare wegen in Park 15 (Rietgraafsingel en Van Balverenlaan), de Akkerstraat en de gebiedsmaatregel langs de A15 richting plassegebied.
- Het terrein rondom het logistiek gebouw toegankelijk maken voor werknemers maar ook voor recreanten, waar mogelijk aansluiten op bestaande routes.
- Uitwerken van de samenhang met het werkeiland direct zuidelijk van het plangebied, dat ook in een boomgaard-achtige groene omgeving wordt voorzien.



Structuurplan kavel VI westzijde Park 15



Structuurplan kavel VI westzijde Park 15 - Infrastructuur



Structuurplan kavel VI westzijde Park 15 - Groenstructuur

3. Ontwerptoelichting

Het kavel kent aan de noordzijde een afronding en grijpt zo terug op de vormen zoals die in het oorspronkelijke plan zijn opgenomen, maar dan zonder werkeiland. Het landschapsplan laat een invulling mogelijk met een gebouw op het westelijke kaveldeel, of elders op de kavel, op meer afstand van de buitenste kavelrand. Voor het geval dat de nieuwe bebouwing op minder dan 6 maal de gebouwhoogte van de omliggende woningen wordt voorzien, komt deze terecht in de “groene gevel zone”. In dat geval zal de aldaar te realiseren dichte achtergevel worden voorzien van klimmend / opgaand groen tegen de gevel, zodat een groen gevelbeeld ontstaat. Het landschapsplan is opgebouwd aan de hand van enkele thematische lagen, die hierna zijn toegelicht.

De omwalling

Het planconcept van een dichte en afsluitende omwalling rond het bedrijventerrein wordt in deze randzone rond het bedrijvenpark doorgezet. Vanaf de Van Balverenlaan wordt in noordelijke richting op de perceelsscheiding een wal aangelegd van ca. 4 meter hoogte, met aan de ‘buitenkant’ (zijde Akkerstraat) eenzelfde talud als bij de wal zuidelijk van de Van Balverenlaan. Daardoor is het aanzien vanaf de buitenzijde vergelijkbaar. Aan de binnenzijde wordt een flauwer talud voorzien, waardoor een betere groeistandplaats ontstaat voor de bomen en het struweel dat op de wal wordt voorzien (zie het beplantingsschema dat is bijgevoegd). De omwalling loopt in noordelijke richting door tot aan de bestaande boomgaard, die buiten het plangebied valt. Vanwege de vorm en omvang van die boomgaard, heeft deze reeds een dusdanig ruimtelijk verdichtend effect, dat het toevoegen van een grondwal achter die boomgaard ruimtelijk niet zinvol is.

Zicht vanuit de omgeving

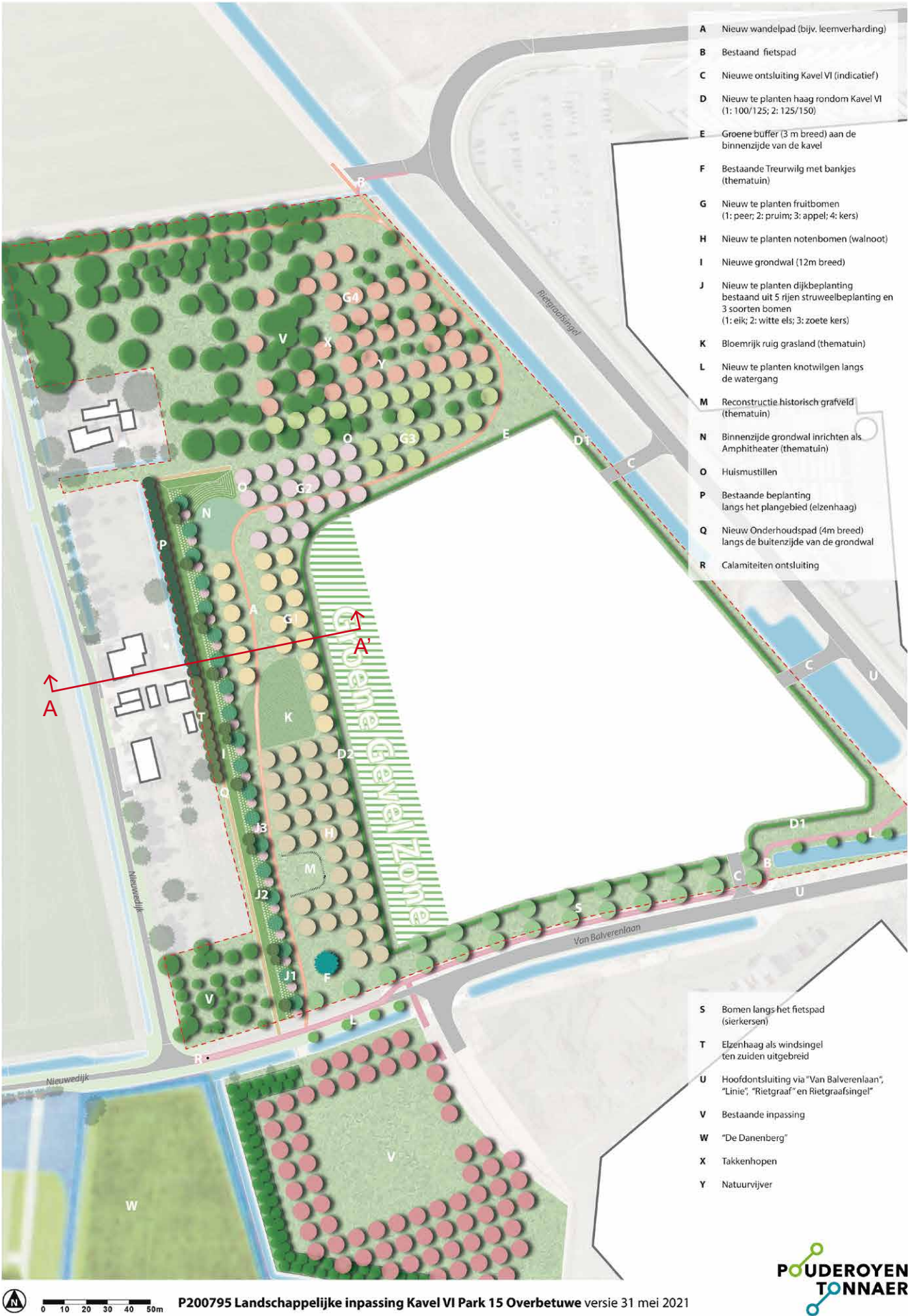
Op de wal wordt een gemengd bomenbestand voorzien van witte els, zomereik en zoete kers. Daaronder een meerrijige aanplant van gemengd struweel. Dit samen levert een grondwal met opgaande beplanting op die na enige jaren eenzelfde hoogte bereikt als de bedrijfsbebouwing. Hierdoor zal vanaf grotere afstanden het zicht naar de bedrijfsbebouwing grotendeels worden ontnomen. Door de wal voldoende breed te maken, is er ook op het hogere waldeel voldoende ruimte om de boomlaag en struweel ondergroei ruim uit te laten groeien.

Zicht vanuit woningen Akkerstraat en Nieuwdijk

Door de wal zo dicht als mogelijk bij de woningen te realiseren, heeft deze ook een maximale afschermdende werking richting de te realiseren bedrijfsbebouwing. Door aanpassing van Kavel VI (werkeilanden vervallen, er komt op een grotere afstand van de woningen een groter bedrijfsgebouw), is vanuit de woningen het zicht naar de bedrijfsbebouwing beter af te screenen. Meer nog zal de toepassing van de wal met opgaande aanplant hieraan bijdragen, daar waar in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan nog werd uitgegaan van de toepassing van enkel boomgaarden, die aanzienlijk lager zijn en daardoor ook minder visuele afscherming geven.

Om de zichtafscherming meest nabij de woningen te optimaliseren, wordt ter hoogte van de woningen in de binnenste rijen van de struweelaanplant een menging voorzien van hult en liguster, zodat daar ook een wintergroen scherm ontstaat, achter de bladverliezende voorste rijaanplant. Door het struweel meerrijig aan te planten zal echter dat wintergroene beeld niet dominant worden in de aanplant en zal de aanplant op de wal vooral een landschappelijk passend beplantingsbeeld geven, zoals dat ook elders in de omgeving (langs A15 en Betuweroute) wordt voorgestaan.

De verderop gelegen woningen aan de Nieuwedijk zullen nauwelijks of geen zicht hebben op dit deel van het bedrijvenpark, er is beperkt zicht vanuit de voorzijde van de woningen o.a. door de al aanwezige beplanting en de afstand tot het plangebied. Door de opbouw van de wal met beplanting van bomen en struweel op de wal zal na een aantal jaren de aanplant even hoog en later hoger zijn dan de bedrijfsbebouwing op Kavel VI. Uiteindelijk wordt er tussen de woningen en het plangebied nog het plan Danenberg gerealiseerd met een strook woningen en door opgaand groen omgeven achtertuinen aan de overzijde van de weg. Deze woningen met landschappelijke inpassing vormen een visueel scherm tussen Park 15 en de bestaande woningen aan de Nieuwedijk. Deze mate van afscherming en de zichtafstanden tot de woningen aan de Nieuwedijk, leiden tot een ruimtelijk aanvaardbare en best haalbare inpassing.

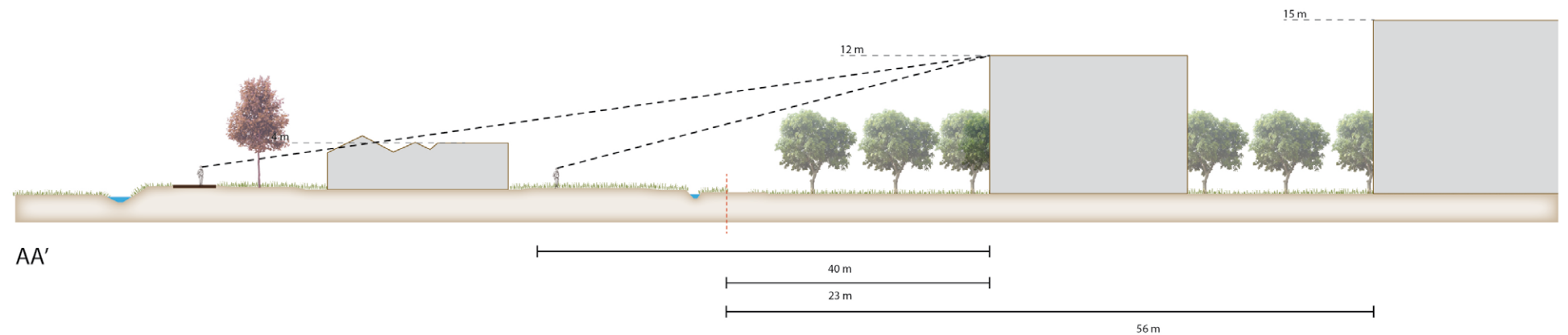


Principe Betuwse Bongerd-landschap

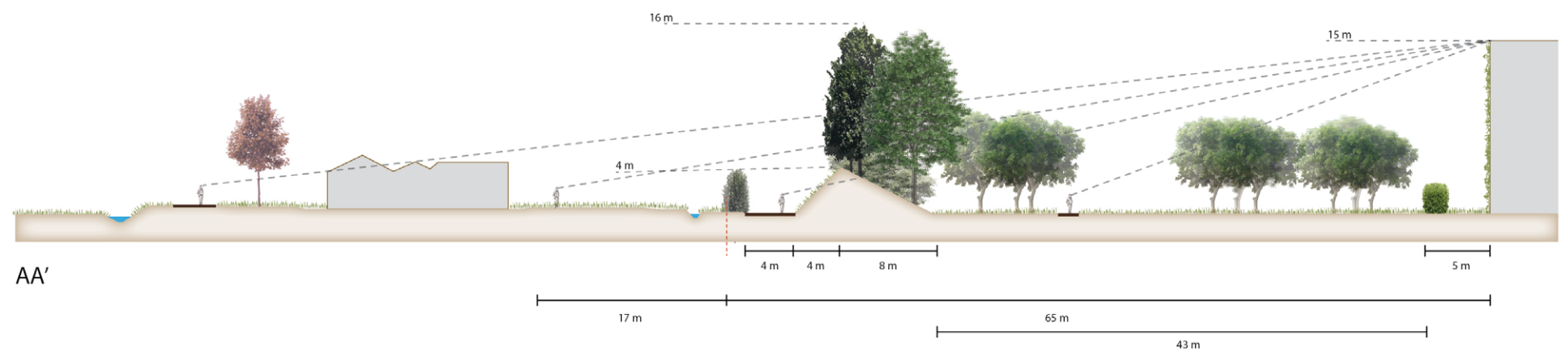
De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen toepassing van boomgaarden rond de bedrijfsbebouwing wordt gevolgd. De zone rond Kavel VI wordt daarbij met meerder gaarden ingevuld, noordelijk van Kavel VI worden fruitgaarden gerealiseerd in een bijpassende rasteraanplant. Deze gaarden sluiten ruimtelijk aan bij de bestaande gaarden in en grenzend aan het plangebied, waardoor een robuust en samenhangend ruimtelijk beeld ontstaat. De bestaande gaarden zijn al relatief oud en zullen t.z.t. vervangen moeten worden. Op dat moment zal de nieuwe aanplant die nu te realiseren is voldoende volgroeid kunnen zijn, waardoor toch een gesloten beeld van fruitbomen gehandhaafd kan blijven.

Westelijk van Kavel VI wordt een gaard van walnoten voorzien. Deze zal een aanzienlijk hogere groeihoogte bereiken dan fruitbomen, zodat de walnoten ook kunnen gaan bijdragen in een robuuste omplanting van de bedrijfshal. Dit is een meerwaarde voor de landschappelijke inpassing van het bedrijvenpark aan deze zijde. Tegelijkertijd hebben walnoten naar verloop van tijd vooral lager in de bomen vrij open kronen, waardoor onder de bomen toch veel lichtval kan ontstaan. Dit is van belang voor een meer diverse ondergroei van grazige en bloemrijke weiden, met een landschappelijke, recreatieve en ecologische meerwaarde.

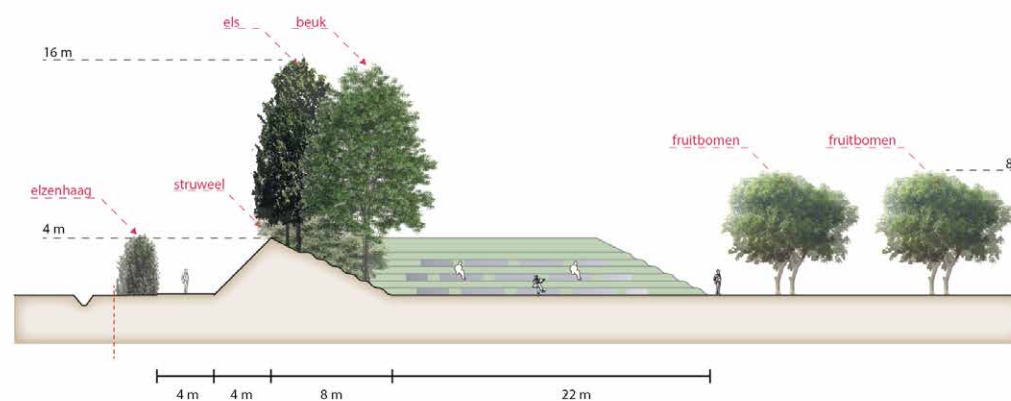
Het principe van de Betuwse Bongerd-landschap is ook reeds voorzien ten zuiden van de Van Balverenlaan, waar nog wel het beoogde werkeiland wordt gerealiseerd. Door deze eenduidige toepassing van gaarden, ontstaat een herkenbaar en eenduidig beeld aan de westzijde van het bedrijvenpark. Deze gaarden lopen door tot aan de Van Balverenlaan en zullen daardoor ook ruimtelijk leiden tot een verdichting en beëindiging van het bedrijventerrein aan deze zijde, daar waarde Rietgraaf nog een veel meer open en parkachtig karakter heeft binnen het centrale deel van het bedrijvenpark.



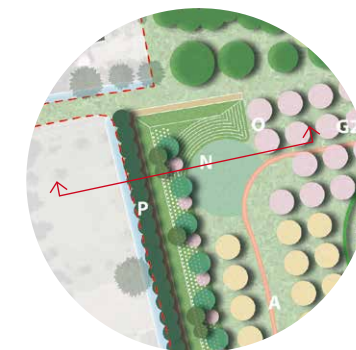
Ontwerp Beeldkwaliteitsplan



Ontwerp met begroeide grondwallen en groene gevel binnen de groene gevel zone (worst-case scenario)

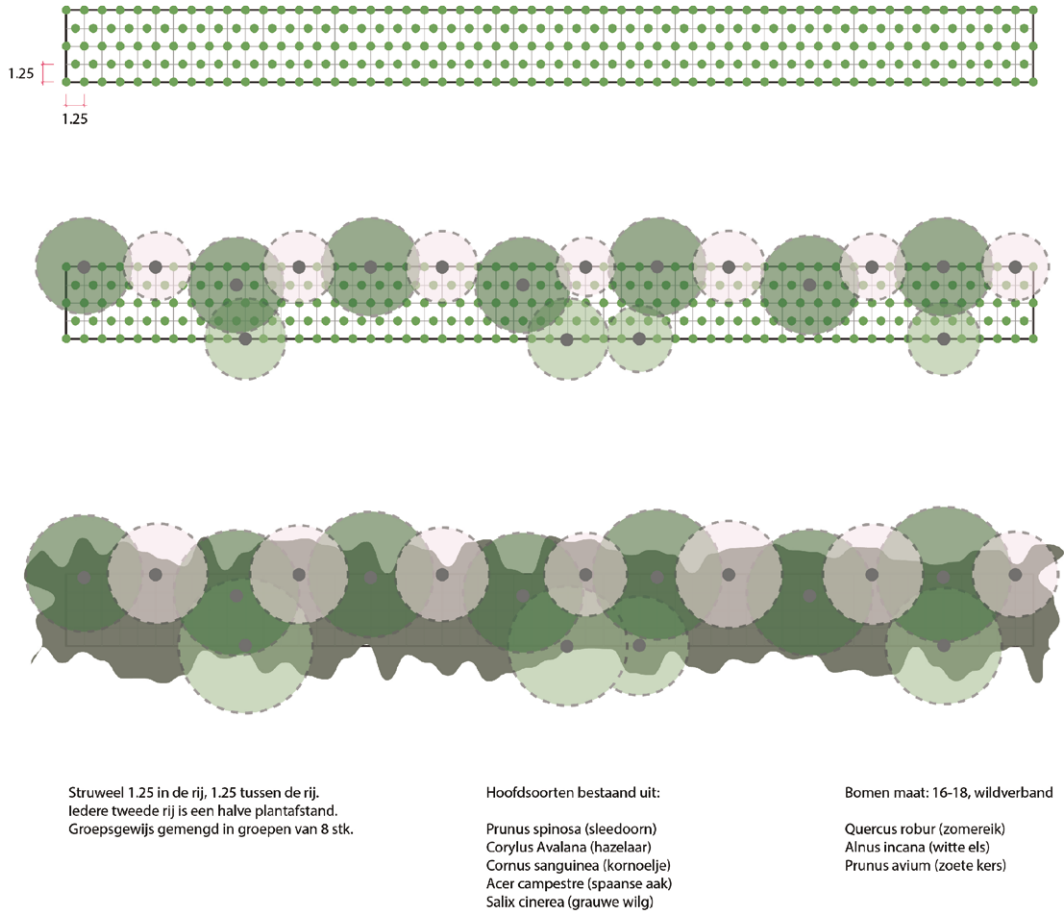


Detail: Amfitheater



Vak	Omvang			Lat. Naam	Ned Naam	Procent	Plantafstand	Plantmaat	Verband	Aantal
D	Hagen	225	m1	Fagus sylvatica	Gewone beuk	-	1 per 0,25 m1	100/150	Dubbele rij 7 per m2	1575
	Hagen	570	m1	Fagus sylvatica	Gewone beuk	-	1 per 0,25 m1	100/125	Dubbele rij 7 per m2	3990
S	Bomen			Prunus avium 'Landscape Bloom'	Sierkers	-	Zie tekening	16-18	Ca 11.50 m H.o.h., zie tekening	23
G	Fruitbomen			Pyrus communis	Peer	-	Zie tekening	16-18	Ca 10.00 m H.o.h., zie tekening	20
	Fruitbomen			Prunus domestica	Pruim	-	Zie tekening	16-18	Ca 10.00 m H.o.h., zie tekening	20
	Fruitbomen			Malus domestica	Appel	-	Zie tekening	16-18	Ca 10.00 m H.o.h., zie tekening	23
	Fruitbomen			Prunus avium	Zoete kers	-	Zie tekening	16-18	Ca 10.00 m H.o.h., zie tekening	37
H	Notenbomen			Juglans regia	Walnoot	-	Zie tekening	16-18	Ca 10.00 m H.o.h., zie tekening	36
J	Struweel	250	m1	Prunus spinosa	Sleedorn	-	1.25 in de rij, 1.25 tussen de rij	100/125	verschoven groepen van 8	200
	Struweel	250	m1	Corylus avalana	Hazelaar	-	1.25 in de rij, 1.25 tussen de rij	100/125	verschoven groepen van 8	200
	Struweel	250	m1	Cornus sanguinea	Kornoelje	-	1.25 in de rij, 1.25 tussen de rij	100/125	verschoven groepen van 8	200
	Struweel	250	m1	Acer campestre	spaanse aak	-	1.25 in de rij, 1.25 tussen de rij	100/125	verschoven groepen van 8	200
	Struweel	250	m1	Salix cinerea	Grauwe wilg	-	1.25 in de rij, 1.25 tussen de rij	100/125	verschoven groepen van 8	200
	Bomen			Quercus robur	Zomereik	-	Zie tekening	10-12	evenredig verspreid, zie tekening	20
	Bomen			Alnus incana	Witte els	-	Zie tekening	10-12	evenredig verspreid, zie tekening	15
	Bomen			Prunus avium	Zoete kers	-	Zie tekening	10-12	evenredig verspreid, zie tekening	20
K	B.R.Grasland	1000	m2		Bloemrijk grasland: cruydhoeck Bloemenmengsel M5	-	200 g per are	zaden	evenredig verspreid	2000 g
L	Bomen			Salix alba	Knotwilg	-	Zie tekening	16-18	Ca 15.00 m H.o.h., zie tekening	8
T	Windsingel			Alnus glutinosa	Zwarte els	-	Zie tekening	16-18	Ca 5.00 m H.o.h., zie tekening	10

Beplantingsplan m.u.v. de toepassing van landschappelijke groenblijvende of lang bladvasthoudende beplanting achter woningen. Deze wordt in het vervolg nog nader uitgewerkt in overleg met bewoners.



Beplantingsschema Grondwal

De ecologische dooradering

De aanleg van de wallen en watergang aan de zuidwestrand van Park 15 vormen een ecologisch lint langs het bedrijventerrein. Dit wordt in het plangebied verder doorgetrokken in noordelijke richting, waarbij de wal met daarop dichte aanplant en de naastgelegen meer open boomgaarden leiden tot een ecologisch meer divers en waardevol gebied. Om deze doorgetrokken wal nog beter te laten aansluiten op de bestaande wal, wordt de bestaande nog een stukje verder de hoek om getrokken. Door in de boomgaarden open terreinen te creëren, vormt het gebied voor de in deze omgeving voorkomende uilen een waardevol en noodzakelijk afwisselend leefgebied. De langere lijnen in het gebied, langs de grote gebouwen en langs lijnen in het landschap, zoals de wal, zijn voor vleermuizen van waarde. Deze sluiten via de bestaande boomgaarden aan op de laanbeplanting langs de Akkerstraat.

In het landschapsplan worden gebiedseigen en diverse plantvormen toegepast, telkens in grotere eenheden. Dit leidt tot de gewenste gebiedseigen diversiteit en tot voldoende robuuste beplantingseenheden die ondanks het extensieve recreatieve medegebruik en de nabijheid van bedrijvigheid toch ecologisch van waarde zijn. Toegepast worden extensief gemaaide open taluds op de westflank van de wal, dicht beplant struweel met bomen op en op de oostflank van de wal, diverse boomgaarden met ondergroei, bredere open bermen langs de watergangen van de Rietgraafsingel en Van Balverenlaan en open bloemrijke weiden in de boomgaarden.

De recreatieve dooradering

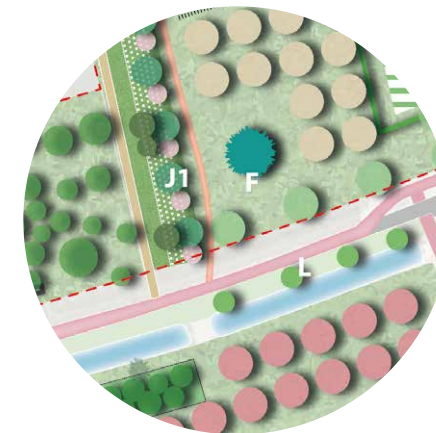
In het plangebied wordt geen auto- en vrachtverkeer voorzien. Door de groene omlijsting worden wel paden aangelegd bedoeld voor recreatief medegebruik en een pauze-ommetje voor werkenden op het bedrijvenpark. Door het bedrijvenpark is een stelsel van wandel- en fietsroutes voorzien, dat deels zal doorlopen in het plangebied. De geasfalteerde fietsroute vanaf de Rietgraaf, langs de Van Balverenlaan naar de Nieuwedijk zal behouden blijven, en doorlopen langs de auto-afsluiter die in de Van Balverenlaan wordt gerealiseerd. Ter hoogte van de te behouden treurwilg, wordt een verblijfsplek ingericht, waar routes

bij elkaar komen. Hier start een pad van halfverharding, zoals die ook langs de watergang Rietgraaf is aangelegd, en dit pad loopt al slingerend rond Kavel VI richting de noordrand van dit plangebied. Het pad sluit daar aan op de Akkerstraat en op de oversteek over het water naar de Rietgraafsingel. Het pad kan daarmee onderdeel worden van meerdere recreatieve rondjes, zowel op het bedrijvenpark als in aansluiting op het rondje dat wordt voorzien als gebiedsmaatregel binnen project Knoop 38, waarbij een landschappelijke singel met recreatieroute wordt voorzien tot aan het strandpark Slijk Ewijk.

De wandelroute door deze parkzone vorm tevens de verbindende lijn tussen een aantal mogelijk te voorziene objecten voor recreatief (mede-)gebruik. Van zuid naar noord worden voorzien:

- Een verblijfsstuintje of pleintje met pauzeplaats bij de treurwilg aan de Van Balverenlaan;
- Een archeologische themaplaats, waar het archeologisch verhaal van deze plek wordt uitgebeeld (nader uit te werken o.b.v. resultaten uit het archeologisch onderzoek);
- Een bijentuin in de boomgaard; bloemrijke weide ingesloten door bomen en voorzien van insectenhotel, eventueel bijenkasten etc. en voorzieningen voor uilen (zitstokken, paaltjes, nestkasten etc.);
- Een amfitheater in de wal, bedoeld als ontmoetingsplek en informele rustplek voor recreanten en werknemers, tevens te gebruiken voor kleinere bijeenkomsten, kleine evenementen als festival Dick's Picknick etc.;
- Pluktuinen en plukgaarden langs de noordelijke route, waar passanten fruit kunnen plukken en eventueel ook in de seizoenen veldboeketten in de bloemrijke bermen langs het pad;
- Verder wordt er in het noordelijke gedeelte binnen de plukgaarden een natuurvijver aangelegd, een tweetal huismustillen opgezet en worden de aanwezige takkenhopen binnen dit gebied aangevuld.

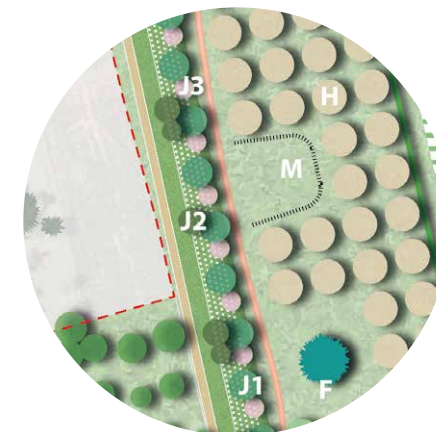
De Protestboom



De protestboom. De solitaire treurwilg claimt zijn plek langs een van de ingangen van het park.

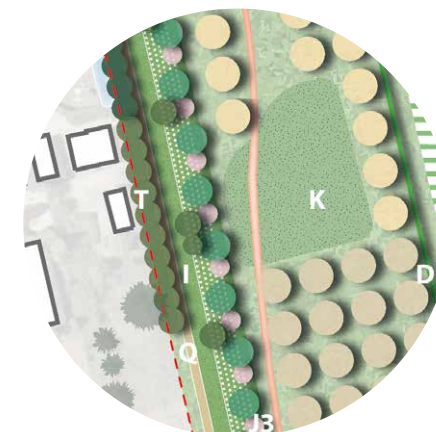


Archeologisch vindplaats



Archeologisch vindplaats. Oude grafvelden worden zichtbaar gemaakt en kunnen met informatieborden worden voorzien.

Bloemrijk ruig grasland



Bloemrijk ruig grasland draagt bij aan de variatie van het landschap en is onder andere het leefgebied van uilen, vleermuizen en diverse insecten.



Ontwikkeling Kavel VI

De exacte inrichting van Kavel VI is op dit moment nog niet bekend en is sterk afhankelijk van de uiteindelijk klant en/ of gebruiker. Om die reden is er dan ook voor gekozen een sterke, robuust ingevulde landschappelijke groenzone op te

nemen welke de potentiële bouw mogelijkheden van het kavel kan dragen en zorgvuldig weet in te passen. Er wordt dan vooralsnog uitgegaan van een tweetal mogelijke scenario's, die als volgt inspelen op een goede landschappelijke inpassing:

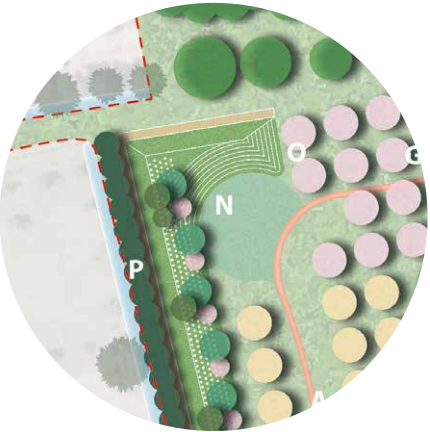
Een logistiek gebouw op het westelijke perceelsgedeelte met groene gevel

Omdat er ook gedacht kan worden aan een gebouw met een doorlopende of verspringende achtergevel en dit richting de omgeving met een extra robuuste inpassing moet worden voorzien, wordt voor dit scenario een aanvullende voorwaarde voor de inpassingen verzorgd. In deze situatie krijgt het gebouw een doorlopende of verspringende achtergevel aan de westzijde van Kavel VI. Dit betreft dan een achterzijde, met aan de oostzijde de voorzijde en logistieke voorruimte. Indien het gebouw zo wordt gepositioneerd en daarbij de maximaal toegestane hoogte bereikt van 15 meter (minimaal 3 meter uit de kavelgrens), zal het gebouw binnen de door de gemeente aangegeven streef afstand staan van een parkstrookbreedte van 6 maal de gebouwhoogte. In dat geval zal de aldaar te realiseren dichte achtergevel worden voorzien van klimmend / opgaand groen tegen de gevel, zodat een groen gevelbeeld ontstaat. Dat voor die gevel delen die worden gesitueerd binnen de zone met een parkbreedte van 6 maal de hoogte van die gevel.

Een logistiek gebouw op het oostelijke perceelsgedeelte

Indien de lay-out op Kavel VI andersom wordt gekozen, dus met een gebouw op het oostelijke deel en een onbebouwde verkeersruimte op het westelijke deel, zal het gebouw een logistieke voorzijde met gevelgaten etc. krijgen in de naar de parkzone gekeerde westgevel. Dit laat zich niet combineren met een begroeide gevel. Deze gevel zal dan evenwel ook op ruim voldoende afstand worden gerealiseerd van de buitenste rand van de parkzone, zodat aan de voorkeursverhouding van 1 op 6 zal worden voldaan. In dat geval heeft de in het park aan te leggen wal met aanplant, boomgaarden, struweelzones en andere groen en dusdanige breedte en perspectivische werking voor de omwonenden, dat voor een goede inpassing van het gebouw ook geen groene gevel gewenst is, maar aangesloten wordt bij de beeldkenmerken van de reeds gerealiseerde gebouwen in Park 15.

Amfitheater



Amfitheater. Binnenzijde van het noordelijke deel van de grondwal wordt ingericht als Amfitheater en kan worden gebruikt voor bijeenkomsten, lunchpauzes, rustplek, etc.



4. Tot slot

Het in dit document uitgewerkte planconcept op hoofdlijnen gaat vooral in op de mogelijkheden om bij de gewijzigde vormgeving en inrichting van Kavel VI te komen tot een goede landschappelijke inpassing van de westflank van Park 15 en tot een meerledige functie voor o.a. recreatie en natuurontwikkeling. Daarbij zijn eerder gekozen ruimtelijke uitgangspunten (zoals toepassing van boomgaarden) waar mogelijk gehanteerd en aangevuld met maatregelen die inmiddels ook elders aan de randen van het bedrijvenpark worden ingezet na afstemming met omwonenden. Motto is: behoud het goede en verbeter daar waar dat kan op basis van de huidige ervaringen en inzichten. Indien over deze hoofdlijnen van inrichting overeenstemming bestaat, is het ook mogelijk om een nadere detaillering, concretisering van het huidige planconcept (voorlopig ontwerp) naar definitief ontwerp uit te werken.



**POUDEROYEN
TONNAER**

