

SAB • Arnhem

bezoekadres
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

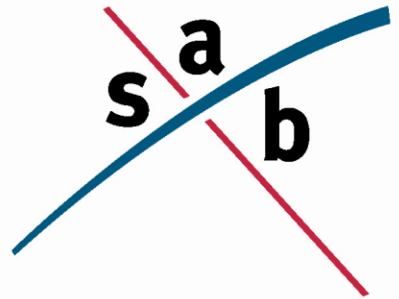
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven



memo

aan: Van Westreenen

van: SAB

ons kenmerk: LODE/HESS/140424

datum: 25 februari 2016

betreft: Inpassing bedrijfsuitbreiding Meezendreef 5, Kesteren

INLEIDING

aanleiding

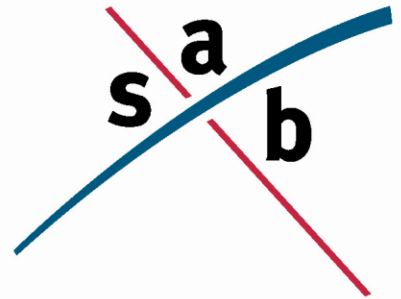
Het champignonverwerkingsbedrijf van Soest B.V in Kesteren wil uitbreiden door op het huidige perceel aan de Meezendreef in Kesteren een nieuwe bedrijfshal op te richten. Dit perceel, met daarop drie forse bestaande loodsen, raakt daarmee dichterbewoond. De gemeente heeft daarom aangegeven dat uitbreiding plaats dient te vinden op basis van een studie naar de meest geschikte locatie voor de uitbreiding en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Deze memo doet verslag van die studie en is mede gebaseerd op het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente. Voor deze locatie stelt het landschapsontwikkelingsplan onder andere:

- Verbeteren beeldkwaliteit en herkenbaarheid dorpsentreegebieden en behouden beleving landelijk karakter bij aansluiting;
- Landschappelijk inpassen bestaande en nieuwe dorpsranden gerelateerd aan landschapstype;
- Toevoeging laan- en erfbeplanting en hagen op kavelgrenzen;
- Uitbreidingen compact en informeel vormgeven, harde randen voorkomen;
- Geleidelijke overgangen en behoud groen karakter boomteeltrijke oeverwallen.

Tegelijkertijd is er al een plan voor de uitbreiding opgesteld (Van Westreenen, 23 januari 2015). In de eerste versie van deze memo (19 februari 2015) hebben we de omvang van het nieuw te bouwen volume op dat plan gebaseerd, maar het volume vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt op een andere locatie voorzien dan in het plan van Van Westreenen. Van Westreenen heeft aangegeven dat die locatie technisch en bedrijfsmatig niet mogelijk is. We hebben daarom een overleg met Van Westreenen gevoerd en zijn tot een compromis gekomen dat zowel bedrijfsmatig als stedenbouwkundig en landschappelijk passend is. In deze tweede versie van deze memo vormt dat compromis het uitgangspunt.

leeswijzer

In deze memo gaan we eerst in op de huidige situatie en de ruimtelijke kansen en knelpunten die bij de uitbreiding van het bedrijf spelen. Vervolgens behandelen we de uitgangspunten die we, op basis van het landschapsontwikkelingsplan en de structuurvisie, hanteren voor een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Deze uitgangspunten vormen, samen met de uitgangspunten die Van Westreenen in het overleg heeft aangegeven, de basis voor de inrichtingsschets die we in de laatste paragraaf toelichten.



HUIDIGE SITUATIE & UITBREIDINGSPLAN VAN WESTREENEN

perceel

Het perceel strekt zich in lengterichting uit langs de provinciale weg N233 en wordt ontsloten via een ventweg evenwijdig daaraan; de Meezendreef. Het perceel is ingevuld met drie grote bouwvolumes met daarin verschillende vriescellen en verwerkingshallen. De entree tot het terrein bevindt zich tussen de twee zuidelijke bouwvolumes. Rond die entree en verder richting het zuiden is veel verharding aanwezig en is er sprake van buitenopslag op het terrein, zichtbaar vanaf de openbare weg. De twee noordelijke hallen zijn deels afgeschermd met opgaand groen, de zuidelijke hal en de kopgevel van de middelste hal liggen wel duidelijk in het zicht vanaf de weg. Aan de zuidzijde is een grote open, groene ruimte aanwezig en is de bebouwing op afstand van de erfgrans gesitueerd.

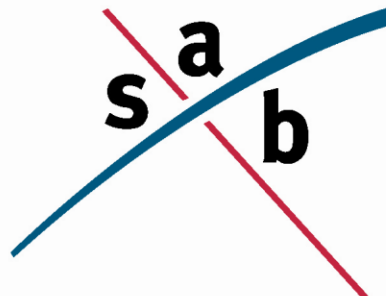
directe omgeving

De westzijde van het perceel wordt geflankeerd door de provinciale weg en de Meezendreef. De provinciale weg fungeert als belangrijk entree tot het dorp, vanaf de afrit Ochten aan de A15. Aan de zuidwestzijde liggen de wegen hoger dan het perceel, als gevolg van het viaduct over de spoorlijn. Een breed talud met aan de voet een sloot zorgt voor afstand tussen de wegen en het perceel. Het profiel is hier kaal. Verder naar het noorden buigt de provinciale weg af van de Meezendreef. De tussenliggende ruimte is ingevuld met een klein bosperceel waardoor er hier juist een besloten beeld heerst. Dat verschil in openheid en beslotenheid tussen het zuidelijk deel en het noordelijk deel wordt eveneens veroorzaakt door de erfbeplanting die er in het noordelijke deel wel en in het zuidelijke deel niet aanwezig is. Wat verder opvalt is het enorme schaalverschil tussen de drie grote bouwvolumes op het perceel en de drie kleine bebouwde woonerven daarvoor en daartussen.

Aan de zuidzijde bevinden zich de snelweg, de spoorlijn en de Nieuwe Dijk. De Nieuwe Dijk is een lintweggetje met verspreid gelegen kleinschalige bebouwde erven, afgewisseld met fruitboomgaarden en weiden. Vanaf de Nieuwe Dijk is er een duidelijk zicht op de bebouwing op het perceel. De oostzijde van het perceel wordt geflankeerd door zo'n fruitboomgaard, van het perceel gescheiden door een smalle sloot. Aan de noordzijde van het perceel ligt de Hoofdstraat, eveneens een lint met verspreid gelegen bebouwde erven. Vanaf de Hoofdstraat voert een smalle weg, de Ommestraat, naar een kleinschalig bebouwd erf aan de oostzijde van het perceel.

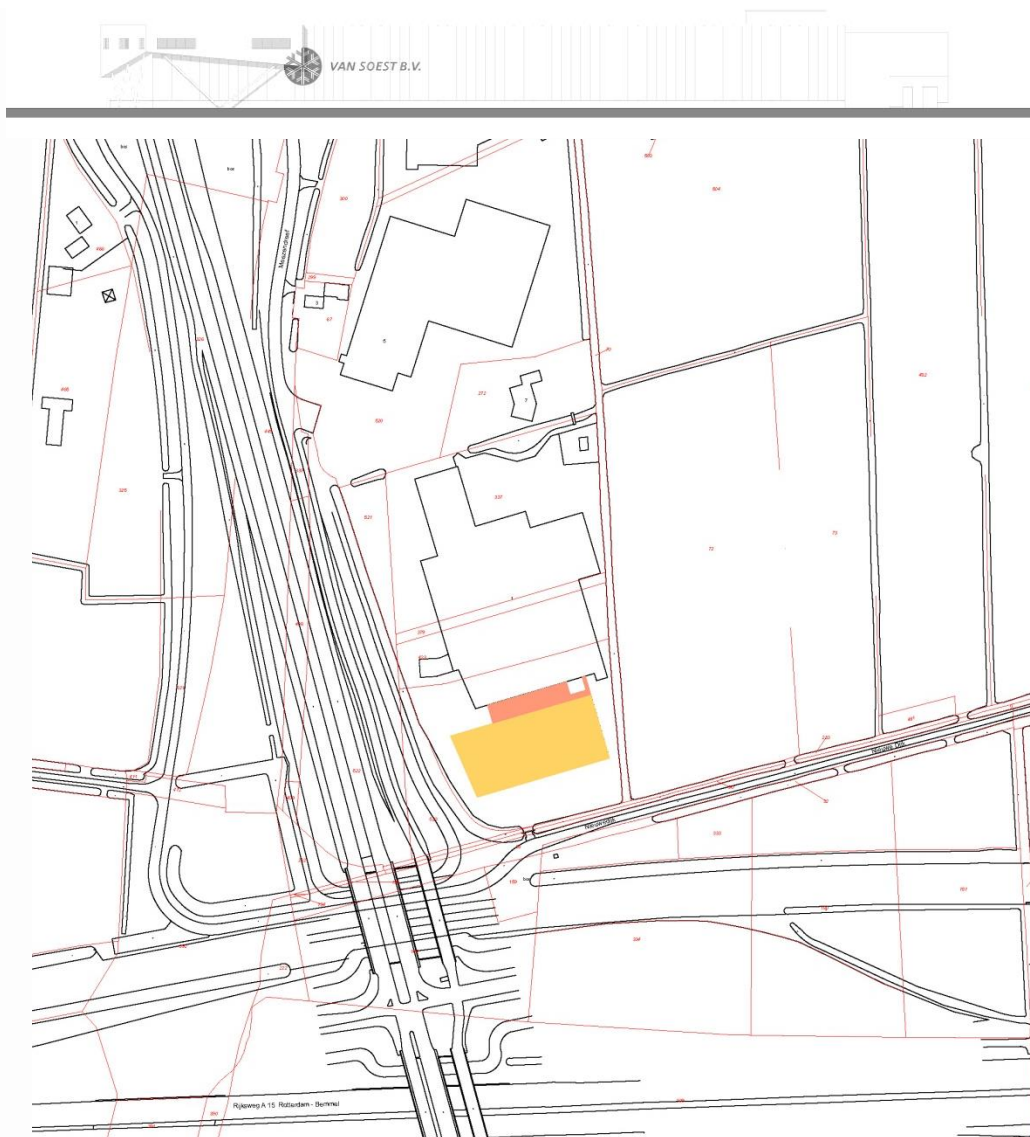
knelpunten en kansen

In de huidige situatie heerst er een rommelig beeld in de zuidwestelijke hoek van het perceel. Zowel de terreinindeling met verharding en opslag, de onregelmatige vorm van de bouwvolumes als de weinig representatieve gevels veroorzaken dit. Dit is een knelpunt, aangezien juist deze zijde in het zicht ligt van entree tot het dorp. Ook de zuidzijde ligt vol in het zicht. Hier vertoont de bebouwing ook een weinig representatief beeld, maar is de terreininrichting door het groen minder storend. Het voornemen tot uitbreiding biedt een kans om deze rommelig aanblik aan de zuidzijde en de zuidwestzijde weg te nemen. De nieuwe bedrijfshal heeft in het plan van Van Westreenen een fraaie, representatieve west en zuidgevel (zie afbeelding op de volgende pagina). Mits dit gepaard gaat met een nettere en groenere terreininrichting en erfafscheiding (zie uitgangspunten landschappelijke inpassing in de volgende paragraaf), mag de bebouwing zich met zo'n representatieve gevels best laten zien. De bebouwing hoeft dus niet aan het zicht onttrokken te worden, maar er ligt juist een kans om bebouwing, terreininrichting en openbare ruimte samen een passende entree tot Kesteren te laten vormen.

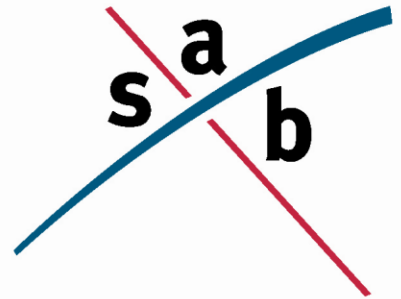


beoordeling uitbreidingsplan Van Westreenen, zoals aangepast na overleg 25 februari 2015

Het plan toont een bouwvlak voor de nieuwe hal, met daarbij behorende gevelbeelden. Uit de gevelbeelden blijkt dat er veel aandacht is voor de zuid- en de westgevel. Deze gevels zijn zeer representatief en leiden tot een verbetering van het bebouwingsbeeld aan deze belangrijke zijde, die de dorpsentree van Kesteren vormt.



Plan Van Westreenen west + zuidgevel, maart 2015



De locatie van het bouwvlak was in het eerdere plan minder gelukkig gekozen. Het bouwvlak kwam zowel aan de zuidzijde als de westzijde erg dicht op de perceelgrens. Dit was stedenbouwkundig en landschappelijk niet passend en beeldverstorend voor het kleinschalige bebouwingslint. Ook betekende het gekozen bouwvlak een toevoeging van een vierde bouwvolume op het perceel. De ruimte hiervoor is erg krap, waardoor het volume erg geforceerd op het perceel was ingepast. In het huidige plan zijn deze bezwaren weggenomen. Het bouwvlak is opgeschoven naar het noorden. De ruimte aan de zuidzijde kan zo groen blijven en samen met het representatieve gevelbeeld voor een passende dorpsentree zorgen (zie uitgangspunten landschappelijke inpassing, volgende paragraaf). Hoewel het bedrijfsmatig en bouwtechnisch niet mogelijk bleek het nieuwe volume direct aan het bestaande pand te plaatsen, is er toch gezocht naar een locatie dicht tegen het bestaande volume. Het groen aan de zuidzijde is hierdoor zo groot mogelijk geworden. Het dak verbindt beide volumes aan elkaar, waardoorze als één samenhangend volume ogen. Het geforceerde karakter van een vierde volume op het perceel verdwijnt hierdoor.

Het nieuwe volume is circa 10 meter hoog en heeft een footprint van circa 72 bij 35 meter. Aan de westzijde komt het nieuwe volume circa 12 meter voor de rooilijn van het bestaande volume te liggen, dit is nodig in verband met bevoorrading. Dit is acceptabel wanneer het enerzijds gepaard gaat met het verwijderen van de huidige rommelige aanbouw met laadruimte en stoomketel aan de zuidwestzijde van de hal, die circa 17 meter voor de rooilijn uitkomt en anderzijds met het verdwijnen van de buitenopslag op dit deel van het terrein. De afstand van het nieuwe volume tot de watergang bedraagt op het smalste punt circa 7 meter. Dit biedt voldoende mogelijkheden voor een goede inpassing.

Samengevat kunnen we concluderen dat het plan voldoende mogelijkheden biedt voor een goede inpassing en een representatieve dorpsentree. Het rommelige en weinig representatieve bebouwingskarakter wordt verbeterd op de locaties waar dat voor de uitstraling naar buiten toe het belangrijkste is. De uitgangspunten in de volgende paragraaf zijn opgesteld om dit te waarborgen bij de nadere uitwerking van het plan en de inrichting van de ruimte. De uitgangspunten zijn mede gebaseerd op het hiervoor besproken bouwplan en op het landschapsontwikkelingsplan.

UITGANGSPUNTEN STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

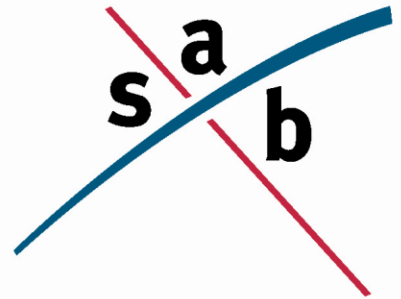
Op basis van het voorgaande hebben we een aantal uitgangspunten opgesteld voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Uitbreiding van de bebouwing op het perceel is verantwoord indien dit gebeurt op basis van deze uitgangspunten.

algemeen

- Werken met beplanting en elementen passend bij het oeverwallenlandschap zoals aangegeven in het landschapsontwikkelingsplan.
- Locatie inzetten als representatieve dorpsentree voor Kesteren.

westzijde

- Verbeteren van het beeld ten zuiden van de entree. Het beeld is hier groen; de (nieuwe) bebouwing mag zich samen met een nettere terreininrichting en een groene openbare ruimte tonen achter een groene zone rond de watergang (zie schets en 3D impressie onder paragraaf "inrichtingsschets").



- Inrichting rond de watergang ten zuiden van de entree verbeteren. Zone rond watergang inzetten als natuurlijk ingerichte, groene buffer tussen perceel en dijklichaam. Inrichting met groene oever aan zijde bedrijfsperceel, eventueel met plasberm en gebiedseigen beplanting, over de volledige lengte van de watergang.
- Verwijderen rommelige aanbouw met laadruimte en stoomketel.
- Nieuwe overkapping bij waterzuivering afschermen met bomen behorende bij natuurlijke zone rond watergang.
- Zoveel mogelijk beperken van verharding
- Tegengaan van opslag op het terrein (conform overeenkomst).
- Handhaven besloten beeld ten noorden van de entree, door huidige erfafscheidingen, erfbeplanting, groeninrichting openbare ruimte en watergangen te behouden. Verdere versterking van dat beeld kan plaatsvinden door meer afschermende, gebiedseigen beplanting voor de twee noordelijke bouwvolumes te realiseren en/of door het aanleggen van een boomgaard of bosperceel ter plaatse van het open gebied tussen de twee woningen aan de Meezendreef.

zuid & zuidoostzijde

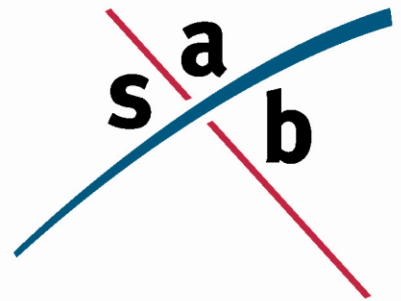
- De zuidzijde behandelen als zichtlocatie. Deze zijde inzetten als open, groene ruimte aan de Nieuwe Dijk die samen met de nieuwe bebouwing een passend entree van het dorp vormt (zie ook schets en 3D impressie onder paragraaf "inrichtingsschets").
- De oostzijde ter hoogte van de (nieuwe) bebouwing afschermen door middel van gebiedseigen beplanting. Afscherming doorzetten tot locatie nieuwe watersilo's.
- Ter hoogte van de open ruimte de oostzijde juist ook open houden.

noord & oostzijde

- Behouden van de huidige situatie met watergang, waterpartij, afschermende beplanting en erfbeplanting op het woonperceel.
- Bij het benutten van de mogelijkheden voor extra ontwikkelingsruimte de nieuwe bebouwing aan de oostzijde afschermen door afschermende beplanting.

locatie en afmetingen nieuwe bebouwing

- Nieuwe bedrijfshal realiseren aan de zuidzijde van het perceel. Wat betreft bouwhoogte aansluiten op bouwhoogte bestaande, aangrenzende hal van circa 10 meter hoog. Deze nieuwe hal (en eventuele andere bebouwing) inzetten om het beeld aan de zuid- en westzijde te verbeteren. De bebouwing aan deze zijden voorzien van representatieve gevels die zich tonen naar viaduct en provinciale weg. Aansluiten op het bestaande beeld van drie grote volumes op het terrein. De nieuwe hal wordt visueel een onderdeel van het zuidelijke volume. De nieuwe hal mag wel los staan, op korte afstand van het bestaande volume. In dat geval worden er architectonische middelen ingezet om beide volumes visueel één geheel te laten vormen.
- De minimale afstand van bebouwing tot de Nieuwe Dijk bedraagt 30 meter, zodat er voldoende ruimte overblijft voor de watergang met daarop aansluitend de genoemde open, groene ruimte.
- Eventuele andere nieuwe bebouwing dient altijd bij te dragen aan het eenduidiger maken van het rafelige, onregelmatige volume. Met uitzondering van de zuidelijke hal sluiten alle eventuele aanbouwen daarom aan op de bestaande rooilijn van het volume. Dit is bijvoorbeeld denkbaar in de noordwestelijke hoek van het pand, zie ook schets en 3D impressie onder paragraaf "inrichtingsschets").



INRICHTINGSSCHETS

In de onderstaande afbeelding (eveneens als bijlage op schaal bijgevoegd) hebben we de uitgangspunten verwerkt tot een inrichtingsschets waarbij er ruimte is voor een nieuwe bedrijfshal en een nieuwe opslagruimte die samen met een nieuwe inrichting zorgen voor een passende dorpsentree voor Kesteren. Ook is aangegeven waar eventuele toekomstige ontwikkelingsruimte kan worden geboden. De west- en zuidrand krijgen ten zuiden van de entree een representatieve, groen ingerichte rand en een minder rommelige inrichting en de oostrand wordt voorzien van afschermd groen. Een aantal ingrepen zorgt hiervoor:

- Een nieuwe hal, ten zuiden van de bestaande hal, zal aan de westzijde en de zuidzijde een representatief gevelbeeld krijgen, waardoor het rommelige karakter verminderd wordt.
- Door de uitstekende aanbouw met laadruimte en stoomketel te verwijderen wordt het volume eenduidiger, eenvoudiger en minder rafelig.
- Door een extra opslagruimte aan de noordwesthoek te maken, in lijn met de bestaande gevelrooilijn, wordt het volume eveneens eenduidiger, eenvoudiger en minder rafelig.
- Beide extra volumes zorgen voor veel opslagruimte. De opslag op het terrein, in het zicht vanaf de openbare ruimte, kan hierdoor inpandig plaats vinden. Dit zorgt voor een nettere aanblik.
- De watergang is opgenomen in een natuurlijke groenzone. Die groenzone is over de volledige lengte van de watergang voorzien van een natuurlijke oever met rijen knotwilgen, knotessen en knotpopulieren aan de zijde van het perceel. Een lage haag in de vorm van een veldesdoorn zorgt voor de afscheiding tussen groenzone en perceel.

De haag van veldesdoorn krijgt een breedte van 0.80 meter en een hoogte van 1.20 meter. De haag wordt in twee rijen aangeplant met een onderlinge afstand van 0.40 m. Per strekkende meter worden per rij 5 stuks aangeplant met een onderlinge afstand van ca. 0.20m. De aanplant-hoogte is ca. 0.80m.

De knotbomen worden groepsgewijs aangeplant in een verhouding van 33%/33%/33%. De onderlinge afstand tussen de bomen varieert van min. 3 tot max. 8 meter. De stamdikte bij aanplant is 8/10cm. De hoogte bij aanplant is dan ca. 275-300cm.

- Aan de zuidzijde is de watergang verbreed tot een representatieve natuurlijke waterpartij. Dit benadrukt een bijzonder punt in de structuur, namelijk de entree tot het dorp. Aan de zuidzijde zorgt de plaatsing van het extra volume dicht tegen de bestaande hal aan, voor voldoende open ruimte tussen Nieuwe Dijk en de bebouwing. Deze groene ruimte krijgt een invulling als open grasveld met een 1 solitaire boom in de vorm van een linde, rode beuk, treurbeuk of plataan. De stamdikte bij aanplant is 18/20cm. De hoogte bij aanplant is dan ca. 475-550cm.
- De oostelijke rand wordt ter hoogte van de bebouwing afgeschermd met een elzensingel tussen watergang en bebouwing in. Hiermee wordt ook eventuele toekomstige bedrijfsuitbreiding ingepast. De elzensingel wordt in een dubbele rij aangeplant met een onderlinge afstand van 1.00m. De elzen worden als bosplantsoen aangeplant met een hoogte van 1.00-1.20m. De plantafstand onderling is 0,50m. De elzensingel dient een minimale hoogte te houden van 4.50 meter bij onderhoud en beheer.

Deze maatregelen sluiten aan op de aanbevelingen uit het landschapsontwikkelingsplan.

SAB • Arnhem

bezoekadres
Frombergwarstraat 54
6814 DZ Arnhem

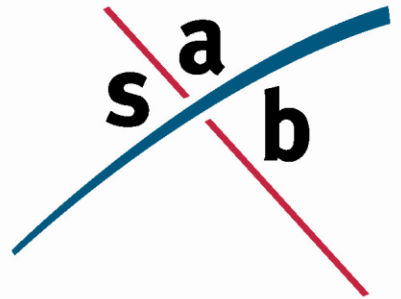
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven



KESTEREN | MEEZENDREEF 5 | INRICHTINGSSCHETS



KESTEREN | MEEZENDREEF 5 | INRICHTINGSSCHETS | 1 februari 2016 | 140424 | 1:1000 (A1)

SAB • Arnhem

bezoekadres
Frombergdwarstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven

