

Uitbreiding de Walenhoek

projectnr. 2178

26 februari 2024

Ochten

werknr.
van Kessel
A19041

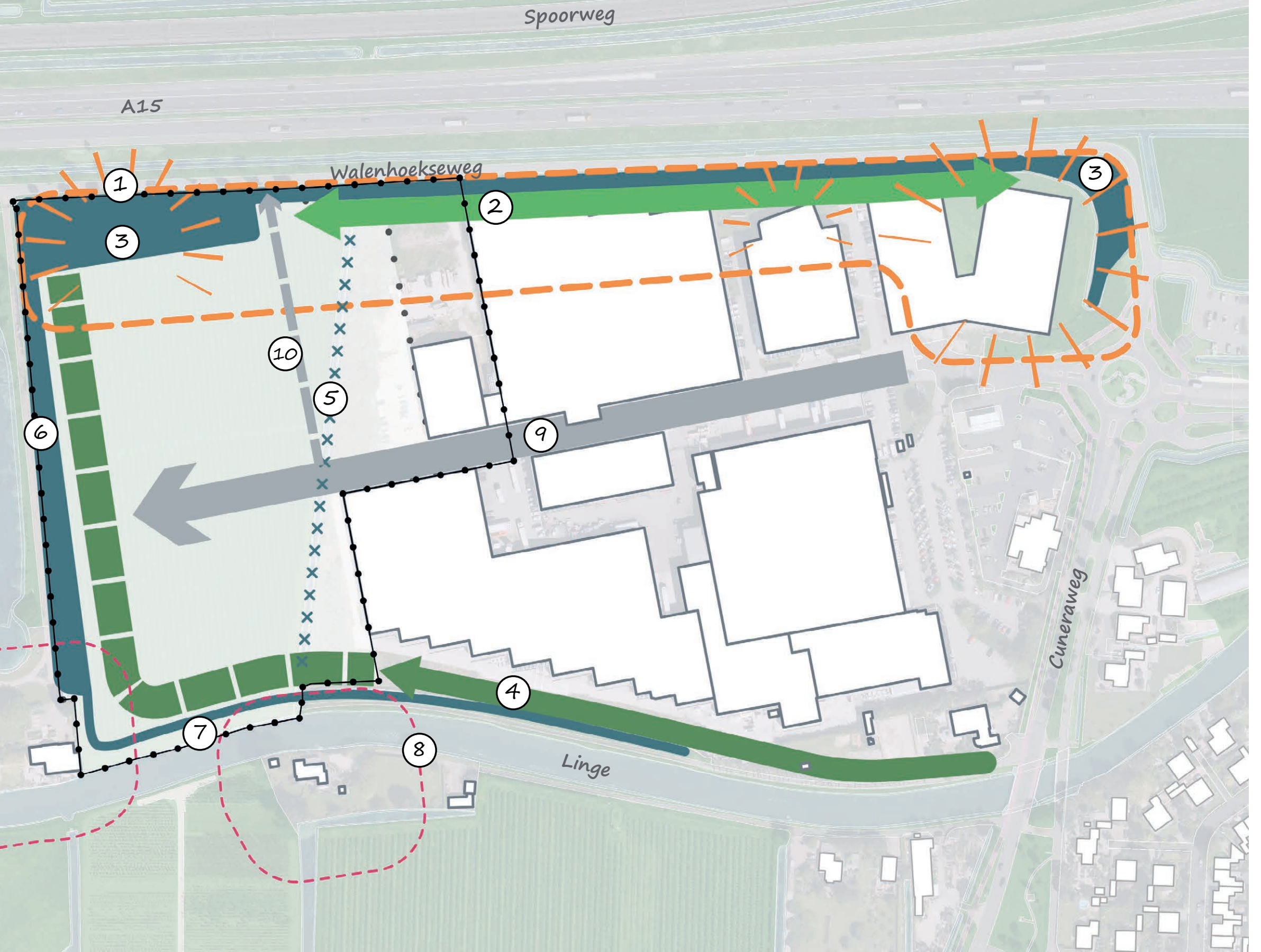


JC VANKESSEL
BOUWEN ZOALS HET HOORT

LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV

Toelichting

1. Representatieve zone langs de A15 met diverse accenten in de bebouwing
2. De gebouwen aan de representatieve zone staan op een groen voetstuk (groene voorzijde)
3. Waterberging is duidelijk zichtbaar in de representatieve zone en gekoppeld aan bestaande watergang, de waterplassen accentueren de uiteinden van het terrein
4. Groene zoom, bestaande uit een talud met opgaande begroeiing, doortrekken richting het westen
5. Bestaande A-watergang dempen
6. Bestaande B-watergang verbreden en opwaarderen tot A-watergang i.c.m. B-watergang
7. Bestaande watergang (parallel aan de Linge) doortrekken richting het westen
8. Richtafstand van 30 meter tot woonfuncties
9. Doortrekken van hoofdontsluiting
10. Calamiteitenroute sluit aan op bestaande op- en afrit Walenhoekseweg

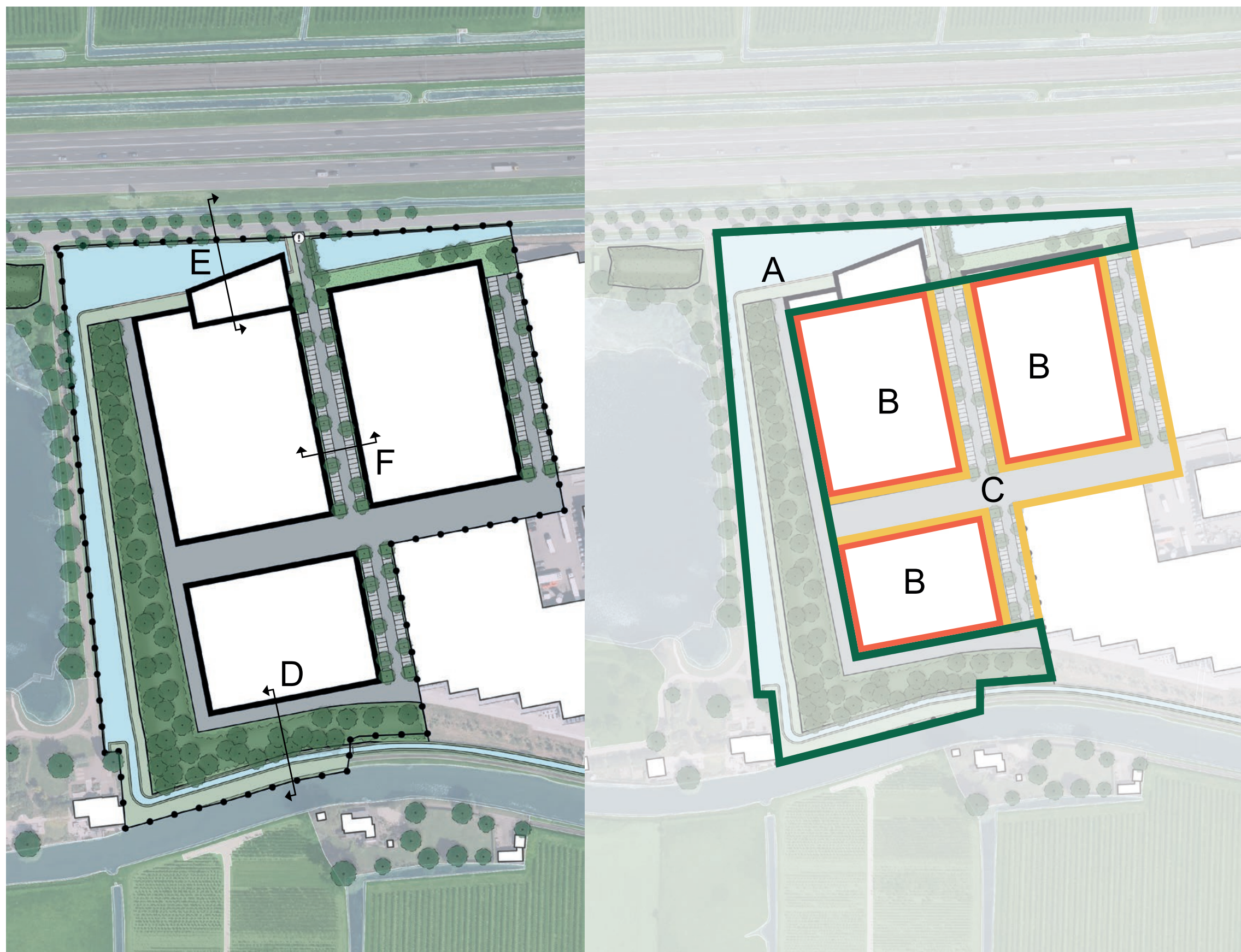




Toelichting

1. Accent in representatieve zone
2. Groen voetstuk langs Walenhoekseweg
3. Waterberging is duidelijk zichtbaar in de representatieve zone en gekoppeld aan bestaande watergang
4. Groene zoom, bestaande uit een talud met opgaande begroeiing en bomen
5. Bestaande B-watergang verbreden en opwaarderen tot A-watergang i.c.m. B-watergang
6. Calamiteitenroute sluit aan op Walenhoekseweg en wordt gecombineerd met parkeren
7. Onderhoudspad langs watergangen met een breedte van 4 meter
8. In totaal ruimte voor 189 parkeerplaatsen op maaiveld





Langs de buitenrand van het bedrijventerrein zijn waterpartijen in lijn met de sloten- en verkavelingsstructuur vormgegeven. Hiermee wordt er een sterk groenblauw raamwerk gecreëerd. Daarnaast wordt er extra waterberging gerealiseerd. Aandachtspunt is een goede landschappelijke inpassing omdat de naastgelegen plas 'De Walenhoek' en omgeving een landschappelijk waardevol gebied betreft waar ook natuurwaarden worden ontwikkeld.

3.4 Deelgebiedsindeling

In de hiernaast weergegeven afbeelding is het stedenbouwkundig plan met inpassing weergegeven. Op de pagina's die volgen is de gewenste beeldkwaliteit per deelgebied en vervolgens per onderdeel uitgewerkt in een beschrijving met referentiebeelden. Voor ieder deelgebied zijn per onderdeel de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. De referentiebeelden zijn opgenomen ter referentie én inspiratie. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Legenda

- A = inpassing: grondwal en water
- B = gebouwen
- C = verkeer en parkeren



Deelgebied A

Zone grondwal en water



Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Walenhoek - Ochten, Neder-Betuwe



Deelgebied B

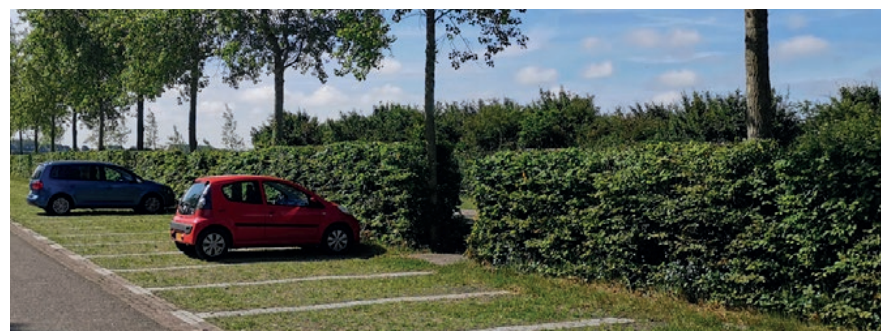
Gebouwen





Deelgebied C

Verkeer en parkeren





LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De landschappelijke inpassing van de locatie aan de zuid- en westzijde van het terrein is er vooral op gericht om het terrein aan het zicht te onttrekken vanuit de omgeving en aan te sluiten op het landschap van de Linge.

Het reeds bestaande beplante talud (oostzijde) wordt aangevuld/opnieuw ingeplant. Ter plaatse van de uitbreiding wordt zowel aan de zuidzijde als de oostzijde vanuit het landschap een nieuw grondlichaam gerealiseerd bestaande uit een flauw talud 1:4 of flauwer vanuit het landschap opgezet en aan de bedrijvenkant beëindigt met grondkering. Op deze wijze wordt een hoogte bereikt van 5.00 m boven het maaiveld aan de bedrijvenkant.

Het grondlichaam wordt beplant met een streekeigen beplanting bestaande uit opgaande bomen van de 1e grootte, in combinatie met een onderbeplanting van een gemengd inheems heesterassortiment aansluitend op een in te zaaien kruidachtig grasland en oevervegetatie.

De beplanting bestaat uit een streekeigen assortiment met een levermaat van 20/25.

Bomen:	Populus canescens	Grauwe abeel
	Quercus cerris	Mos eik
	Tilia x europaea	Hollandse Linde
	Ulmus laevis	Fladderiep
	Populus tremula	Ratel populier

Heesters (bosplantsoen) met een levermaat van 80-100

Acer campestre	Spaanse aak
Cornus sanguinea	Kornoelje
Corylus avellana	Hazelaar
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Sleedoorn
Viburnum opulus	Gelderse roos

Aansluitend op de Linge wordt een vissteiger aangebracht in overleg met het Waterschap Rivierenland en wordt extra ruimte gecreëerd voor de Linge.

Langs de nieuw te graven watergang (de noord-zuidgrens) van het perceel is ruimte voor een natuurvriendelijke oever.

Aan de noordzijde van de locatie aansluitend op A15 is het ontwerp gericht op de presentatie van het bedrijventerrein. De architectonische uitwerking wordt versterkt door het realiseren van een waterpartij. Samen met de nieuw te graven watergang wordt hiermee ook in de gevraagde watercompensatie voorzien.

De aan te brengen beplanting bestaat uit de combinatie van enkele solitaire bomen bv. Quercus palustris (Moerasedik), Tilia x europaea (Hollandse Linde) en Prunus avium (Boskriek) in combinatie met natuurvriendelijke oevers.

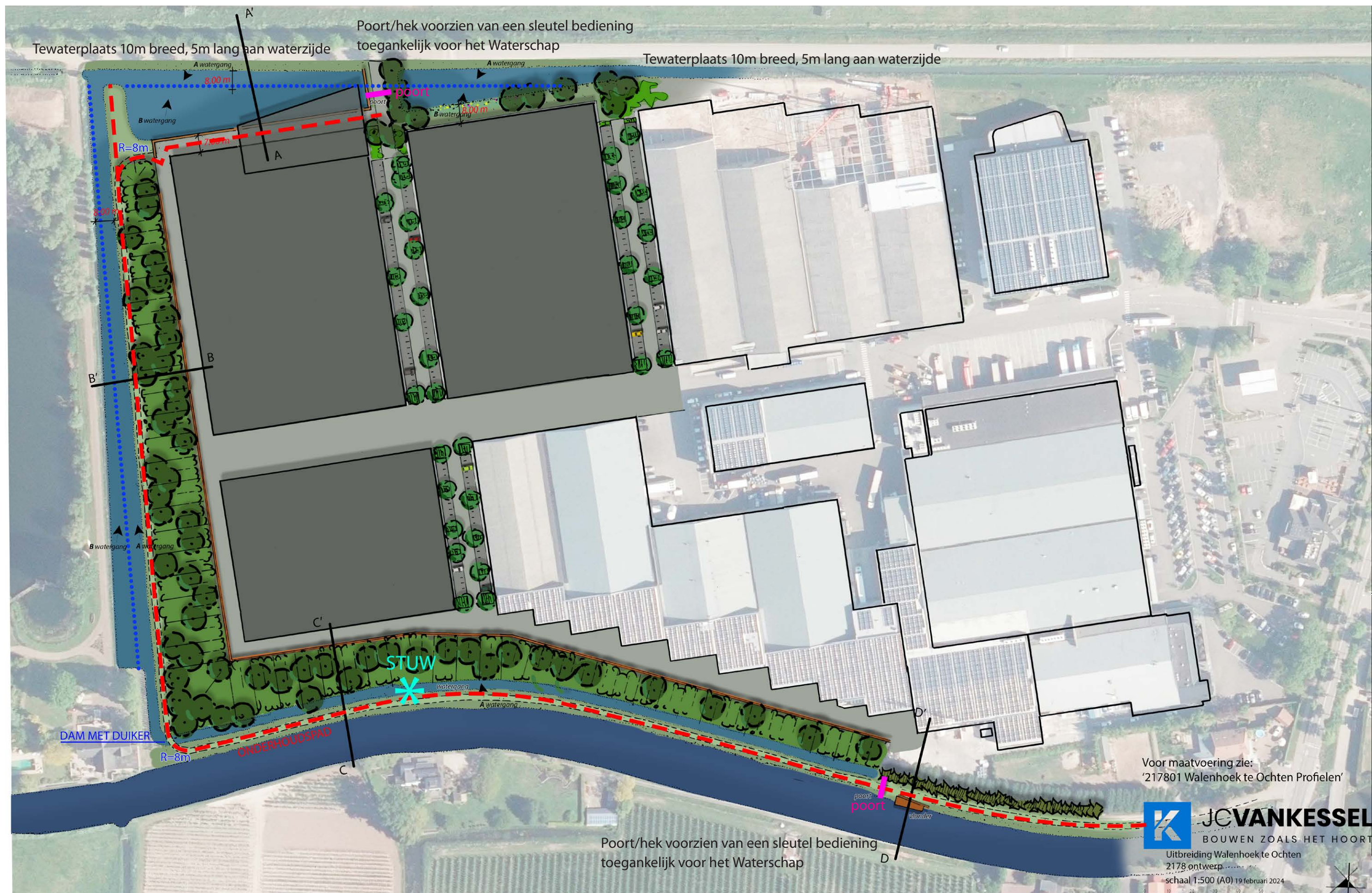
Bomenkaart z.o.z.

Landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing

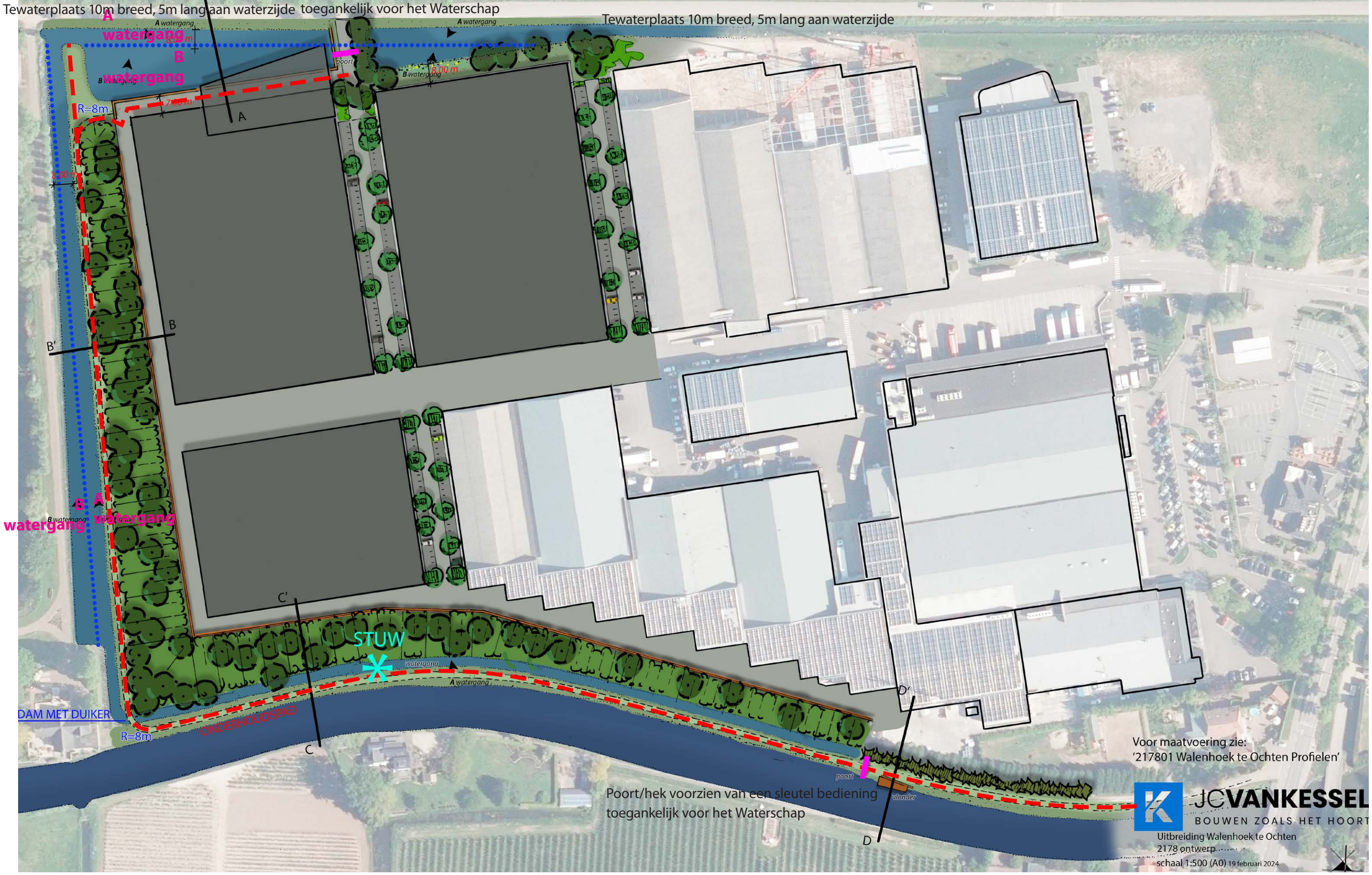
Bomenkaart



Poort/hek voorzien van een sleutel bediening

Tewaterplaats 10m breed, 5m lang aan waterzijde toegankelijk voor het Waterschap

Tewaterplaats 10m breed, 5m lang aan waterzijde

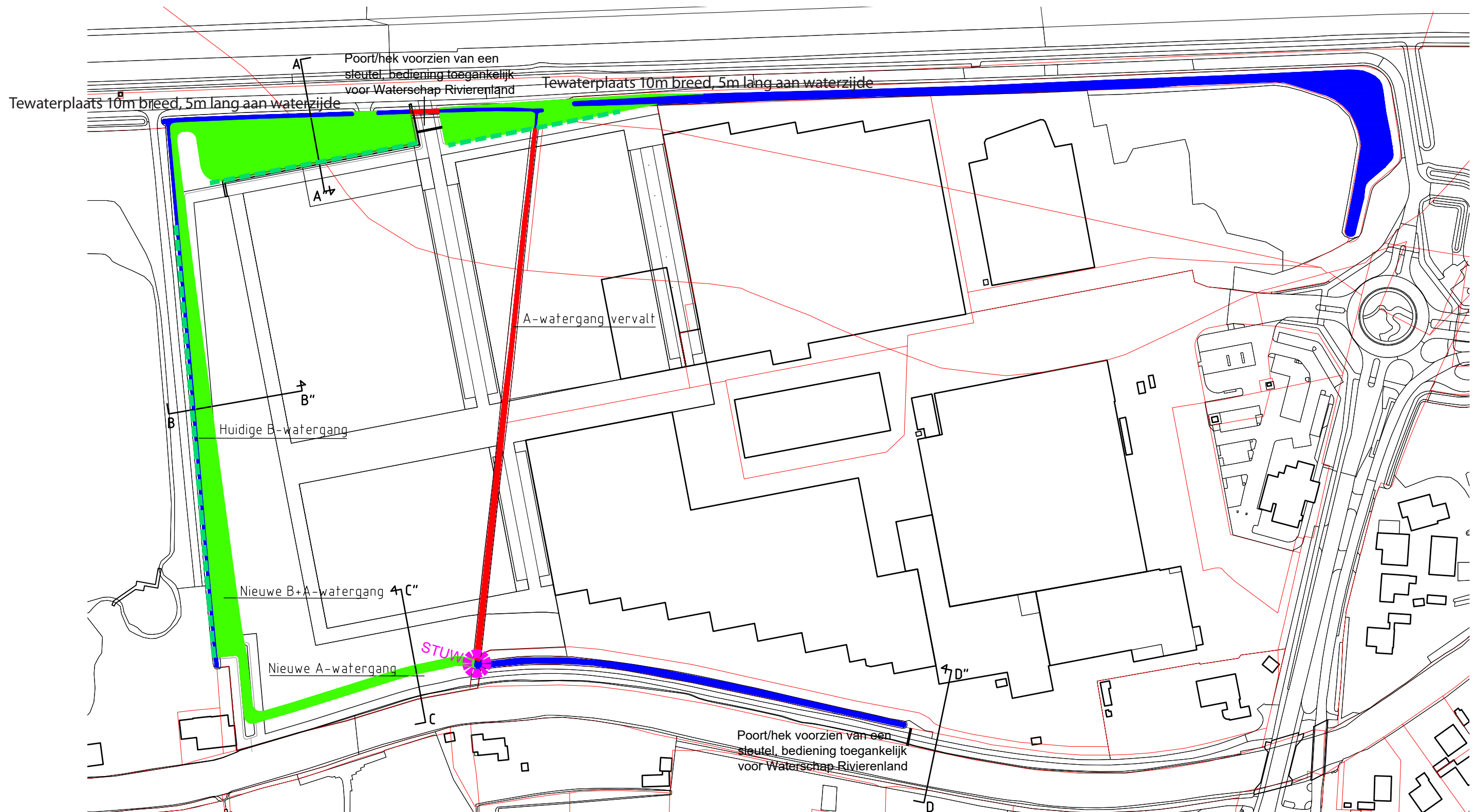


Voor maatvoering zie:
'217801 Walenhoek te Ochten Profielen'

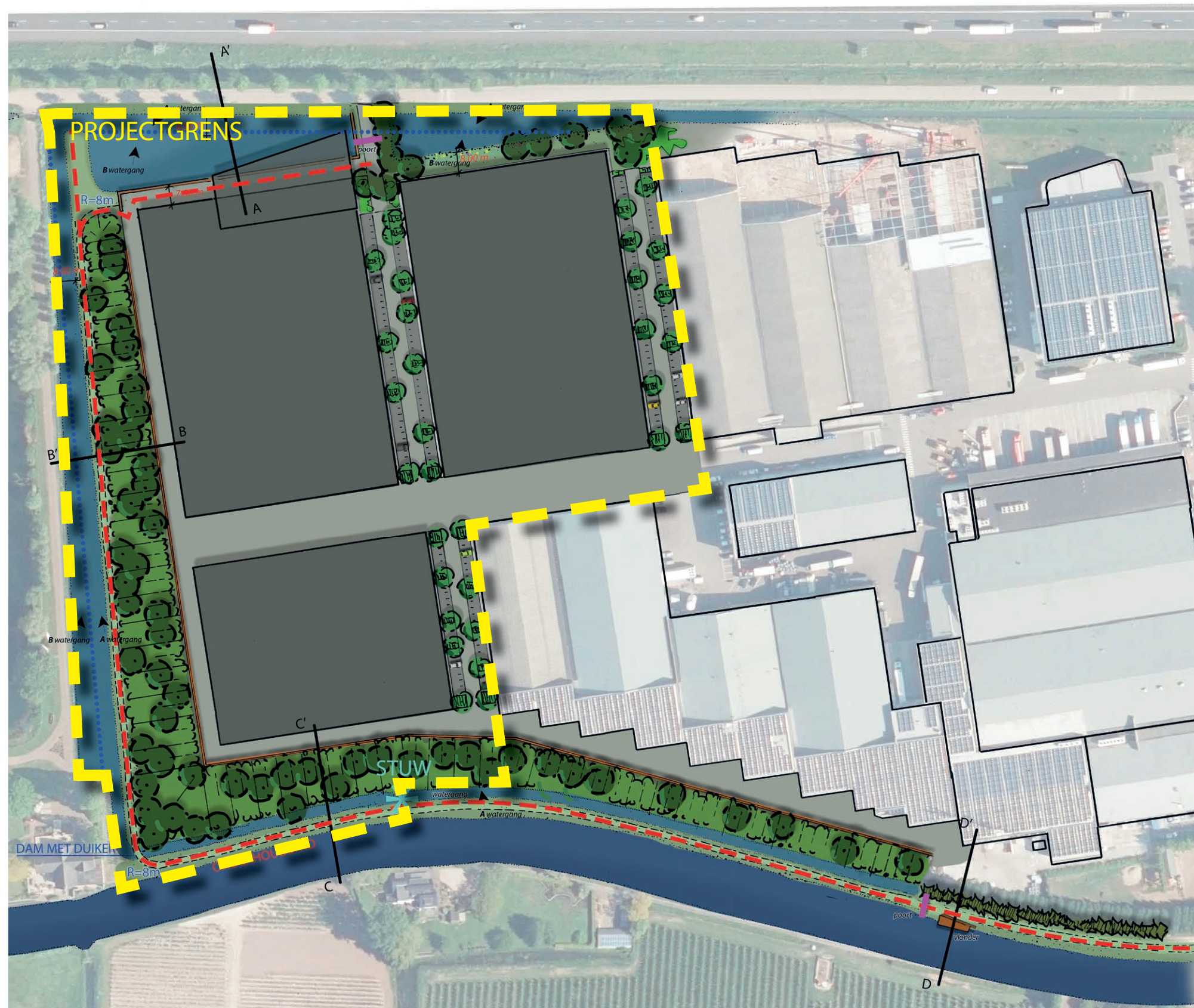
JO VANKESSEL
BOUWEN ZOALS HET HOORT

Uitbreiding Walenhoek te Ochten
2178 ontwerp
schaal 1:500 (A0) 19 februari 2024

Soorten watergangen

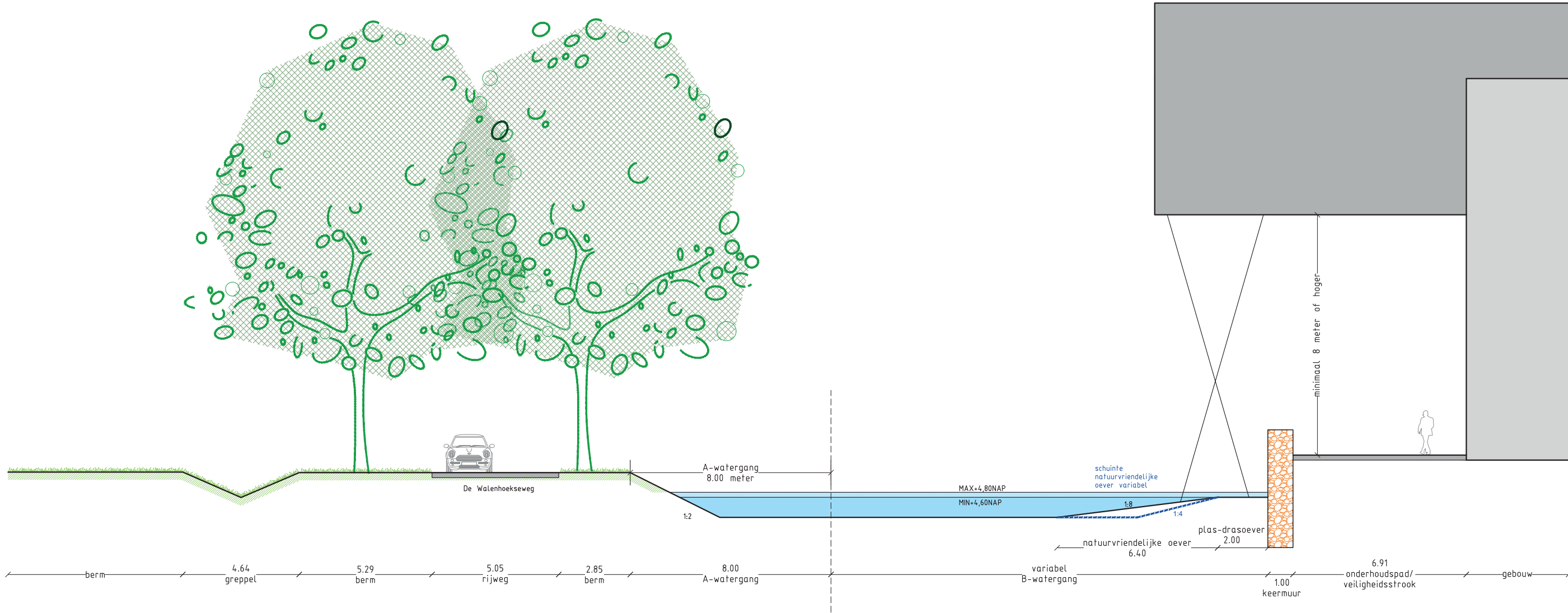


BEREKENING	
Huidig wateroppervlak:	4572m ²
Nieuw te graven water:	5933m ²
Dempen watergang:	615m ²
Compensatie toename verharding:	4177m ²
Surplus =	5933-615-4177=1141m ²

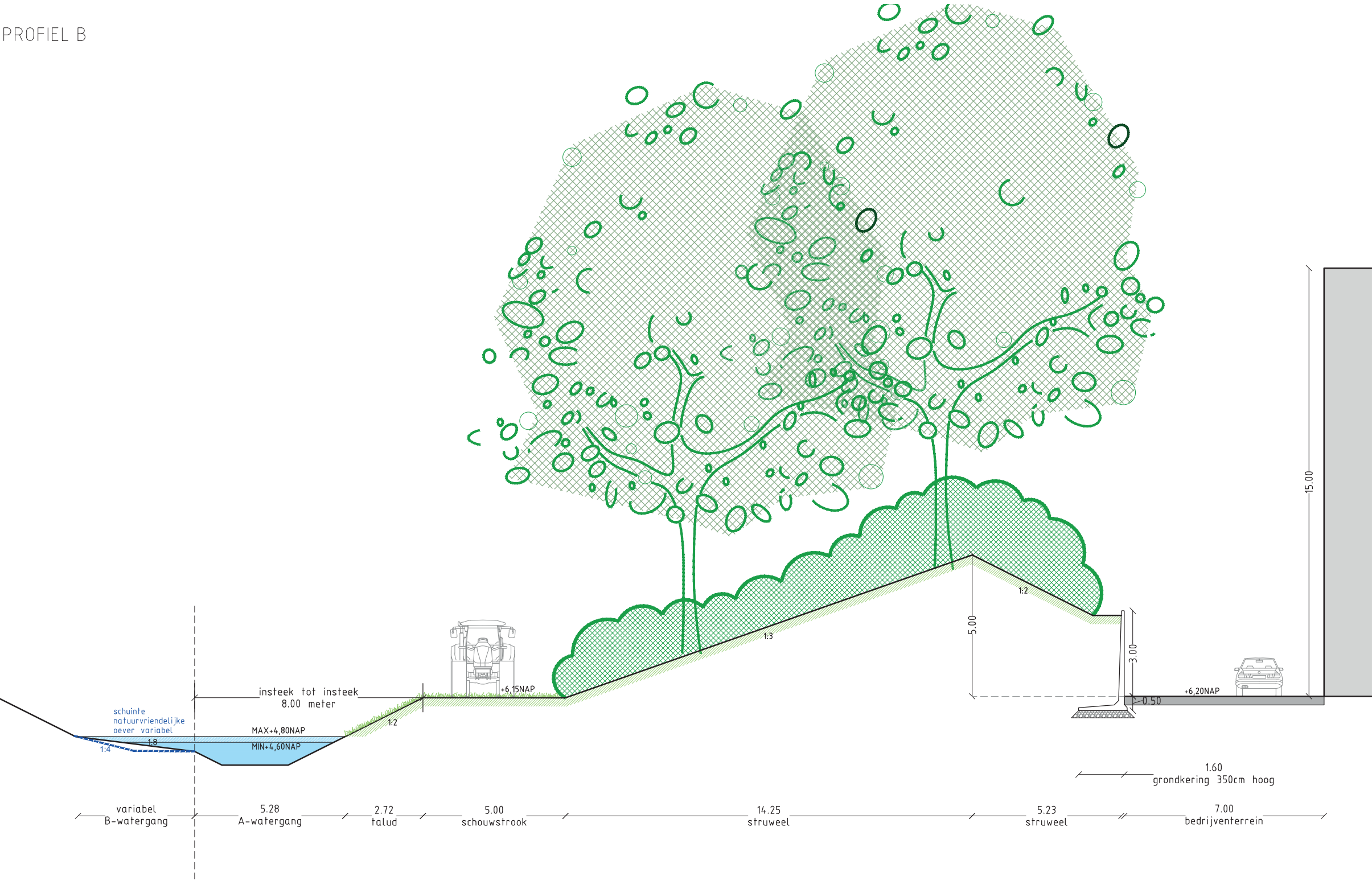


Doorsnedelocaties

PROFIEL A



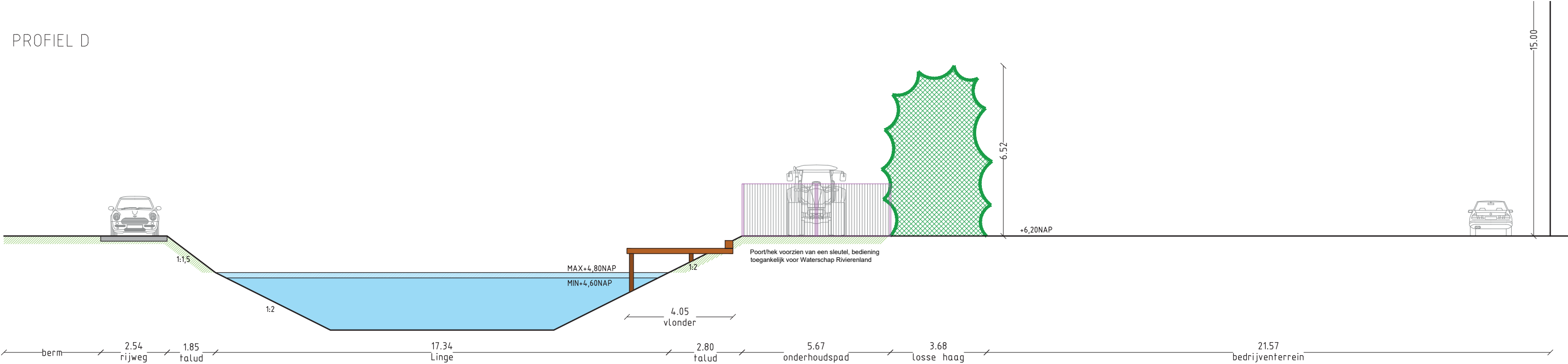
PROFIEL B



Profiel B



PROFIEL D



Profiel D



Locatie impressies



1

sfeerimpressie



2

sfeerimpressie



3

sfeerimpressie



4

sfeerimpressie

COLOFON

PROJECT

2178
Uitbreiding Walenhoek
Ochten

OPGESTELD DOOR

Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV
Marlotlaan 1G
2614 GV Delft

t. 015 - 2133444
i. www.josvandelindeloof.nl
e. info@josvandelindeloof.nl

IN OPDRACHT VAN

Augustinus Onroerend Goed Maatschap Ochten