

Landschappelijk inpassingsplan bedrijventerrein Elspeterweg Uddel

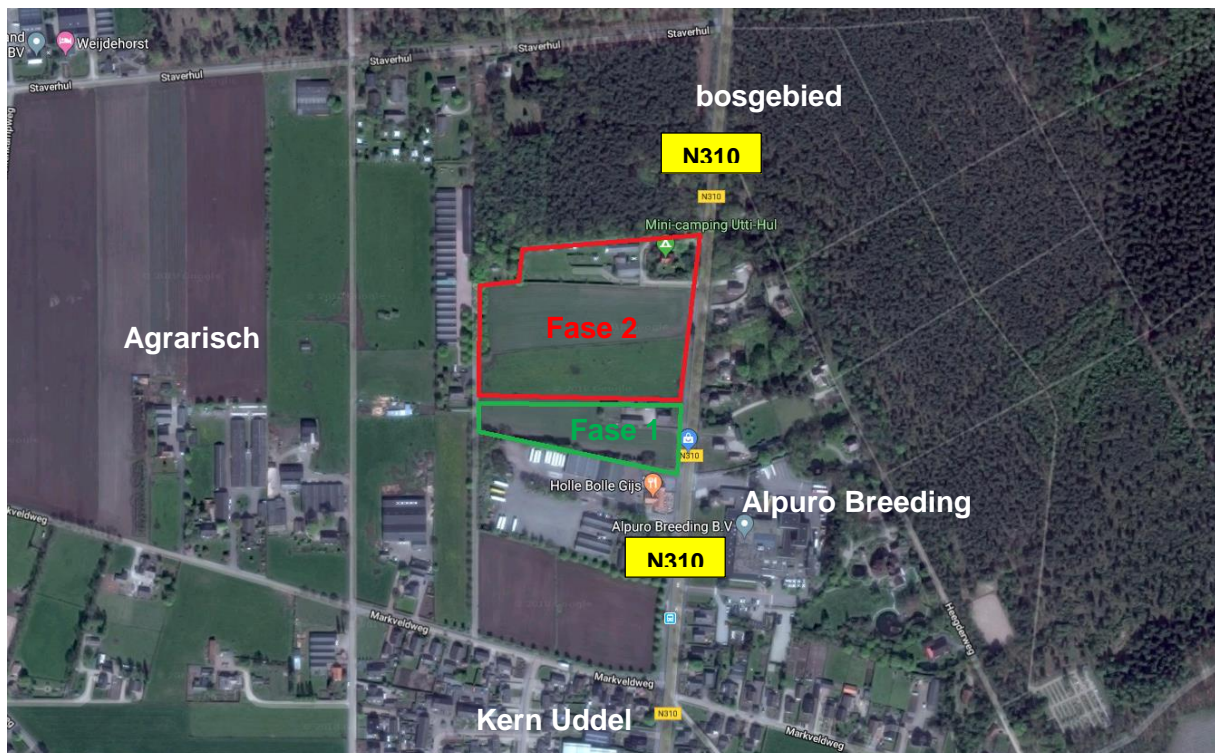
Opgesteld door : Gijsbert Thomassen
Opdrachtgever : Elspeterweg Ontwikkeling V.O.F.
Dhr. G. Hop
Datum : 8 maart 2019
Versie : Definitief

Inleiding

Aan de Elspeterweg te Uddel wil Elspeterweg Ontwikkeling V.O.F. een kleinschalig bedrijventerrein realiseren. Dit betreft een uitbreiding van fase 1 welke in 2017 is gerealiseerd (zie figuur 1). Deze notitie geeft inzicht in de wijze waarop het bedrijventerrein in het landschap is ingepast.

Situatie

Het plangebied is gesitueerd aan de noordelijke rand van de kern van het dorp Uddel. Het terrein (rode arcering) wordt begrenst door de bossen aan de noordzijde. Wat verder naar het noorden ligt het dorp Elspeet. Aan de oostzijde wordt het bedrijventerrein begrenst door de N310. Aan de overzijde van deze weg, welke tevens de ontsluiting vormt voor het bedrijventerrein liggen enkele vrijstaande woningen en is de mengvoederfabriek en het kantoor van kalveropfokbedrijf Alpuro Breeding gevestigd. De westzijde van het terrein is agrarisch gebied en bevat voornamelijk vrijstaande boerderijen, stallen en akkers. Aan de zuidzijde van het terrein ligt het eerste deel van het bedrijventerrein (groene arcering). Dit deel is in 2016/2017 gerealiseerd.



Figuur 1. Ligging projectgebied

Landschappelijke inpassing

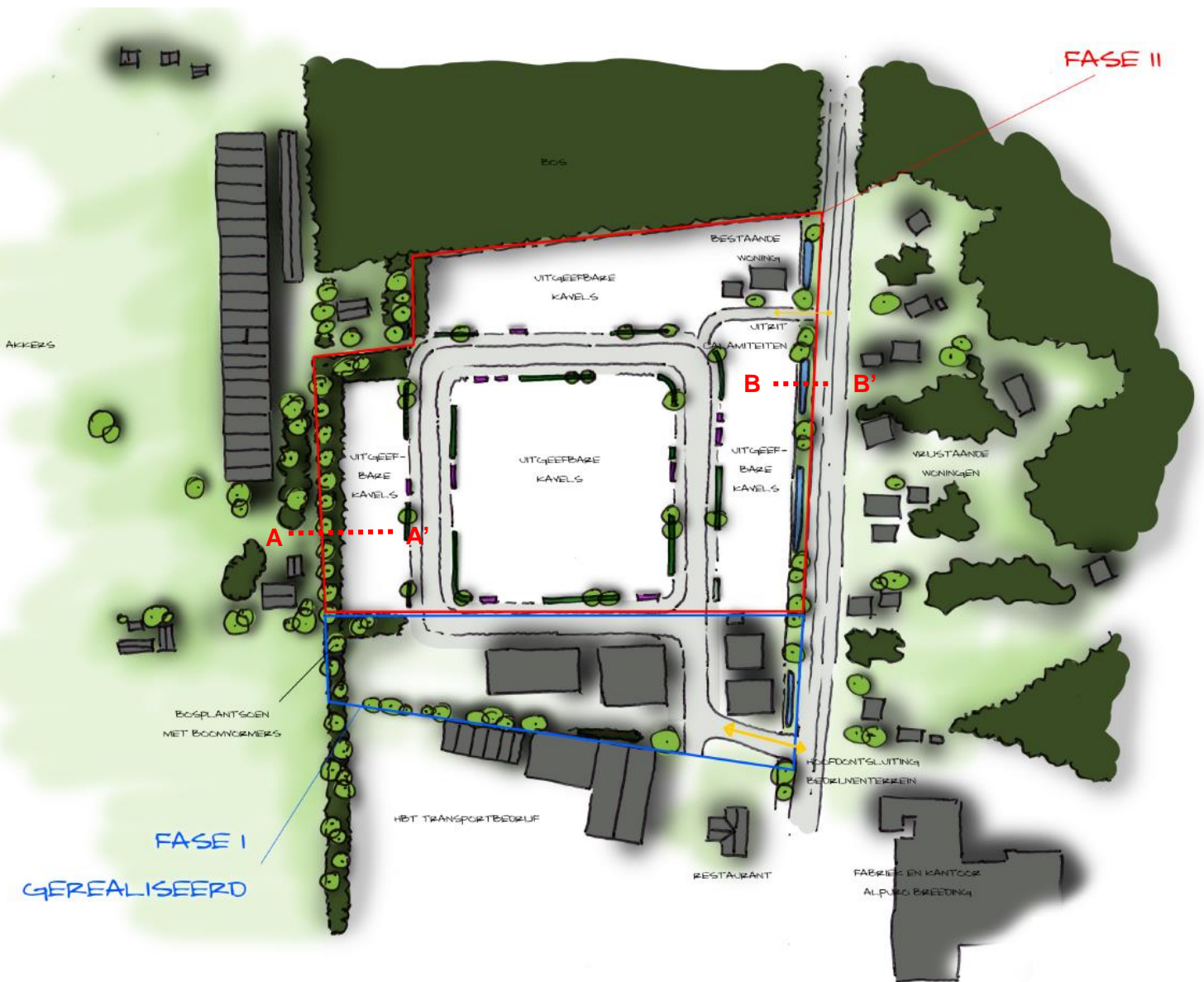
Openheid en geslotenheid

Fase 2 van het nieuwe bedrijventerrein heeft net als fase 1 een open karakter langs de N310 en een gesloten karakter aan de westzijde van het terrein. Het open karakter wordt gerealiseerd middels een strakke gazonlaag met wadi's.

Solitaire bomen en kleine boomgroepen zorgen voor afwisseling tussen half open en open en geven karakter aan de bebouwing. Hiermee sluit de inrichting aan bij het huidige open karakter van de buitenruimte van fase 1 van het bedrijventerrein en de Alpuro.

De westzijde van het plangebied wordt afgesloten middels een houtwal met inheemse beplanting. De beplanting zal bestaan uit bosplantsoen zoals Hazelaar en Gelderse Roos en boomvormers zoals Veldesdoorn.

Ten noorden van het plangebied ligt een bosgebied. Dit bosgebied is tevens eigendom van Elspeterweg Ontwikkeling V.O.F. en zal het gesloten karakter behouden.



Typologie bebouwing

In de noordoosthoek van het bedrijventerrein is een bestaande woning gesitueerd. Deze woning wordt niet vervangen door bedrijven.

De typologie van de kavels en de bebouwing aan de oostzijde van het terrein zal aansluiten op de kleinschaligheid van de bestaande woning(en) langs de Elspeterweg.

Bebouwing is lager en de kavels zijn kleiner.

Ontsluiting

In fase 1 is een nieuwe inrit naar het bedrijventerrein gerealiseerd (zie figuur 1 hoofdontsluiting). Op het bedrijventerrein wordt een rondweg gerealiseerd. De bebouwing wordt gepositioneerd langs de rijbaan. De voorgevel is georiënteerd op de rijbaan. De bebouwing langs de Elspeterweg vormt hierop een uitzondering. De te realiseren bedrijfspanden zijn georiënteerd op de Elspeterweg. Ten zuiden van de bestaande woning is een smalle rijbaan aanwezig, deze zal in de nieuwe situatie gehandhaafd blijven en dienst doen als extra ontsluitingsmogelijkheid bij calamiteiten.

Waterhuishouding

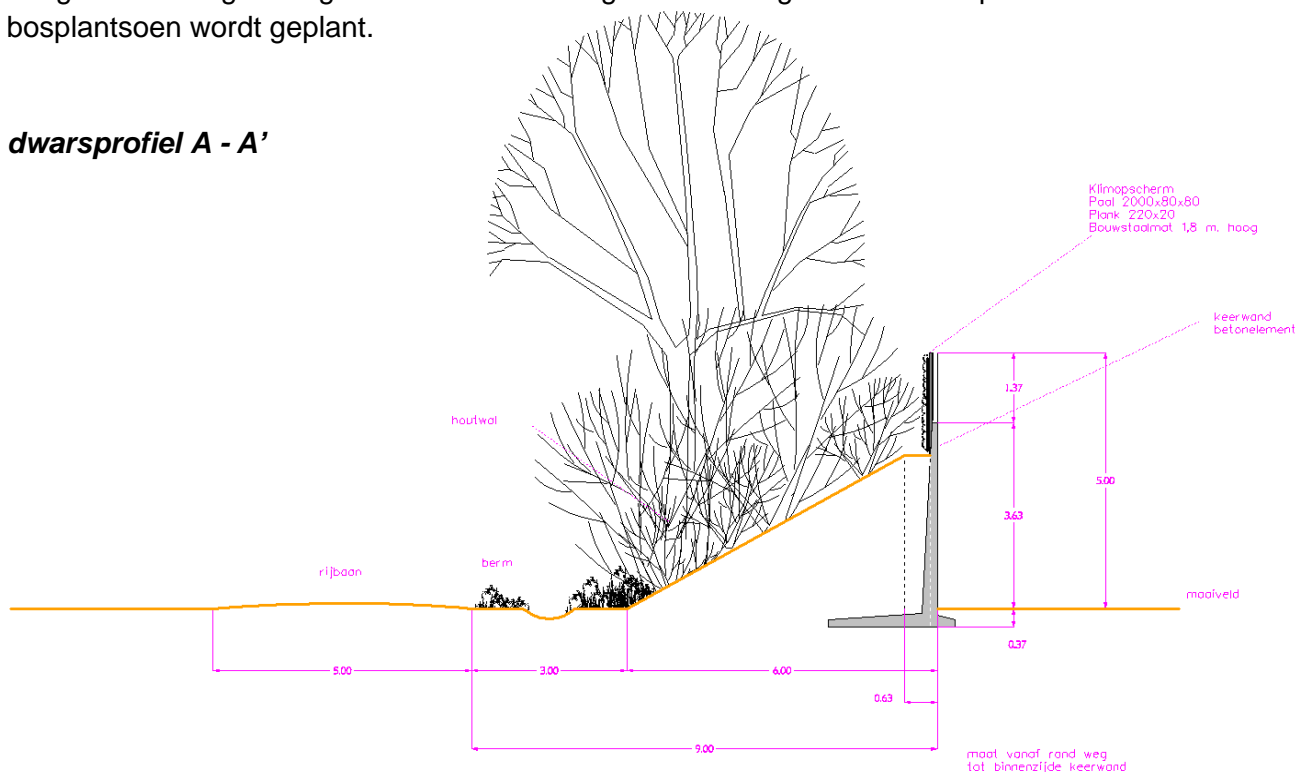
Het water op het terrein wordt op diverse wijzen geborgen.

Aan de oostzijde van het terrein wordt een langgerekte wadi gerealiseerd. Deze bergt ca. 20% van de totaal te bergen hoeveelheid water. In aanvulling hierop wordt op de kavels eveneens ca. 50% van het te bergen water geïnfiltreerd in innovatieve bergingssystemen zoals infiltratiekragen of Rockflow-steenwolelementen. De overige 30% wordt geborgen in het IT-riool wat onder de rijbanen zal worden aangebracht.

Dwarsprofielen

Om inzicht te geven in de opbouw van de west- en oostzijde van het terrein zijn twee dwarsprofielen opgesteld. Dwarsprofiel A-A' betreft de houtwal aan de westzijde van het terrein. Om geluidsoverlast te minimaliseren is voor omwonenden een keerwand van beton van ca. 3,5 meter hoog toegepast. Op de geluidswal is een groen klimopscherm aangebracht. Tegen de geluidswal wordt een grondwal aangebracht waarop inheems bosplantsoen wordt geplant.

dwarsprofiel A - A'



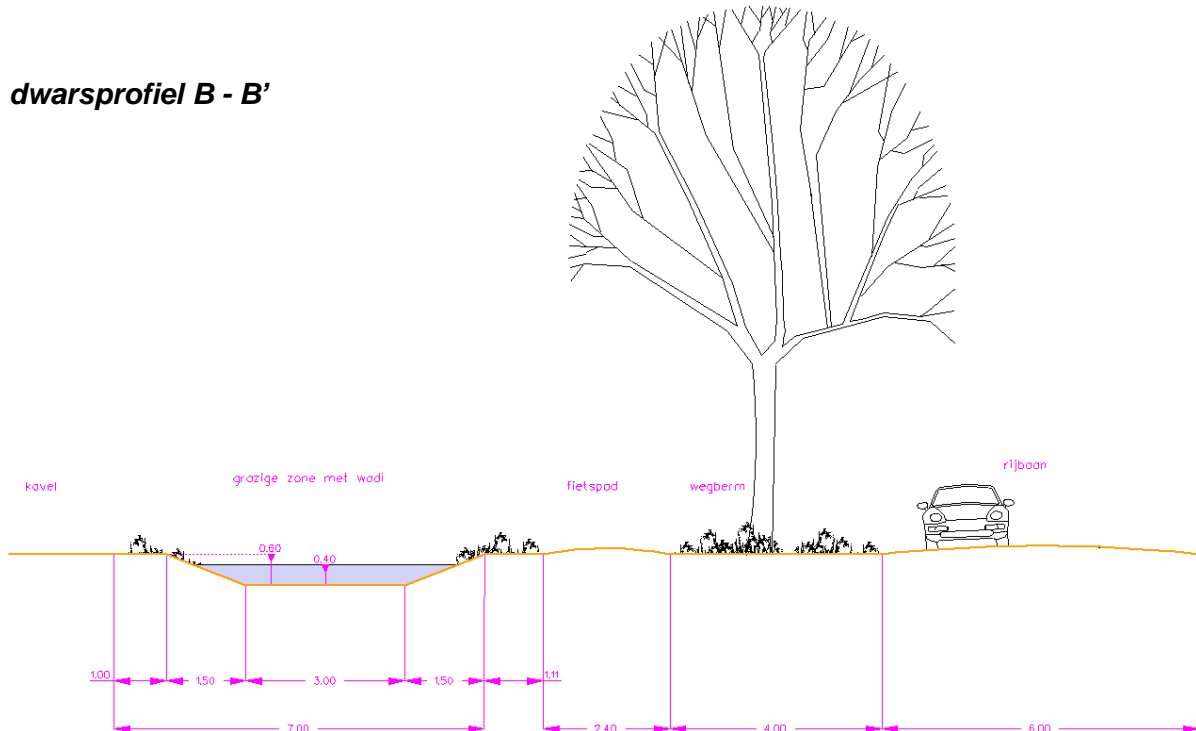


Referentieafbeelding

De hiernaast weergegeven afbeelding geeft een impressie van de beoogde uitstraling die de bosplantsoenstrook aan de westzijde van het bedrijventerrein zal krijgen.

Dwarsprofiel B-B' betreft de zone aan de voorzijde van de bebouwing. De te realiseren wadi is 60 cm diep. De wadizone is ca. 7 meter breed en wordt aan weerszijden geflankeerd door een berm van 1 meter breed. De wadizone bestaat uit een grazige laagblijvende vegetatie waarin op sommige plekken een solitaire boom zal worden geplant.

dwarsprofiel B - B'



Referentieafbeelding

De hiernaast weergegeven afbeelding geeft een impressie van de beoogde uitstraling die de wadizone aan de oostzijde van het bedrijventerrein zal krijgen.

Kavelinrichting

Iedere kavel mag maximaal 70% bebouwd worden. Van de resterende 30% wordt 10% ingericht met groen. Voor het totale bedrijventerrein is dit ca. 525 m².

Van de parkeerruimte langs de rijbaan wordt 15% ingericht met groen. Voor het hele bedrijventerrein betreft dit eveneens 525 m² groen.

Voor de inrichting van de kavels en de parkeerruimte langs de rijbaan wordt de volgende principeoplossing voorgesteld (zie afbeelding).

Aan de voorzijde van ieder bedrijf wordt een deel van de beschikbare ruimte voor parkeren ingericht met groen. Dit zijn afwisselend blokhagen en vaste planten. In de plantvakken worden op enkele plekken solitaire bomen toegepast. Bij het inrichten van de groeiplaats worden de normen uit het programma van eisen van de gemeente Apeldoorn toegepast. Tussen de kavels wordt overal een klimophaag van 1,80 meter hoog toegepast.

BLOKHAAG MET BOOM



KLIMOP TUSSEN KAVELS



VASTE PLANTEN

