PARK15 - Overbetuwe

Onderbouwing vervallen deel parallelweg Rietgraaf

22 maart 2019 V3



0

Inhoudsopgave





0	Inhoudsopgave	2
1	Inleiding	4
2	Ruimtelijke onderbouwing	8
3	Inpassing	12

1 Inleiding



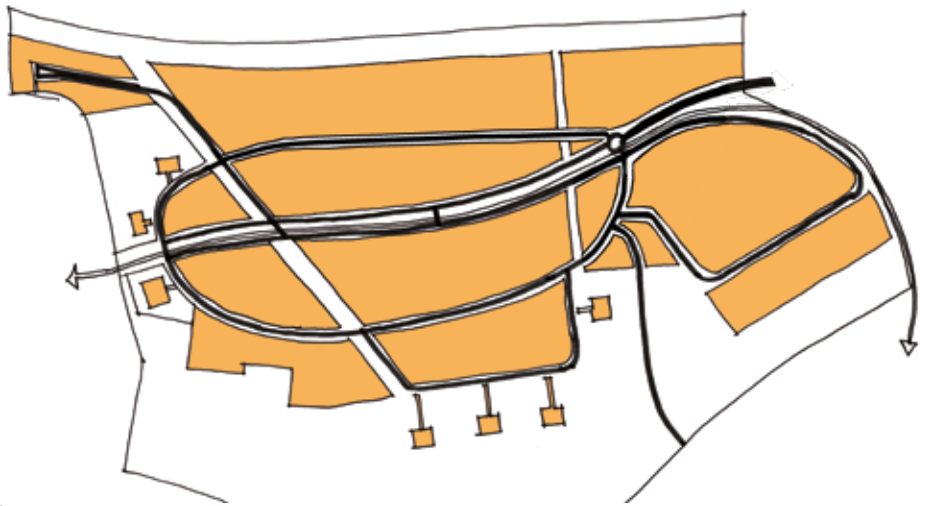




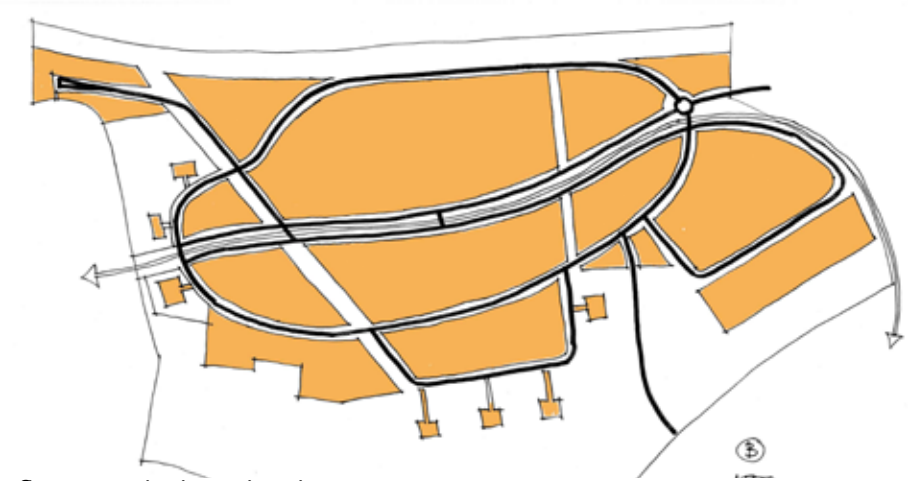
afb.1 Stedenbouwkundig Ontwerp 2009



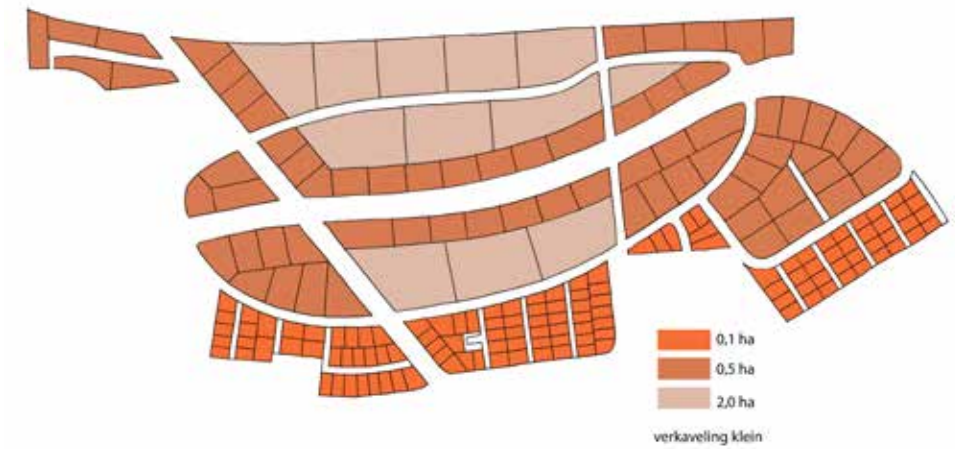
afb.2 Voorbeeld verkaveling uit Stedenbouwkundig Ontwerp Vogelvlucht 2009



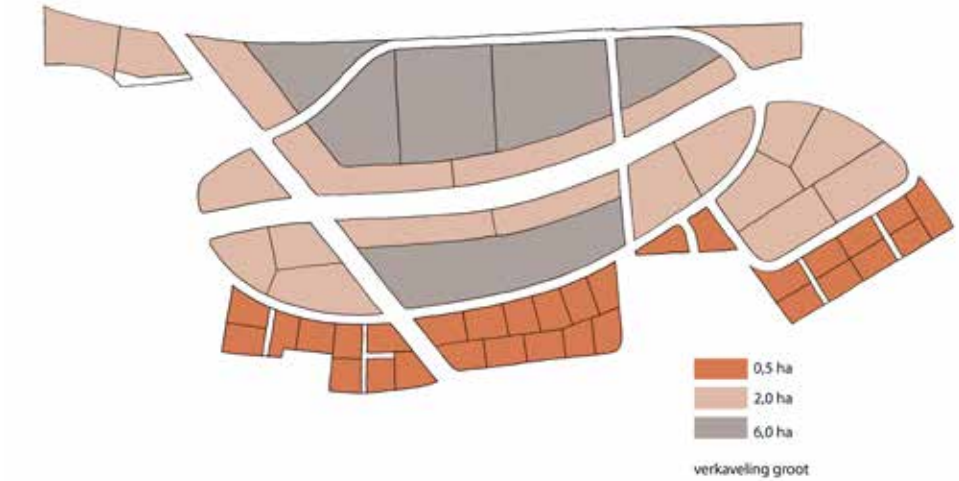
afb. 3 Stedenbouwkundig Ontwerp Oorspronkelijke Ringstructuur 2009



afb. 4 Stedenbouwkundig Ontwerp variant Ringstructuur 2009



afb. 5 Stedenbouwkundig Ontwerp Concept verkaveling kleine kavels 2009 voorbeeld van schaalverkleining



afb. 6 Stedenbouwkundig Ontwerp Concept verkaveling grote kavels 2009 voorbeeld van schaalvergroting

Park15 heeft sinds haar oorsprong een behoorlijke transitie doorgemaakt.

Initieel bedacht en ontworpen als een zeer gedifferentieerd bedrijventerrein met ruimte voor zowel kavels van enkele honderden vierkante meters tot “grote” kavels van groter dan 2 hectare (afb. 1, 2 en 6).

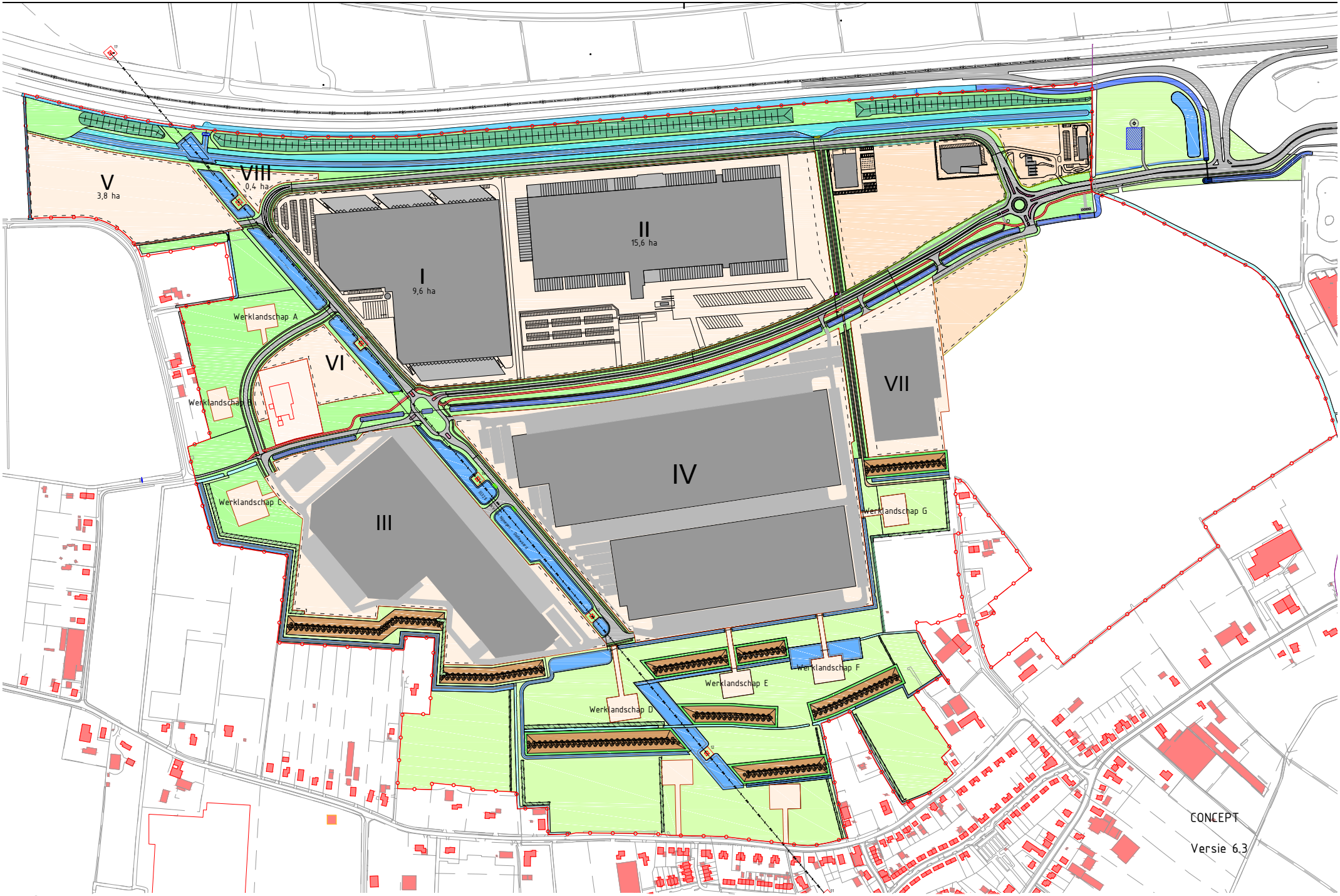
De ontwikkeling van het terrein heeft een tijd lang stil gelegen door de optredende crisis waarbij de bouw hard werd geraakt. Omstreeks 2016 bleek de markt voor logistieke bedrijven een grote vlucht te nemen. Daarmee ontstond er een enorme schaalvergroting. Gingen we voorheen uit van circa 30% aan grote kavels van 2 tot 5 hectare. Nu was de vraag gewijzigd naar kavels van meer dan 10 ha!

Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan uit 2009, waaruit nevenstaande afbeeldingen zijn overgenomen, bleek zeer flexibel. Het omleggen van de Ring naar de buitenzijde was immers al voorzien in het stedenbouwkundig plan uit 2009 (afb. 3 en 4) en vervolgens ook planologisch-juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan. De aanleg van een parallelweg lang de zuidzijde van de Rietgraaf was bedoeld om de relatief kleinere representatieve bedrijven te ontsluiten (afb. 2 en 5). Met de verkaveling van de grote logistieke bedrijven is de nut en noodzaak van deze weg verdwenen. In dit rapport wordt in tekst en beeld onderbouwd waarom het vervallen van een deel van de parallelweg geen afbreuk doet aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van Park15.

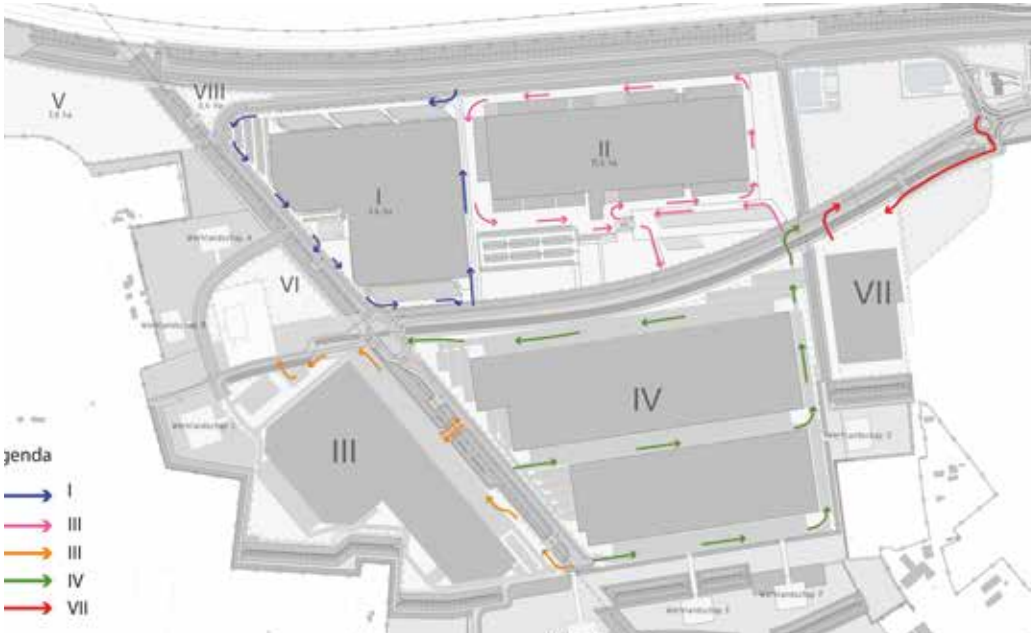
2 Ruimtelijke onderbouwing







afb.7 Invulling Park15 anno 2019



afb. 8 Verkeerscirculatie vrachtverkeer op grote logistieke kavels

Zoals verbeeld op afbeelding 7 blijkt dat het type bedrijf dat zich nu huisvest op Park15 van een totaal andere orde van grootte is dan de oorspronkelijke invulling. Anders dan de kleine bedrijven die een bescheiden deel van hun kavel nodig hebben voor parkeren en laden en lossen, is bij de logistieke bedrijven het manoeuvreren en laden en lossen de belangrijkste bedrijfsactiviteit.

Dit betekent dat een groot deel van de kavel is gereserveerd voor ruimte voor vrachtwagens die rondrijden en achteruit de loading docks aandoen om daar te laden en te lossen. Elke kavel heeft dan ook zijn eigen verkeerscirculatie geheel op eigen terrein (afb. 8). Daarmee is het nut en de functie van de rijweg gedecimeerd tot aanrijroute en vertrekroute van en naar de entreepoorten van de kavels. Dit is goed te zien aan de noordzijde van de Rietgraaf waar slechts enkele in- en uitritten zijn van het logistieke centrum voor Lidl. Ook zit er één in- en uitrit van Nabuurs aan de Rietgraaf.

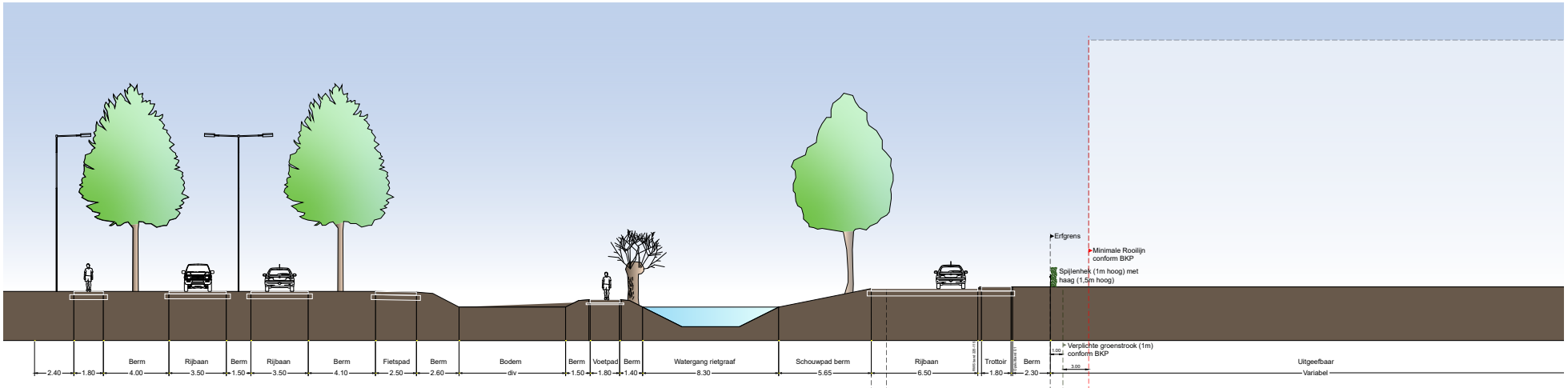
Nu aan de zuidzijde van de Rietgraaf ook een groot logistiek centrum ontwikkelt gaat worden is de aanleg van een nauwelijks gebruikte parallelweg een kostbare investering in ruimte en asfalt. Het betreffende bedrijf vraagt de 10 extra meter erbij voor de noodzakelijke circulatie van het vrachtverkeer waardoor de kavel veel efficiënter ingedeeld kan worden. Daarbij wordt gekeken naar een zo intensief en duurzaam mogelijk gebruik van de beschikbare ruimte.

Het verruilen van de in het verleden bedachte oppervlakte aan asfalt ventweg, die bedoeld was voor de ontsluiting van een heel lint aan kleine bedrijven direct langs de Rietgraaf, wordt met de komst van een volgend mega groot logistiek gebouw slim omgeruild voor m2 benodigd verkeers- en rangeerterrein.

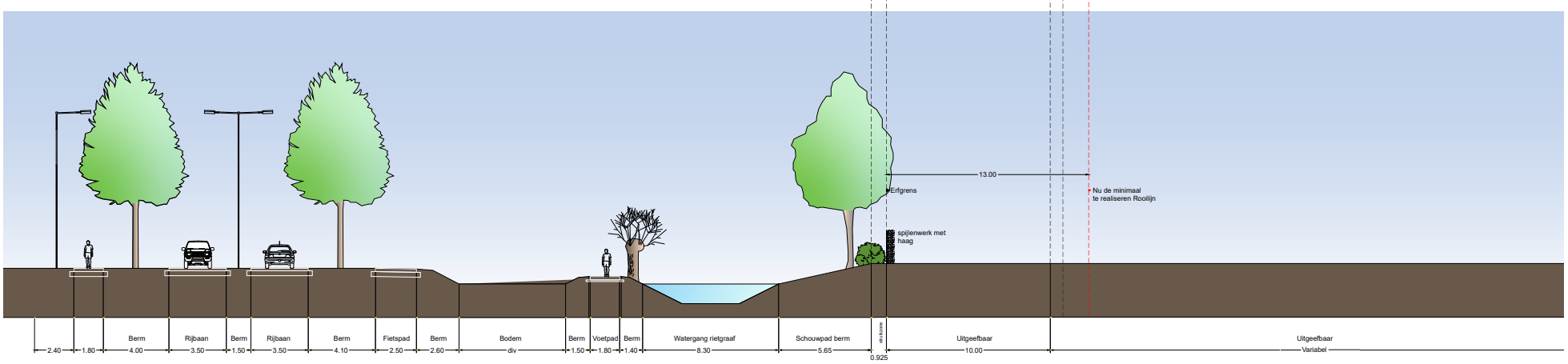
3 Inpassing







afb. 9 Oorspronkelijke profiel Rietgraaf



afb. 10 Nieuwe profiel Rietgraaf



afb. 11 Zicht vanaf fietspad langs Rietgraaf richting zuiden

Bij het vervallen van de parallelweg is het wel van belang dat de ruimtelijke hoofdas van Park15, de Rietgraaf, goed begeleidt wordt door groen. Aan de noordzijde heeft de Lidl een ruimte groenstrook ingericht met bomen en hagen. Nabuurs heeft een afschermende haag geplant. Aan de zuidzijde adviseren wij een dergelijke groene omzooming van kavel IV en VII.

Indien de asfalt parallelweg vervalt, en de 10 meter functioneel en ruimtelijk wordt ingezet voor de efficiënte bedrijfsvoering van kavel IV en VII blijft er een strook van 92,5 cm over ten opzichte van de situatie met de parallelweg. Deze vrijgekomen ruimte wordt ingezet om het beeld vanaf de Rietgraaf voor automobilisten, maar vooral ook voor voetgangers en (recreatieve) fietsers nog zachter landschappelijk in te passen. De vrijgekomen verbrede oeverstrook wordt ingeplant met groene, deels bloeiende struiken in een extra groene zone, van plaatselijk 1,5 meter breed. Aansluitend bij de groene begeleiding van de Kleine Linie kiezen we voor een mix van opgaand struikgewas, zoals krenten en lijsterbes. Dit is tevens goed voor de biodiversiteit en de ecologie op en rond Park15. De 4 meter brede onderhoudszone langs de watergang kan daarmee ook gehandhaafd blijven. Kavel IV en VII zullen op haar beurt op de kavelgrens een spijlen hek en een 2 meter hoge haag aan moeten planten conform het beeldkwaliteitplan.

Op deze wijze concluderen wij dat het vervallen van een deel van de parallelweg vanwege de schaalvergroting stedenbouwkundig en beeldkwalitatief-technisch verantwoord is.

15

Colofon

Visie op het vervallen van de parallelweg

in opdracht van

PARK15 LOGISTICS

URBAN interVista

LIEVENSE

projectnummer: 16M8039_220
Datum: 22 maart 2019
Status: Definitief