

Toelichting landschappelijke integratie Plus supermarkt "Poort van Waarder"

De planlocatie bevindt zich op het knooppunt van bebouwde kom, weidelandschap en snelweg.

Het oorspronkelijk agrarisch karakter van de locatie is inmiddels aangetast door de aanwezigheid van een vrachtwagenparkeerplaats en GSM zendmast. De locatie is vanaf medio jaren'90 van de vorige eeuw in provinciale streekplannen en gemeentelijke structuurvisie als mogelijke ontwikkelingslocatie aangemerkt.

Bij de verdere invulling van de locatie is dan ook het doel om geen verdere afbreuk te doen aan de kwaliteit van het landschap en bestaande water- en groenstructuren in tact te houden dan wel aan te vullen.

Het nieuwe gebouw voor de supermarkt is in grootte en massavorm afgestemd op de korrel van de omgeving. Met name de bestaande agrarische bebouwing die zowel aan het dorpslint als als eiland in de weideomgeving aanwezig is.

Waterstructuur

In het plan blijft de structuur van de watergangen gehandhaafd. Hiermee worden doorzichten veiliggesteld. Ten behoeve van de vereiste watercompensatie worden de watergangen gelijkmatig verbreed, waarbij de zachte, natuurlijke oevers met rietkragen worden behouden en hersteld.

Het bestaande peilverschil wordt gehandhaafd waarbij de bestaande peilscheiding aan de zuidzijde wordt verlengd.

Groenstructuur

De locatie kenmerkt zich als een kavel weidelandschap met een groene wal rondom de vrachtwagenparkeerplaats. In het huidig plan wordt de vrachtwagenparkeerplaats verlegd parallel aan de snelweg. Dit komt ten goede aan de beleving vanaf de Molendijk. Net als in de huidige situatie wordt met een groene zoom van bomen en struiken de vrachtwagen parkeerplaats en het parkeerterrein van de supermarkt voor het zicht afgeschermd. Deze zoom sluit in aard en schaal aan op de andere grootschaliger groenstructuren in de omgeving.

De opbouw bestaat uit rietkragen, natuurlijke oever/talud, halfhoge struiken en bomen

Verder wordt voorzien in een tweede groene buffer tussen het vrachtwagenparkeren en de supermarkt om het zicht op het blik verder te beperken. De beleving van de dorpsrand en de kerk vanaf de snelweg en afrit blijft door de extra afstand mogelijk.

Vanaf de Molendijk wordt de beleving van de huidige oevers van het vrachtwagengebied behouden: Natuurlijke oevers met rietkragen en vrij dichte struik en boom begroeiing. Verder naar het zuiden neemt de dichtheid van de boombegroeiing af om aan te sluiten op het weideland. Over het vergrote waterdeel ontstaat zicht op de supermarkt en het verdergelegen landschap. Om hier zicht en overlast van autoverlichting te voorkomen is voorzien in een doorlopende haagstructuur achter de rietkragen en onder de bomen.

Op het parkeerterrein wordt deze haagafscherming tussen de parkeerblokken doorgezet. Over de parkeerplaats zijn bomen voorzien met een informele plaatsing. Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasstenen en rijbanen in water passerende klinkerbestrating. Noodzakelijke hekwerken voor de afsluiting van de vrachtwagenparkeerplaats zullen worden ingebed in de struikbegroeiing en in een donkergroene kleur worden uitgevoerd om zo min mogelijk aanwezig te zijn.

Bebouwing

Het gebouw voor de supermarkt zal de typologie volgen van de agrarische bebouwing in de wijdere omgeving: een eenvoudig volume met flauw hellende kap. Ontwerp en materialisatie van de gevels is erop gericht de lange gevels op subtiele wijze te geleiden en verfijnen zonder de schaal en samenhang van het totaal te ondergraven. De kopgevel is hierbij gericht op de Molendijk en is de entreegevel van het gebouw. Hiermee volgt het gebouw de karakteristiek van ontsluiting aan het lint.

De grootschalige dakvlakken van het gebouw worden ingezet voor het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen ten aanzien van energieopwekking en waterretentie en compensatie.

Hierbij kan aangemerkt worden dat de supermarkt vanwege de koelbehoefte de primaire afnemer is van de zelf opgewekte energie. De installatie is niet gericht op teruglevering aan het net.

Vanaf de snelweg zal het gebouw door het hogere zichtpunt met het groendak op effectieve wijze in het weidelandschap wegvallen. Hiermee wordt de aandachtswaarde en aantrekkingskracht op verkeer en bezoekers van buiten het dorp verder verlaagd.

1. Landschappelijke context

Met het plan wordt in landschappelijke en stedenbouwkundige zin verband gezocht bij de wijdere omgeving:

- De beplanting en terreininrichting sluit aan op de aanwezige grootschalige groenstructuren op dit knooppunt van landschap, dorp en snelweg
- Het gebouw is eenvoudig van vorm, analoog aan de als eilanden in het landschap liggende agrarische bebouwing

Boombeplanting Molendijk



Boombeplanting A12 westelijke richting



Groene hoek tpv bestaand vrachtwagen parkeerterrein



Groene omzoming begraafplaats



Boombeplanting (oprit) A12 oostelijke richting



0m 100m



Plus supermarkt "Poort van Waarder"
Situatie - Plangebied 1:2000

2. Waterstructuur

Waterstructuur

In het plan blijft de structuur van de watergangen gehandhaafd. Hiermee worden doorzichten veiliggesteld. Ten behoeve van de vereiste watercompensatie worden de watergangen gelijkmatig verbreed, waarbij de zachte, natuurlijke oevers met rietkragen worden behouden en hersteld.

Het bestaande peilverschil wordt gehandhaafd waarbij de bestaande peilscheiding aan de zuidzijde wordt verlengd.



Bestaande situatie 1:2000



3. Groenstructuur (overzicht)

De planlocatie bevindt zich op het knooppunt van bebouwde kom, weidelandschap en snelweg.

Het oorspronkelijk agrarisch karakter van de locatie is inmiddels aangetast door de aanwezigheid van een vrachtwagenparkeerplaats en GSM zendmast. De locatie is vanaf medio jaren '90 van de vorige eeuw in provinciale streekplannen en gemeentelijke structuurvisie als mogelijke ontwikkelingslocatie aangemerkt.

Bij de verdere invulling van de locatie is dan ook het doel om geen verdere afbreuk te doen aan de kwaliteit van het landschap en bestaande water- en groenstructuren in tact te houden dan wel aan te vullen.

0m 25m



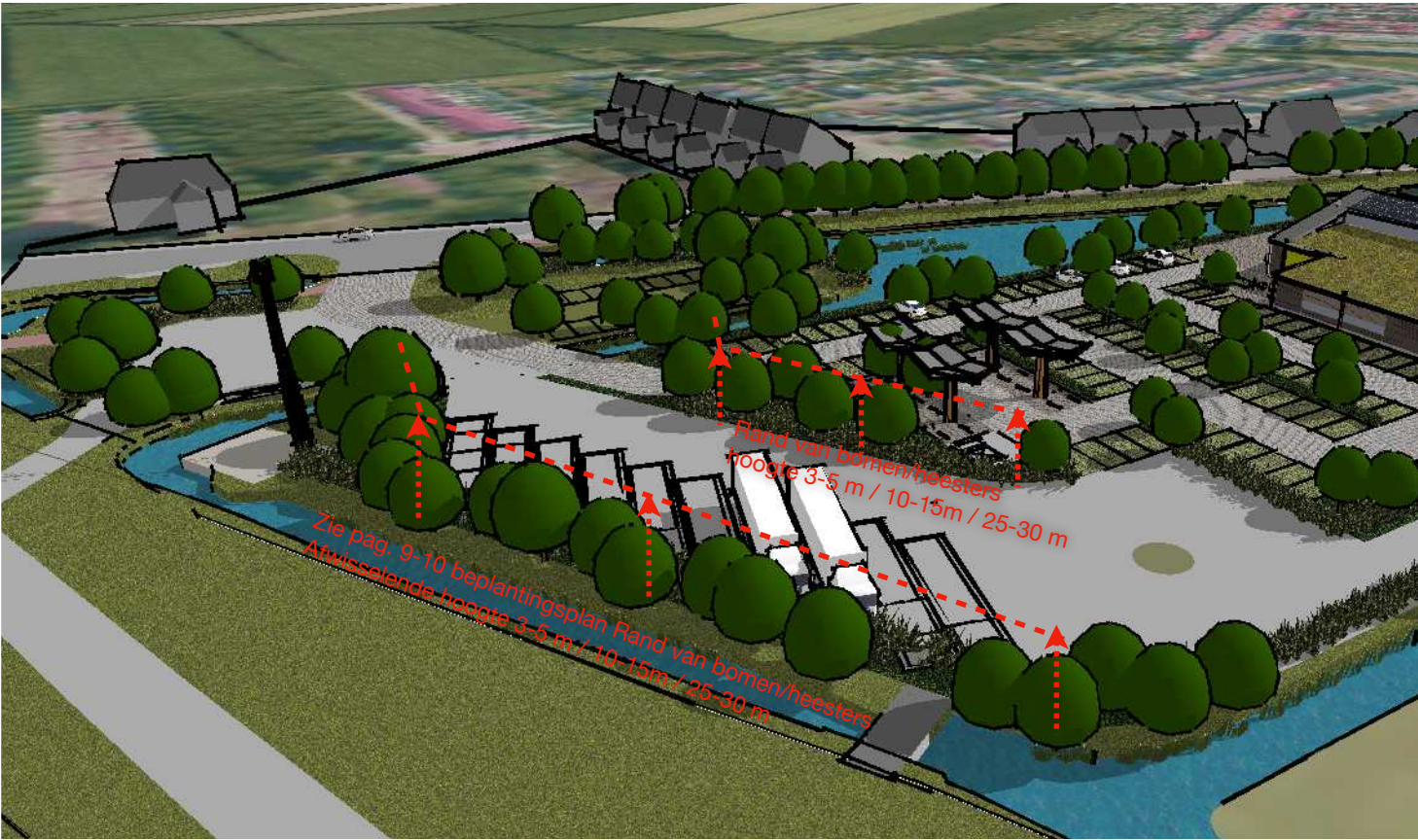
Plus supermarkt "Poort van Waarder"
Situatie - 1:500



Bestaande situatie



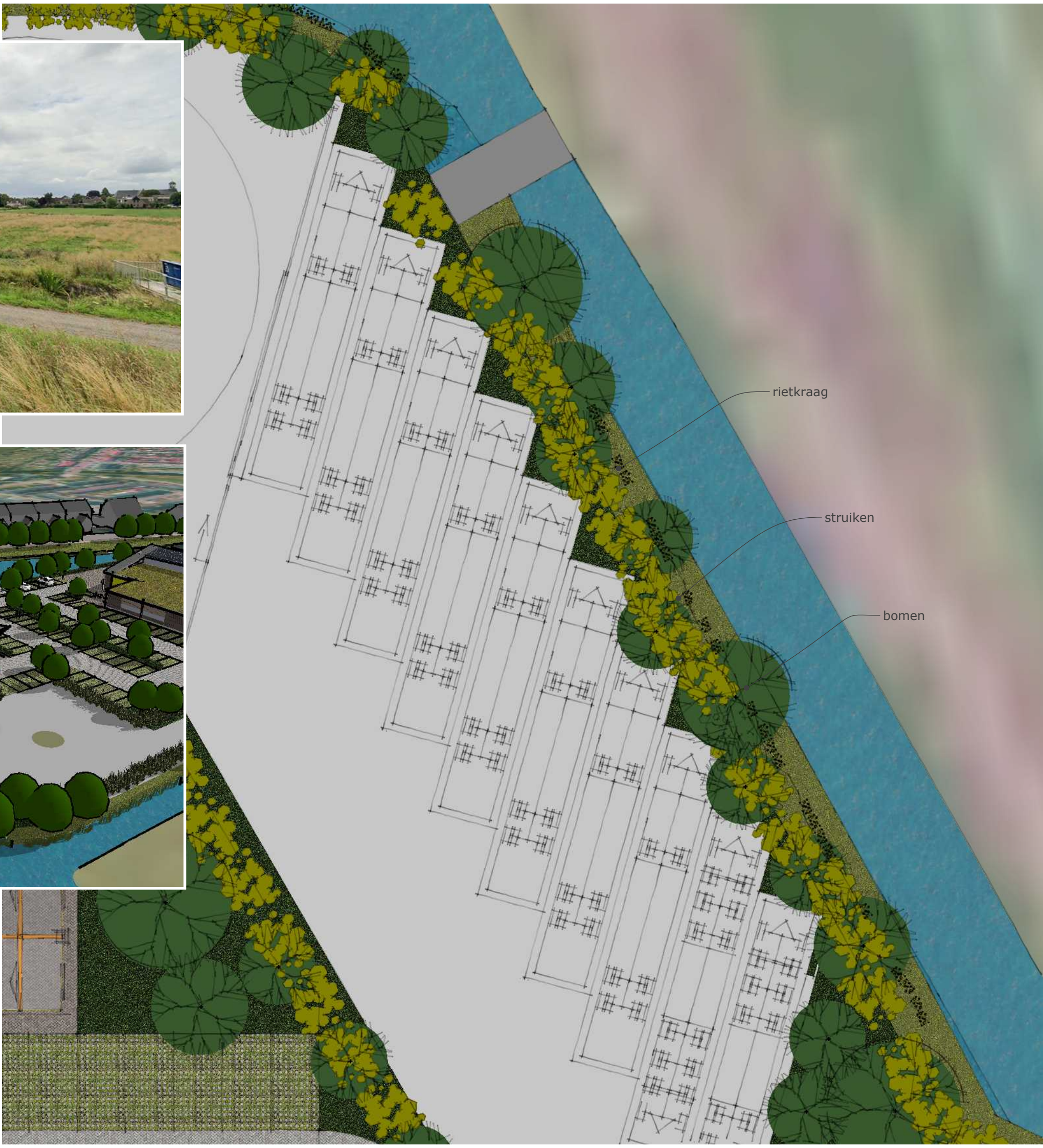
Overzichtsimpresie nieuwe situatie



3. Groenstructuur deelgebied A

De locatie kenmerkt zich als een kavel weidelandschap met een groene wal rondom de vrachtwagenparkeerplaats. In het huidig plan wordt de vrachtwagenparkeerplaats verlegd parallel aan de snelweg. Dit komt ten goede aan de beleving vanaf de Molendijk. Net als in de huidige situatie wordt met een groene zoom van bomen en struiken de vrachtwagen parkeerplaats en het parkeerterrein van de supermarkt voor het zicht afgeschermd. Deze zoom sluit in aard en schaal aan op de andere grootschaliger groenstructuren in de omgeving.

De opbouw bestaat uit rietkragen, natuurlijke oever/talud, halfhoge struiken en bomen



Bestaande situatie



Overzichtsimpressie nieuwe situatie



3. Groenstructuur deelgebied B

Er wordt voorzien in een groene buffer tussen het vrachtwagenparkeren en de supermarkt om het zicht op het "blik" verder te beperken. De beleving van de dorpsrand en de kerk vanaf de snelweg en afrit blijft door de extra afstand mogelijk.

Vanaf de Molendijk wordt de beleving van de huidige oevers van het vrachtwagengebied behouden: Natuurlijke oevers met rietkragen en vrij dichte struik en boom begroeiing.

De opbouw bestaat uit rietkragen, natuurlijke oever/talud, halfhoge struiken en bomen



Bestaande situatie



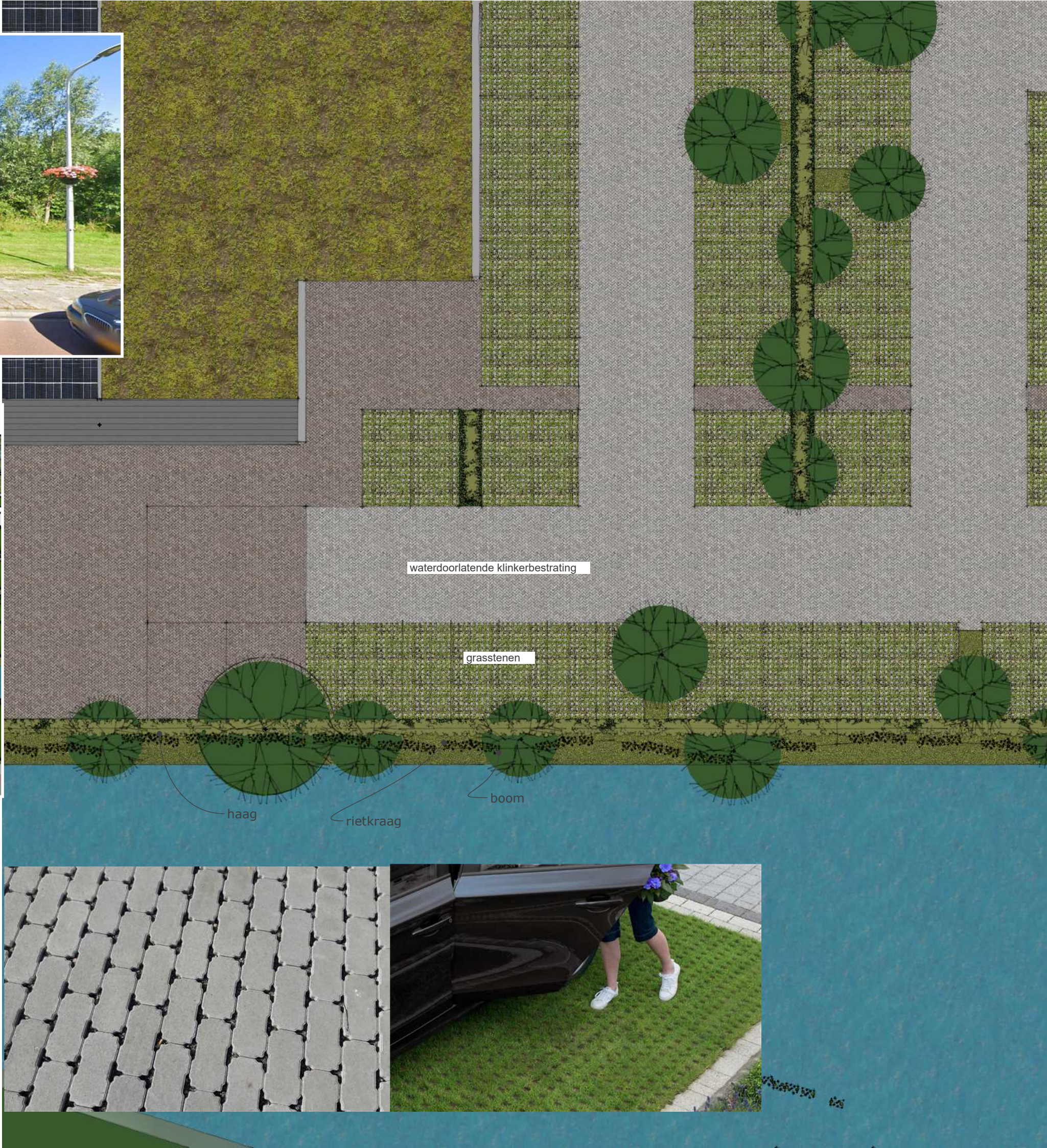
Overzichtsimpresie nieuwe situatie



3. Groenstructuur deelgebied C

Naar het zuiden neemt de dichtheid van de boombegroeiing af om aan te sluiten op het weideland. Over het vergrote waterdeel ontstaat zicht op de supermarkt en het verdergelegen landschap. Om hier zicht en overlast van autoverlichting te voorkomen is voorzien in een doorlopende haagstructuur achter de rietkragen en onder de bomen.

Op het parkeerterrein wordt deze haagafscherming tussen de parkeerblokken doorgezet. Over de parkeerplaats zijn bomen voorzien met een informele plaatsing. Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasstenen en rijbanen in water passerende klinkerbestrating



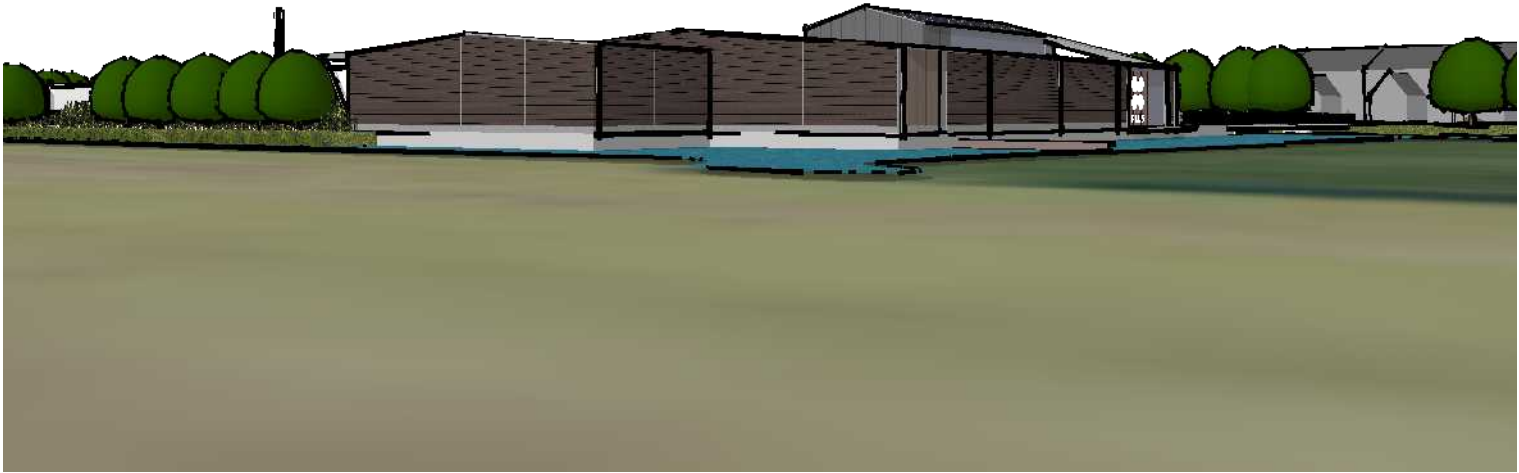
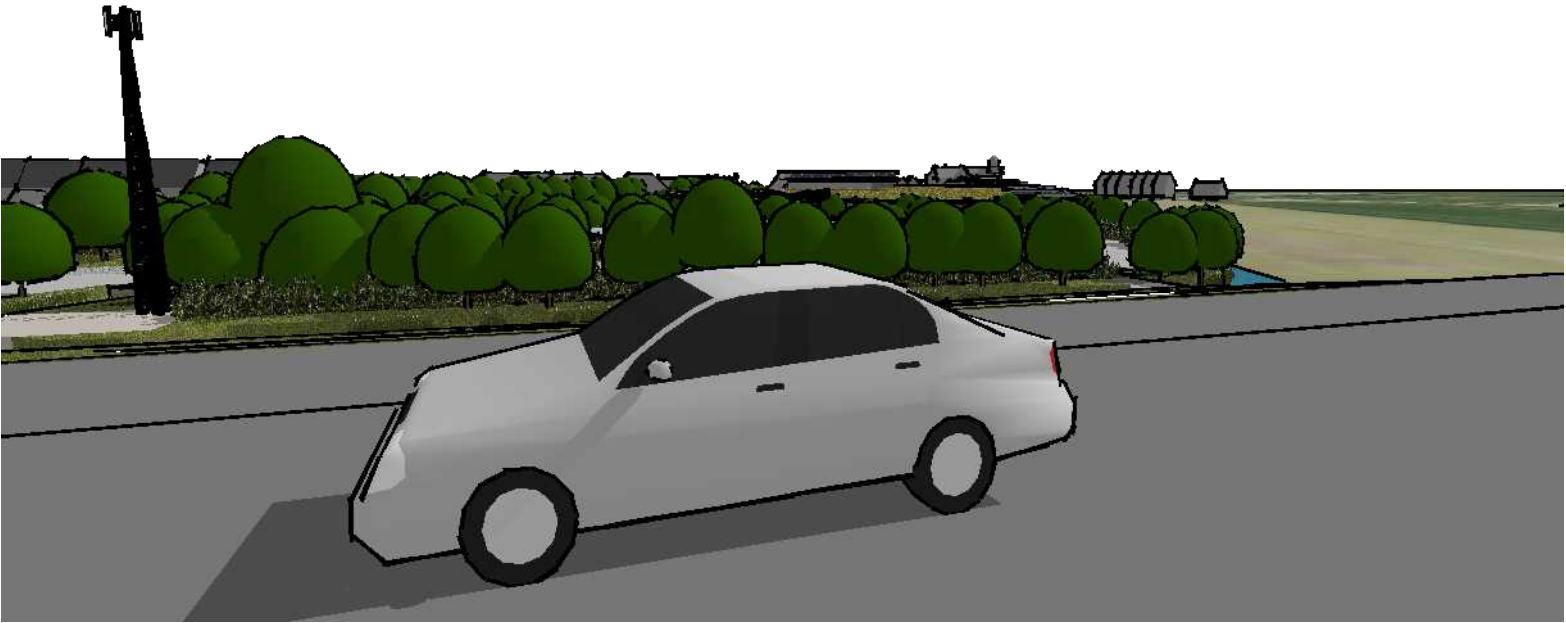
4. Bebouwing

Het gebouw voor de supermarkt zal de typologie volgen van de agrarische bebouwing in de wijdere omgeving: een eenvoudig volume met flauw hellende kap. Ontwerp en materialisatie van de gevels is erop gericht de lange gevels op subtiële wijze te geleiden en verfijnen zonder de schaal en samenhang van het totaal te ondergraven. De kopgevel is hierbij gericht op de Molendijk en is de entreegevel van het gebouw. Hiermee volgt het gebouw de karakteristiek van ontsluiting aan het lint.

De grootschalige dakvlakken van het gebouw worden ingezet voor het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen ten aanzien van energieopwekking en waterretentie en compensatie.

Hierbij kan aangemerkt worden dat de supermarkt vanwege de koelbehoefte de primaire afnemer is van de zelf opgewekte energie. De installatie is niet gericht op teruglevering aan het net.

Vanaf de snelweg zal het gebouw door het hogere zichtpunt met het groendak op effectieve wijze in het weidelandschap wegvallen. Hiermee wordt de aandachtswaarde en aantrekkingskracht op verkeer en bezoekers van buiten het dorp verder verlaagd.



- ALGL Alnus glutinosa
- POTR Populus tremula
- POER Populus tremula 'Erecta'
- QUPA Quercus palustris
- PRSE Prunus serrulata 'Kanzan'
- PYCA Pyrus calleryana 'Chanticleer'
- AMLA Amelanchier lamarckii
- BENI Betula nigra
- COMA Cornus mas *
- SAAL Salix alba (knotwilg)
- SACA Salix caprea *
- SAAU Salix aurita *
- SAVI Salix viminalis *
- PRSP Prunus spinosa *
- locatie Gasunieleiding
* struiken/kleine bomen
uit lijst

3. Groenstructuur (overzicht)

De planlocatie bevindt zich op het knooppunt van bebouwde kom, weidelandschap en snelweg.

Het oorspronkelijk agrarisch karakter van de locatie is inmiddels aangetast door de aanwezigheid van een vrachtwagenparkeerplaats en GSM zendmast. De locatie is vanaf medio jaren '90 van de vorige eeuw in provinciale streekplannen en gemeentelijke structuurvisie als mogelijke ontwikkelingslocatie aangemerkt.

Bij de verdere invulling van de locatie is dan ook het doel om geen verdere afbreuk te doen aan de kwaliteit van het landschap en bestaande water- en groenstructuren in tact te houden dan wel aan te vullen.



3. Groenstructuur (overzicht)

De planlocatie bevindt zich op het knooppunt van bebouwde kom, weidelandschap en snelweg.

Het oorspronkelijk agrarisch karakter van de locatie is inmiddels aangetast door de aanwezigheid van een vrachtwagenparkeerplaats en GSM zendmast. De locatie is vanaf medio jaren '90 van de vorige eeuw in provinciale streekplannen en gemeentelijke structuurvisie als mogelijke ontwikkelingslocatie aangemerkt.

Bij de verdere invulling van de locatie is dan ook het doel om geen verdere afbreuk te doen aan de kwaliteit van het landschap en bestaande water- en groenstructuren in tact te houden dan wel aan te vullen.

0m 25m



Plus supermarkt "Poort van Waarder"
Situatie - 1:500

Knotwilgen (*Salix alba*) ca 2-5 m hoog

Bloesembomen op de parkeerplaats :
Punus serrulata 'Kanzan' ca 8-10 m hoog
Pyrus calleryana 'Chanticleer' ca 8-12 m hoog

*de hoogte gaat uit van een volwassen boom/
en is ter indicatie

Knotwilgen (*Salix alba*) ca 2-5 m hoog

C

Rand van bomen en heesters :
Populus tremula ca 25-30 m hoog
Populus tremula 'Erecta' ca 15 m hoog
Amelanchier lamarckii ca 3-5 m hoog

*de hoogte gaat uit van een volwassen boom/
en is ter indicatie

Rand van bomen en heesters :
Salix aurita ca 2-5 m hoog
Salix caprea ca 6-10 m hoog
Salix viminalis ca 4-6 m hoog
Prunus spinosa ca 3-5 m hoog

Populus tremula ca 25-30 m hoog
Quercus palustris ca 20-30 m hoog

*de hoogte gaat uit van een volwassen boom/
en is ter indicatie

B

Rand van bomen en heesters :
Alnus glutinosa ca 10-20 m hoog
Betula nigra ca 10-15 m hoog
Cornus mas ca 3-5 m hoog
Populus tremula ca 25-30 m hoog

*de hoogte gaat uit van een volwassen boom/
en is ter indicatie

A

Smallere enkele haag:
Crataegus monogyna

Gemengde losse hagen:
Acer campestre
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare

Gemengde heester rand:
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra

3. Groenstructuur (overzicht)

De planlocatie bevindt zich op het knooppunt van bebouwde kom, weidelandschap en snelweg.

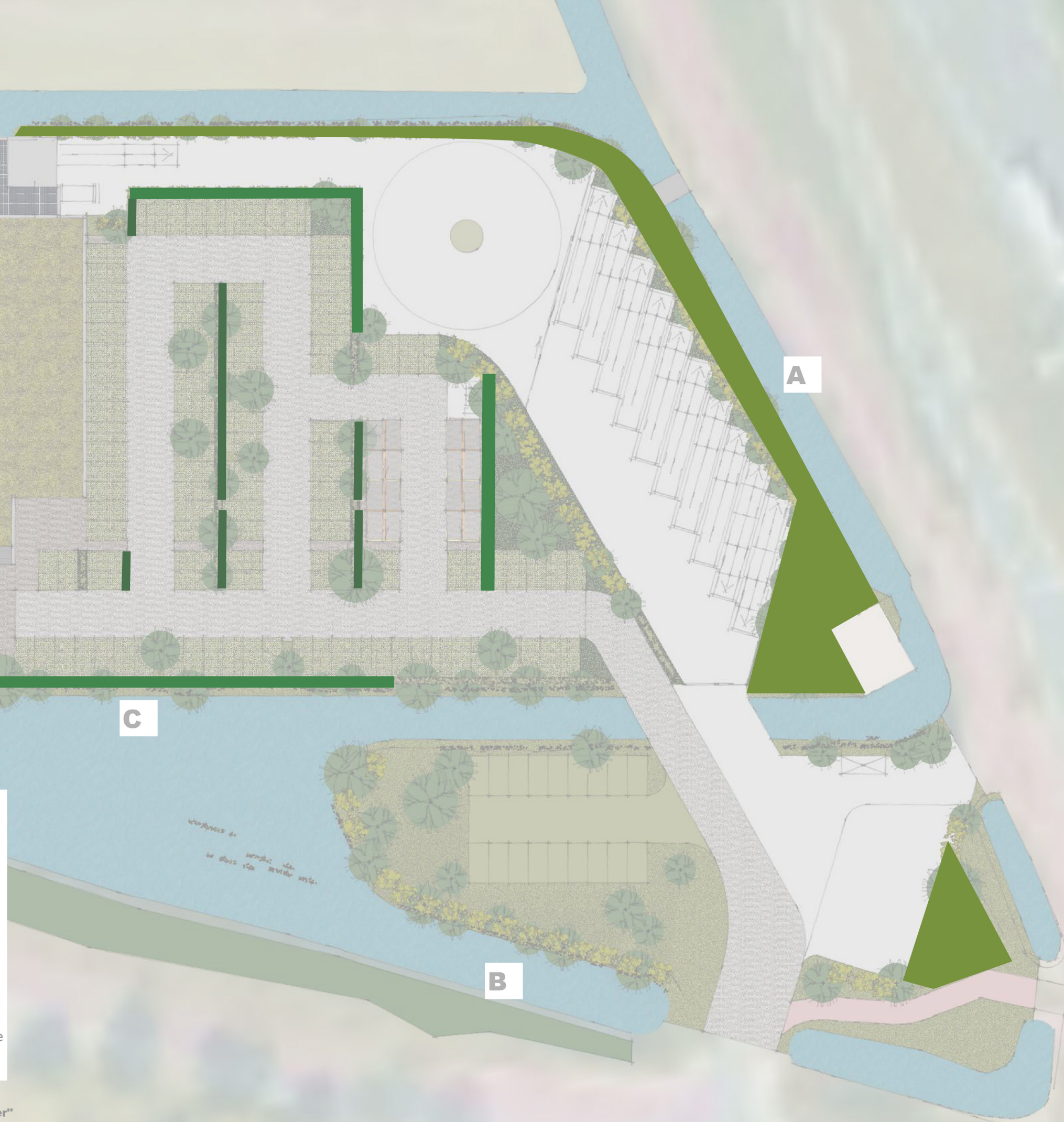
Het oorspronkelijk agrarisch karakter van de locatie is inmiddels aangetast door de aanwezigheid van een vrachtwagenparkeerplaats en GSM zendmast. De locatie is vanaf medio jaren '90 van de vorige eeuw in provinciale streekplannen en gemeentelijke structuurvisie als mogelijke ontwikkelingslocatie aangemerkt.

Bij de verdere invulling van de locatie is dan ook het doel om geen verdere afbreuk te doen aan de kwaliteit van het landschap en bestaande water- en groenstructuren in tact te houden dan wel aan te vullen.

0m 25m



Plus supermarkt "Poort van Waarder"
Situatie - 1:500





Alnus glutinosa



Populus tremula



Populus tremula 'Erecta'



Quercus palustris



Prunus serrulata 'Kanzan'



Pyrus calleryana 'Chanticleer'



Amelanchier lamarckii



Betula nigra



Cornus mas



Salix alba (knotwilg)



Salix caprea



Salix aurita



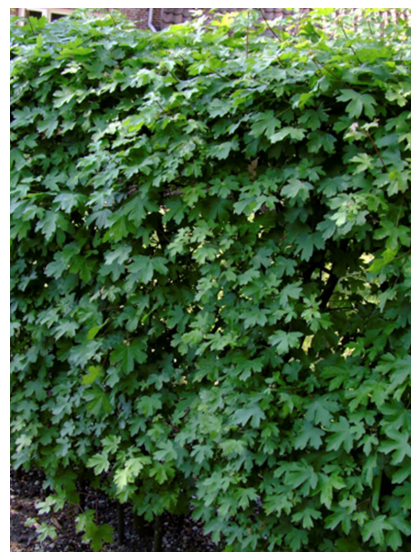
Salix viminalis



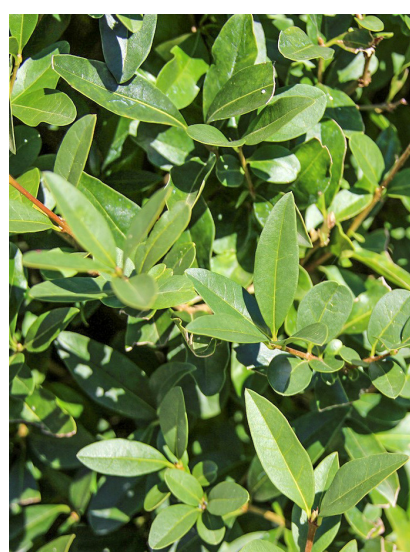
Prunus spinosa



Crataegus monogyna



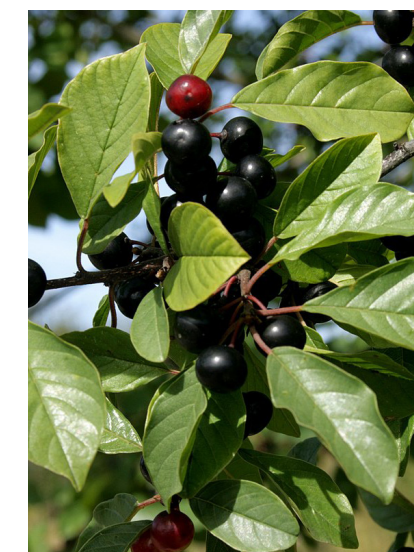
Acer campestre



Ligustrum vulgare



Euonymus europaeus



Frangula alnus



Rosa canina



Sambucus nigra