

Landschappelijke inpassing uitbreiding bedrijventerrein Heeten

Aan de zuidoostzijde van de kern Heeten komt het bedrijventerrein Telgen tot ontwikkeling. De meest noordelijke kavels zijn reeds bebouwd, de zuidelijke rand Telgen II is bouwrijp gemaakt en de overgang naar het open landschap is op een fraaie wijze landschappelijk ingericht.

Slachterij Hutten, die nu gevestigd is in de kern Nieuw Heeten wordt verplaatst naar Telgen II. Hiervoor is een kavel beschikbaar gesteld in de zuidoostelijke hoek van het bedrijventerrein. De werkzaamheden voor een slachterij van deze omvang vereisen een logistiek met bijbehorende infrastructuur die niet past op de aangeboden kavels met een diepte van 50 meter.

Om de vestiging van de slachterij mogelijk te maken dient de kavel een minimum diepte te krijgen van 90 meter. Dit houdt in dat de nu al uitgevoerde landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein uitgebreid dient te worden ten koste van een bergingsvijver, beplanting en een wandelpad en fietspad.

De gemeente is bereid om mee te werken aan een dergelijke uitbreiding maar stelt als randvoorwaarde dat een nieuw inrichtingsplan moet worden opgesteld dat aansluit bij de landelijke omgeving en dat een fraai beeld geeft op het bedrijventerrein. In onderstaande notitie wordt de nieuwe landschappelijke inrichting beschreven en wordt aangegeven op welke wijze de randvoorwaarden hierin zijn verwerkt.



Bestaande landschappelijke overgang

Het bedrijventerrein is een laatste ontwikkeling op een bestaande enk die zeer kenmerkend is voor het hier gelegen landschap. Op kaarten van ca. 1882 is deze enk zeer goed zichtbaar en nog steeds wordt de enk in het landschap ervaren. Het Telgenpad (IJzerweg/Poelweg) dat ten oosten van het bedrijventerrein loopt en zich in zuidelijke richting voortzet is een historisch pad dat nu volop wordt gebruikt door wandelaars en onderdeel uitmaakt van een wandelpadensysteem in het gebied.



Vergelijkend met de historische kaart kan gesteld worden dat het open landschap ten zuiden van het bedrijventerrein en daarmee van de kern Heeten weinig verandering heeft ondergaan en daarmee landschappelijk een hoge aantrekkelijkheid in zich heeft.



Een uitgebreid stelsel van fiets- en wandelpaden rondom de kern geeft aan dat het landschap zeer gewaardeerd wordt.

In de huidige situatie zijn bij de uitvoering van het landschappelijke plan ten zuiden van het bedrijventerrein de paden op een zorgvuldige wijze opgenomen. De bergingsvijver met bijpassende beplanting vormt daarbij een centraal element waaromheen kan worden gewandeld en gefietst.

Aan de noordzijde ligt het Poelpad, aan de zuidzijde het Doorninckspad. Dit laatste pad gaat met een houten bruggetje over een sloot naar het Telgenpad. Het Telgenpad loopt in noord en verder oostelijke richting en vormt daarmee onderdeel van een rondje rondom de kern.

De rechte oevers van de vijver benadrukken de landschappelijke lijnen en richtingen van het onderliggend landschap. De bergingsvijver heeft een natuurlijk karakter door de aanwezige rietkragen. Ter hoogte van de aansluiting met het Telgenpad zijn banken en een speelelement geplaatst. Langs de aangelegde paden en langs het oude Telgenpad komen enkele opvallende eiken voor en zorgt bosplantsoen voor onderbrekingen.

De ligging van het zich ontwikkelende bedrijventerrein op de enk, geeft enerzijds een sfeer van rugdekking voor de wandelaars. Anderzijds is de nieuwbouw op de enk goed zichtbaar en verdoezelt dit enigszins de kijk op de in de kern gelegen kerktoren.



Randvoorwaarden landschappelijke inpassing nieuwe situatie

Bij de landschappelijke invulling van het uit te breiden bedrijventerrein dient rekening gehouden te worden met:

- een landschappelijk natuurlijke overgang naar het buitengebied;
- respect voor de "voelbaarheid" van de aanwezige enk;
- zoveel mogelijk aansluiten bij de reeds aangelegde bergingsvijvers;
- respect voor de bestaande paden;
- geen waterberging op de aanwezige gasleiding;
- de vereisten van het waterschap voor het onderhoud van de waterberging.

Inrichtingsplan

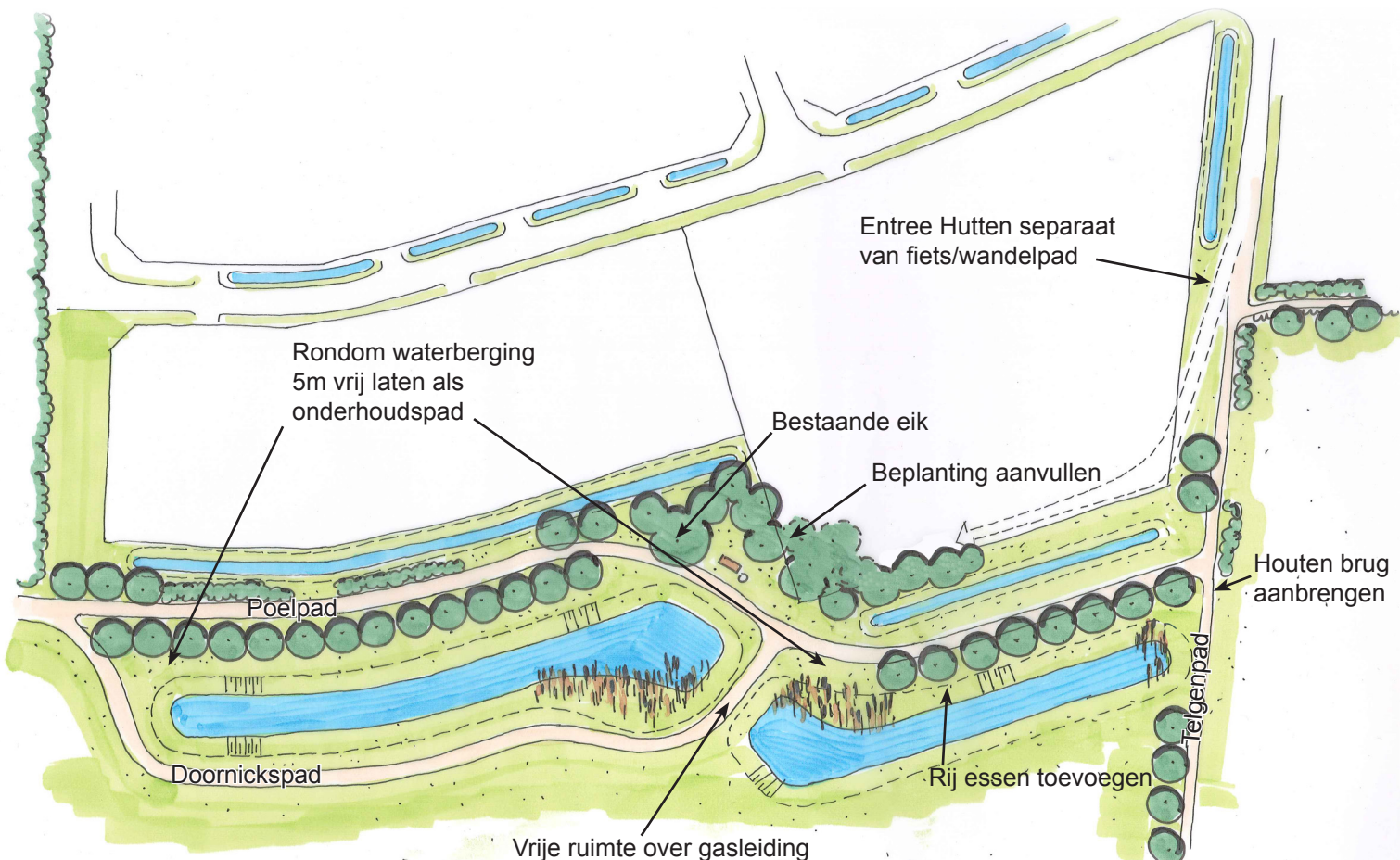
Bij het inrichtingsplan is rekening gehouden met twee belevingswerelden. De beleving van het landschap vanop een afstand naar de kern toe: de grootschalige benadering. En de beleving van het landschap gezien vanuit het plangebied zelf, de kleinschalige beleving.

Voor de grootschalige benadering zijn de lijnen en richtingen in het landschap belangrijk. Deze worden beleefd door de aanwezige bomenrijen en paden met aangrenzend bosplantsoen.

Voor het plangebied geldt dat de grens van de enk een beeldbepalende richting heeft. Deze richting is ook terug te vinden in de zuidelijk van Telgen gelegen akkers. Duidelijk zijn de oost-west gerichte lijnen die haaks

staan op de Poelweg in het oosten en de Spanjaardsdijk in het westen. De grens van de enk en daarmee de oude Poelweg heeft een natuurlijker gevormde lijn die zich weliswaar in oost westrichting begeeft maar niet kaarsrecht is. De recent uitgevoerde bergingsvijver volgt deze richting.

Vanuit het plangebied gezien is het van belang om de grote openheid in het zuiden zoveel mogelijk te kunnen beleven terwijl het ook van belang is dat het landschap waarin men zich vertoeft voldoende afwisseling in vormgeving en invulling heeft. De nu aanwezige oevers, rietkragen, verschillende paden, afwisselende beplanting maar ook de banken en bruggen dragen hier zorg voor.



Om bovenstaande doelen en randvoorwaarden te bereiken is er voor gekozen alleen de kavel voor de slachterij te vergroten. De naastgelegen kavels behouden hun oorspronkelijke diepte van 50 meter. Hierdoor komt er een verspringing in de oorspronkelijke zuidgrens van het bedrijventerrein. Deze verspringing heeft als voordeel dat de bestaande wadi, een deel van de bestaande waterberging en paden kunnen worden behouden. De plek waar de verspringing in de zuidgrens plaatsvindt verdient bijzondere aandacht. Deze verspringing dient door een natuurlijke mix van beplanting en met een verleidelijk beeld naar het zuiden aan het oog onttrokken te worden. De bestaande solitaire eik kan hier behouden blijven. Het Poelpad buigt hier af naar het zuiden en zet zijn weg langs een nieuw aan te leggen pad naar het Telgenpad voort. Rondom en achter de eik worden extra boomgroepen en groenblijvende heesters aangeplant. Het verdient voorkeur om ook in de zuidwestelijke hoek van de kavel voor de slachterij deze plantensoort door te zetten. Hierdoor ontstaat de illusie dat het landschap op een vloeiende wijze in oost west richting loopt.

Bij de bestaande eik verbreedt de waterpartij zich en buigt ze af naar het zuiden. De waterpartij wordt onderbroken ter hoogte van de bestaande gasleiding en verloopt vervolgens in oostwestelijke richting naar het Telgenpad. Door deze onderbreking ontstaan twee afzonderlijke bergingsvijvers die van op afstand als één vloeiend geheel ervaren worden. De onderbreking in de vijver ter hoogte van de gasleiding leent zich voor een aansluiting van het Doorninckspad met het Poelpad. De oostelijke vijver gaat hierdoor aan de zuidzijde zonder onderbreking over in het agrarisch landschap. Langs de vijvers is een strook grasland aanwezig voor het noodzakelijke onderhoud.

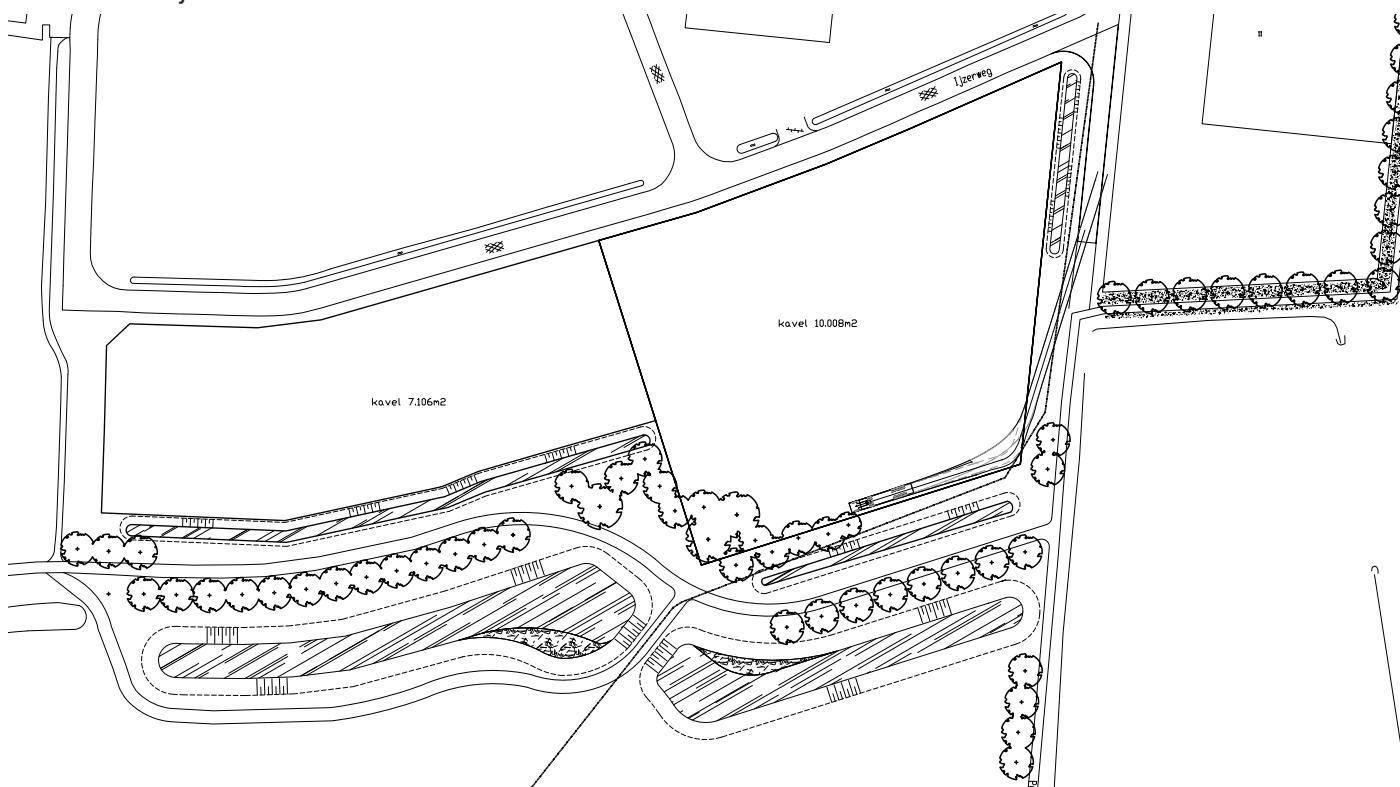
Een deel van de aangeplante essen (*Fraxinus exelcior* "Westhofs glorie") aan de zuidzijde van het Poelpad kunnen door deze ingreep behouden blijven. Een tweede rij essen wordt voorgesteld aan de zuidzijde van het oostelijke Poelpad. Vanuit het zuiden zullen deze twee bomenrijen als één lijn worden ervaren en benadrukken ze de oostwestelijke lijnen in het landschap.

Bosplantsoen langs de wadi's benadrukken de enk en onttrekken een direct zicht op de achtergelegen bedrijven. Voorgesteld wordt om hier een mix aan te planten van: *Crataegus monogyna*, *Viburnum opulus*, *Corylus avellana*, *Alnus glutinosa* en *Rosa canina*. Als groenblijvende heester kan hieraan *Ilex* worden toegevoegd.

Beide waterpartijen worden voorzien van rietkragen waarbij extra riet wordt aangeplant bij de verbrede delen van de waterpartijen.

Er wordt bewust gekozen om op een aantal plekken kleine doorzichten naar het bedrijventerrein open te laten. Op deze manier beleeft de wandelaar/fietsers de aanwezigheid van de bebouwing van de kern op een subtiele wijze.

Bij de aansluiting met het Poelpad kan de bestaande houten brug die nu het Doorninckspad met het Telgenpad verbindt opnieuw worden gebruikt. De bestaande banken en speeltoestel worden geplaatst bij de eik en nieuwe aanplant die bij de verspringing in de zuidgrens staan.



Relatie nieuwbouw slachterij met landschappelijke invulling

De nieuwbouw voor de slachterij zal gesitueerd worden in de zuidwestelijke hoek van de kavel. Het betreft een gebouw dat zich presenteert naar de noordzijde. Het gebouw bestaat grofweg uit een 12 meter hoge rechthoekige doos, aan de voorkant en westzijde is een lager deel opgenomen en de entree heeft een opvallende vormgeving door gevel en dak als een halve cirkel tot één geheel te brengen. Parkeren voor personeel en bezoek vindt plaats aan de voorzijde van het gebouw. De "punt" in het noordoosten van de kavel, grenzend aan het Telgenpad krijgt een groenvulling.

De achterzijde, de zijde die grenst aan het landschappelijk gebied bestaat uit een dichte gevel met daarin een aantal grote deuren waarachter de slachthal en de opslagkoelcellen. Het betreft een neutrale gevel.

De infrastructuur die op de kavel wordt aangebracht is volledig gebaseerd op de logica voor het slachthuis. De vrachtwagens met dieren komen aanrijden vanuit het noorden en zullen via de IJzerweg (het noordelijke verlengde van het Telgenpad (Poelweg) aan de oostzijde van de kavel het terrein oprijden. Zij vervolgen hun weg aan de achterzijde van het gebouw waar de vrachtwagens naar binnen rijden. Eveneens kunnen de vrachtwagens om het gebouw heen rijden.

Om fietsers en wandelaars die het Poelpad -Telgenpad nemen niet te laten kruisen met de vrachtwagens voor de slachterij is er bewust voor gekozen de vrachtwagens het terrein te laten oprijden aan de oostzijde van het terrein. Hierdoor worden onveilige situaties met recreanten vermeden.

