

An aerial photograph showing a multi-lane highway interchange with several overpasses and ramps. The surrounding area includes green fields, some industrial buildings with solar panels, and a parking lot. The text is overlaid on the image.

Inspraakdocument Poort van Ochten

Mei 2021

Ter voorbereiding van de procedure van het bestemmingsplan 'Poort van Ochten' (ex artikel 3.1 Wro) ten behoeve van een kantoor-/werklocatie in het plangebied.

1 Inleiding

De gemeente heeft de intentie om de Poort van Ochten ten behoeve van een kantoor- / werklocatie in ontwikkeling te nemen, in het bijzonder gericht op de lokale marktvraag naar kantoorruimte en werkplekken. De gemeenteraad heeft in juli 2020 een gebiedsvisie vastgesteld. De gebiedsvisie is bedoeld om de juiste ontwikkelingsrichting te kunnen bepalen. Daarbij betreft de gemeente graag de direct omwonenden/betrokkenen alsook de geïnteresseerde bedrijven.

Om de daadwerkelijke realisatie mogelijk te maken dient de planologisch-juridische regeling voor de gronden aangepast te worden. Er wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarvan dit 'inspraakdocument' de informele voorbereidende stap is.

De stedenbouwkundige uitwerking is inmiddels al vergevorderd.

Met dit document informeren wij over:

- welke stedenbouwkundige kaders vastgelegd zijn en op welke onderdelen nog nadere uitwerking nodig is;
- mogelijke invulling van functies en activiteiten op locatie
- welke juridische planvorm gekozen wordt, en;
- hoe u kunt reageren en het vervolg.



Afbeelding: Plangebied Poort van Ochten

2 Achtergrond

Gebiedsvisie 'Poort van Ochten'

De locatie ligt bij de belangrijkste (meest gebruikte) entree van Ochten, aan de A15. Dit is van belang bij de ontwikkeling naar een kantoor-/werklocatie: een dergelijke functie wil een gezicht hebben aan de A15. Een nieuwe invulling is daarom in meerdere opzichten van grote invloed op de eerste indruk voor de bezoeker van Ochten / Neder-Betuwe.

Vanuit stedenbouwkundige oogpunt spelen de herkenbaarheid van de ontwikkeling en de bebouwing een belangrijke rol. De mate van herkenbaarheid is ook cruciaal voor de inpasbaarheid: als de invulling te veel afwijkt van de eigenheid van het gebied, wordt dit snel als verstorend ervaren. Er ontstaat dan een gebrek aan structuur met een veelheid aan (architectonische) vormen die elkaar beconcurreren.

De omgeving wordt bovendien overheerst door het kunstmatig aangelegd landschap van A15 en Betuwelijn. Deze kunstmatigheid staat het toe dat een behoorlijk programma met voor Ochten ruime hoogten en schaal mogelijk wordt gemaakt. Dit alles dient als kapstok voor de ontwikkeling

Om een antwoord te bieden op de kunstmatigheid is de keuze gemaakt om een stedenbouwkundige lay-out te kiezen die ook kunstmatig, dus bedacht is. De meest kunstmatige wijze van een stedenbouwkundig plan is die van het zogenaamde 'orthogonale grid', een rechthoekig vlak met loodrecht op elkaar staande lijnen. Een dergelijk grid onderscheidt zich goed van de omgeving en is daarmee een goede basis om een herkenbare ontwikkeling te faciliteren.

Eigen identiteit bebouwing, gebaseerd op de omgeving

De herkenbaarheid van de ontwikkeling wordt ook gerealiseerd door de kwaliteit en uitstraling van de gebouwen zelf. Hiervoor is de keuze gemaakt om de hoofdbouw in de compositie een eigentijds gebouw te laten zijn dat gebaseerd is op het karakter van een fruitschuur. Iets zuidelijk van de locatie is hiervan een goed voorbeeld zichtbaar aan de Cuneraweg.

Een eenvoudige hoofdvorm met kap is de basis. Deze hoofdvorm kan worden gemoderniseerd en worden ge-supersized en wordt op die manier het belangrijkste aangezicht van de bouwvlakken in Poort van Ochten. Op die manier wordt een herkenning van Ochten en de streek in het algemeen zichtbaar op deze belangrijke toegangsweg. Kwalitatief hoogwaardige uitstraling is daarbij het uitgangspunt.

De in de visie genoemde kaders en randvoorwaarden zijn in het volgende hoofdstuk opgenomen en op onderdelen nader uitgewerkt.

Aanpassing t.o.v. gebiedsvisie

- Er wordt geen reclamemast mogelijk gemaakt (een dergelijke reclamemast past niet binnen het recent vastgestelde reclamebeleid).
- Er wordt geen huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk gemaakt, omdat uit onderzoek blijkt dat dat niet haalbaar is.



Afbeelding: Stedenbouwkundig plan uit Gebiedsvisie Poort van Ochten

3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden relevante ruimtelijke uitgangspunten benoemd uit beleid en lopende / uitgevoerde onderzoeken en welke mogelijke randvoorwaarden dit geeft voor de planuitwerking. Dit overzicht is niet volledig en zal in het ontwerpbestemmingsplan een volwaardige plek krijgen.

Wat ligt vast?

Ruimtelijk

- Het gaat om drie solitaire gebouwen.
- Binnen het plangebied 3 “plots” van circa 2.500 m².
- Bedrijfsvloeroppervlakte per gebouw circa 2.500 – 3.500 m².
- De maximale oppervlakte bruto vloeroppervlakte (bvo) totaal is 9.300 m².
- Per plot bebouwing met hoofdgebouw-bijgebouw.
- Aandacht voor duurzaamheidsmaatregelen.

Bouwhoogte

- Hoofdgebouw maximaal 5 lagen (circa 18-20 meter).
- Bijgebouw maximaal 3 lagen (9-12 meter).
- De parkeeroplossing (verdiept, half verdiept, maaiveld) bepaalt de uiteindelijke maximale BVO per plot en dus ook de maximale bouwhoogte.
- Bij de uitwerking gaat de gemeente vooralsnog uit van parkeren op maaiveld (dus ook onder het gebouw) daarboven kunnen dan nog 2 tot 4 bouwlagen (laagbouw/hoogbouw) worden gerealiseerd.

- Kapverplichting (hellingshoek tussen 30 en 45 graden) voor de hoofdgebouwen (“eigentijds gebouw”, verwijzing naar fruitschuren in omgeving).

Parkeren

- Parkeren per bebouwingsvlak én op gemeenschappelijke parkeerterreinen.
- Parkeren kan op maaiveld of (half)verdiept.
- Bestaande P&R wordt ingepast (maar waarschijnlijk wel anders vorm gegeven, van belang is wel een duidelijk onderscheid tussen P&R en evt. andere parkeerplaatsen t.b.v. de 3 plots).
- Parkeernorm is 2,8 per 100 m² BVO voor zelfstandige kantoren of een kantoorverzamel pand, zonder baliefunctie en 3,8 per 100 m² voor kantoren met baliefunctie. Ten behoeve van het bepalen van de maximale stedenbouwkundige invulling (zie ook het 3D-model) hebben we vooralsnog gerekend met een gemiddelde norm van 3,2/100 m² BVO gehanteerd.
- Het maximale BVO per gebouw (en daardoor ook de maximale bebouwingshoogte) is afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen dat kan worden gerealiseerd. Indien een parkeergarage wordt gerealiseerd, of indien er op maaiveld of halfverdiept onder het gebouw wordt geparkeerd, kunnen de gebouwen hoger worden dan wanneer het parkeren enkel op maaiveld wordt opgelost.

Beeldkwaliteit

- De 3 plots zijn bedoeld voor 3 zelfstandige / onafhankelijke gebouwen.
- Uitstraling dient (herkenbaar en) kwalitatief hoogwaardig te zijn.
- Inrichting openbare ruimte volgens gemeentelijk Handboek.
- Integratie van maatregelen t.a.v. duurzaamheid in het ontwerp van de gebouwen en/of terrein.

Functies

- Hoofdzakelijk: kantooractiviteiten (zelfstandige kantoren of een kantoorverzamelgebouw / vergaderlocatie / congrescentrum naar verwachting circa 75% van plangebied. Voorbeelden zijn: verzekeringskantoor, ICT/software, reclamebureau, consultancy en adviesbureau, maar ook losgekoppelde kantoorfunctie/kantooractiviteiten behorende bij (elders gelegen) bedrijfsactiviteiten.
- Daarnaast (naar verwachting circa 25% van het plangebied) ook andere, meer publieksgerichte activiteiten. Daarbij valt te denken (maar dit is geen uitputtend overzicht) aan: makelaarskantoor, uitzendbureau/arbeidsbemiddeling, reparatiebedrijf voor elektronica; schoonmaakbedrijf, fotograaf, examenruimte.
- Aan deze functies ondergeschikte horeca-activiteiten (koffie, lunch etc, maar geen grootschalige horeca).
- Andere functies zijn denkbaar, mits zij bijdragen aan de

dynamiek in, en de uitstraling van het gebied. Ondernemers en andere belangstellenden worden van harte uitgenodigd om hiervoor ideeën aan te leveren.

Functies die in ieder geval NIET passen in het nieuwe kantoor-werkgebied

- Woonfuncties en huisvesting arbeidsmigranten.
- Detailhandelsfunctie (geen winkels of pick-up points).
- Maatschappelijke functies en/of zorgfuncties.
- Zelfstandige Sport/recreatieve functies (wel mogelijk als ondergeschikte functie).
- Culturele functies.
- Grootschalige horecafunctie.
- Snelweg gerelateerde functies, zoals een fastfoodrestaurant of benzinestation.
- Binnenspeeltuinen.
- Traditionele bedrijvigheid zoals productiebedrijven.
- Opslagbedrijven/distributiehallen.



Afbeelding: Stedenbouwkundige uitwerking

Voorbeelduitwerking uitgaande van een maximale invulling en rekening gehouden met een gemiddelde parkeernorm. Dit plaatje is verder uitgewerkt in het 3D-model, zie de volgende pagina's. Dit hoeft niet het uiteindelijke eindbeeld te worden, maar geeft een realistische beeld van de bebouwing in de omgeving.

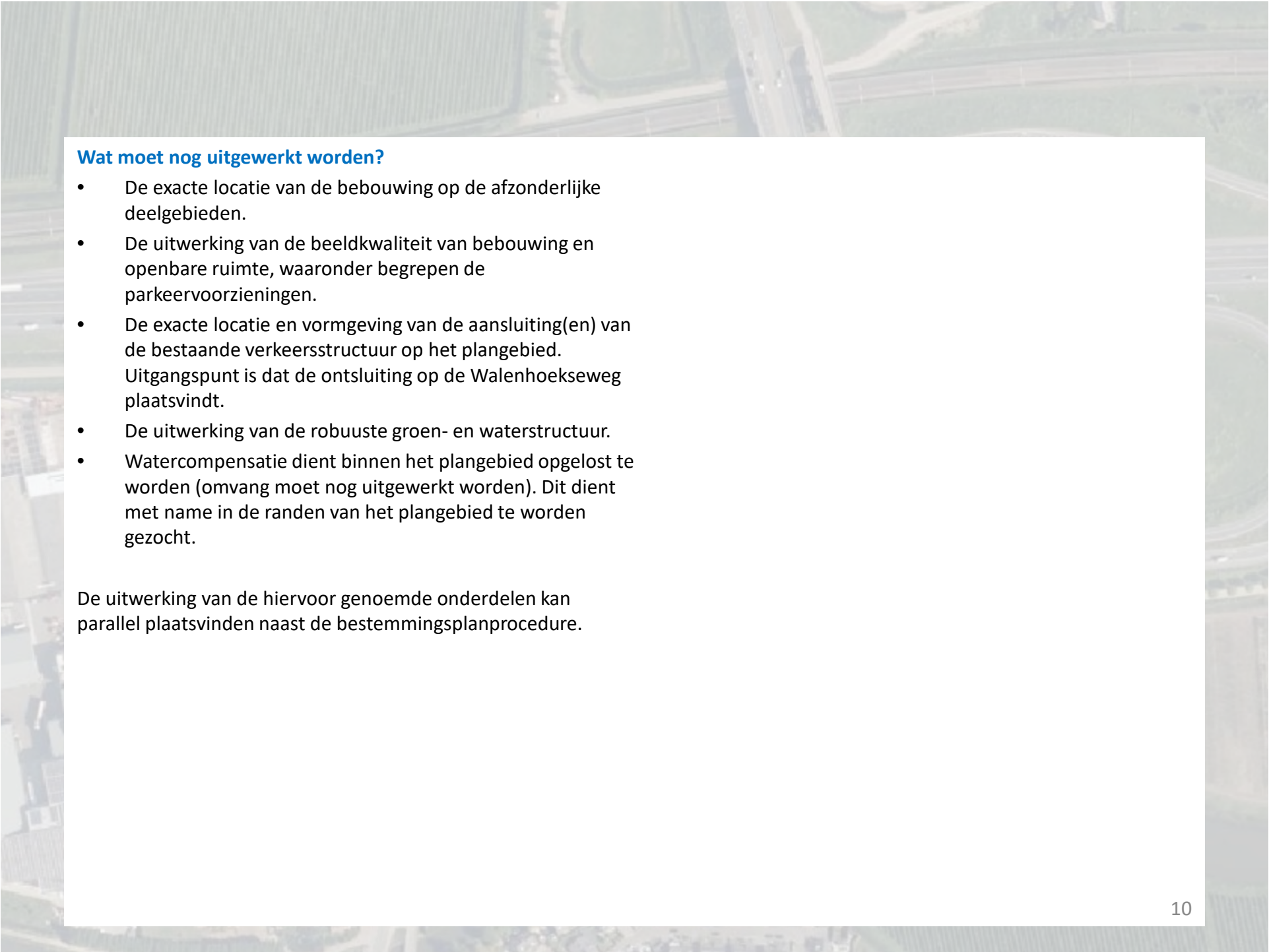


Afbeelding: 3D model van stedenbouwkundige uitwerking



Afbeeldingen: Voorbeelduitwerking in 3D-model





Wat moet nog uitgewerkt worden?

- De exacte locatie van de bebouwing op de afzonderlijke deelgebieden.
- De uitwerking van de beeldkwaliteit van bebouwing en openbare ruimte, waaronder begrepen de parkeervoorzieningen.
- De exacte locatie en vormgeving van de aansluiting(en) van de bestaande verkeersstructuur op het plangebied. Uitgangspunt is dat de ontsluiting op de Walenhoekseweg plaatsvindt.
- De uitwerking van de robuuste groen- en waterstructuur.
- Watercompensatie dient binnen het plangebied opgelost te worden (omvang moet nog uitgewerkt worden). Dit dient met name in de randen van het plangebied te worden gezocht.

De uitwerking van de hiervoor genoemde onderdelen kan parallel plaatsvinden naast de bestemmingsplanprocedure.

4 Juridische uitwerking

Bestemmingsplan in de geest van de Omgevingswet

De volgende stap is het opstellen van een ruimtelijk plan (ontwerpbestemmingsplan of omgevingsplan).

Gelet op het voorgaande is de opstelling van een globaal eindplan uitgangspunt. Dat wil zeggen, globaal waar het kan, gedetailleerd waar het moet. Het plan maakt gewenste toekomstige ontwikkelingen direct mogelijk, maar biedt daarbinnen nog flexibiliteit voor de uiteindelijke invulling.

Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke invulling van het plangebied juridisch-planologisch vast. In de ruimtelijke afwegingen worden alle voorkomende belangen, zoals bestaande omgevingsfactoren (stedenbouw, landschap, milieu) en overige belangen, zoals het bieden van voldoende ontwikkelingsruimte afgewogen. Vervolgens worden een aantal bestemmingen met bouw- en gebruiksmogelijkheden toegekend.

Onderzoeken

De gemeente laat voor dit plan de diverse onderzoeken uitvoeren en zal deze verwerken in de plantoelichting. Hierbij moet gedacht worden aan alle omgevingsonderzoeken, waaronder bodemonderzoek, quick scan flora en fauna en een stikstofdepositieberekening. Vanzelfsprekend wordt rekening gehouden met de resultaten van de omgevingsonderzoeken waaronder externe veiligheid.

5

Uw mening en vervolg

De gemeente is erg benieuwd naar uw mening. Wij stellen uw inbreng en mening erg op prijs!

In een periode van 4 weken kunt u een reactie geven, mondeling of per e-mail (aan R. Meijer of D. van Deursen).

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

De reacties worden betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan en de verdere stedenbouwkundige uitwerkingen van het gebied.

Dan kan het college een ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen. Voor het bestemmingsplan worden de beschreven onderzoeken voltooid en is aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is.