

AVIKO BV

B03203.000028 | DEFINITIEF | 5 maart 2014 | VERSIE 07

# Landschapsanalyse & Ruimtelijke studie Warehouse



## LANDSCHAPSANALYSE EN RUIMTELIJKE STUDIE WAREHOUSE



In opdracht van:

Aviko BV

Contactpersoon: Dhr. J. Voetberg

Doctor A. Ariënsstraat 28

7221 CD Steenderen The Netherlands



ARCADIS landschapsarchitectuur Nederland BV

Bezoekadres:

Het Rietveld 59a, Apeldoorn

[www.arcadis.nl/landschapsarchitectuur](http://www.arcadis.nl/landschapsarchitectuur)

Ons kenmerk: B03203.000028

Opgesteld door:

Maurice Gemmeke, Projectleider

Leonieke Heldens BNT, Landschapsarchitect

Steven Kamerling, Landschapsontwerper

Gecontroleerd door:

John Boon BNT, Senior Landschapsarchitect MLA

Vrijgegeven door:

Pieter Arkenbout

Uitgave:

20140305\_AVIKO\_rapportage\_V07\_SK\_LH-DEF

Datum:

5 maart 2014

© Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook, daaronder begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van werk zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ARCADIS.



AVIKO BV

B03203.000028 | DEFINITIEF | 5 maart 2014 | VERSIE 07

# Landschapsanalyse & Ruimtelijke studie Warehouse





Steenderen

AVIKO







# Inhoud

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                         | <b>9</b>  |
| 1.1. Aanleiding                                   | 11        |
| 1.2. Opgave Aviko                                 | 11        |
| 1.3. Leeswijzer                                   | 13        |
| <b>2. Opgave .....</b>                            | <b>15</b> |
| 2.1. Aviko                                        | 17        |
| 2.2. Gemeente Bronckhorst                         | 17        |
| <b>3. Beleid .....</b>                            | <b>19</b> |
| 3.1. Structuurvisie 2010-2020                     | 20        |
| 3.2. Landschapsontwikkelingsvisie                 | 22        |
| 3.3. Groenstructuurplan                           | 23        |
| 3.4. Bestemmingsplan Steenderen Dorp              | 24        |
| 3.5. Conclusie                                    | 25        |
| <b>4. Landschappelijke analyse .....</b>          | <b>27</b> |
| 4.1. Ligging                                      | 29        |
| 4.2. Geomorfologie en bodem                       | 30        |
| 4.3. Ontwikkeling dorp Steenderen                 | 32        |
| 4.4. Waterstructuur                               | 35        |
| 4.5. Ecologische waardevolle natuur en structuren | 36        |



|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| 4.6. Groenstructuur                    | 38        |
| 4.7. Archeologie en cultuurhistorie    | 39        |
| 4.8. Recreatie                         | 40        |
| 4.9. Landschapsstructuurkaart          | 41        |
| <b>5. Ruimtelijke analyse .....</b>    | <b>43</b> |
| 5.1. Varianten in hoogtes en grondvlak | 45        |
| 5.2. Plangrenzen                       | 45        |
| 5.3. Beleving warehouse                | 47        |
| 5.4. Conclusies                        | 79        |
| <b>6. Inpassingsstrategie .....</b>    | <b>83</b> |
| 6.1. Concept                           | 84        |
| <b>7. Uitwerking.....</b>              | <b>89</b> |
| 7.1. Groenstructuren                   | 90        |
| 7.2. Architectuur                      | 101       |





# 1. Inleiding





▲ Bestaand agrarisch landschap ten oosten van Steenderen



## 1.1. Aanleiding

Aviko voert diepvriesproducten, die in Steenderen worden geproduceerd, af naar zes warehouses op verschillende locaties in Nederland. De reden hiervoor is dat de opslagcapaciteit voor diepvriesproducten in Steenderen te beperkt is. Vanuit deze zes warehouses vindt de uitlevering plaats van producten aan afnemers in binnen- en buitenland. Met deze werkwijze zijn veel extra transportbewegingen gemoeid. Om de transportbewegingen te beperken en de efficiency in opslag te vergroten is Aviko van plan een nieuw warehouse te bouwen in Steenderen.

Om optimaal aan te kunnen sluiten op het productievolume van Steenderen, dient dit warehouse een opslagcapaciteit te krijgen van 40.000 pallets. Het investeringsvoorstel voor dit nieuwe vrieshuis is uitgewerkt en ondertussen goedgekeurd door de directie van Cosun, de moedermaatschappij van Aviko. Met deze goedkeuring staat vanuit Aviko het licht op groen voor bouw van een nieuw warehouse in Steenderen. De realisering van dit warehouse leidt tot een verlaging van het aantal transportkilometers en daarmee ook tot een verlaging van de CO<sub>2</sub> uitstoot met circa 37 ton per jaar. Deze besparing draagt bij aan het streven van Aviko om vanuit transport de CO<sub>2</sub> uitstoot met minimaal 20% te beperken. Aviko geeft mede door deze doelstelling invulling aan haar beleid op het gebied van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO-beleid) en heeft voor haar inspanningen op dit gebied in 2013 de 'Lean and Green Award' ontvangen.

Mede door de omvang is de vestiging in Steenderen een strategische locatie van Aviko. De locatie heeft echter op dit moment een belangrijk strategisch nadeel t.o.v. concurrenten. De eigen opslag van diepvriesproducten is te beperkt in verhouding tot het productievolume en in de nabije omgeving is geen externe opslag in die omvang beschikbaar. Met het oog hierop heeft Aviko ervoor gekozen zelf te investeren in een nieuw warehouse in Steenderen. Met deze investering is voor de lange termijn een goede concurrentiepositie, bedrijvigheid en werkgelegenheid van Aviko in Steenderen verzekerd.

## 1.2. Opgave Aviko

Aviko wil het nieuwe warehouse graag vestigen in het plangebied Steenderdiek. Voor dit plangebied heeft de gemeente Bronckhorst in maart 2006 het bestemmingsplan Steenderdiek 1999 - 2005 vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is de uitbreiding van Aviko mogelijk gemaakt. Tevens omvat dit bestemmingsplan de mogelijkheid voor aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg van de kern Steenderen naar de L. Dolfingweg. In 2013 is dit bestemmingsplan ongewijzigd opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Steenderen Dorp. Met het bestemmingsplan is beoogd ruimte te creëren voor de ontwikkeling van Aviko op de middellange termijn. Daarbij is rekening gehouden met zowel de uitbreiding van productiecapaciteit als met capaciteit voor warehousing. De planhorizon is circa 10 jaar. Het bestemmingsplan Steenderdiek voorziet in de mogelijkheid bedrijfsgebouwen te realiseren met een

maximale hoogte van 15 meter. Aan de noordoost zijde is de bouw van een accent met een maximale hoogte van 18 meter mogelijk. Ter plaatse van dit hoogteaccent was in 2006 een warehouse met een capaciteit van ongeveer 15.000 pallets voorzien.

Sinds 2006 zijn de wensen vanuit Aviko veranderd. Er is ten behoeve van de opslag een groter warehouse nodig dan eerder voorzien. Het gaat hierbij om een warehouse met een capaciteit van ongeveer 40.000 pallets. Ook de techniek van de interne opslag is aan verandering onderhevig. De meest efficiënte opslag vraagt om een hoogte van circa 35 meter.

Gemeente Bronckhorst heeft Aviko gevraagd gegevens aan te leveren waarop het gemeentebestuur een principestandpunt kan innemen over de ruimtelijk-stedenbouwkundige- en landschappelijke aanvaardbaarheid van de door Aviko beoogde gewijzigde bouwmassa's. Gemeente Bronckhorst heeft hierbij drie varianten gevraagd, namelijk één versie passend binnen het geldend bestemmingsplan, één gewenste optimale versie en één tussenvariant.

Aviko heeft begin september 2013 Arcadis gevraagd om advies uit te brengen bij de ruimtelijke inpassing van het nieuwe vrieshuis, passend bij de wensen en eisen van de gemeente Bronckhorst en Aviko. Het doel is inzichtelijk te maken wat deze vraag van een nieuw vrieshuis met dergelijke omvang nou werkelijk betekent voor het bestaande landschap en het dorp Steenderen.



▲ Zicht op de Brockhorster molen uit 1844



In dit rapport zijn de landschappelijke en stedenbouwkundige effecten van een nieuw warehouse onderzocht. Hiertoe zijn verschillende varianten uitgewerkt. De werking van deze varianten zijn met behulp van 3D beelden getoetst. Dit rapport is daarmee één van de bouwstenen ten behoeve van besluitvorming door gemeente Bronckhorst over de ruimtelijke inpassing van een nieuw warehouse.

Het primaire doel van dit document is de ondersteuning van de besluitvorming van het gemeentebestuur van Bronckhorst. Indien de gemeente daarbij positief besluit over één van de onderzochte varianten kan het document tevens dienen als basis voor van dit document is drieledig: Het dient als afwegingsdocument voor het bestuur van de gemeente Bronckhorst; Het dient als uitgangsdokument bij de onderbouwing bij wijziging van het bestemmingsplan; en En het dient als communicatiemiddel naar omwonenden, de bewoners van Steenderen.

### 1.3. Leeswijzer

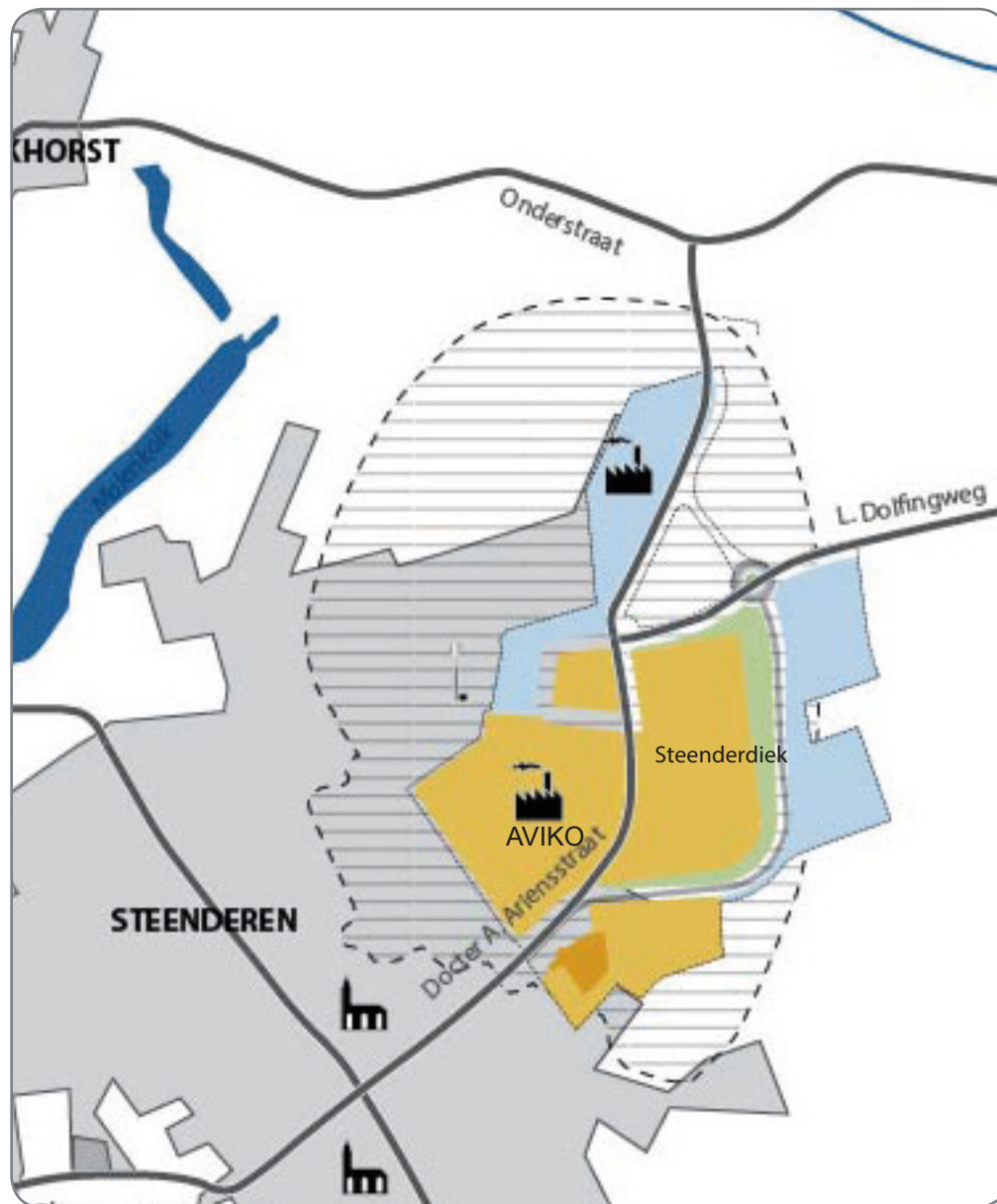
In hoofdstuk 2 worden allereerst de opgave van Aviko beschreven, evenals de opgave gezien vanuit de gemeente Bronckhorst. Het vigerend beleid wordt geïnventariseerd in hoofdstuk 3. Het dorp Steenderen en het aanliggende landschap worden in hoofdstuk 4 geanalyseerd. In hoofdstuk vijf is een SketchUp model de basis voor de ruimtelijke analyse. Aan de hand van dit SketchUp-model wordt inzichtelijk gemaakt hoe het warehouse wordt beleefd vanuit het landschap. In hoofdstuk 6 komt de inpassingsstrategie aan de orde. De inpassingsstrategie wordt hoofdstuk 7 door middel van profielen en visualisaties uitgewerkt. Samen met dit rapport heeft Aviko een economische onderbouwing opgesteld. Op basis van beide rapporten is een afwegingsdocument opgesteld, waarin de landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten zijn afgewogen tegen de economische aspecten.







## 2. Opgave



▲ Verbeelding bestemmingsplan Steenderen Dorp



## 2.1. Aviko

Op verzoek van Aviko heeft Arcadis de mogelijkheden onderzocht voor de inpassing van het warehouse op de locatie Steenderdiek. In het kader daarvan heeft Arcadis drie alternatieven onderzocht;

- Een Warehouse met een bouwhoogte van 15 meter;
- Een Warehouse met een bouwhoogte van 27 meter;
- Een Warehouse met een bouwhoogte van 35 meter

In alle drie de alternatieven is uitgegaan van een gelijke capaciteit, te weten 40.000 pallets.

Binnen de 3 alternatieven heeft Arcadis tevens locatievarianten onderzocht. In dat kader is onderzocht waar in Steenderdiek het warehouse het best geplaatst kan worden.

Op de langere termijn is op de locatie Steenderdiek, naast de vestiging van een warehouse, de vestiging van productieafdelingen voorzien. Met de inpassing van het warehouse dient dan ook met deze ontwikkeling rekening gehouden te worden. Naast een nieuw warehouse zal het bedrijventerrein Steenderdiek in de toekomst eveneens gebruikt worden om voldoende parkeerplaatsen te creëren voor de vrachtwagens voor de aanvoer van aardappelen en de afvoer van producten.

## 2.2. Gemeente Bronckhorst

In het voormalige bestemmingsplan Steenderdiek 1999-2005 is de uitbreiding van Aviko voorzien. Hierin zijn de bouwvlakken voor de productielijn aangegeven, met eveneens het bouwvlak van het nieuw te bouwen warehouse met een bouwhoogte van 18 meter. In deze opzet was in het gedeelte met een bouwhoogte van 15 meter de uitbreiding van productie voorzien en in het gedeelte met bouwhoogte van 18 meter een warehouse opslagcapaciteit van circa 15.000 pallets voorzien. Dit bestemmingsplan is integraal overgenomen in het geldende bestemmingsplan Steenderen-dorp.

Gemeente Bronckhorst heeft aan Aviko de volgende randvoorwaarden meegegeven:

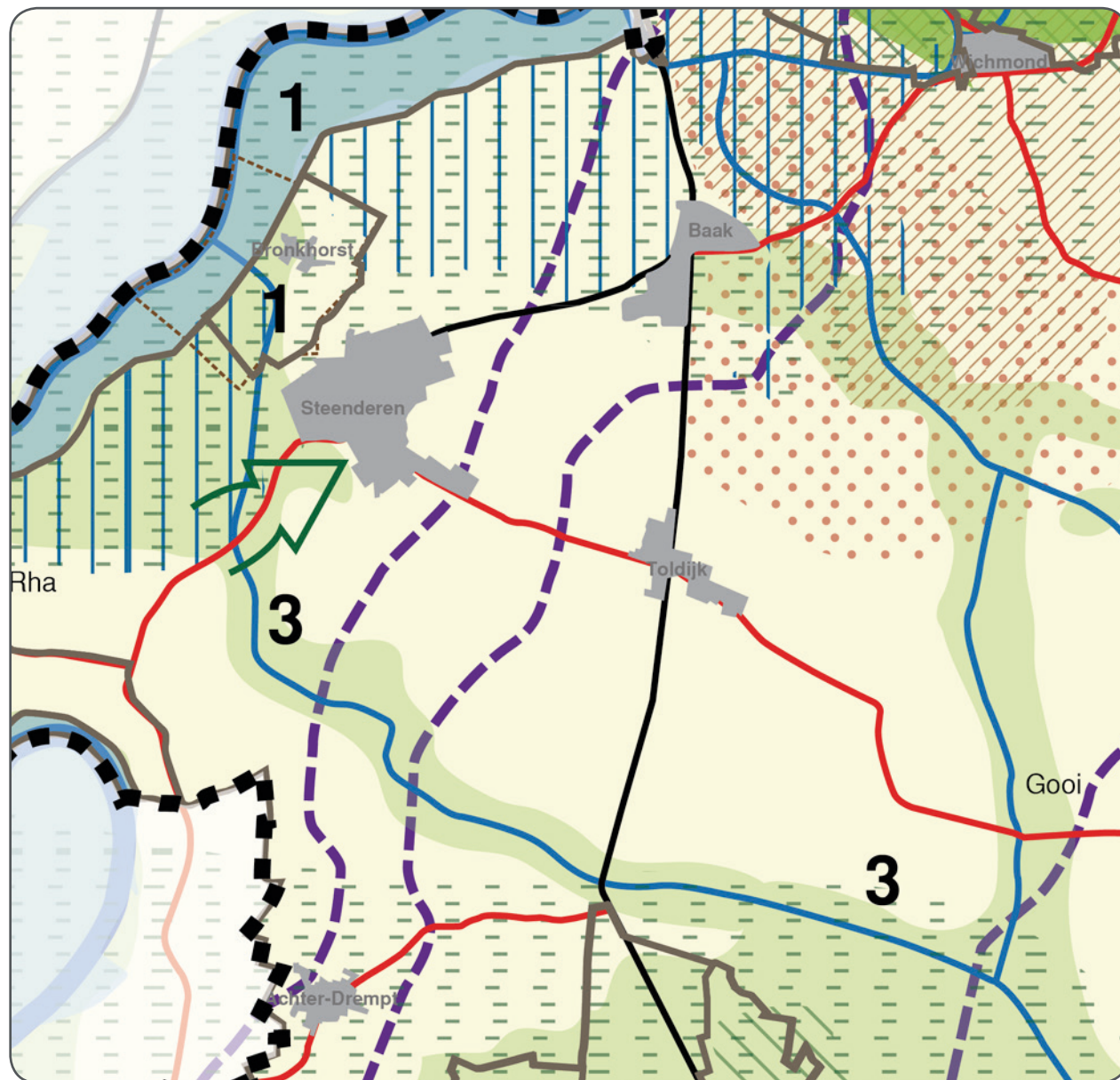
- De nieuwe bebouwing dient op een verantwoorde wijze landschappelijk en stedenbouwkundig te worden ingepast;
- De uitbreiding moet plaatsvinden binnen de (milieutechnische) geldende regels.



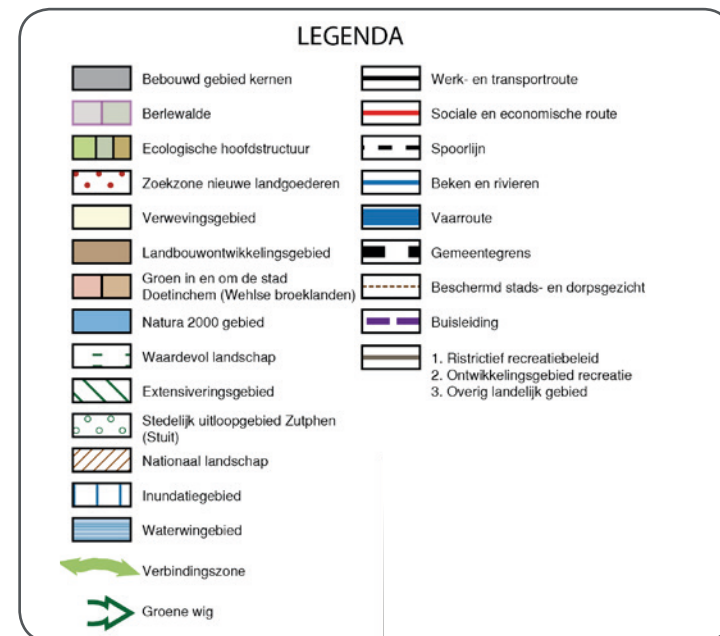




## 3. Beleid



▲ Structuurvisie Gemeente Bronckhorst, 2010-2020



Het bestaande beleid van gemeente Bronckhorst vormt het formele toetsingskader voor afwegingen ten aanzien van een nieuw warehouse op bedrijventerrein Steenderdiek. Daarom is in dit hoofdstuk een overzicht van de hoofdlijnen van het beleid van gemeente Bronckhorst opgenomen:

- Structuurvisie 2010 – 2020;
- Landschapsontwikkelingsvisie;
- Groenstructuurplan;
- Bestemmingsplan Steenderen dorp.

De focus ligt op het beleid dat de gemeente voor de beoogde locatie en de omgeving heeft vastgesteld.

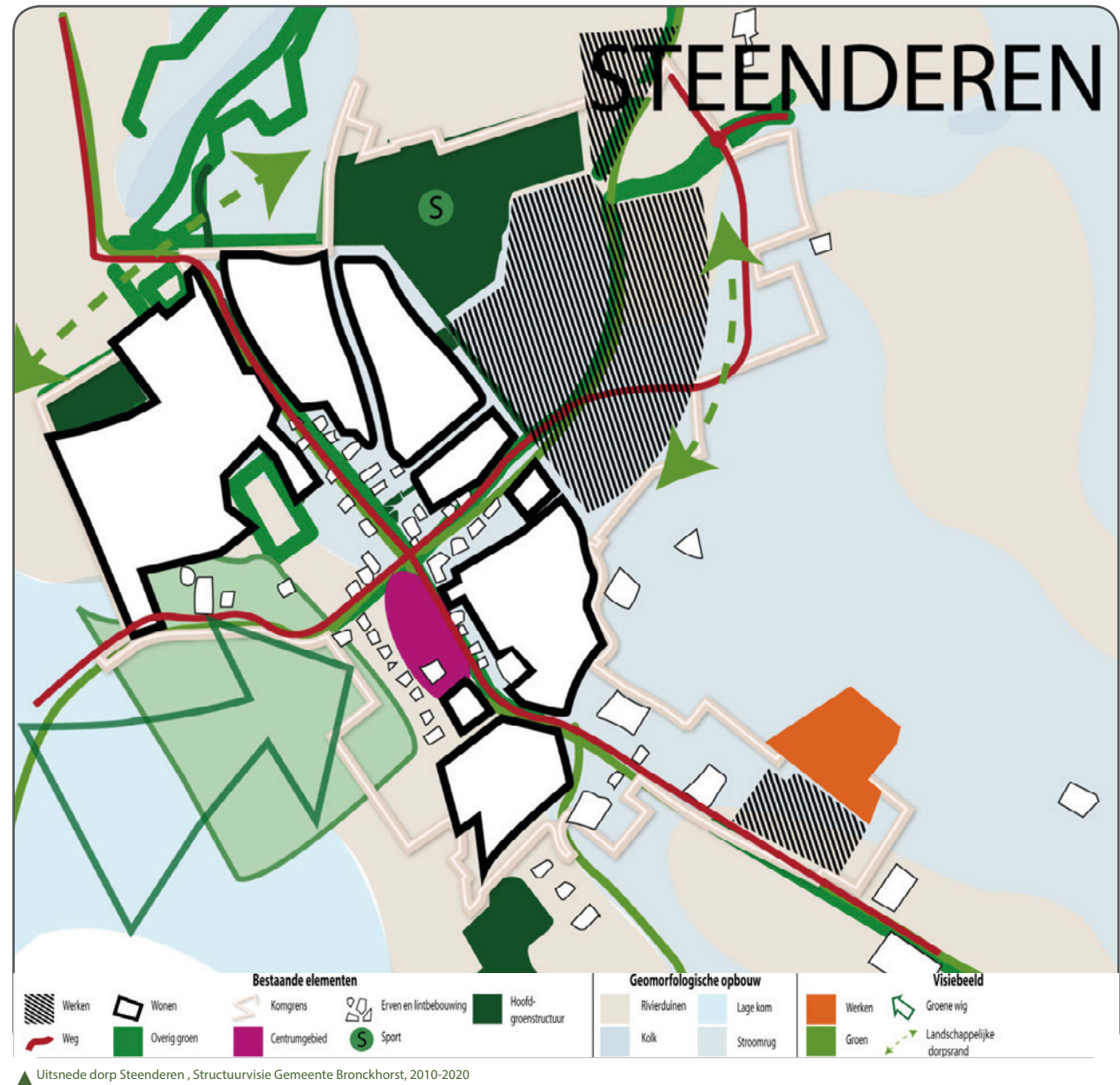
### 3.1. Structuurvisie 2010-2020

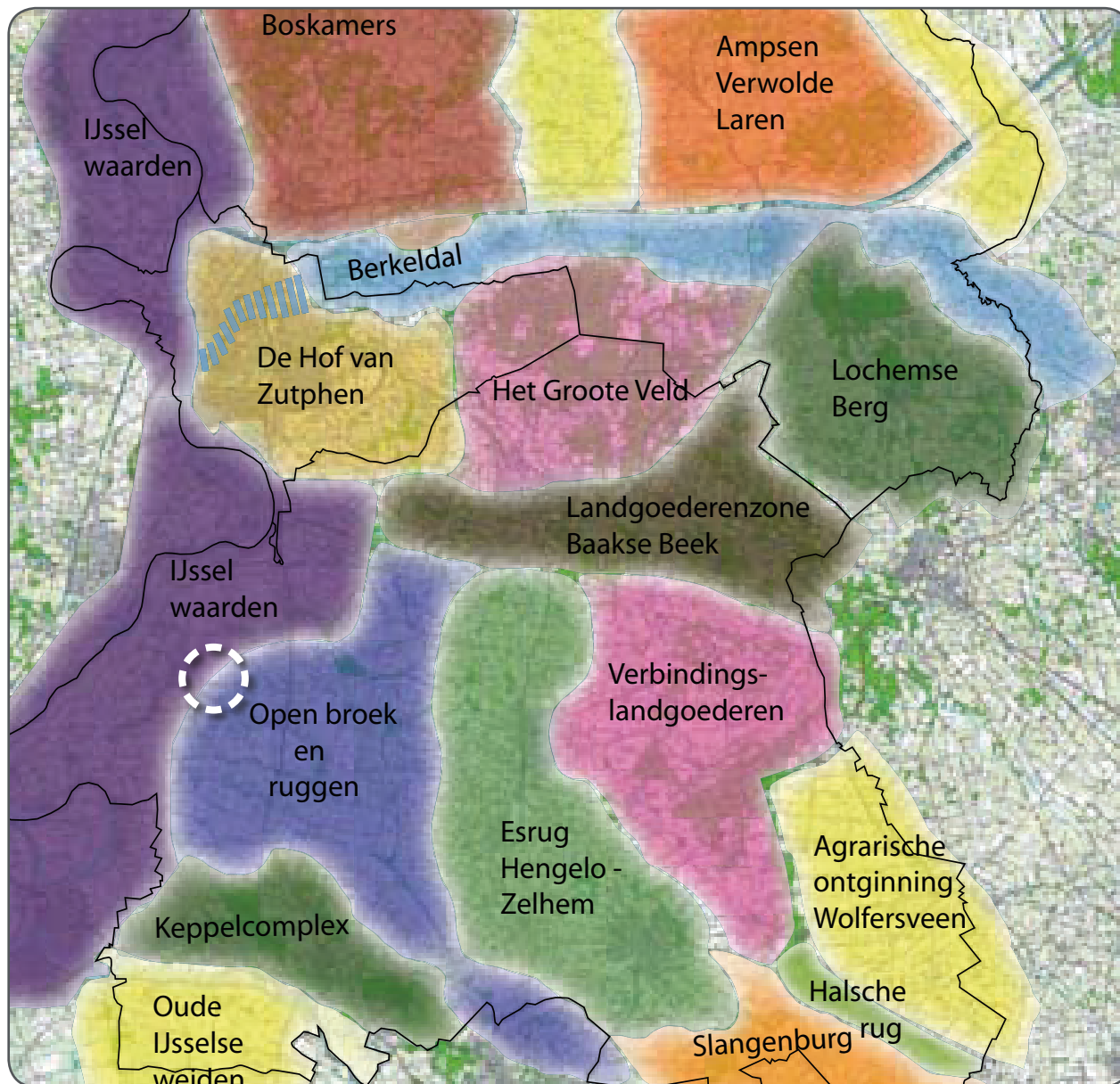
In 2012 heeft gemeente Bronckhorst een structuurvisie vastgesteld voor de periode van 2010 tot 2020. De structuurvisie geeft het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen weer, uitwerking van dit beleid is vastgelegd in



bestemmingsplannen. Voor het dorp Steenderen zijn de onderwerpen 'werken' en 'groen en water' van belang. Wat betreft werken wordt in de structuurvisie aangegeven dat het plan 'Steenderdiek' aan de oostzijde van het bestaande bedrijfsterrein uitgebreid wordt met een laatste grootschalige uitbreiding. Hierbij wordt gedoeld op het warehouse met productielijn, zoals aangegeven in het bestemmingsplan Steenderdiek (zie paragraaf 3.4). In de structuurvisie wordt aangegeven dat deze uitbreiding afgerond wordt met een landschappelijke dorpsrand om een goede overgang van dorp naar buitengebied te creëren met daarbij een aantrekkelijk entree van Steenderen aan de noordoostelijke zijde (langs de in de structuurvisie aangeduide werk- en transportroute). Het realiseren van een landschappelijke dorpsrand komt eveneens aan bod bij het onderwerp 'groen en water'. Uitgangspunt is dat vanuit de lager gelegen rivierkom ten oosten van Steenderen het zicht op het hoger gelegen Steenderen gewaarborgd blijft. Landschappelijke inpassing in samenhang met stedenbouwkundige uitwerking is een aandachtspunt. De groenstructuur in de kern moet worden versterkt door groene beplanting langs de radiale wegen, de historische routes. Behoud en versterking van deze hoofdgroenstructuur draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit van de gemeente Bronckhorst.

Conclusie: De inpassing van een nieuw warehouse past binnen de ruimtelijke kaders van de structuurvisie. Het realiseren van een aantrekkelijke entree een landschappelijke dorpsrand moet het uitgangspunt zijn. De structuurvisie geeft geen beperkingen ten aanzien van de hoogte van het warehouse.





▲ Landschapsontwikkelingsvisie, kaart deelgebieden

### 3.2. Landschapsontwikkelingsvisie

In 2009 hebben de gemeenten Bronckhorst, Zutphen en Lochem een landschapsontwikkelingsvisie vastgesteld. Hierin is het wensbeeld aangegeven op basis van de landschappelijke kwaliteiten en de huidige en toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast is er in de visie ook een uitvoeringsprogramma opgenomen voor de grotere projecten die hieraan een bijdrage leveren. In de visie zijn 16 deelgebieden weergegeven. De locatie voor het warehouse, bevindt zich op de grens van twee deelgebieden; het deelgebied IJsselwaarden en het deelgebied de open broekgronden met stroomruggen. In de landschapsontwikkelingsvisie zijn de volgende essenties omschreven:

#### ***IJsselwaarden:***

- Uitbreiding van kernen: uiterste terughoudendheid. Uitbreiding van de kernen buiten de rivierduinen en stroomruggen is uit den boze;
- Handhaven open komgronden en natte veldontginningen;
- Handhaven en versterken contrast rivierkleigebied en dekzandgebied;
- Behoud relatie oude dorpskernen en buitengebied;
- Natte landschaps- en natuurontwikkeling in de uiterwaarden en komgebieden (rekening houdend met de veehouderij).

#### ***Open broekgronden met stroomruggen:***

- Landschapsontwikkeling in kom- en broekgebieden in teken van landbouw;
- Versterken contrast tussen stroomruggen en kom- en broekgebieden;



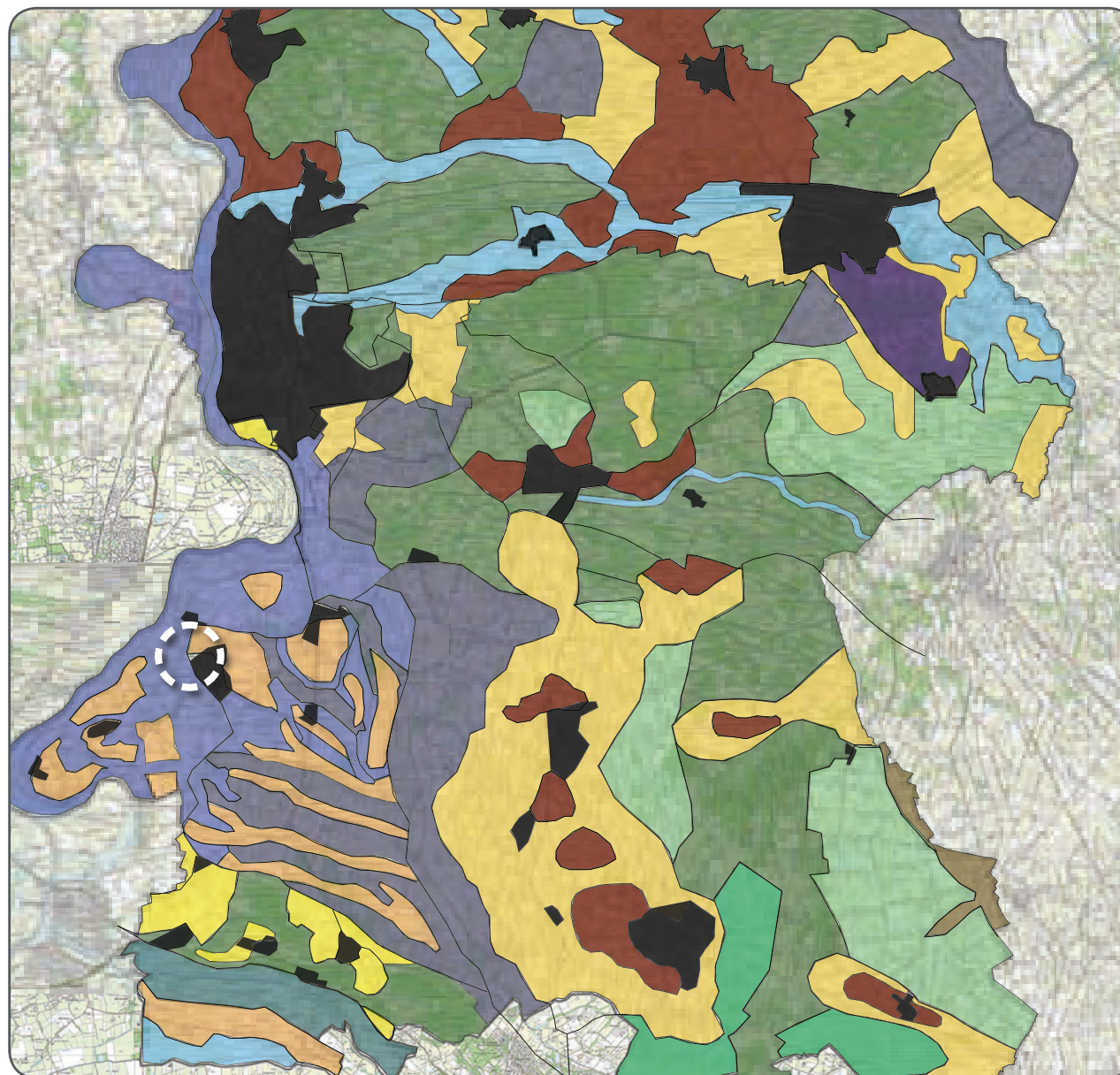
- Tegengaan aaneengesloten stedelijke bebouwing ruggen;
- Landschapsontwikkeling staat in het teken van de landbouwkundige functie: bestaande bedrijven krijgen de ruimte voor een duurzame toekomst. Nieuwbouw van agrarische bebouwing wordt bij voorkeur op een landschappelijke verantwoorde wijze ingepast via een gericht beplantingsplan;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Hogere gelegen ruggen versterken door de wegen aan te zetten met essen of lindes. Uitzicht vanaf de ruggen op de open kom- en broekgronden moet gehandhaafd blijven.

Conclusie: De landschapsontwikkelingsvisie vormt geen belemmering voor de realisering van een warehouse op de beoogde locatie. Wel biedt de landschapsontwikkelingsvisie goede uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het warehouse.

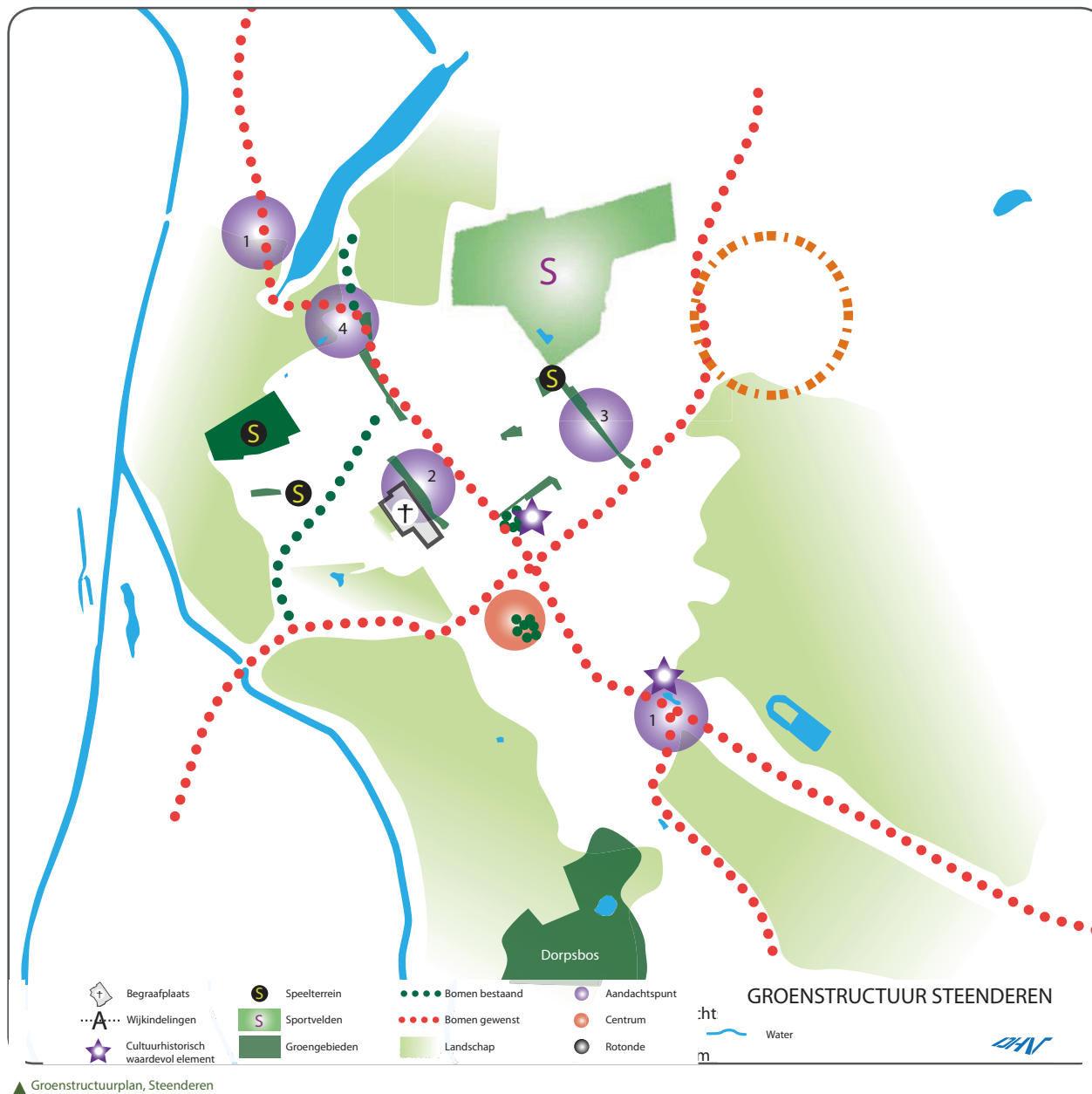
### 3.3. Groenstructuurplan

In 2008 is er voor alle dorpen, gelegen in de gemeente Bronckhorst, een groenstructuurplan vastgesteld, genaamd 'In groene harmonie'. Dit groenstructuurplan omvat een inventarisatie van de huidige groene kwaliteit en omschrijving van de gewenste kwaliteit, inclusief een uitvoeringsplan.

Steenderen bevindt zich volgens de inventarisatie in het kleilandschap. De groene karakteristiek van Steenderen wordt voornamelijk bepaald door particulier groen,



▲ Landschapsontwikkelingsvisie, kaart landschapstypen



met name de particuliere bomen. De lindelaan in de groenstrook langs de Bronkhorsterweg en de bomenrijen en inheemse beplanting langs de Prins Bernardweg zijn de beeldbepalende lijnen. Aan de westzijde liggen goede mogelijkheden voor een dorpswandelroute. Beeldbepalende groene vlakken zijn de brede groenstroken langs de Bronkhorsterweg. De groene bocht van de Molenstraat aan de rand van Steenderen is een belangrijk punt in de recreatieve routes binnen de gemeente. De bomen op het plein van de kerk zijn beeldbepalend.

Conclusie: In het groenstructuurplan zijn geen belemmeringen opgenomen die van belang zijn voor de landschappelijke van het nieuwe warehouse.

### 3.4. Bestemmingsplan Steenderen Dorp

In het bestemmingsplan Steenderen Dorp is bedrijventerrein Steenderdiek opgenomen als uitbreidingslocatie voor Aviko. In dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan Steenderdiek 1999 – 2005 integraal overgenomen. In het bestemmingsplan zijn de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven voor de toekomstige bebouwing:

- De gebouwen van de nieuwe productielijn dienen zich als een gesloten gave wand naar het landschap te richten. Hierdoor is terreinafscheiding overbodig, de gebouwen schermen zelf het terrein af;
- Het hoogste gebouw van het nieuwe complex is het warehouse. Dit gebouw verdient een eigen uitstraling;



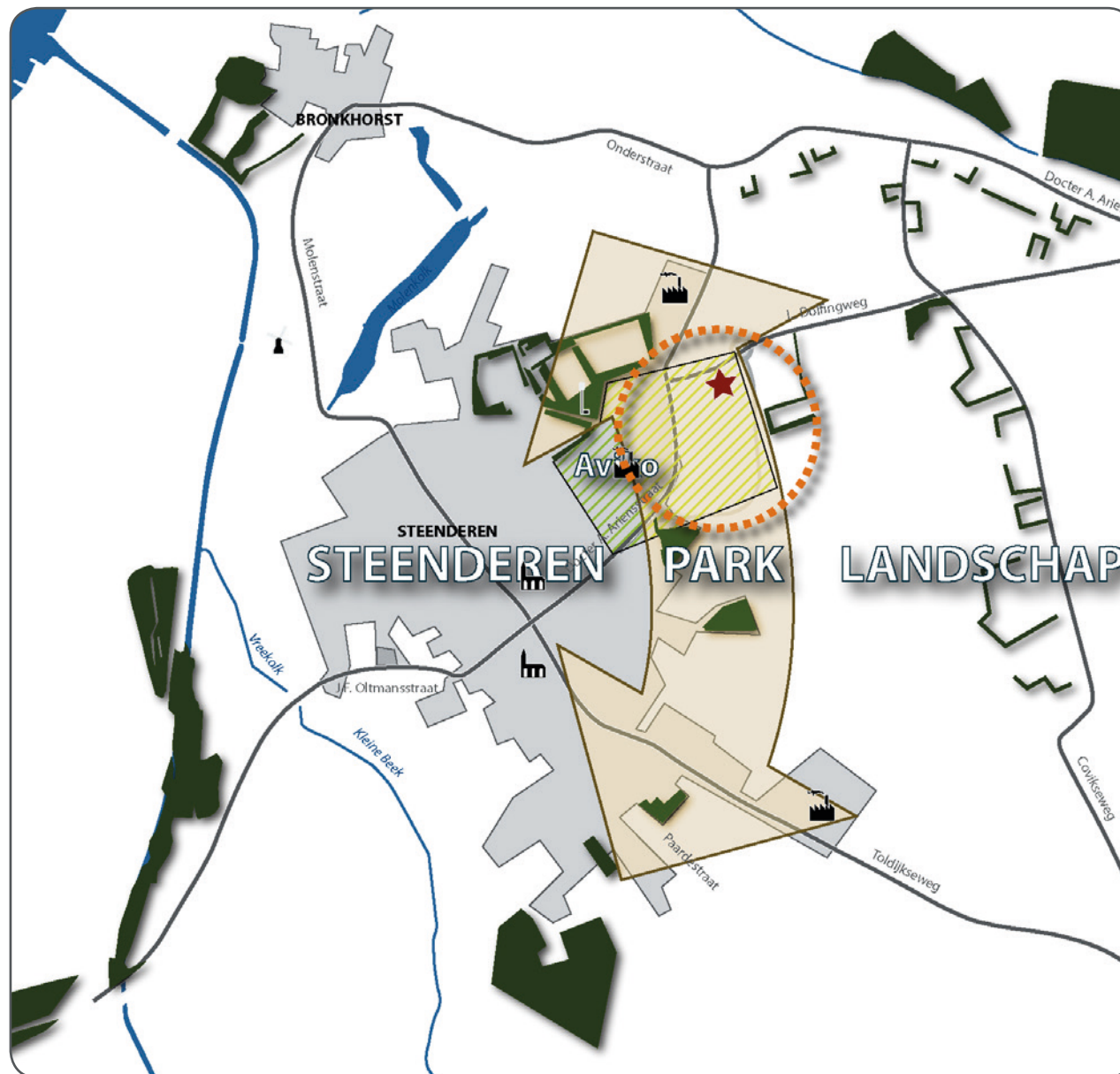
- De inrichting van het landschap ter plaatse zal samen met het bijzondere karakter van het warehouse de nieuwe entree van het dorp markeren;
- Gezien de ligging van Steenderdiek in de dorpsrandzone (als parklandschap omschreven) zal er met de verdere inrichting van het landschap rekening gehouden moeten worden met de aanliggende openheid.

Conclusie: Het bestemmingplan biedt ruimte voor de realisering van de bouwplannen van destijds. Daarbij is toen een evenwichtig plan uitgewerkt voor de ruimtelijke inpassing in relatie tot de bouwmassa.

### 3.5. Conclusie

De inpassing van een nieuw warehouse past binnen de kaders van de structuurvisie, de landschapsontwikkelingsvisie en het groenstructuurplan. Het bestemmingplan Steenderen dorp biedt ruimte voor de realisering van het een warehouse met een bouwhoogte van 15 meter

De realisatie van een warehouse met een hoogte van 27 tot 35 meter noodzaakt tot een hernieuwde integrale afweging van landschappelijke- en ruimtelijke aspecten. De structuurvisie en de landschapsontwikkelingsvisie bieden daarvoor goede uitgangspunten.



▲ Verbeelding parkstructuur uit vigerend bestemmingsplan Steenderen Dorp







## 4. Landschappelijke analyse



In aanvulling op het beleid van gemeente Bronckhorst (zie hoofdstuk 3) vormt de geomorfologie en de daarmee samenhangende landschappelijke structuur een kader voor het nieuwe warehouse en de inpassing daarvan in de omgeving. . Aan het eind van dit hoofdstuk (paragraaf 4.9) zijn de uitkomsten van de landschappelijke analyse samengevat in een landschapsstructuurkaart en zijn conclusies ten behoeve van de planontwikkeling opgenomen. Dit hoofdstuk vormt hiermee de landschappelijke onderlegger voor de vergelijking van varianten in hoofdstuk 5 en de inpassingsstrategie in hoofdstuk 6.

▲ Luchtfoto Steenderen (bron: google pro 2006/gemeente Bronckhorst)



#### 4.1. Ligging

Het plangebied grenst aan de noordoostzijde van de kern Steenderen, ten oosten van het bestaande bedrijfsterrein van Aviko. Het studiegebied omvat een deel van de IJsselvallei tussen de kernen Steenderen, Bronckhorst, Baak en Toldijk.



▲ Topografische kaart, 2011



## 4.2. Geomorfologie en bodem

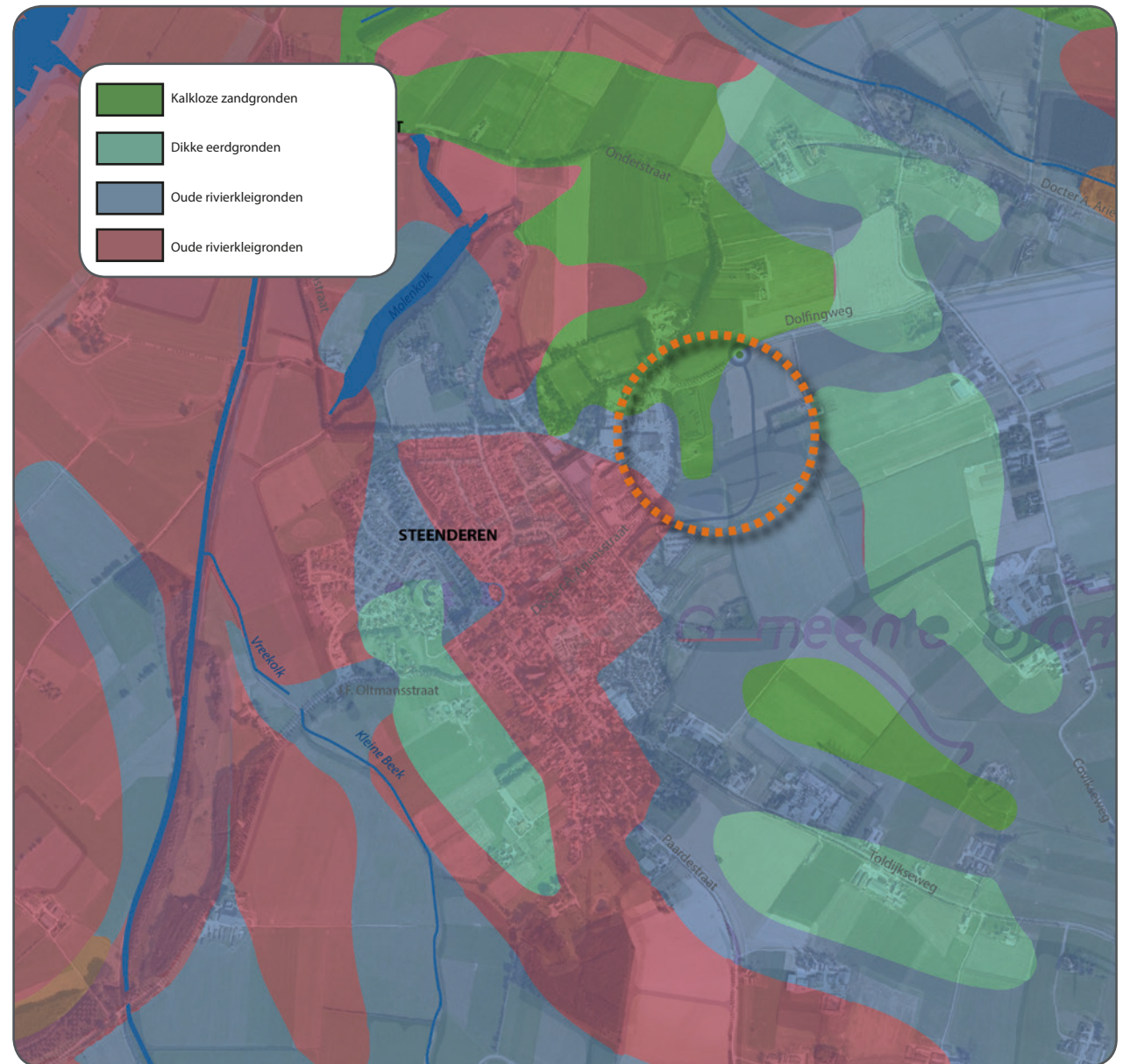
Het gebied rondom Steenderen is gevormd door een oude loop van de Berkel en de Oude IJssel en door de doorbraak van een Rijntak in de vroege Middeleeuwen. Het gebied kenmerkt zich door oude kom- en broekgronden (open en rechtlijnig) met daarin enkele rivierduinen en stroomruggen en westelijk opgeschoven dekzandruggen. Deze hoge ruggen hebben een meer besloten karakter en zijn zichtbaar door de oude aanwezige bebouwing. Diverse kleine woonkernen, zoals Bronkhorst Rha en Olburgen, liggen op de rivierduinen en de stroomruggen. De oude boerderijen zijn op hoogten, een soort terpen, gebouwd. Het gevecht en de verdediging tegen het water is daarmee altijd nog zichtbaar in het gebied.

▲ Geomorfologische kaart (bron: digitaal loket Provincie Gelderland)



Het plangebied heeft een bijzondere bodemkundige samenstelling: de hogere terras rug (in het noordwesten van het plangebied) is een vorstvaaggrond, hoofdingeling kalkloze zandgronden (dekzandgebied). De overige gronden van het plangebied zijn poldervaaggronden, hoofdingeling oude rivierkleigronden (rivierkleigebied). Juist deze duidelijk verdeling geeft direct ook de bijzondere samenstelling van het plangebied weer.

Steenderen en het plangebied voor het warehouse bevinden zich precies op de overgang van de IJsselwaarden naar de open broekgronden met stroomruggen. Ter hoogte van de uitbreiding van Aviko is nog een terrasrug/rivierduin zichtbaar. Ten noorden van de L. Dolfinweg ligt het akkerland bol, wat duidt op een afdekking door een esdek. De uitbreiding van Aviko bevindt zich exact op de overgang van de stroomrug naar de kom.



▲ Bodemkaart (bron: digitaal loket Provincie Gelderland)

### 4.3. Ontwikkeling dorp Steenderen

Aan de hand van historische kaarten is de ontwikkeling van het studiegebied af te lezen. De namen Steenderen en Bronkhorst worden voor het eerst genoemd rond het jaar 1000.

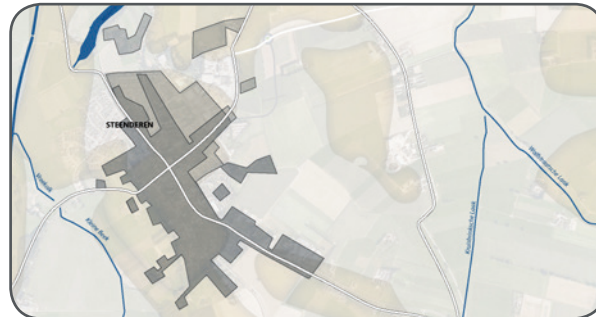
Het dorp Steenderen is ontstaan op de hoger gelegen gronden (stroomruggen) in het rivierenlandschap op de kruising van twee wegen (de huidige Bronkhorsterweg en de J.F. Oltmansstraat/Dr. A. Ariënsstraat).

Het dorp groeide vervolgens organisch uit, rondom de middeleeuwse kerktoeren, gelegen aan de Dorpsstraat. In de periode 1850 tot 1940 verdichtte de bebouwing zich langs deze wegen en breidt Steenderen zich aan de noordzijde lintvormig uit langs de Bronkhorsterweg met boerderijen en burgerwoonhuizen. In oostelijke richting gebeurde dit langs de Dr. A. Ariënsstraat met villa's, middenstandswoningen en kleine boerderijen. Ten zuiden van de Dorpsstraat ontwikkelden zich enkele grote boerderijen.

Het studiegebied kenmerkt zich hoofdzakelijk als een agrarisch landschap.



▲ Contour dorpsgrens 1850



▲ Contour dorpsgrens 1976



▲ Contour dorpsgrens 1900



▲ Contour dorpsgrens 1988



▲ Contour dorpsgrens 1965

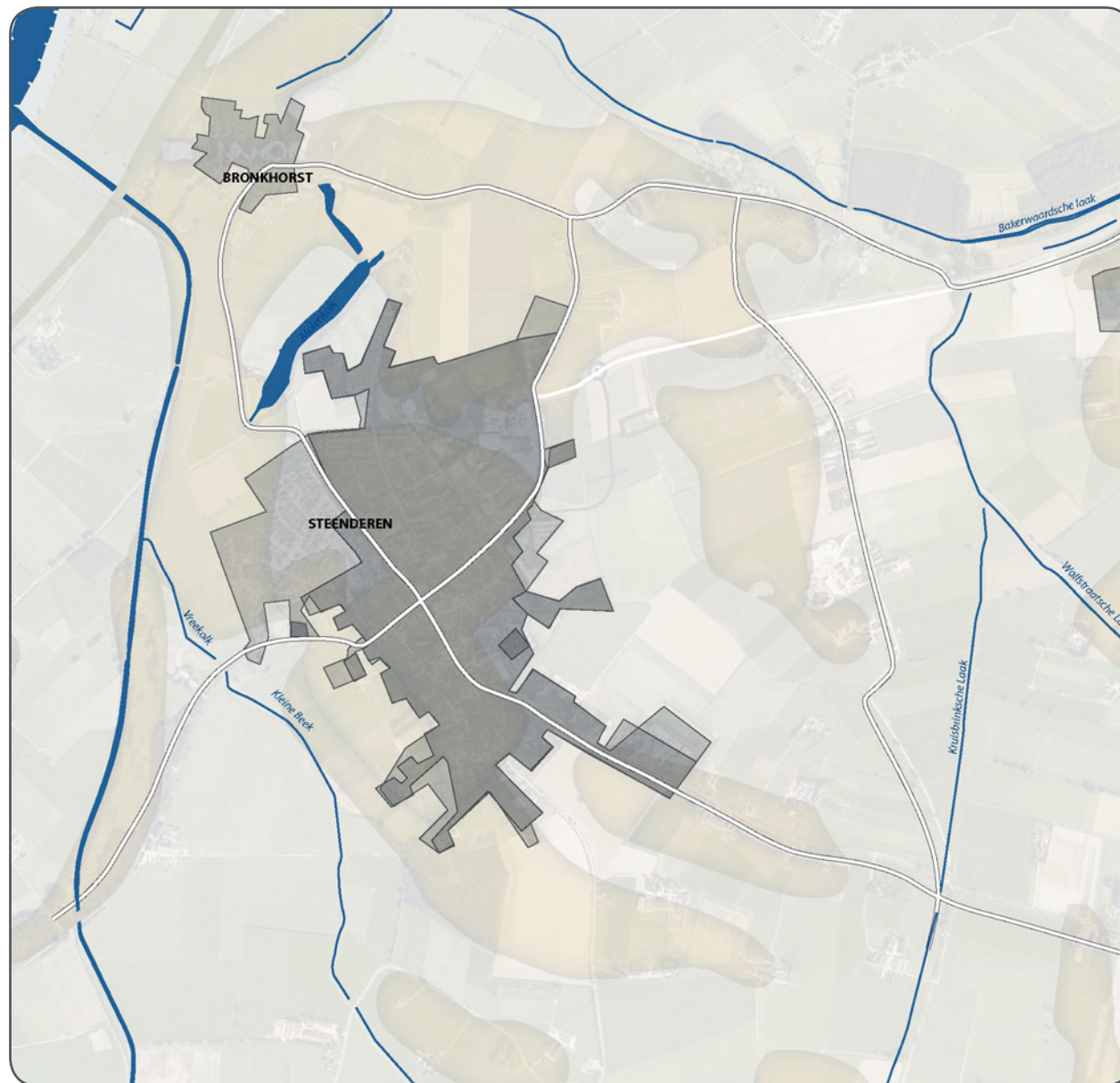


▲ Contour dorpsgrens 1995



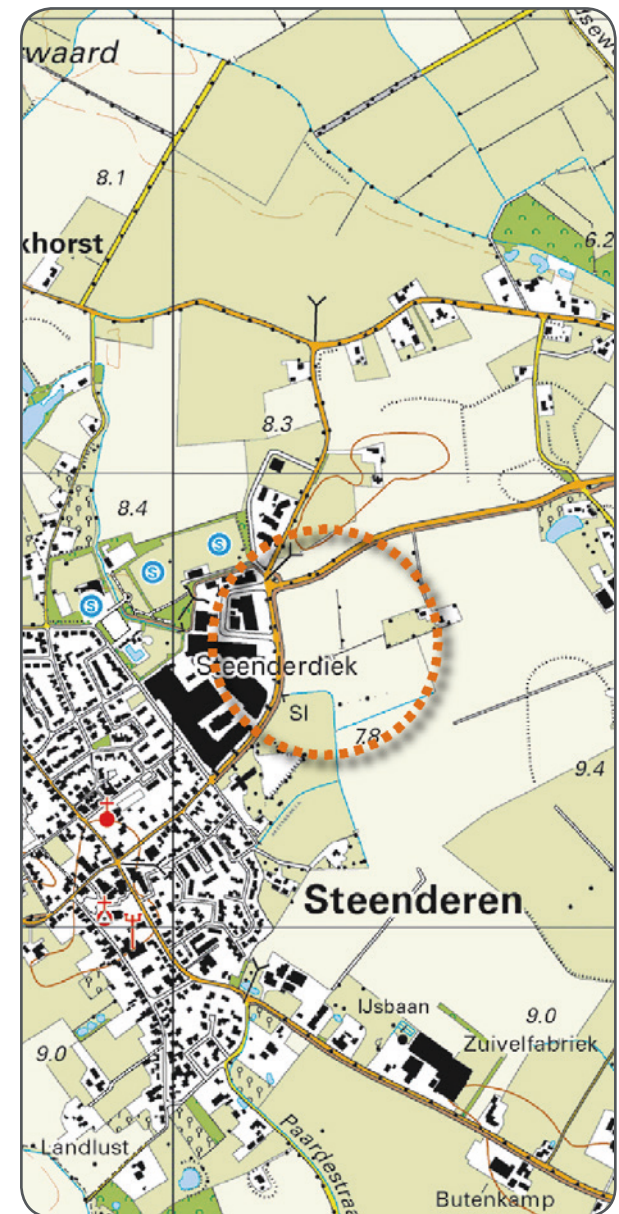
Door modernisering, ruilverkaveling en sanering nam de werkgelegenheid in de agrarische sector af. De werkgelegenheid in de industrie nam juist toe door de vestiging van de zuivelfabriek, in 1898 op initiatief van boeren gesticht ten oosten van Steenderen. Deze zuivelfabriek is uitgegroeid tot een grote kaasfabriek. Aviko (Aardappel Verwerkende Industrie Keppel en Omstreken) ontstond in 1962 in Keppel, op initiatief van een dertigtal agrariërs uit de omgeving. In 1975 werd het hoofdkantoor naar Steenderen verplaatst. Hiermee nam de industriële bedrijvigheid (voornamelijk landbouw verwerkende bedrijvigheid) in Steenderen sterk toe: 40% van de bewoners van Steenderen is werkzaam in de industrie(het landelijk gemiddelde is 20%). Steenderen heeft hierdoor een industrieel karakter gekregen. Op de actuele kaart uit 2011 is te zien dat de kern Steenderen aanzienlijk is gegroeid; op een concentrische wijze vanuit het historisch centrum.

Vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw groeit Steenderen buiten de hoger gelegen stroomruggen. In de jaren '80 wordt Steenderen aan de zuidoostkant uitgebreid, eveneens in de lager gelegen kom. Na de jaren '80 vindt er uitbreiding aan de westzijde plaats.



▲ Contour dorpsgrens 2014





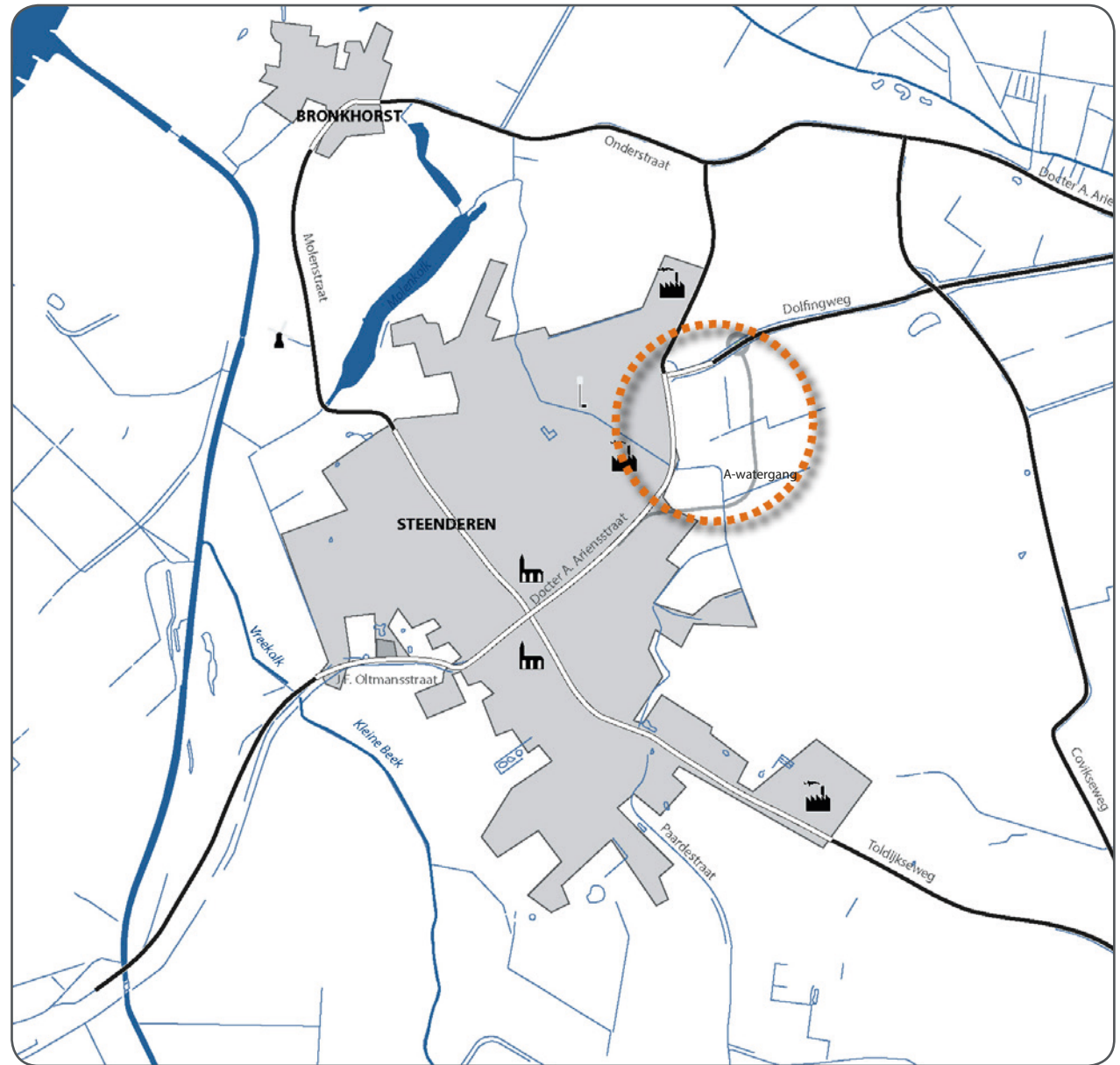


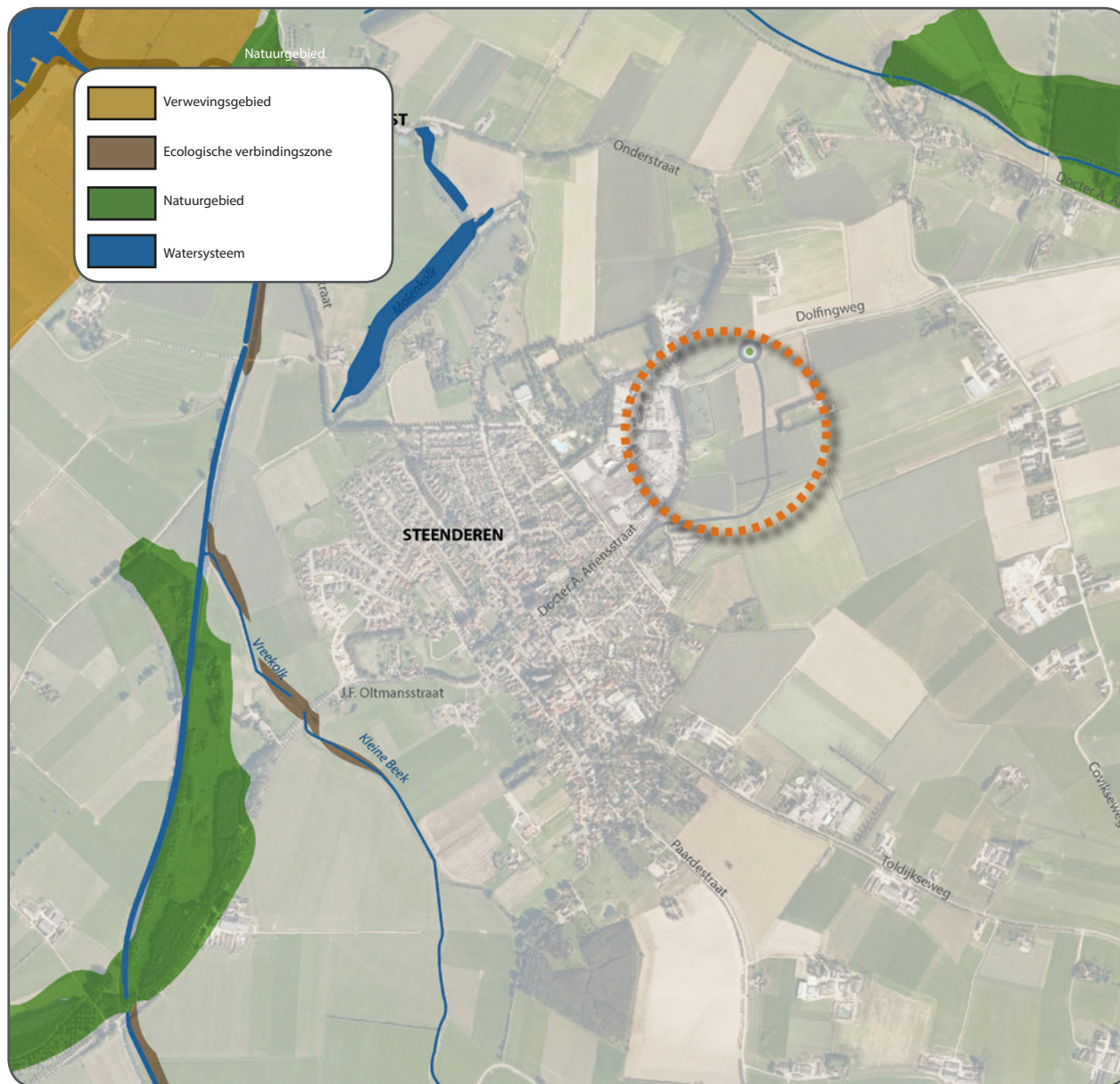
#### 4.4. Waterstructuur

Kenmerkend voor plangebied zijn het beeklopen en watergangen. Het water heeft tot 30 a 40 jaar geleden het landschap gevormd. Ten westen en ten noordoosten van Steenderen lopen de Grootte Beek en de Bakerwaardsche Laak. Het landschap van laaggelegen beken is verdeeld in kleinere stroomgebieden. Een deel van de beken ontspringt in het gebied zelf, de rest ontspringt in Duitsland. Op dit moment zijn de waterlopen zo onder controle door kaden en stuwen dat het water, ongeacht de (piek) afvoer, in het stroombed blijft.

Ook op de locatie voor het warehouse ligt een watergang die een belangrijke functie heeft voor de waterhuishouding in een deel van de kern van Steenderen. Bij de realisering van het warehouse zal deze watergang indien nodig verlegd worden, waarbij de capaciteit behouden blijft.

De waterkwaliteit van de beken is goed. Voor de Baakse Beek en de Grote Beek wordt gestreefd naar een instandhouding van de natuurlijke waarden. Tevens maken ze onderdeel uit van de ecologische verbindingszone. Voor de landschapsontwikkeling is het van belang dat overstromingen en wateroverlast tegengaan wordt, maar het water juist op de natuurlijke weg afgevoerd wordt. De beleidslijn voor het waterbeheer is in volgorde (1) vasthouden, (2) bergen en dan pas (3) afvoeren. Vasthouden in kleine geulen en slootjes, bergen door middel van vloeivelden, uiterwaarden en grotere gebieden langs de stroombedden zijn oplossingsrichtingen bij de landschapsontwikkeling.





Juist de verschillen tussen de zanderige terrasruggen naar de open oude broekgronden verdienen aangezet en verduidelijkt te worden. Vanuit de optiek van de landschapsontwikkeling in het plangebied is de waterberging in de broekgebieden een belangrijk aandachtspunt.





▲ Natuurbeheertype N10.01 Vochtig hooiland



▲ Natuurbeheertype N16.02 Vochtig bos met productie



▲ Natuurbeheertype N14.03 Haagbeuken- en essenbos



▲ Natuurbeheertypen in de omgeving van Steenderen





#### 4.6. Groenstructuur

Kijkend naar de aanwezige groenstructuren in en om Steenderen zijn de historische lanen de meest in het oog springende structuren. Deze lanen markeren de historische wegen op de stroomruggen. In het dorp Steenderen zelf, is de kruising waar het dorp aan is ontstaan niet meer beplant, maar daar waar de historische wegen het dorp uitgaan zijn de lanen goed zichtbaar. Ter hoogte van Aviko is de lindelaan duidelijk zichtbaar. De laan camoufleert de industriële bebouwing van Aviko. Ten zuiden van het dorp Steenderen is, rondom het landhuis 'Landlust', het dorpsbos gelegen. Het vindt zijn oorsprong in het begin van de 19 de eeuw.

Aan de noordzijde van Steenderen zijn eveneens boscomplexen van een dergelijke schaal te vinden. Rondom het sportterrein en openluchtzwembad is met behulp van bospercelen, houtwallen en lanen een parkstructuur gerealiseerd.

In de zuidoostzijde is in de jaren '80 voor het eerst in de kom gebouwd. Landschappelijk wordt deze uitbreiding ingepast met bospercelen, passend bij de percelen aan de zuid- en noordzijde van Steenderen. Zo is de parkstructuur in de dorpsrand doorgezet.

Ter hoogte van het plangebied is geen parkstructuur maar uitsluitend de bestaande bomenlaan aanwezig. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan voor de uitbreiding van Aviko is de beleidsmatige doelstelling uitgesproken om ook hier een dergelijke parkstructuur te realiseren.

▲ Groenstructuur in en om Steenderen



#### 4.7. Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze hoge archeologische verwachting is voornamelijk terug te leiden tot de oorspronkelijke nederzettingen in het gebied, zoals het stadje Bronkhorst ten noordwesten van Steenderen. De Windmolen, ten westen van Steenderen, is als relict zichtbaar.

Uit onderzoek (ten behoeve van het bestemmingsplan Steenderdiek) is echter gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn in het plangebied. De cultuurhistorische waarden van het oorspronkelijke landschap en de overgangen tussen de verschillende landschapseenheden zijn inmiddels vervaagd door de uiteenlopende activiteiten en landgebruik. Juist het herstellen en benadrukken van de overgangen kunnen een bijdrage leveren aan het beleefbaar maken van de landschappelijke cultuurhistorie.



▲ Archeologische verwachtingskaart: Steenderen gelegen in een archeologische parelgebied



#### 4.8. Recreatie

Steenderen is gelegen tussen Nationaal Landschap De Hoge Veluwe en Nationaal Landschap De Graafschap (20.000 ha). Juist de aanwezigheid van deze bijzondere landschappen in de omgeving zorgt er voor dat Steenderen en de omliggende dorpen belangrijke knooppunten zijn voor de recreatieve routes. Door de aantrekkingskracht van deze bijzondere landschappen, en daarbij ook de IJssel als bijzonder en waardevol element in het landschap, vertoeven er vele recreanten in het gebied. Voornamelijk fietsers kruisen het dorp en genieten van de verschillende landschappelijke elementen van het cultuurhistorisch landschap. Van belang is dat deze karakteristieken behouden blijven daar waar nodig en mogelijk zelfs versterkt. Hierdoor blijft een aantrekkelijk landschap voor de recreant bestaan. Zoals aangegeven in het groenstructuurplan liggen er kansen om aan de westzijde een dorpswandelroute te creëren. Er zijn op dit moment verschillende wandelpaden aanwezig. Maar deze zijn nog niet maximaal verbonden. Wellicht kan er ook aan de oostzijde een dorpswandelroute gerealiseerd worden waardoor er een ommetje Steenderen ontstaat en de diversiteit van het landschap in zijn totaliteit ervaren kan worden.

▲ Recreatieve routes in de omgeving



#### 4.9. Landschapsstructuurkaart

Het gebied rondom Steenderen wordt gekenmerkt door de hiervoor beschreven landschapstypen. De uitbreiding van Aviko is gelegen in de dorpsrand, grenzend aan de stroomrug. De dorpsrand van Steenderen bestaat uit verschillende groenstructuren; boerderijen, landhuizen, sportparken en zwembaden zijn op een parkachtige manier ingepast en vormen een gesloten rand. Ter hoogte van Aviko is in de huidige situatie de dorpsrand groen door de aanwezige bomenlaan. De uitbreiding van Aviko in oostelijke richting die planologisch mogelijk is gemaakt met bestemmingsplan Steenderdiek betekent dat er een nieuwe dorpsrand vormgegeven moet worden. Ter hoogte van Aviko is wel historische laanbeplanting op de stroomrug te vinden. Deze laan markeert de overgang van dorp naar het open weidelandschap (de komgronden). Op deze wijze zijn alle oude verbindingswegen op de stroomruggen nog steeds waarneembaar. Door de aanwezigheid van laanbomen onderscheiden deze verbindingen zich ook van de nieuwe verbindingsweg tussen Baak en Steenderen. Hierdoor is het karakteristieke open weidelandschap ten oosten van Steenderen nog duidelijk herkenbaar. Alleen de Covikseweg en de Emmerikseweg, met aanliggende boerenerven, doorsnijden deze openheid. Deze landschapsstructuurkaart geeft een goed beeld van de landschappelijk waardevolle structuren en patronen en vormt daarmee de onderlegger voor de ruimtelijke analyse (hoofdstuk vijf) en de inpassingsstrategie (hoofdstuk zes).



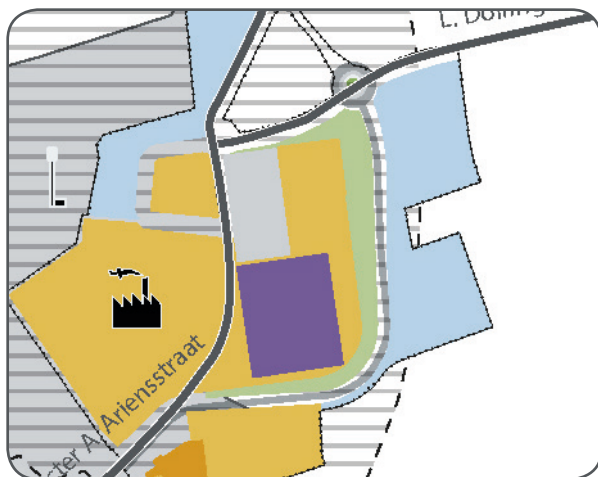
▲ Landschapsstructuurkaart



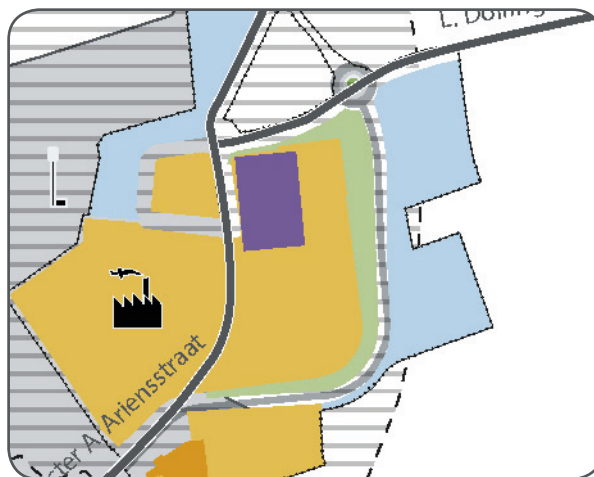




## 5. Ruimtelijke analyse



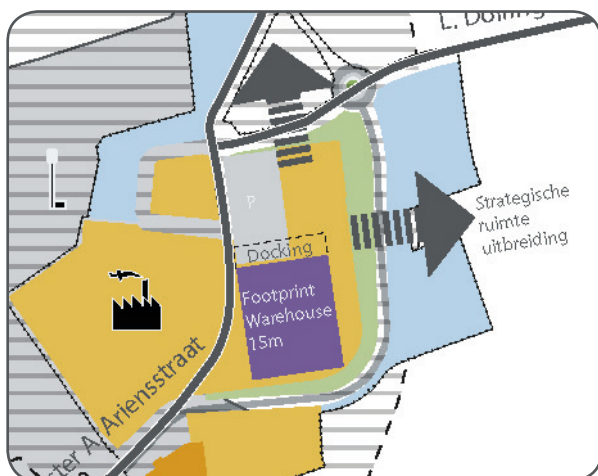
▲ Variant 15 meter hoogte: grondvlak op contour bestemmingsplan



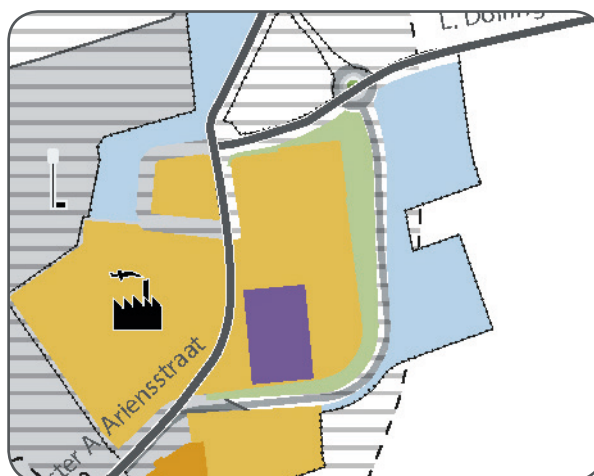
▲ Variant 27 meter hoogte: positie noordzijde



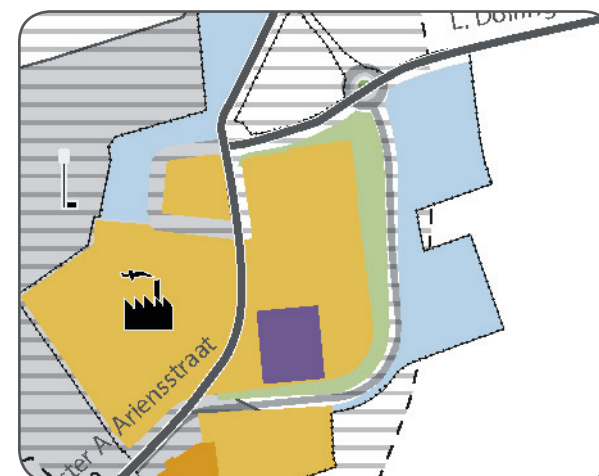
▲ Variant 35 meter hoogte: positie noordzijde



▲ Variant 15 meter hoogte: met noodzakelijke strategische uitbreidingsruimte



▲ Variant 27 meter hoogte: positie zuidzijde



▲ Variant 35 meter hoogte: positie zuidzijde



Voor de uitwerking van het warehouse zijn verschillende alternatieven denkbaar. In dit hoofdstuk zijn vijf onderscheidende alternatieven uitgewerkt en is voor deze vijf alternatieven de ruimtelijke inpassing beoordeeld aan de hand van het ruimtebeslag en de visuele inpassing vanuit de kern Steenderen en het omliggende landschap.

## 5.1. Varianten in hoogtes en grondvlak

Ten aanzien van de bouwhoogte onderscheiden we drie varianten:

- Bouwhoogte 15 meter; Het grondvlak van een warehouse met deze bouwhoogte bedraagt 120 bij 146 meter.
- Bouwhoogte 27 meter; Het grondvlak van een warehouse met deze bouwhoogte bedraagt 80 bij 123 meter.
- Bouwhoogte 35 meter; Het grondvlak van een warehouse met deze bouwhoogte bedraagt 80 bij 95 meter.

| Hoogte   | inhoud    | Breedte | Lengte |
|----------|-----------|---------|--------|
| 15 meter | 266000 m3 | 120     | 146    |
| 27 meter | 266000 m3 | 80      | 123    |
| 35 meter | 266000 m3 | 80      | 95     |

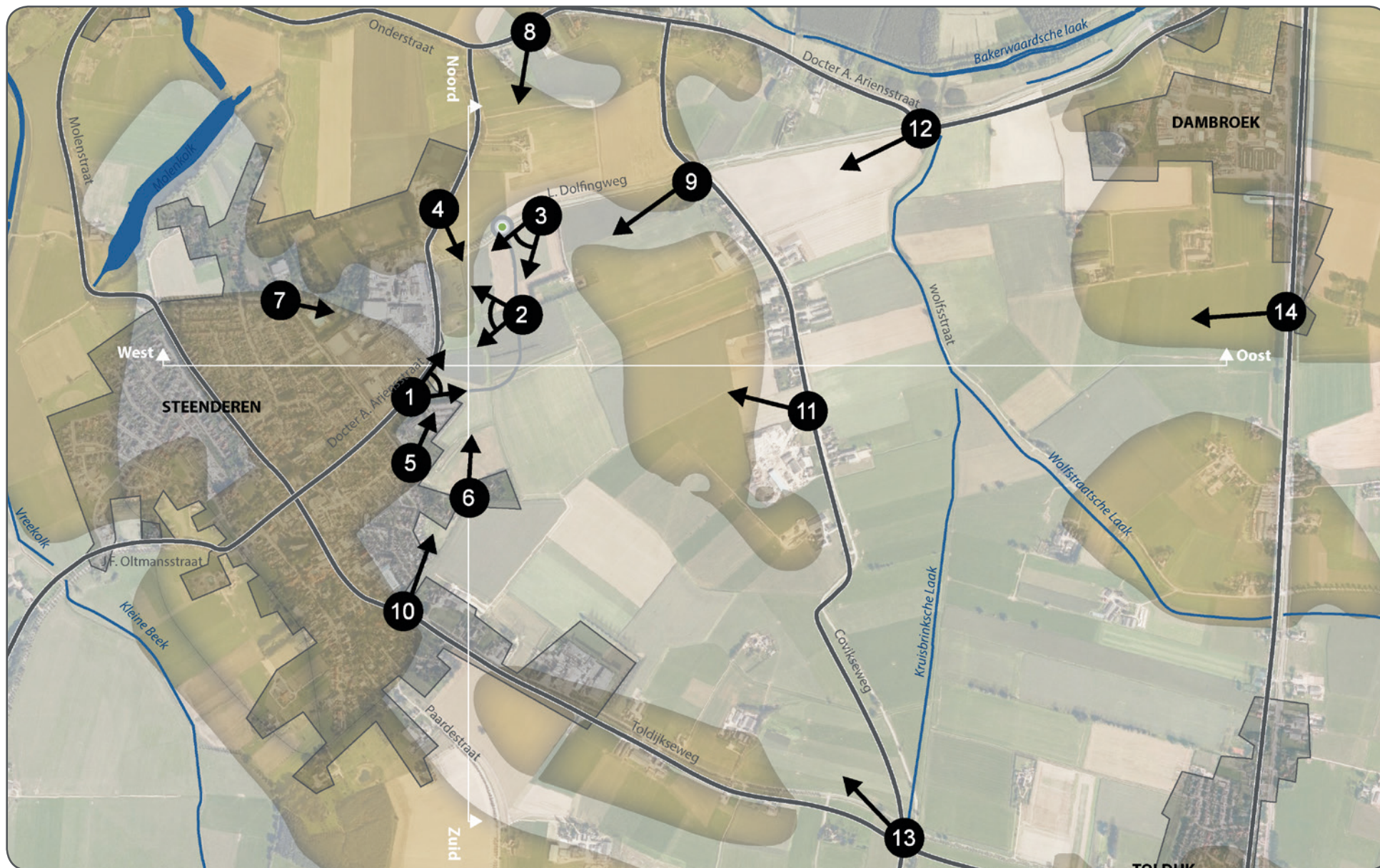
De aangegeven hoogten zijn exacte maten. De positionering op het terrein en de lengte- en breedte maten zijn bepaald op basis van een schetsontwerp van het warehouse. Deze maten kunnen nog in beperkte

mate wijzigen afhankelijk van de concretisering van het ontwerp.

De positionering van het warehouse op de kavel is van betekenis voor de inpasbaarheid. Het meest onderscheidend is een positionering aan noordzijde of aan de zuidzijde. Daarom zijn deze twee uitersten onderzocht.

## 5.2. Plangrenzen

Bij een hoogte van 15 meter beslaat het bouwvlak van het warehouse ruim 50 % van de beschikbare ruimte. Samen met de ruimte voor parkeervoorzieningen en de ruimte voor aan- en afvoer naar het warehouse is hiermee het plangebied Steenderdiek vrijwel volledig benut. Dit betekent dat er geen strategische reserve voor toekomstige uitbreidingen resteert. In dat geval zal een uitbreiding plaatsvinden in het aangrenzende open landschap. Hiermee is de uitbreiding met een hoogte van 15 meter in strijd met de structuurvisie 2010-2020. Bij keuze voor een hoogte van 27 of 35 meter resteert in het plangebied wel voldoende ruimte voor de inpassing van een eventuele toekomstige uitbreiding.



▲ 14 zichtafstanden: De pijl geeft de kijkrichting aan.



### 5.3. Beleving warehouse

Om de impact van de verschillende alternatieven te bepalen is de beleving van de bouwmassa vanuit veertien verschillende standpunten bepaald. De keuze van de standpunten is bepaald op basis van de bestaande landschapsstructuur (zie hoofdstuk 4) en op de zichtlijnen vanuit de kern en het omliggende landschap op de beoogde locatie van het warehouse op bedrijventerrein Steenderdiek. In totaal zijn 14 standpunten uitgewerkt, vanaf korte afstand van de locatie, vanaf circa 500 meter en vanaf 2000 meter. Vanuit sommige standpunten is sprake van een beleving vanuit bewegend standpunt, bijvoorbeeld per auto of per fiets. Vanuit andere standpunten is sprake van een beleving vanuit stilstand, bijvoorbeeld vanuit het verblijf op een perceel. De inpassing van de alternatieven is gevisualiseerd door middel van fotomontages op basis van actuele foto's van de bestaande situatie. De variant 15 meter hoog is alleen vanuit twee standpunten direct nabij de locatie uitgewerkt omdat op die afstand de gevellengte onderscheidend is. De alternatieven met een hoogte van 27 en 35 meter zijn ook uitgewerkt voor de standpunten op een grotere afstand omdat op die afstanden de bouwhoogte onderscheidend is.

Om gevoel te krijgen bij schaal en ruimtelijke verhoudingen is in de visualisaties, horende bij de standpunten 1t/m 6, 8, 9 en 11, een schaalbalk op het gebouw (hoekpunt) weergegeven. Deze schaalbalk bestaat uit 4 delen van 1 meter hoogte.

## STANDPUNT 01 & 03 15 M.



▲ Situering standpunt

### Standpunt 01 & 03

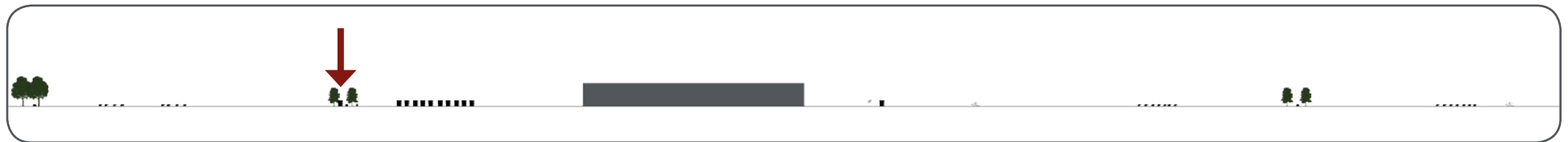
(1) Hoek Dr. A. Ariënsstraat Prins Bernhardlaan. Kijkrichting noordoost. (3) Hoek Ontsluitingsweg L. Dolfingweg. Kijkrichting zuidwest.

#### 15 meter zuid (1)

Gevellengte dominant t.o.v de hoogte.  
Bouwhoogte corresspondeert met  
bestaande bebouwing

#### 15 meter zuid (3)

Gevellengte dominant t.o.v de hoogte.  
Bouwhoogte corresspondeert met  
bestaande bebouwing

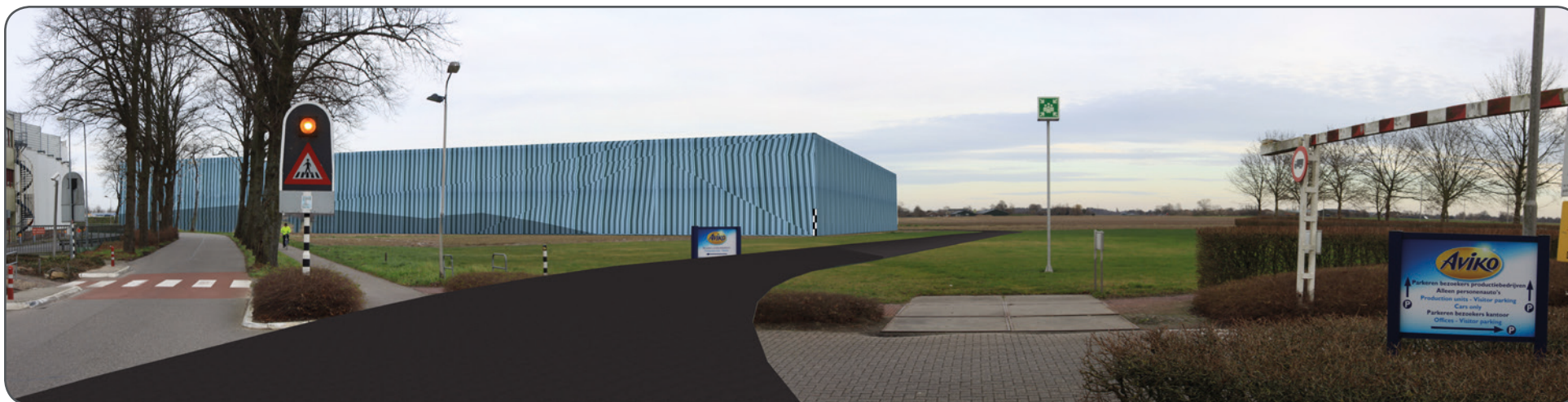


▲ Profiel Noord - Zuid



▲ Profiel West- Oost





▲ Standpunt 01, 15m - zuidzijde



▲ Standpunt 03, 15m - zuidzijde

## STANDPUNT 01



▲ Situering standpunt

### Standpunt 01

Hoek Dr. A. Ariënsstraat Prins Bernhardlaan. Kijkrichting noordoost.

#### 27 meter noord

Zichtlijn op bouwmassa wordt onderbroken door laanbomen.  
Hoogte niet onderscheidend.

#### 35 meter noord

Zichtlijn op bouwmassa wordt onderbroken door laanbomen.  
Hoogte niet onderscheidend.

#### 27 meter zuid

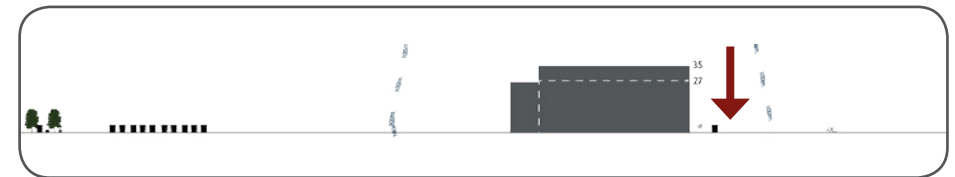
Bouwmassa in zichtlijn. Gevellengte dominant ten opzichte van hoogte

#### 35 meter zuid

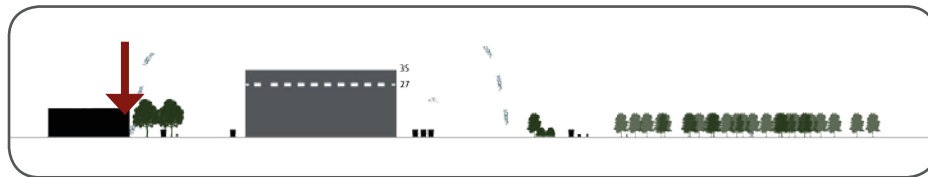
Bouwmassa in zichtlijn.  
Hoogte dominant ten opzichte van gevellengte.



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie

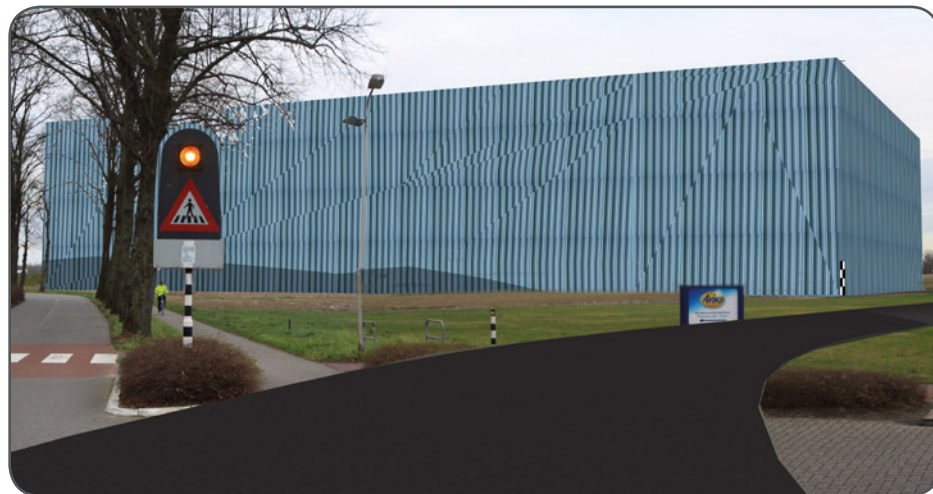




▲ 27 meter hoog - noordzijde



▲ 35 meter hoog - noordzijde



▲ 27 meter hoog - zuidzijde



▲ 35 meter hoog - zuidzijde

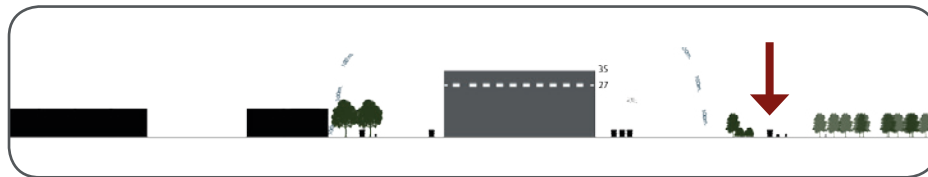
## STANDPUNT 02



▲ Situering standpunt



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op noordelijke positie

### Standpunt 02

Ontsluitingsweg tussen Prins Bernhardlaan en L. Dolfingweg. Kijkrichting west.

#### 27 meter noord

Niet onderscheidend ten opzichte van 27 meter zuid.

Gevellengte dominant ten opzichte van hoogte

#### 35 meter noord

Niet onderscheidend ten opzichte van 35 meter zuid.

Hoogte dominant ten opzichte van gevellengte.

#### 27 meter zuid

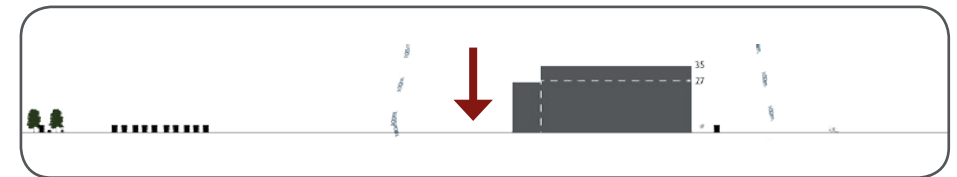
Niet onderscheidend ten opzichte van 27 meter noord.

Gevellengte dominant ten opzichte van hoogte.

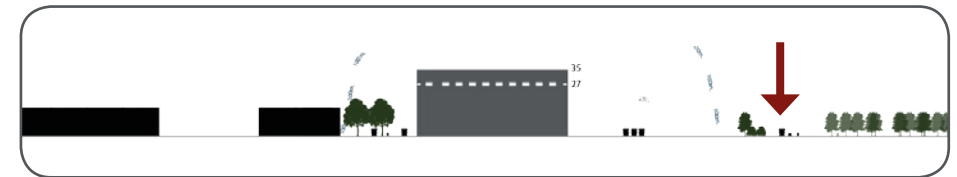
#### 35 meter zuid

Niet onderscheidend ten opzichte van 35 meter noord.

Hoogte dominant ten opzichte van gevellengte.



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie





▲ 27 meter hoog - noordzijde



▲ 35 meter hoog - noordzijde



▲ 27 meter hoog - zuidzijde

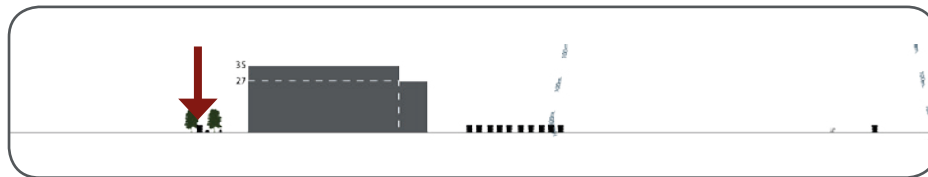


▲ 35 meter hoog - zuidzijde

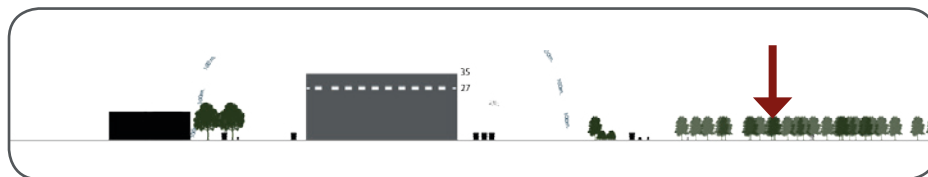
## STANDPUNT 03



▲ Situering standpunt



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op noordelijke positie

### Standpunt 03

Hoek Ontsluitingsweg L. Dolfingweg. Kijkrichting zuidwest.

#### 27 meter noord

Bouwmassa in zichtlijn.  
Gevellengte dominant ten opzichte van hoogte

#### 35 meter noord

Bouwmassa in zichtlijn.  
Hoogte dominant ten opzichte van gevellengte.

#### 27 meter zuid

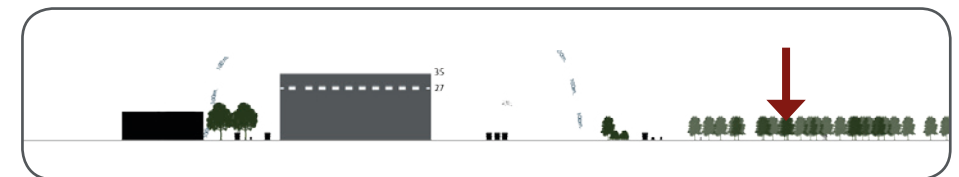
Bouwmassa in zichtlijn.  
Hoogte correspondeert met hoogste boomkronen.  
Gevellengte dominant ten opzichte van hoogte.

#### 35 meter zuid

Bouwmassa in zichtlijn.  
Hoogte dominant ten opzichte van gevellengte.



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie





▲ 27 meter hoog - noordzijde



▲ 35 meter hoog - noordzijde



▲ 27 meter hoog - zuidzijde



▲ 35 meter hoog - zuidzijde

## STANDPUNT 04



▲ Situering standpunt

### Standpunt 04

L. Dolfinweg tussen Ontsluitingsweg en Dr. A. Ariënsstraat. Kijkrichting zuid.

#### 27 meter noord

Zichtlijn op bouwmassa wordt onderbroken door laanbomen.  
Gevellengte dominant ten opzichte van

#### 35 meter noord

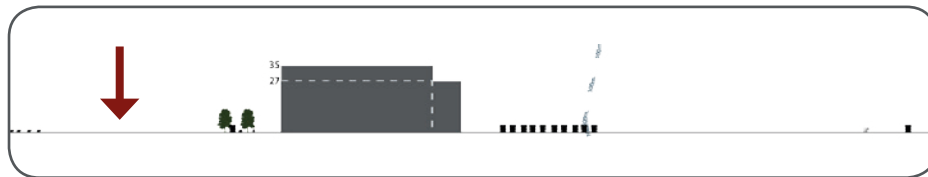
Zichtlijn op bouwmassa wordt onderbroken door laanbomen.  
Hoogte dominant ten opzichte van

#### 27 meter zuid

Zichtlijn op bouwmassa wordt onderbroken door laanbomen.  
Hoogte niet onderscheidend.

#### 35 meter zuid

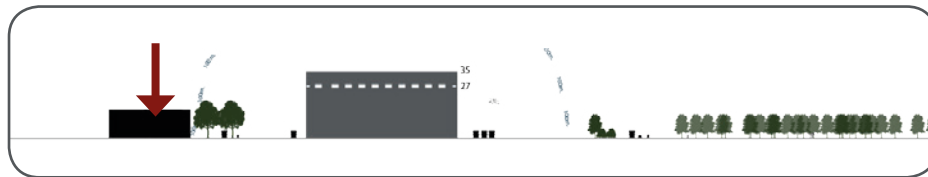
Zichtlijn op bouwmassa wordt onderbroken door laanbomen.  
Hoogte niet onderscheidend.



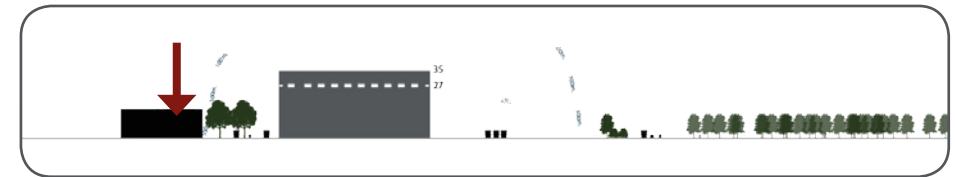
▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie





▲ 27 meter hoog - noordzijde



▲ 35 meter hoog - noordzijde



▲ 27 meter hoog - zuidzijde



▲ 35 meter hoog - zuidzijde

## STANDPUNT 05



▲ Situering standpunt



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op noordelijke positie

### Standpunt 05

Hoek Koningin Julianalaan – Koningin Wilhelminastraat. Kijkrichting noord.

#### 27 meter noord

Nauwelijks zicht op bouwmassa door parkstructuur.  
Hoogte niet onderscheidend.

#### 35 meter noord

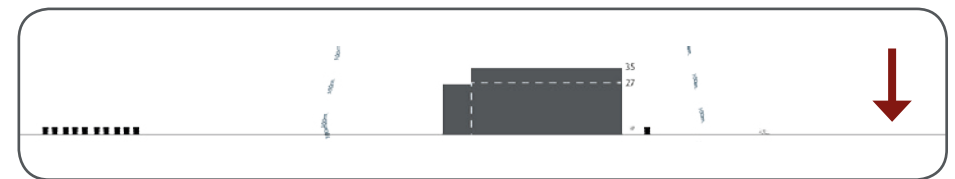
Nauwelijks zicht op bouwmassa door parkstructuur.  
Hoogte niet onderscheidend.

#### 27 meter zuid

Nauwelijks zicht op bouwmassa door parkstructuur.  
Hoogte niet onderscheidend.

#### 35 meter zuid

Nauwelijks zicht op bouwmassa door parkstructuur.  
Hoogte niet onderscheidend.



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie





▲ 27 meter hoog - noordzijde



▲ 35 meter hoog - noordzijde



▲ 27 meter hoog - zuidzijde



▲ 35 meter hoog - zuidzijde

## STANDPUNT 06



▲ Situering standpunt

### Standpunt 06

Hoek Koningin Julianalaan - Timpweg. Kijkrichting noord.

#### 27 meter noord

Bouwmassa in zichtlijn.  
Hoogte correspondeert met boomkronen.

#### 35 meter noord

Bouwmassa in zichtlijn.  
Hoogte correspondeert met hoogste boomkronen.

#### 27 meter zuid

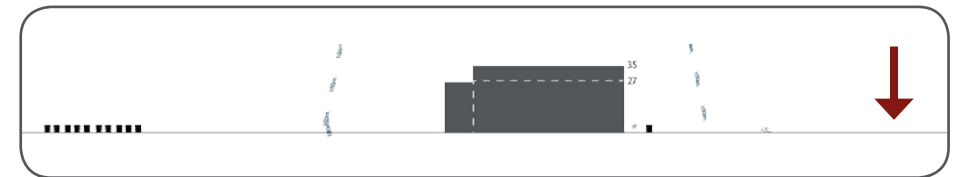
Bouwmassa in zichtlijn.  
Gevellengte dominant ten opzichte van hoogte.

#### 35 meter zuid

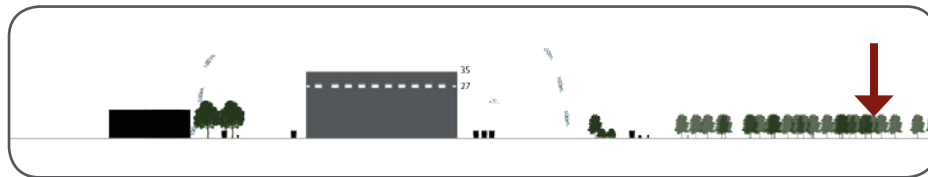
Bouwmassa in zichtlijn.  
hoogte dominant ten opzichte van gevellengte.



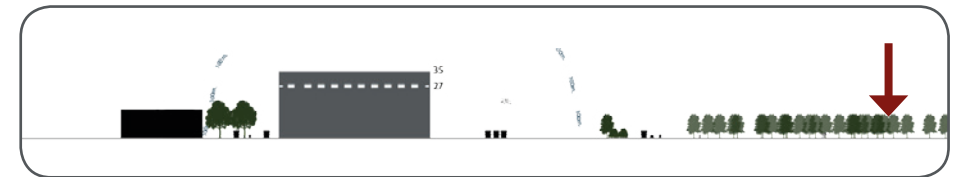
▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie





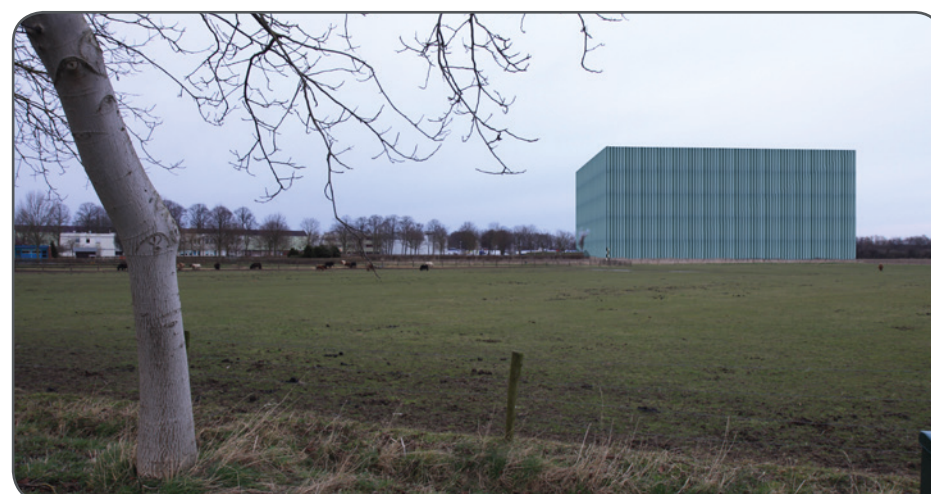
▲ 27 meter hoog - noordzijde



▲ 35 meter hoog - noordzijde



▲ 27 meter hoog - zuidzijde



▲ 35 meter hoog - zuidzijde

## STANDPUNT 07



▲ Situering standpunt

### Standpunt 07

Park sporthal. Kijkrichting oost.

#### 27 meter noord

Bouwmassa valt weg achter bestaande bebouwing.

#### 35 meter noord

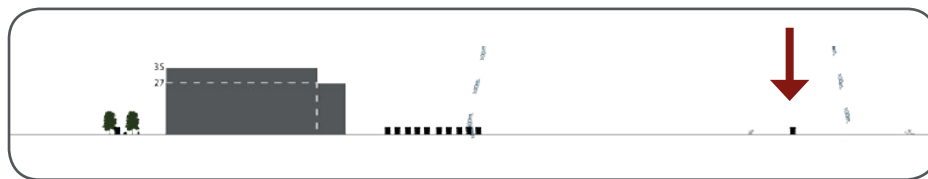
Zichtlijn op bouwmassa wordt onderbroken door laanbomen en omliggende bebouwing.

#### 27 meter zuid

Bouwmassa valt weg achter bestaande bebouwing.

#### 35 meter zuid

Zichtlijn op bouwmassa wordt onderbroken door laanbomen en omliggende bebouwing.



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie





▲ 27 meter hoog - noordzijde



▲ 35 meter hoog - noordzijde

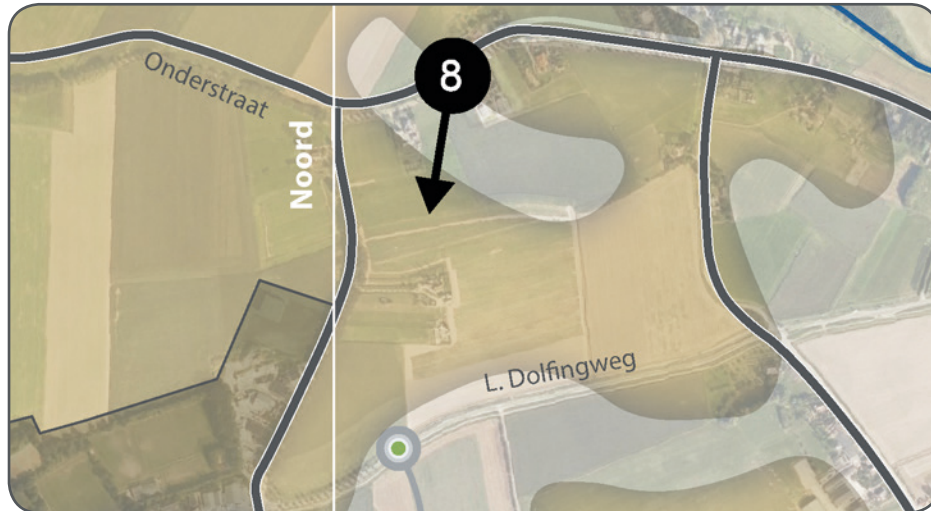


▲ 27 meter hoog - zuidzijde

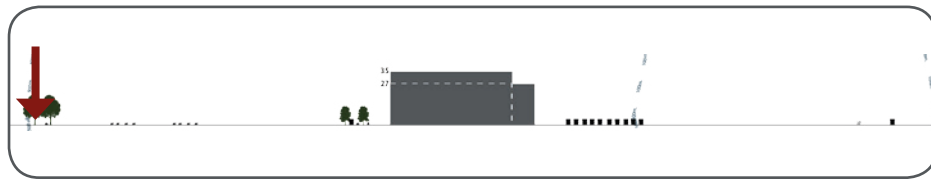


▲ 35 meter hoog - zuidzijde

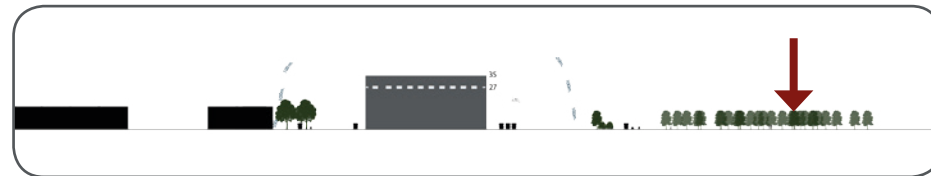
## STANDPUNT 08



▲ Situering standpunt



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op noordelijke positie

## Standpunt 08

Dr. A. Ariënsstraat ter hoogte van nr 42. Kijkrichting zuid.

### 27 meter noord

Bouwmassa in zichtlijn. Groot gedeelte van de gevel wordt verzacht door boomkronen. Hoogte correspondeert met hoogste boomkronen.

### 35 meter noord

Bouwmassa in zichtlijn. Hoogte correspondeert met hoogste boomkronen. Groot gedeelte van de gevel wordt verzacht door boomkronen.

### 27 meter zuid

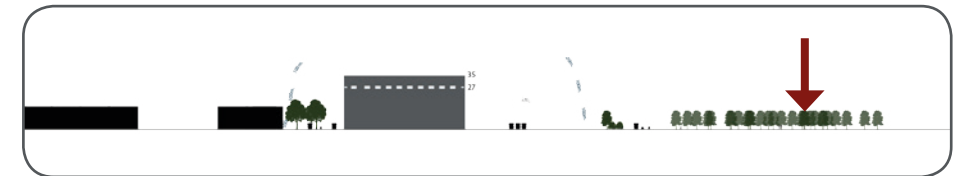
Bouwmassa in zichtlijn. Hoogte correspondeert met boomkronen.

### 35 meter zuid

Bouwmassa in zichtlijn.



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie





▲ 27 meter hoog - noordzijde



▲ 35 meter hoog - noordzijde



▲ 27 meter hoog - zuidzijde



▲ 35 meter hoog - zuidzijde

## STANDPUNT 09



▲ Situering standpunt

### Standpunt 09

Hoek L. Dolfingweg - Covikseweg. Kijkrichting west.

#### 27 meter noord

Niet onderscheidend ten opzichte van 27 meter zuid.  
Zichtlijn op bouwmassa wordt onderbroken

#### 35 meter noord

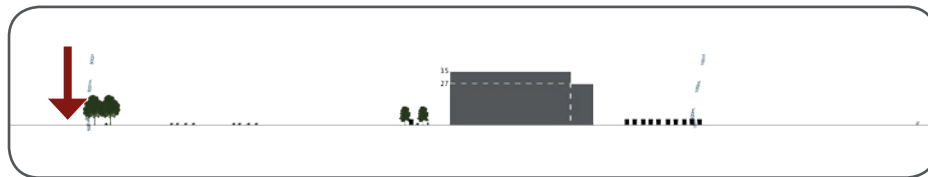
Niet onderscheidend ten opzichte van 35 meter zuid.  
Bovenzijde bouwmassa zichtbaar boven

#### 27 meter zuid

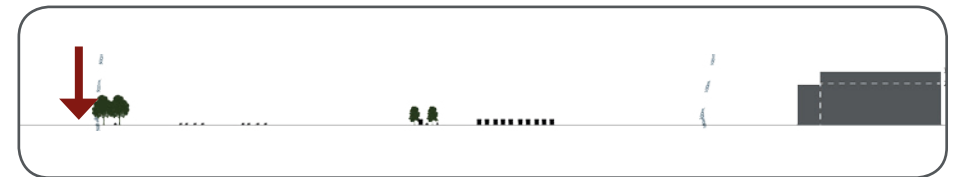
Niet onderscheidend ten opzichte van 27 meter noord.  
Zichtlijn op bouwmassa wordt onderbroken

#### 35 meter zuid

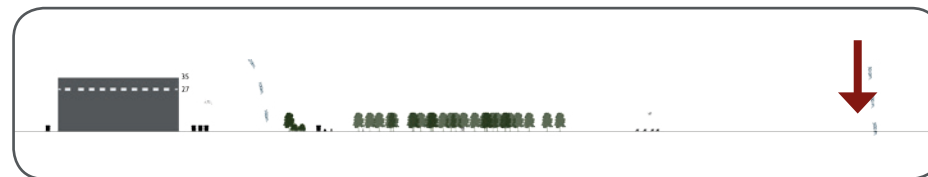
Niet onderscheidend ten opzichte van 35 meter noord.  
Bovenzijde bouwmassa zichtbaar boven



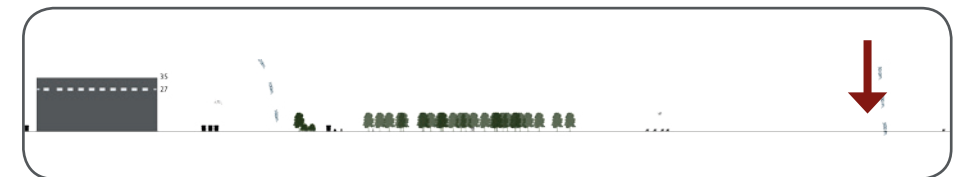
▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie





▲ 27 meter hoog - noordzijde



▲ 35 meter hoog - noordzijde



▲ 27 meter hoog - zuidzijde



▲ 35 meter hoog - zuidzijde

## STANDPUNT 10



▲ Situering standpunt

### Standpunt 10

Hoek Toldijkseweg Whemestraat. Kijkrichting noord.

#### 27 meter noord

Zichtlijn onderbroken door bebouwing en boomkronen.

#### 35 meter noord

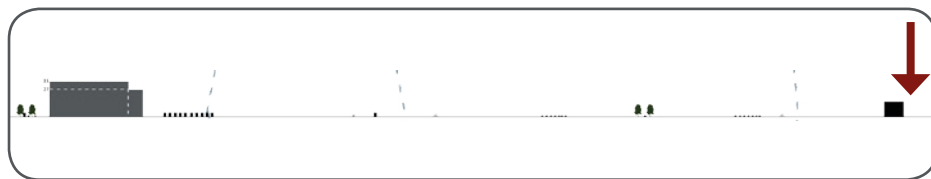
Zichtlijn onderbroken door bebouwing en boomkronen.

#### 27 meter zuid

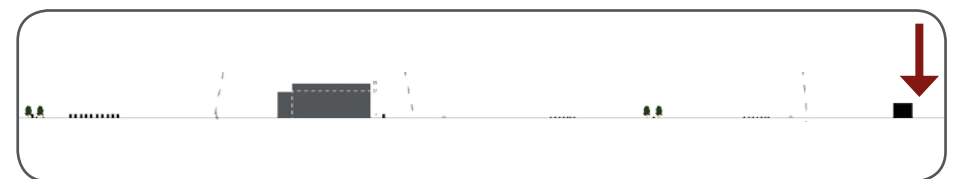
Aanwezige bebouwing verzacht.

#### 35 meter zuid

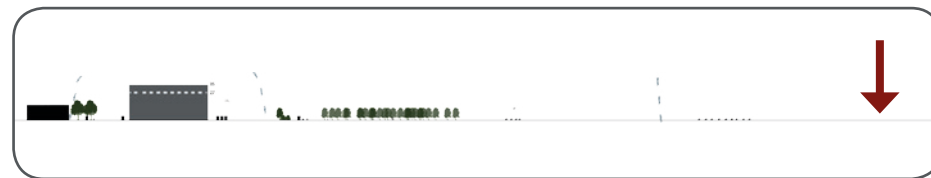
Aanwezige bebouwing verzacht.



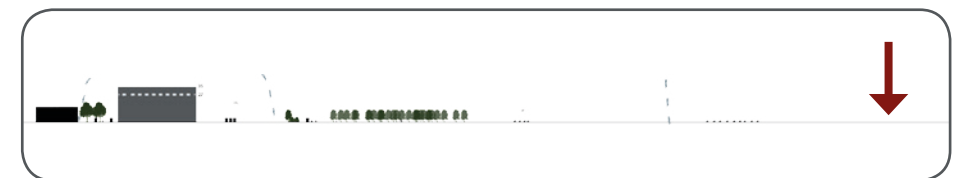
▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie





▲ 27 meter hoog - noordzijde



▲ 35 meter hoog - noordzijde



▲ 27 meter hoog - zuidzijde



▲ 35 meter hoog - zuidzijde

## STANDPUNT 11



▲ Situering standpunt

### Standpunt 11

Covikseweg ter hoogte van nr.13 Kijkrichting west

#### 27 meter noord

Niet onderscheidend ten opzichte van 27 meter zuid.  
Bouwmassa deels zichtbaar, onderbroken

#### 35 meter noord

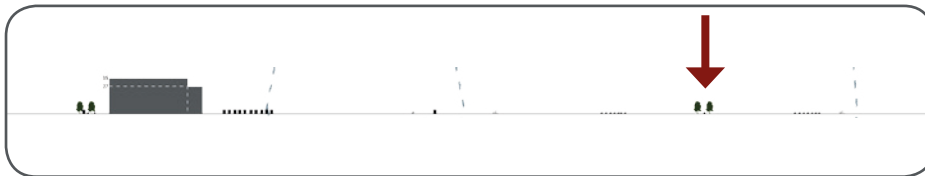
Niet onderscheidend ten opzichte van 35 meter zuid.  
Bouwmassa deels zichtbaar, onderbroken

#### 27 meter zuid

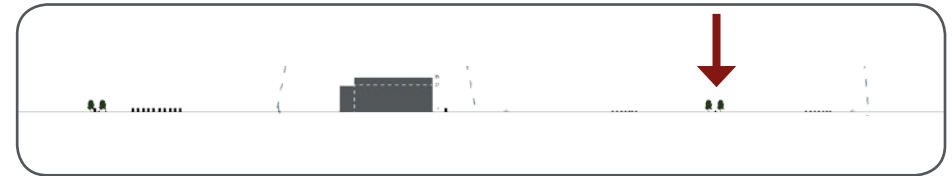
Niet onderscheidend ten opzichte van 27 meter noord.  
Zichtlijn op bouwmassa.

#### 35 meter zuid

Niet onderscheidend ten opzichte van 35 meter noord.  
Zichtlijn op bouwmassa.



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie





▲ 27 meter hoog - noordzijde



▲ 35 meter hoog - noordzijde



▲ 27 meter hoog - zuidzijde



▲ 35 meter hoog - zuidzijde

## STANDPUNT 12



▲ Situering standpunt

### Standpunt 12

Hoek L. Dolfingweg - Dr. A. Ariënsstraat. Kijkrichting west.

#### 27 meter noord

Zichtlijn op bouwmassa wordt onderbroken door laanbomen.

#### 35 meter noord

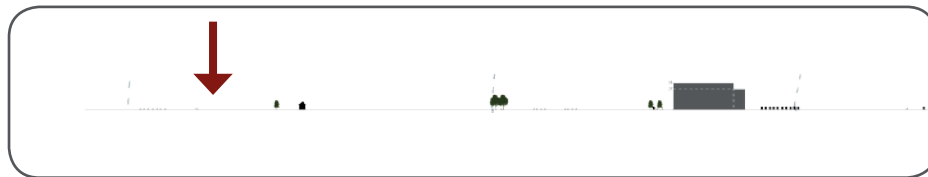
Hoogte bouwmassa correspondeert met hoogste boomkronen.

#### 27 meter zuid

Zichtlijn op bouwmassa wordt onderbroken door laanbomen.

#### 35 meter zuid

Hoogte bouwmassa correspondeert met hoogste boomkronen.



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie





▲ 27 meter hoog - noordzijde



▲ 35 meter hoog - noordzijde

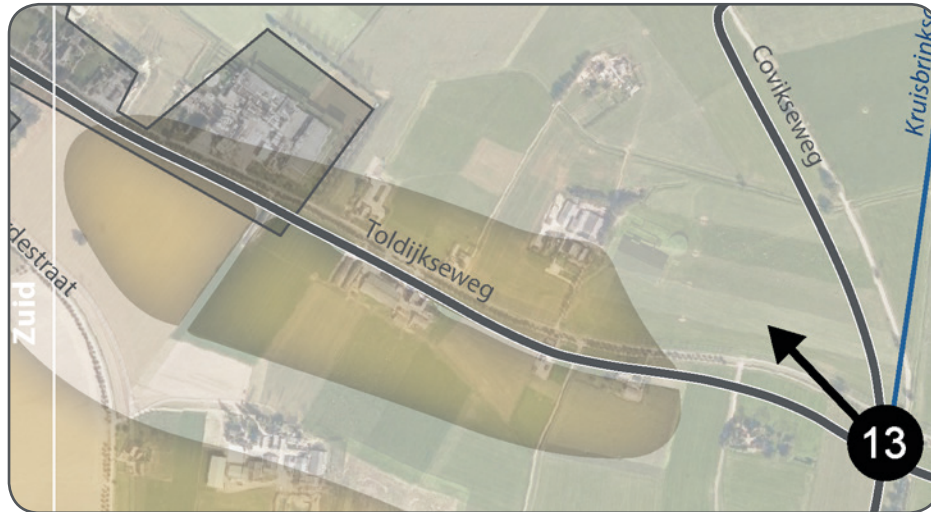


▲ 27 meter hoog - zuidzijde



▲ 35 meter hoog - zuidzijde

## STANDPUNT 13



▲ Situering standpunt

### Standpunt 13

Hoek Covikseweg Toldijkseweg. Kijkrichting noordwest.

#### 27 meter noord

Hoogte bouwmassa correspondeert met boomkronen en omliggende bebouwing.

#### 35 meter noord

Hoogte bouwmassa correspondeert met boomkronen en omliggende bebouwing.

#### 27 meter zuid

Hoogte bouwmassa correspondeert met boomkronen en omliggende bebouwing.

#### 35 meter zuid

Hoogte bouwmassa correspondeert met boomkronen en omliggende bebouwing.



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie





▲ 27 meter hoog - noordzijde



▲ 35 meter hoog - noordzijde



▲ 27 meter hoog - zuidzijde



▲ 35 meter hoog - zuidzijde

## STANDPUNT 14



▲ Situering standpunt

### Standpunt 14

Zutphen Emmerikseweg ter hoogte van Dambroek. Kijkrichting west.

#### 27 meter noord

Hoogte bouwmassa correspondeert met hoogte boomkronen.

#### 35 meter noord

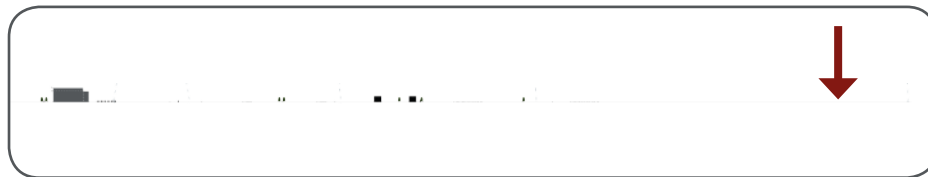
Hoogte bouwmassa correspondeert met hoogte boomkronen.

#### 27 meter zuid

Hoogte bouwmassa correspondeert met hoogte boomkronen.

#### 35 meter zuid

Hoogte bouwmassa correspondeert met hoogte boomkronen.



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op noordelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie





▲ 27 meter hoog - noordzijde



▲ 35 meter hoog - noordzijde



▲ 27 meter hoog - zuidzijde



▲ 35 meter hoog - zuidzijde





▲ Grens bebouwde komt L. Dolfingweg



## 5.4. Conclusies

In voorliggende studie is de ruimtelijke inpasbaarheid van een nieuw warehouse voor Aviko beoordeeld. Dit aan de hand van een aantal mogelijke varianten in hoogte en situering. In dit hoofdstuk wordt op basis van een ruimtelijke vergelijking van de varianten de voorkeursvariant bepaald.

### *Voorkeur voor hoger maar compacter gebouw*

Het verschil in ruimtebeslag tussen het alternatief met een hoogte van 15 meter en de alternatieven met een hoogte van 27 of 35 meter is aanzienlijk. Logischerwijs is een hoogte van 15 meter eenvoudiger inpasbaar in de omgeving dan een hoogte van 27 of 35 meter. Bij keuze voor een hoogte van 15 meter resteert er echter binnen de bestemde uitbreiding van Aviko geen strategische ruimte voor toekomstige uitbreidingen van Aviko. Voor een toekomstige uitbreiding van Aviko dient dan het bedrijventerrein Steenderdiek verder te worden vergroot in oostelijke of noordelijke richting dan eerder in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze uitbreiding gaat ten koste van het waardevolle open landschap en leidt tot de aanleg van meer infrastructuur rond de uitbreiding. Bij keuze voor een hoogte van 27 of 35 meter resteert wel voldoende strategische ruimte voor toekomstige uitbreidingen. Dit betekent dat een alternatief met een hoogte van 27 of 35 meter vanuit beperking van ruimtebeslag de voorkeur heeft boven het alternatief met een hoogte van 15 meter, aangezien ook deze hoogten voldoende ruimtelijk inpasbaar zijn. Dit is hierna

toegelicht.

In de vorige paragraaf is per standpunt het verschil tussen de vier alternatieven (hoogte 27 en 35 meter bij situering noordelijk en zuidelijk op uitbreidingslocatie) in beeld gebracht met behulp van fotomontages en beoordeeld. Hieronder is een samenvattende vergelijking tussen de 4 alternatieven opgenomen.

### *Zichtbaarheid vanuit de kern*

Vanuit het grootste deel van de kern is vanwege de afschermende werking van bestaande bebouwing en groen het nieuwe warehouse niet zichtbaar. Met standpunt 7 wordt dit verbeeld. Dit geldt niet voor enkele standpunten van waaruit sprake is van een zichtlijn of open zicht veld op de locatie van het warehouse. Vanuit de standpunt 1, 5, 6 en 10 is het warehouse op de locatie zuid in beide hoogtevarianten zichtbaar. Het gevelvlak dat in het zicht ligt is voor het alternatief met een hoogte van 27 meter circa 120 meter lang, Voor het alternatief met een hoogte van 35 meter bedraagt de lengte circa 80 meter. De bouwmassa van een warehouse met een hoogte van 27 meter komt daarmee vanaf een standpunt op korte afstand van het gebouw massaler over dan de bouwmassa van een warehouse met een hoogte van 35 meter. Op de locatie noord worden de zichtlijnen op het warehouse reeds dusdanig belemmerd door de bestaande boomkruinen, dat beide hoogtevarianten grotendeels aan het zicht worden onttrokken. Door het treffen van aanvullende maatregelen zoals beplanting is een warehouse op de locatie zuid ook goed inpasbaar.

### *Visuele beleving vanuit de kernrand*

Vanuit standpunt 2, 3 en 4 heeft locatie zuid – ongeacht de hoogte - de voorkeur. Immers dan ligt het warehouse op grotere afstand van de openbare weg, zodat het zicht op het warehouse met aanvullende inpassingsmaatregelen sterk is te reduceren. In beginsel is dat voor een gebouw met een hoogte van 27 meter eenvoudiger dan voor een van 35 meter, maar voor beide hoogten zijn er oplossingen. Zo zal bij toepassing van het alternatief met een hoogte van 35 meter de afstand tot de weg groter dienen te zijn dan bij toepassing van het alternatief met een hoogte van 27 meter om een vergelijkbare afscherming te bereiken.

Standpunt 3 geeft de situatie weer voor de zichtlijn voor verkeer komende vanaf Baak. Voor deze zichtlijn is relevant dat het warehouse op de locatie noord in de zichtlijn ligt waardoor het warehouse dan dominant in zicht is. Voor een warehouse op de locatie zuid geldt dit niet, dan is het warehouse pas waarneembaar als de zichtlijn haaks op de rijrichting ligt.

Voor verkeersdeelnemers op de nieuwe rondweg is de visuele beleving van een warehouse op locatie Zuid eveneens minder dominant. Op de locatie zuid ligt het warehouse immers in de binnenbocht van de weg, terwijl de zichtlijn het tracé van de weg volgt. Bij de inpassing van het warehouse op de locatie dient dan wel voldoende afstand tot de nieuwe rondweg te worden gehouden. Een minimale maat hierbij is een afstand in dezelfde orde van grootte als de hoogte van het warehouse.



▲ Positionering warehouse aan zuidzijde van het perceel



### ***Zichtbaarheid en beleving vanuit het aangrenzende landschap***

Vanuit de verschillende standpunten op circa 500 meter afstand (standpunten 8, 9 en 11) is zowel een alternatief met een hoogte van 27 als 35 meter zichtbaar in het silhouet van het dorp. Gezien de grotere afstand is dit echter minder storend voor passanten dan voor omwonenden. Het warehouse voegt zich echter in het silhouet en werkt daardoor niet vervreemdend. Op deze afstand is de hoogte niet onderscheidend in geval van toepassing van een terughoudende kleurstelling. Vanuit standpunt 8, 10 en 11 zijn de verschillen tussen de locatie noord en zuid gering. De situering is dan ook niet onderscheidend. De verschillen tussen een warehouse met een hoogte van 35 en 27 meter is wel onderscheidend maar een hoogte van 35 meter is acceptabel op deze afstand.

### ***Beleving komend vanaf Baak***

Vanuit de standpunten 9 en 12 is een alternatief op de locatie zuid voor passanten minder aanwezig in het silhouet omdat die locatie buiten de zichtlijn van de L. Dolfingweg ligt. Voor bewoners in het buitengebied geldt dit in mindere mate. Immers voor deze bewoners is er een permanent zicht op het nieuwe warehouse. Om de zichtlijnen vanuit de woning en de tuin te verzachten kan gedacht worden aan de toepassing van aanvullende inpassingsmaatregelen. Met de aanplant van struiken op de erfgrans kan de zichtlijn effectief worden doorbroken.

Immers door de perspectiefwerking wordt ook met lagere beplanting de zichtlijn op een hoog gebouw op grote afstand doorbroken.

### ***Beeldvorming aan de horizon vanaf grote afstand***

Vanuit standpunten op grotere afstand (standpunt 12, 13 en 14) maakt het warehouse eveneens deel uit van het silhouet van Steenderen. De alternatieven onderscheiden zich op deze afstand niet meer in geval van toepassing van een terughoudende kleurstelling.

### ***Conclusie***

Samenvattend scoort het alternatief met een hoogte van 15 meter slechter dan de overige 4 alternatieven vanwege het grote ruimtebeslag. Vanuit de standpunten 2, 3, 4, 9, en 12 heeft de locatie zuid de voorkeur. Vanuit standpunt 1, 5 en 10 heeft de locatie noord de voorkeur. Vanuit de overige standpunten is de locatie niet onderscheidend. In aanvulling hierop ligt op basis van de stedenbouwkundige morfologie van het dorp een positionering van het warehouse aan de zuidzijde meer voor de hand. Door de plaatsing in het zuiden van het plangebied, maakt het warehouse deel uit van de dorpsrand, terwijl een positionering aan de noordzijde het warehouse meer als een solitair object kan worden beleefd. Dit temeer daar ook de entree van Steenderen verplaatst wordt door de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg. Er ontstaat hiermee een compacte concentratie van grote gebouwen rondom het hoofdkantoor van Aviko.

De hoogte is voor de standpunten op grotere afstand (standpunten 8 tot en met 14) niet onderscheidend door toepassing van een terughoudende kleurstelling. Vanuit de meeste standpunten op korte afstand heeft een alternatief met een hoogte van 27 meter een langer geveloppervlak dan het alternatief met een hoogte van 35 meter. Bij keuze voor een bouwhoogte van 35 meter dient wel rekening te worden gehouden met een voldoende afstand tot de openbare weg. Met toepassing van aanvullende maatregelen in de vorm van beplanting is een warehouse met een hoogte van 27 en 35 meter goed inpasbaar op de locatie. In hoofdstuk 6 wordt een globale uitwerking gegeven van deze inpassingsmaatregelen. Daarbij wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn om met behulp van beplanting de zichtlijnen op het warehouse te verzachten.

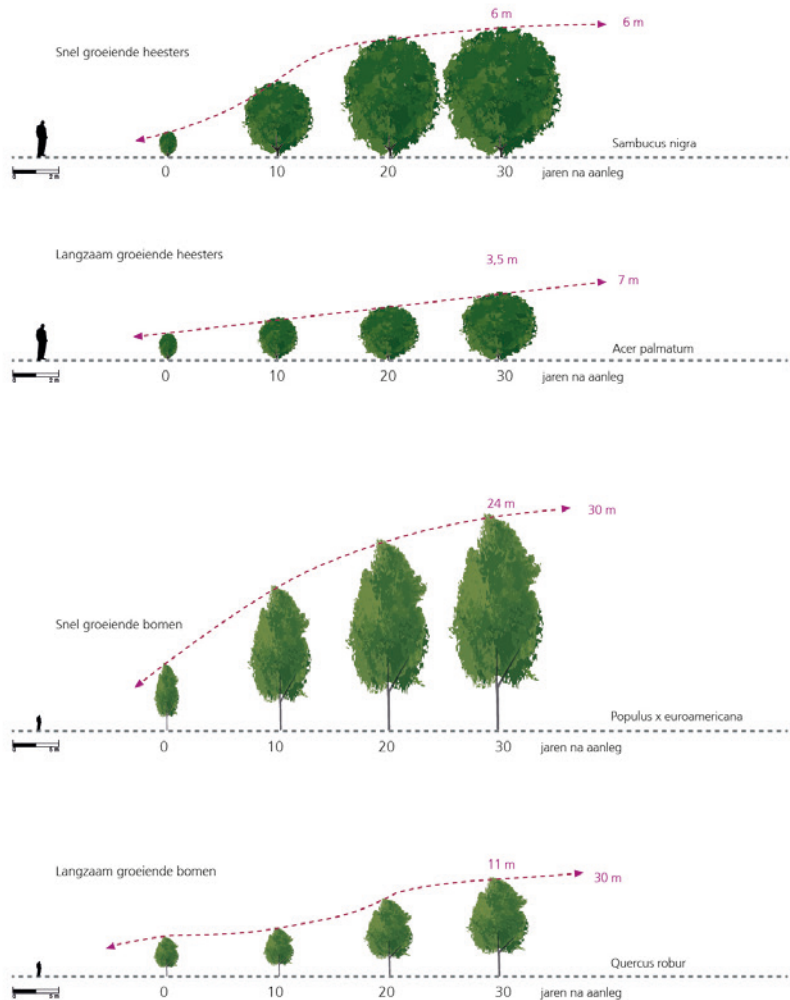




## 6. Inpassingsstrategie

## GROEICURVE BOMEN EN HEESTERS

BRON: De Integrale Beplantingsmethode - Frits Ruyten



Indien gekozen wordt voor een warehouse met een hoogte van 27 of 35 meter gaat het om de toevoeging van een bouwmassa van maat. Om dit warehouse op een verantwoorde wijze in te passen zijn aanvullende maatregelen gewenst. In dit hoofdstuk is een voorstel voor een mogelijke inpassingsstrategie beschreven. De keuze voor de toe te passen maatregelen en de uitwerking daarvan zal nadrukkelijk in overleg met bewoners plaatsvinden.

### 6.1. Concept

#### Op perceelsniveau

De landschappelijke inpassing is in de eerste plaats van belang op perceelsniveau. Het gaat hierbij om het treffen van maatregelen om de impact van het warehouse op korte afstand te verzachten en niet om te maskeren. Dit kan door de aanplant van bospercelen in de rand van de open komgronden. Gedacht kan worden aan de realisering van robuuste bosvlakken die qua oppervlak aansluiten bij het de korrel van het bebouwingsvlak van Aviko en bij de andere robuuste groenstructuren langs de dorpsrand van Steenderen. Door enkele losse bospercelen aan te planten en niet één groot bosvlak, wordt dit gebaar versterkt. Door het deels toepassen van grotere bomen en snelgroeiende soorten, gaan de bospercelen op termijn verzachtend werken. In de figuur (hiernaast afgebeeld) wordt de groeicurve van heesters en bomen, respectievelijke snel- en langzaamgroeiende soorten,



weergegeven. Snelgroeiende heesters zijn bijvoorbeeld Sambucus en Corylus, snelgroeiende boomsoorten passend bij dit landschap zijn bijvoorbeeld Populus en Betula. Een langzaamgroeiende heester is de Amelachier, bomen als Fraxinus en Quercus groeien eveneens niet zo snel. Een mix van snel- en langzaamgroeiende soorten zorgen voor een diversiteit in groeiwijzen en in een rijke biodiversiteit.

Om het verschil tussen de bebouwde stroomrug en de komgronden helder te houden is gekozen voor vlakvormige elementen in plaats van lineaire laanstructuren langs de nieuwe ontsluitingsweg. Laanstructuren behoren immers bij de beeldtaal van de linten op stroomrug.

Met de realisering van de nieuwe bospercelen ontstaat een landschap met een parkachtig karakter aan beide zijden van de nieuwe ontsluitingsweg langs Steenderdiek. Aan de oostzijde van de weg is ruimte voor de grotere bospercelen, tussen de weg en het bedrijf is er ruimte om de plint van het warehouse aan te kleden met bosplantsoen en enkele solitaire grote bomen, als zoom van het bos aan de overzijde van de weg.



▲ Conceptkaart: Gebaar van dezelfde robuustheid -Vlakken als bospercelen in de rand van de kom





▲ Bestaand agrarisch landschap ten oosten van Steenderen



Het resterende bouwvlak wordt vrijgelaten van opgaande groenstructuren zodat Aviko ruimte houdt uit te breiden op deze locatie. De historische laan aan de Dr. A. Ariënsstraat blijft behouden aangezien deze een belangrijke bijdrage levert aan het verzachten van het bestaande bedrijfsterrein. Deze laan kan een belangrijke bijdrage gaan leveren aan de interne kwaliteit en imago van het bedrijfsterrein.

Door de aanwezigheid van bospercelen van maat ontstaat een toekomstbestendig plan. . Eventueel kan deze nieuwe structuur een bijdrage leveren aan de beleving van het landschap. Door bijvoorbeeld een wandelpad door de bospercelen te leggen wordt ook aan de oostzijde van Steenderen een dorpswandelpad gecreëerd, welke op termijn onderdeel van een 'Ommetje Steenderen' kan gaan vormen. Onderzocht kan worden of deze recreatieroute met behulp van subsidies ontwikkeld kan worden.

#### ***Op afstand 500 meter***

Op grotere afstand kan er gekeken worden welke maatregelen op kavelniveau genomen moeten worden om het statisch beeld van het warehouse in het open landschap te verzachten. De ruimtelijke studie kan gebruikt worden om te beoordelen op welke kavel beplanting een toegevoegde waarde heeft.







# 7. Uitwerking



▲ Conceptkaart inclusief aanduiding profielen

## 7.1. Groenstructuren

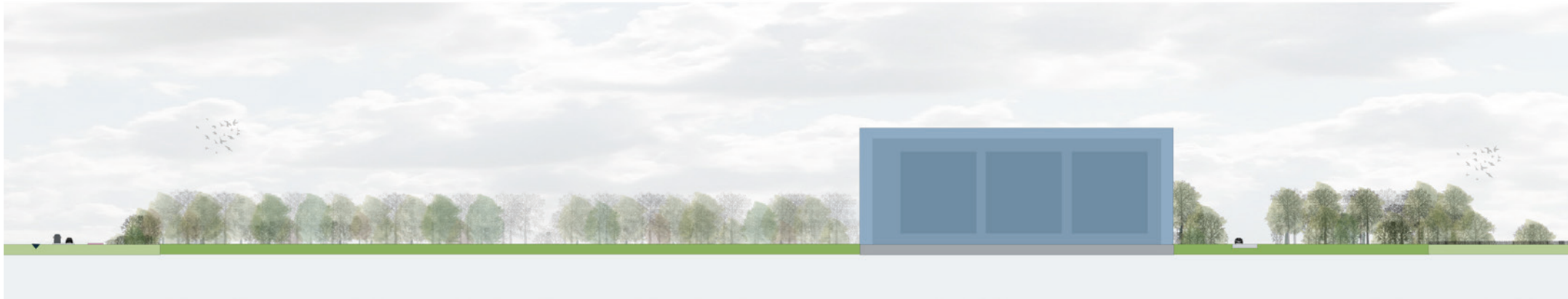
Voor de nieuwe groenstructuur is het van belang dat er duidelijk onderscheid ontstaat tussen de bosvlakken aan de landschapszijde en de zoom met heesters en bomen aan de bedrijfszijde.

Het toe te passen assortiment dient aan te sluiten bij de natuurbeheertypen, aanwezig in de omgeving. Van belang is om bij de verdere uitwerking allereerst de natuurbeheertypen te bepalen en vervolgens het assortiment inclusief mengverhouding hier bij aan te laten sluiten. Wanneer er in de toekomst toch behoefte blijkt te zijn vanuit de gemeente Bronckhorst of Aviko voor waterberging, kunnen de bosvlakken gecombineerd worden met waterberging. De natuurbeheertypen bieden goede aanleiding voor het creëren van een natte of vochtige omgeving. De bestaande A-watgang kan hierbij een belangrijke rol vervullen.

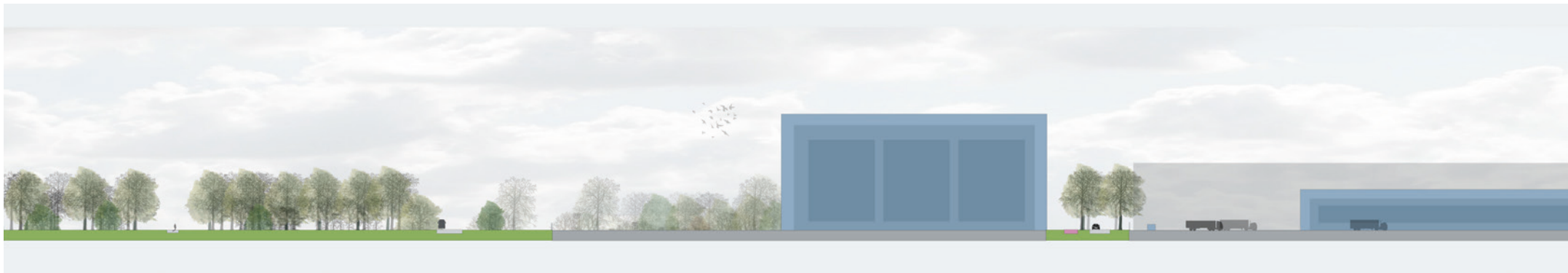
Met de aanleg van een wandelpad door de bosvlakken, vervult het nieuwe bos tevens de functie van uitloopegebied voor de inwoners van Steenderen. Dit nieuwe pad kan eveneens de ontbrekende schakel vormen voor het ommetje Steenderen.

Voor het verzachten van de zichtlijnen vanuit woonkavels in het buitengebied ten oosten en ten noorden van Steenderen kan gekozen worden voor de versterking van kavelbeplanting bij de desbetreffende woningen. Doordat deze beplanting op grote afstand van het warehouse staat wordt ook met een relatief lage beplanting al een verzachting van de zichtlijn bewerkstelligd. projecten binnen 5 jaar al een aangenaam beeld.





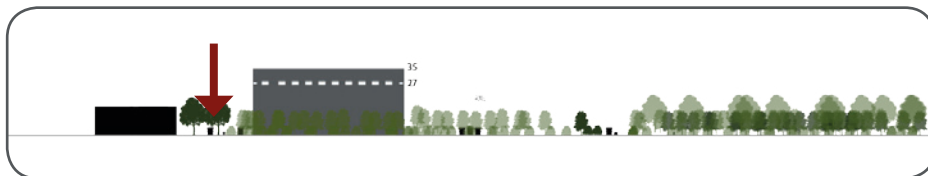
▲ Profiel Noord-Zuid



▲ Profiel Oost-West



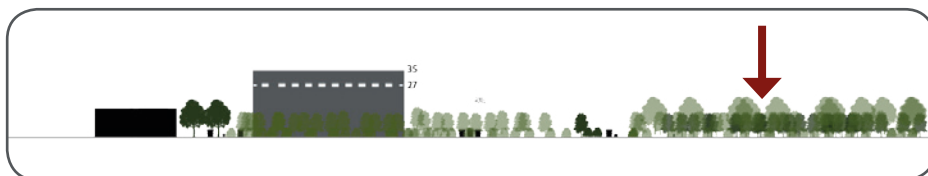
▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie

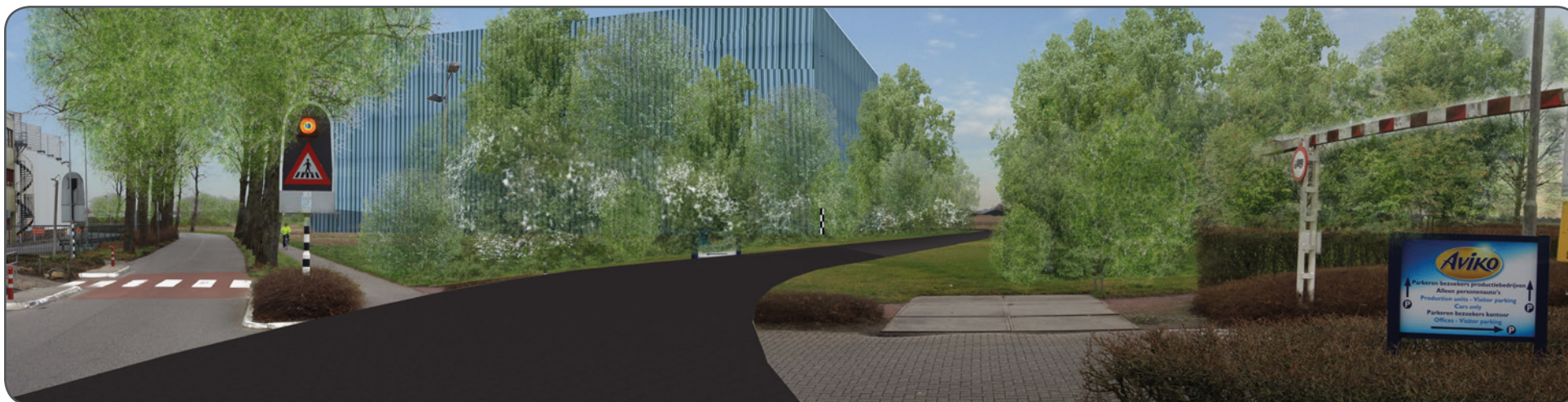


▲ Situering standpunt 1



▲ Situering standpunt 3





▲ Verzachtende maatregelen - standpunt 01

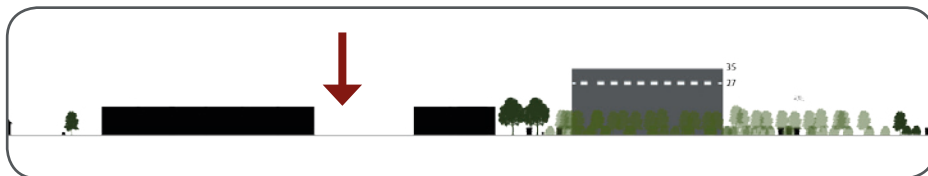


▲ Verzachtende maatregelen - standpunt 03





▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



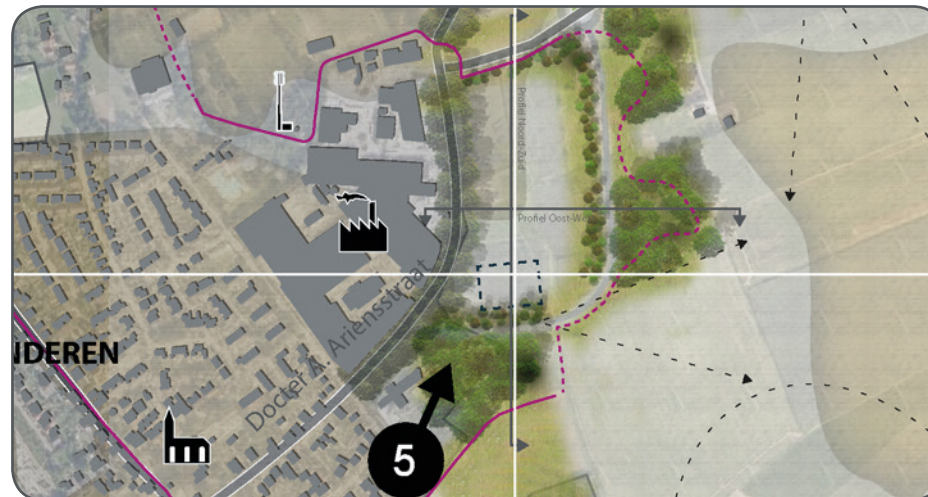
▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie



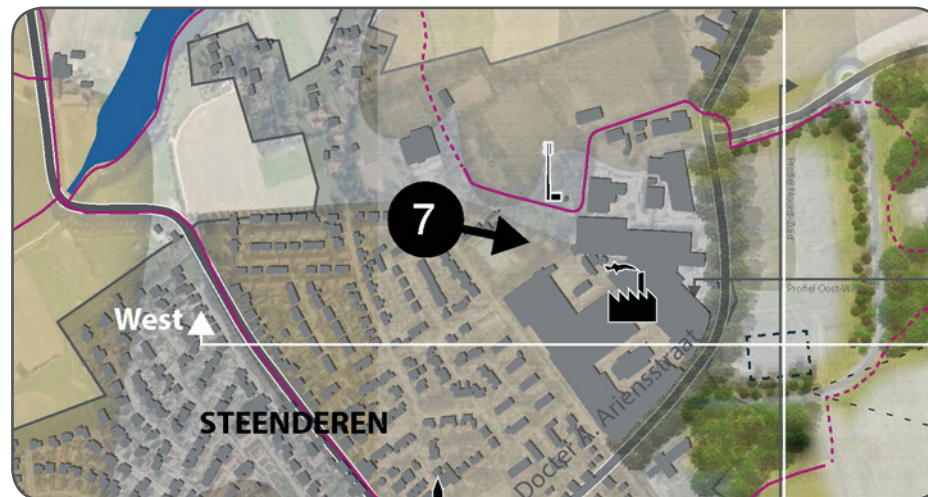
▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Situering standpunt 5



▲ Situering standpunt 7





▲ Verzachtende maatregelen - standpunt 05



▲ Verzachtende maatregelen - standpunt 07





▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



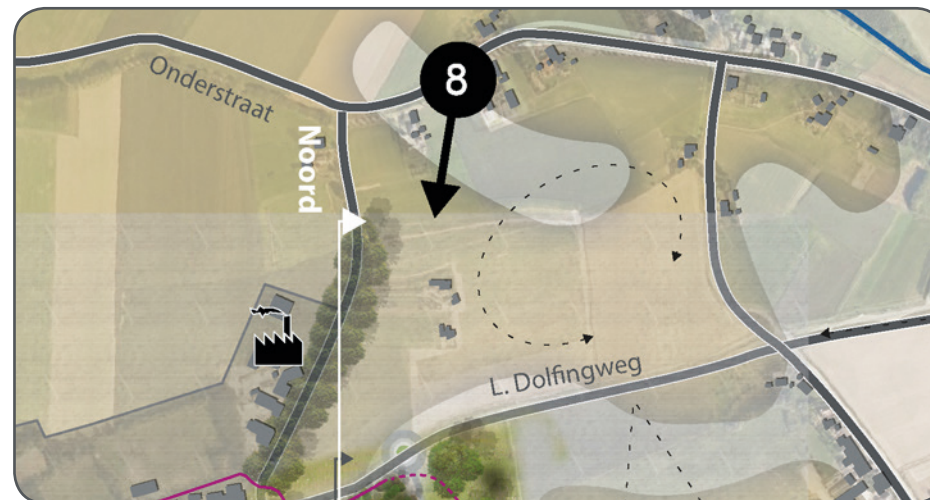
▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie



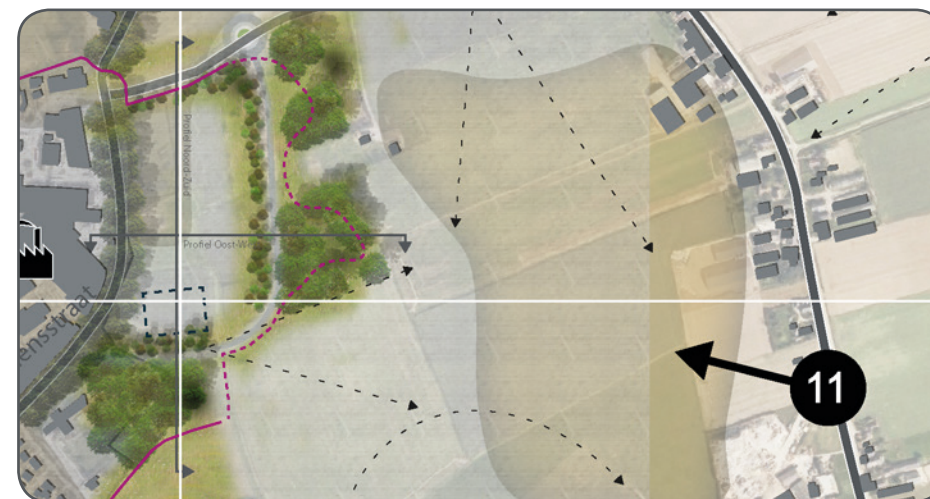
▲ Ruimtelijke verhoudingen Noord - Zuid as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Ruimtelijke verhoudingen West - Oost as - Warehouse op zuidelijke positie



▲ Situering standpunt 8



▲ Situering standpunt 11





▲ Verzachtende maatregelen - standpunt 08



▲ Verzachtende maatregelen - standpunt 11





▲ Visualisatie - Zicht vanuit het dorp (kruising Dr. A. Ariënsstraat en Prins Bernardlaan)





▲ Visualisatie - Zicht vanaf de rotonde L. Dolfingweg





▲ Parkachtige structuur rondom kantoor Aviko



## 7.2. Architectuur

In latere planfase zal het beeldkwaliteitskader uitgewerkt worden. Dan zal ook de welstandscommissie er bij betrokken worden. Zoals ook aangegeven in het bestemmingsplan Steenderdiek, verdient dit gebouw wel een eigen uitstraling. De architectuur kan de inpassing namelijk nog meer kracht bij zetten. Keuzen van de vormgeving en kleur is in dit stadium nog niet aan de orde.

