

Ontwikkelingsvisie

Beschrijving en visualisering van de ontwikkelingsvisie
voor het Betuws Bedrijvenpark en Landschapvisie De Darenberg

Gemeente Overbetuwe

Betuws Bedrijven Park BV

Overbetuwe, 1 juli 2007

1970-18

Ontwikkelingsvisie Betuws Bedrijvenpark en Landschapvisie De Danenberg

Gemeente Overbetuwe
Betuws Bedrijven Park BV
Overbetuwe, 11 juli 2007

Definitief concept



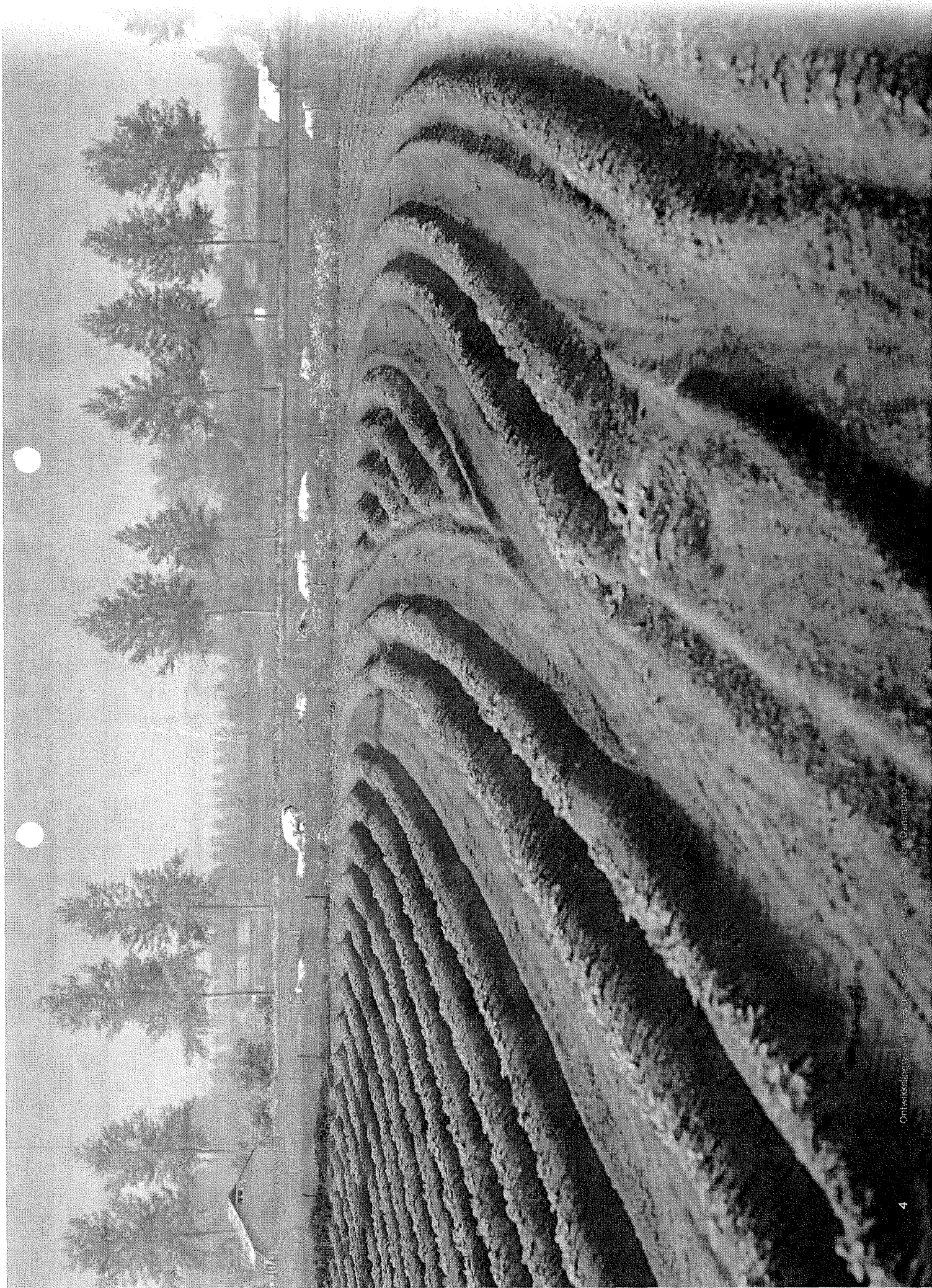
Uittweringsgebieden Betuws
Bedrijvenpark en Landschapsvisie
De Danenberg

Ontwikkelingsvisie Betuws Bedrijvenpark en Landschapsvisie de Danenberg



Inhoud

5	1 Inleiding	23	5 Ontwikkelingsvisie	43	7 Tot slot
7	2 Aanleiding en initiatief	23	5.1 Algemeen	44	8 Bijlagen
7	2.1 Beleidshistorie en uitwerkingsgebied	23	5.2 Landschapsvisie De Danenberg	44	8.1 17 voorwaarden Intentieovereenkomst
11	2.2 Missie, doelstellingen en randvoorwaarden voor de integrale gebiedsontwikkeling	25	5.3 Betuws Bedrijvenpark	45	8.2 Hoofdpunten marktonderzoek STEC groep 30 mei 2006
		25	5.3.1 Zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik	46	8.3 Hoofdpunten onderzoeksagenda Witteveen+Bos 10 januari 2007
		25	5.3.2 Milieu: zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik	47	8.4 Gezamenlijke stedenbouwkundige randvoorwaarden gebiedsontwikkelaar en gemeente
13	3 Stakeholders	31	5.3.3 Milieu: zorgvuldige landschappelijke inpassing	48	8.5 Programma van eisen verkeer gemeente Overbetuwe
13	3.1 Partijen	35	5.3.4 Verkeer: ontsluiting	50	8.6 Programma van eisen landschappelijke inpassing gemeente Overbetuwe
13	3.2 Stakeholderanalyse	35	5.3.5 Verkeer: parkeren	52	8.7 Programma van eisen Economische Zaken gemeente Overbetuwe
14	3.3 Overlegplatform Betuws Bedrijvenpark / Landschapsvisie Danenberg	37	5.3.6 Commercieel draagvlak: onderscheidende kwaliteiten	54	8.8 Inventarisatie wensen en eisen Overlegplatform t/m 4 mei 2007
14	3.4 Sporen				
17	4 Onderzoeken en uitgangspunten	38	5.4 Woningbouw		
17	4.1 Algemeen	39	5.5 Energievisie		
17	4.2 Onderzoeken Betuws Bedrijvenpark bv	39	5.6 Visualisatie		
22	4.3 Uitgangspunten Gemeente Overbetuwe	41	6 Marketing en gebiedspromotie		
22	4.4 Eisen, wensen en aandachtspunten Overlegplatform Betuws Bedrijvenpark / Landschapsvisie Danenberg	41	6.1 Algemeen		
22	4.5 Sociale effecten rapportage	41	6.2 Procesoverzicht		
		41	6.3 Marketingorganisatie		
		41	6.4 Bijzonderheden		



1 Inleiding

Betuws Bedrijven Park BV (BBP) en de Gemeente Overbetuwe hebben op 6 juni 2006 een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van Landschapsvisie De Danenberg van circa 205 hectare en het Betuws Bedrijvenpark van 85 hectare netto uitgeefbaar oppervlak.

In deze intentieovereenkomst zijn de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling vastgelegd, waaronder 17 specifieke voorwaarden, een Nota van Uitgangspunten en enkele amendementen vanuit de raad van de gemeente Overbetuwe. Aansluitend is door de raad van de gemeente Overbetuwe op 19 december 2006 een Participatieplan vastgesteld, waarin is vastgelegd op welke wijze burgers en andere belanghebbenden betrokken worden bij de uitwerking van de plannen. Resultaat van de intentiefase zullen zijn een landschapsvisie voor De Danenberg, een voorontwerp bestemmingsplan voor Betuws Bedrijvenpark en een samenwerkings- en/of exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Overbetuwe en BBP.

Op 11 december 2006 hebben BBP en de Vereniging Milieudefensie, Gelderse Milieufederatie, Stichting tot Behoud van Open Betuwe en Stichting de Groene Long een convenant gesloten voor deze gebiedsontwikkeling. Voor De Danenberg moet een visie voor een landschapontwikkeling van 205 hectare worden ontwikkeld, naar voorbeeld van de landschapsvisie Slijk-Ewijk/Landgoed Loenen. De Danenberg komt te liggen tussen Slijk-Ewijk/Landgoed Loenen en Oosterhout/Betuws Bedrijvenpark. Harde financiële garanties door BBP voor de aanleg van De Danenberg zijn voorwaarde voor realisatie van het Betuws Bedrijvenpark.

Voor de landschapsvisie De Danenberg is een referentiekader beschikbaar, namelijk de in een ➡

eerder stadium uitgewerkte landschapsvisie Slijk-Ewijk/Landgoed Loenen. Voor het Betuws Bedrijvenpark is géén referentiekader beschikbaar. Ten behoeve van het integrale ontwikkelingsproces is dit wel wenselijk. In de afgelopen periode is daarom gewerkt aan een referentiekader voor de gebiedsontwikkeling waarbij in het bijzonder het bedrijvenpark nader is uitgewerkt.

Met deze ontwikkelingsvisie leggen de gemeente Overbetuwe en BBP het referentiekader voor de gebiedsontwikkeling dan ook vast als onderdeel van de afspraken in de Intentieovereenkomst.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de aanleiding tot de ontwikkeling van het Betuws Bedrijvenpark kort beschreven, samen met de ambities, doelstellingen en randvoorwaarden. In hoofdstuk 3 worden de *stakeholders* en hun grootste belangen beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de verrichte onderzoeken naar milieu, markt en locatie, de randvoorwaarden vanuit de gemeente Overbetuwe en de eisen, wensen en aandachtspunten vanuit het Overlegplatform Betuws Bedrijvenpark / Landschapsvisie Danenberg inclusief alle hieruit voortvloeiende nadere voorwaarden en uitgangspunten voor de integrale gebiedsontwikkeling.

De belangenanalyse, onderzoeksresultaten en eisen en wensen vormen de inleiding tot hoofdstuk 5 waarin de ontwikkelingsvisie, een gedragen oplossingsrichting door verbinding van alle belangen en mogelijke vertaling van alle gegevens wordt beschreven. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in de landschapsvisie en het bedrijvenpark inclusief zijn landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 6 gaat in op de gebiedsmarketing en promotie.

2 Aanleiding en initiatief

2.1 Beleidshistorie en uitwerkingsgebied

 ind 2002 stemmen bestuurlijke vertegenwoordigers van de gemeenten Overbetuwe, Arnhem en Nijmegen, het KAN en de Provincie Gelderland in met het plan van aanpak 'Regionaal bedrijventerreinenbeleid en zorgvuldig ruimtegebruik in de A15-zone', met als essentie dat de 'Nota Bedrijventerreinen 2002-2005' van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen moet worden getoetst aan de zogenaamde SER-ladder, met name voor de behoefte aan nieuwe grote bedrijventerreinen in de A12-zone, de A15-zone en de A73-zone.

Het bureau STEC onderzoekt in 2003 met behulp van de SER-ladder de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen aan de A15, A12 en A73. Hieruit volgt dat ten opzichte van het provinciale Streekplan en het Ruimtelijk Plan 2002-2005 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen een reductie op de totale behoefte aan bedrijventerreinen mogelijk is van 33 procent. Het latere STEC-rapport van

15 augustus 2003 geeft aan dat na deze reductie aan de A15 een nieuw regionaal bedrijventerrein haalbaar is van 85 hectare netto uitgeefbaar.

In het 2e kwartaal van 2003 wordt het toekomstige regionale bedrijventerrein in de A15-zone in het 'Actieplan Bedrijventerreinen 2004-2008' door het Ministerie van Economische Zaken erkend als een van de 49 TOP-projecten voor de Nederlandse economische structuur.

De raad van de gemeente Overbetuwe accepteert op 13 oktober 2004 de beleidstaak van 85 hectare netto uitgeefbaar op het grondgebied van de gemeente Overbetuwe. De locatie van het nieuwe bedrijventerrein is dan nog niet bekend. Met 'netto uitgeefbaar' wordt de aan bedrijven in privé-eigendom te verkopen grond bedoeld, dus zonder benodigde wegen, waterberging en openbaar groen.

Vervolgens wordt in het kader van het nieuwe provinciale streekplan door Royal Haskoning een strategische milieubeoordeling uitgevoerd, waarbij

wordt vastgesteld dat de A15-zone tussen de A325 en A50 geschikt is voor een grootschalig bedrijventerrein. In opdracht van de Stadsregio beoordeelt DHV vervolgens vijf locaties voor het nieuwe bedrijventerrein en concludeert dat locatie L in de gemeente Overbetuwe de beste is. Locatie L is de locatie waar later het Betuws Bedrijvenpark op werd geprojecteerd.

De raad van de gemeente Overbetuwe accepteert op 25 januari 2005 de keuze voor locatie L en legt als beleidsdoel vast: 85 hectare netto uitgeefbaar, 120 hectare bruto.

In augustus 2005 wordt de lijst met 17 randvoorwaarden voor het Betuws Bedrijvenpark door de raad van de gemeente Overbetuwe vastgesteld.

In oktober 2005 wordt vervolgens locatie L in de A15-zone opgenomen in de eindversie van het Regionaal plan 2005-2015 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. In opdracht van de Stadsregio weegt Royal Haskoning in haar strategische



milieubeoordeling van 14 februari 2006 ten behoeve van het Regionaal Plan 2005-2015 enkele alternatieven af voor een bedrijventerrein rond de A15-zone. Locatie L komt hier weer als beste locatie uit.

Op 30 mei 2006 zet de raad van de gemeente Overbetuwe het sein op groen voor de intentie-overeenkomst met Betuws Bedrijvenpark BV. Eind 2006 zijn vervolgens het ruimtelijk plan 2005-2015 van de Stadsregio en het nieuwe streekplan voor Gelderland vastgesteld, waarin de contouren voor het Betuws Bedrijvenpark volgens de

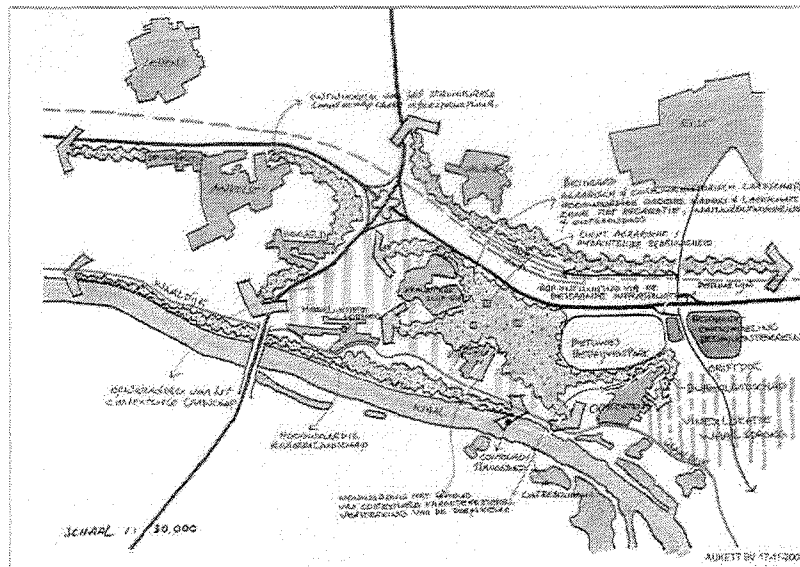
intentieovereenkomst tussen de gemeente Overbetuwe en Betuws Bedrijven Park BV zijn opgenomen.

Op kaart van 10 februari 2006 – zoals opgenomen in de intentieovereenkomst tussen de gemeente Overbetuwe en BBP – wordt het uitwerkingsgebied voor het bedrijvenpark en onderzoeksgebied voor landschapsvisie De Danenberg weergegeven.

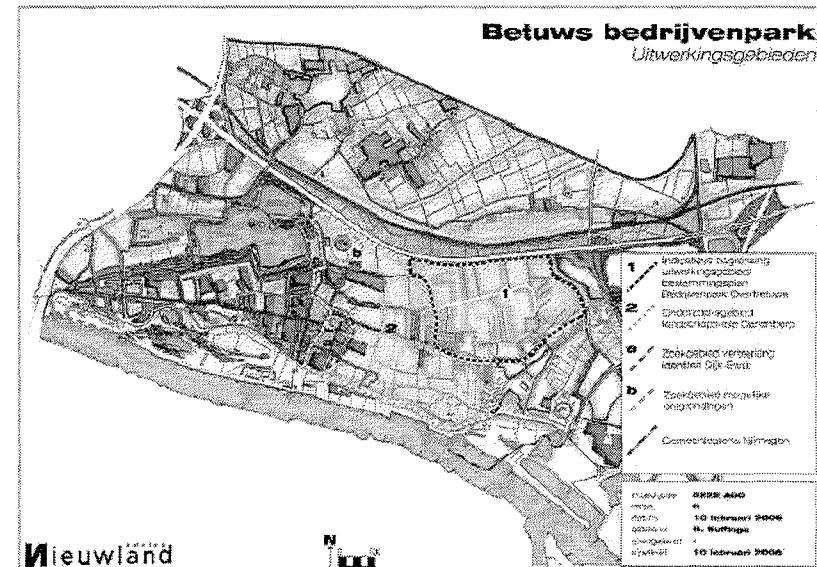
In het Ruimtelijk Plan 2005-2015 van de Stadsregio en het provinciale Streekplan zijn dezelfde contouren overgenomen.

3 De locatie voor het Betuws Bedrijvenpark is opgenomen in zowel het Streekplan Gelderland als in het ruimtelijk beleid (Regionaal Plan 2005-2015) van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen

1 'Houtskoolschets' behorende bij het convenant van de milieupartijen en Betuws Bedrijvenpark BV uit 2006



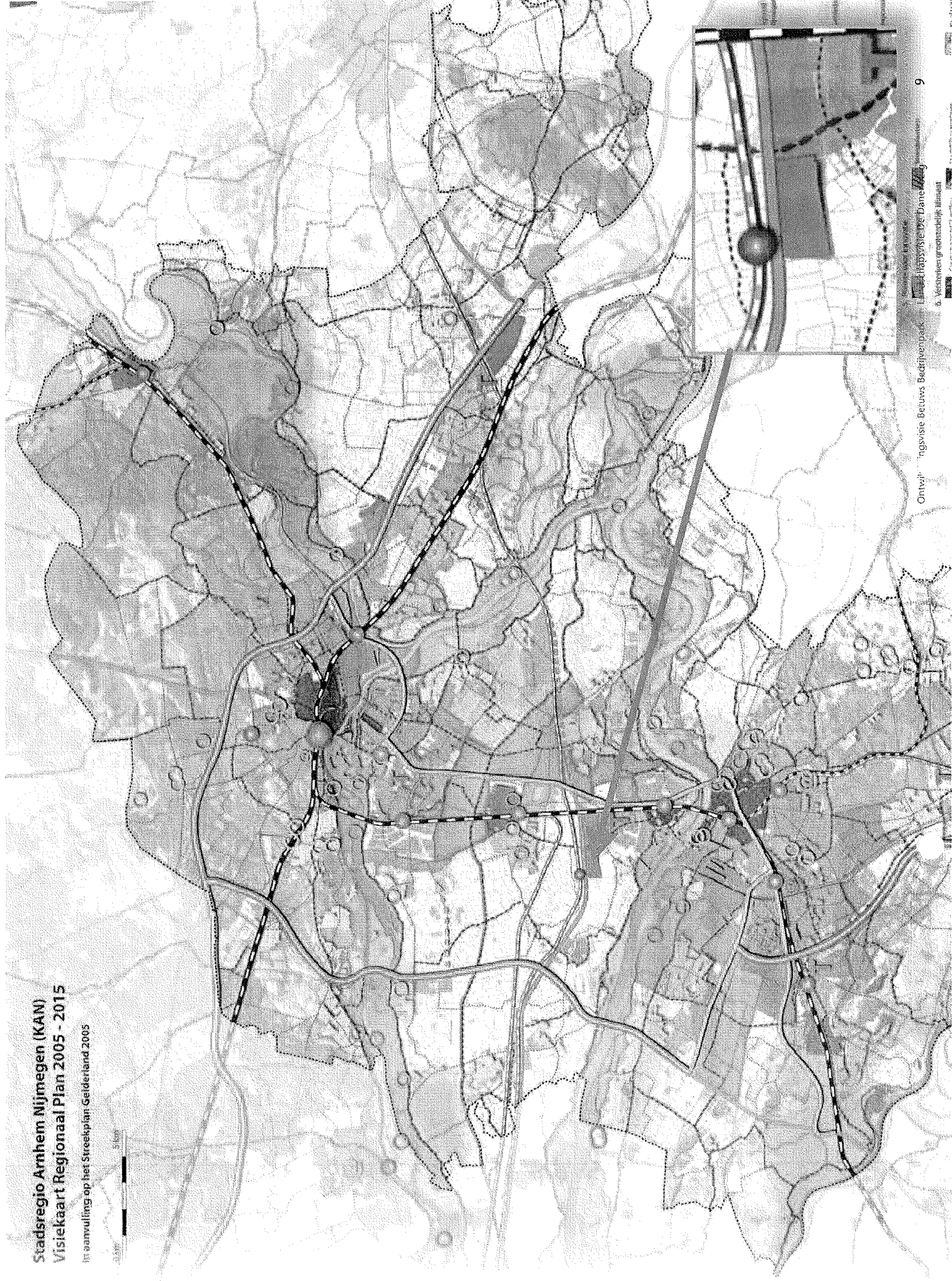
2 Op 6 juni 2006 sloten de gemeente Overbetuwe en Betuws Bedrijvenpark BV een Intentieovereenkomst over de uitgangspunten van de ontwikkeling van het bedrijvenpark en de landschapsvisie. Deze kaart geeft de begrenzing van de uitwerkingsgebieden aan en maakt deel uit van de Intentieovereenkomst



Stadsregio Arnhem Nijmegen (KAN) Visiekaart Regionaal Plan 2005 - 2015

In aanvulling op het Streekplan Gelderland 2005

0 5 km





2.2 Missie, doelstellingen en randvoorwaarden voor de integrale gebiedsontwikkeling

BP en de gemeente Overbetuwe gaan de landschapsvisie en het bedrijvenpark gelijktijdig ontwikkelen, de ontwikkelingsprocessen zullen dan ook waar mogelijk gelijk oplopen.

Doelstelling is de realisatie van maximaal 85 hectare netto uitgeefbaar bedrijvenpark op basis van een zorgvuldige landschappelijke inpassing binnen zijn ruimtelijke context. Tevens wordt een fonds gevormd ten behoeve van de realisatie van landschapsvisie voor het gebied De Danenberg dat circa 205 hectare omvat. Dit ter compensatie van de functiewijziging van het gebied waar het bedrijvenpark wordt gerealiseerd.

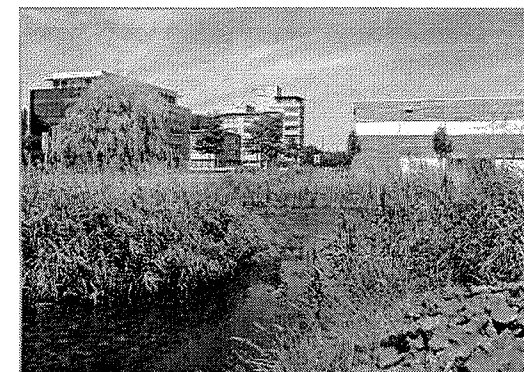
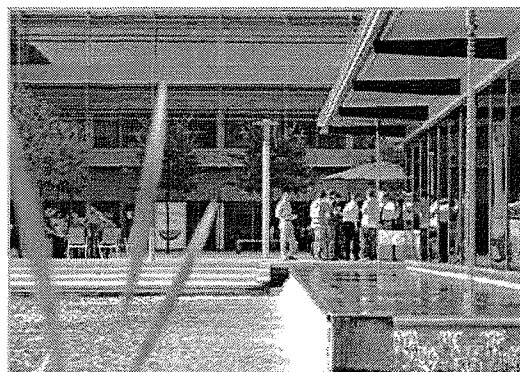
Door de uitvoering van de landschapsvisie en een zorgvuldige inpassing van het bedrijvenpark in haar directe omgeving, wordt in het gebied een verantwoord evenwicht bereikt tussen het landschap en de gebouwde omgeving. Dit evenwicht is de basis voor het gesloten convenant met de milieuorganisaties, waarin de komst van 85 hectare netto uitgeefbaar bedrijvenpark niet meer ter discussie staat.

BBP formuleert specifiek voor het bedrijvenpark de onderstaande missie en doelstellingen:

Het Betuws Bedrijven Park wil maximale waardecreatie voor gebruikers, omwonenden en overige belanghebbenden van het bedrijvenpark realiseren op basis van het 'landlord-principe'. Op basis van dit principe blijft de ontwikkelaar (landlord) langdurig actief betrokken bij en verantwoordelijk voor de kwaliteit van het bedrijvenpark. Het bedrijvenpark moet het voorbeeld worden voor de nieuwe duurzame generatie bedrijventerreinen in Nederland: tijdloos met behoud van waarde op lange termijn, veilig, met een kwalitatief goede verkeersontsluiting, milieuvriendelijk met een reëel ambitieniveau voor zorgvuldig ruimtegebruik, een goede beeldkwaliteit, zorgvuldig ingepast in zijn directe omgeving met groen en water en stimulerend voor aantrekkelijk openbaar leven op straat.



Het bedrijvenpark krijgt een forse bufferzone met veel groen en water. Het terrein zelf biedt ook recreatieve mogelijkheden, zoals wandelpaden



De gebiedsontwikkeling bevindt zich in de definitiefase. Het totale plangebied ligt op grondgebied van de gemeente Overbetuwe. De algemene bestemming is 'modern gemengd bedrijventerrein'. Toelaatbaar zijn bedrijven binnen de milieucategorieën 1 en 2, categorie 3 en 4 zijn ter beoordeling van de gemeenteraad. Zware industrie volgens categorie 5 en 6 is uitgesloten waardoor milieuhinder voor de directe omgeving wordt beperkt.

Doelgroepen zijn reguliere gebruikers van vooral regionale herkomst, zoals nader beschreven in de eerder genoemde onderzoeken van de STEC Groep. Het bedrijvenpark levert vooral een bijdrage aan de regionale vraag naar nieuwe bedrijfshuisvesting in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De uitgangspunten voor de afzet van het plan zijn daarom tot stand gekomen na intensief overleg met onder andere de Stadsregio en de Provincie, die beide het bedrijvenpark in hun ruimtelijke visies hebben opgenomen.

Binnen het bedrijvenpark wordt gesegmenteerd naar 'representativiteit' en de 'kwaliteit van huisvesting en openbare inrichting'. Concreet betekent dit, dat er binnen het totale bedrijvenpark deelgebieden met verschillende, op de gebruikers afgestemde kwaliteiten en sferen ontstaan. Daarnaast worden bedrijven met naar verhouding de meeste milieuhinder voor de omgeving in het hart van het bedrijvenpark gesitueerd (een zogenaamde inwaartse zonering).

Voor de verkeersafwikkeling wordt het bedrijvenpark rechtstreeks ontsloten op het rijkswegennet, zodat overlast voor de dorpskernen – met name Oosterhout – wordt vermeden.

Stockley Park bij Londen geldt als een van de voorbeelden van de nieuwe generatie bedrijventerreinen



3 Stakeholders

3.1 Partijen

Bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark en de landschapvisie zijn de volgende belanghebbende partijen betrokken:

1 Private en publieke initiatiefnemers en opdrachtgevers:

- 1.1 BBP BV (in begin ook vertegenwoordiger van de markt)
- 1.2 de gemeente Overbetuwe
- 1.3 toekomstige afnemers en gebruikers, individueel en/of verenigd in een VvE of anderszins

2 Publieke beleidsmakers, zoals:

- 2.1 de provincie Gelderland
- 2.2 de Stadsregio Arnhem-Nijmegen
- 2.3 het Waterschap Rivierenland
- 2.4 de gemeente Nijmegen
- 2.5 Rijkswaterstaat
- 2.6 de ministeries van VROM, EZ en LNV
- 2.7 Rijksdienst Archeologie en Monumentenzorg

Kernpunten project:

- Milieubelasting
- Verkeersontsluiting
- Commercieel draagvlak

2.8 de MER-commissie

3 de private belanghebbenden en betrokkenen direct en indirect:

- 3.1 direct: particuliere en overige grondeigenaren, inwoners, omwonenden
- 3.2 direct: het Overlegplatform Betuws Bedrijvenpark / Landschapvisie Danenberg
- 3.3 indirect: de milieuorganisaties, nutsbedrijven, leveranciers etc.

3.2 Stakeholderanalyse

In december 2006 is door BBP een eerste analyse gemaakt van de belangen van alle belanghebbenden teneinde hierin een beter inzicht in te krijgen. De kernpunten vanuit deze analyse kunnen geclusterd worden naar 'proces' en 'project'.

Kernpunten proces:

- Maatschappelijk draagvlak
- Ontwikkelingsorganisatie



Bij de eerste twee onderwerpen ligt het accent op een zo evenwichtig en breed mogelijke kwaliteit van het proces van ontwerpen, formuleren van plannen en besluitvorming over de plannen. Bij de drie andere onderwerpen ligt het accent op de totstandkoming van een zo hoog mogelijke inhoudelijke projectkwaliteit.

De basisoplossingen voor de belangentegenstellingen tussen de verschillende belanghebbenden in deze clusters liggen in:

- **Maatschappelijk draagvlak**
maximalisatie door goede participatie en communicatie
- **Ontwikkelingsorganisatie**
mede gericht op het betrekken van de andere grondeigenaren
- **Milieubelasting**
beperken door zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik en een zorgvuldige inpassing
- **Verkeersontsluiting**
het creëren van de ontsluiting via de direct aan de locatie gelegen A15
- **Commercieel draagvlak**
waardecreatie door onderscheidend vermogen c.q. onderscheidende kwaliteiten

3.3 Overlegplatform Betuws Bedrijvenpark / Landschapsvisie Danenberg

Volgend uit het Participatieplan is het Overlegplatform Betuws Bedrijvenpark / Landschapsvisie Danenberg geïnstalleerd, bestaande uit de Ondernemersvereniging Oosterhout, Bezorgd Oosterhout, Tennisvereniging De Hoge Wick, Dorpsraad Slijk-Ewijk, Dorpsraad Oosterhout, Historische Kring Oosterhout, Slijk-Ewijk en de milieuorganisaties (Vereniging Milieudefensie, Gelderse Milieufederatie, Stichting tot Behoud van Open Betuwe en Stichting de Groene Long). In aanvulling op de stakeholdersanalyse heeft het Overlegplatform eisen, wensen en aandachtspunten geformuleerd voor de gebiedsontwikkeling, die in de verdere uitwerking worden meegenomen (zie bijlage 8.8).

3.4 Sporen

De stakeholdersanalyse, inclusief de eisen, wensen en aandachtspunten vanuit het Overlegplatform, leren dat voor de processtrategie voor het project meerdere sporen naast elkaar moet worden gevolgd, waarbij elk spoor zich richt op een van de eerder genoemde kernpunten:

***Spoor 1: Participatie en communicatie:** doel van dit spoor is het optimaliseren van het maatschappelijk draagvlak voor het totale project, bestaande uit het bedrijvenpark met zijn landschappelijke inpassing en de landschapsvisie De Danenberg.*

- De kwaliteit van het proces (redelijkheid, billijkheid) moet zorgen dat het einddocument van de planvorming tegemoet komt aan een resultaat waarin alle *stakeholders* zich kunnen vinden
- De gemeente Overbetuwe heeft in de tweede helft van 2006 met diverse *stakeholders* overlegd over de inrichting van het proces, gericht op dit doel. De gemeenteraad heeft daartoe op 19 december 2006 ingestemd met het participatieplan. Het Overlegplatform burgerparticipatie is ingericht
- Het onderzoek naar de sociale effecten (SER) van het Betuws Bedrijvenpark voor de kernen Oosterhout en Slijk-Ewijk vormt een wezenlijk instrument ter toetsing van de plannen

- Regelmatig zullen tussenrapportages aan de gemeenteraad gaan plaatsvinden over de voortgang

Spoor 2: Landschap als samenbindende conditie: doel van dit spoor is te komen tot een einddocument dat uitgaat van een organische, harmonische samenhang tussen landschapsplan, bedrijvenpark en bufferzone, gebaseerd op een zo zorgvuldig mogelijk ruimtegebruik.

- Uitgangspunt is geen verdere verstedelijking toe te staan ten westen van de grenszone tussen het bedrijvenpark en de landschapvisie, conform de Kadernota Ruimte van de gemeente Overbetuwe, verdere verbetering van het landschap in De Danenberg en een dekkende financiële voeding van de kwaliteitsverbetering uit de exploitatie van het bedrijvenpark

- Onder deze conditie kunnen onder meer de milieuorganisaties zich vinden in de uitvoering van de beleidsopgave om 85 hectare netto (120 hectare bruto) bedrijventerrein te realiseren
- Het landschapsplan kan niet zonder het bedrijvenpark; het bedrijvenpark kan niet zonder het landschapsplan. De onderlinge verbondenheid wordt de basis van ontwerp en planvorming
- De uitgifte van het park kan het beste zo worden opgestart dat de intenties van BBP voor de landschappelijke omgeving van meet af aan worden bevestigd

Spoor 3: Verkeersontsluiting: doel van dit spoor is het creëren van een rechtstreekse ontsluiting op het rijkswegennet.

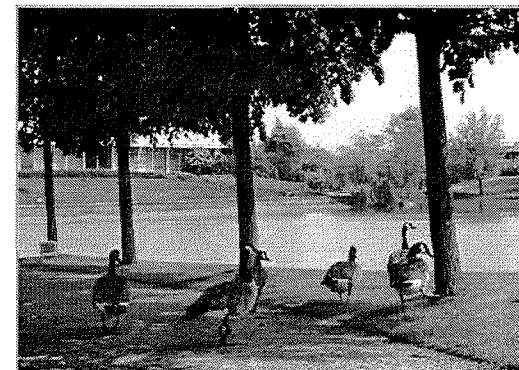
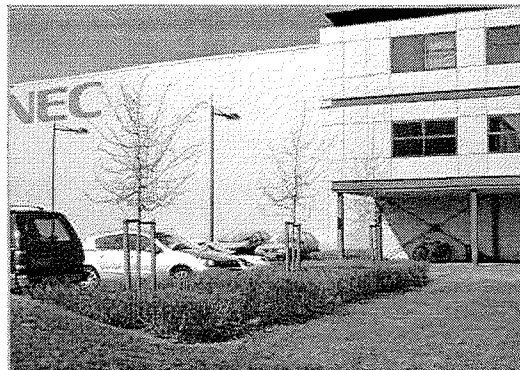
- Dit spoor kan niet los worden gezien van de oplossing voor het regionale verkeersvraagstuk

Spoor 4: Commercieel draagvlak: doel van dit spoor is het creëren van zodanig onderscheidend vermogen bij de beslissers van het bedrijfsleven (branding) dat het BBP zijn 'mission statement' kan waarmaken.

- Het bedrijvenpark moet aantrekkelijk zijn voor vestiging van ondernemers, en op lange termijn ook aantrekkelijk blijven zodat een duurzaam bedrijvenpark ontstaat

Streven is de belangentegenstellingen te overbruggen en een 'gedragen oplossing' tot stand te brengen. De genoemde onderwerpen worden in de komende hoofdstukken als leidraad gebruikt.

Doelstelling is een organische, harmonieuze samenhang tussen bedrijvenpark, landschapsinrichting en bufferzone





4 Onderzoeken en uitgangspunten

4.1 Algemeen

Voor de gebiedsontwikkeling Danenberg gelden de onderstaande onderzoeken en uitgangspunten in aanvulling op de randvoorwaarden en uitgangspunten volgens de intentieovereenkomst. Alle onderzoeken, eisen, wensen en aandachtspunten vormen de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten en voorwaarden voor de gebiedsontwikkeling.

Ruimte voor bedrijven met een hogere toegevoegde waarde, zoals assemblage van halfproducten

4.2 Uitgangspunten Betuws Bedrijvenpark BV

Marktonderzoek

In de aanloop naar de vaststelling van het Betuws Bedrijven Park in het Streekplan van de Provincie en Ruimtelijk Plan van de Stadsregio, is op macro-niveau marktonderzoek verricht door STEC Groep. Hieruit bleek de behoefte aan het op de markt brengen van 85 hectare netto uitgeefbaar bedrijvenpark. In 2005 en 2006 is in opdracht van BBP aanvullend marktonderzoek uitgevoerd om tot een verdere marktonderbouwing voor het bedrijvenpark te komen.

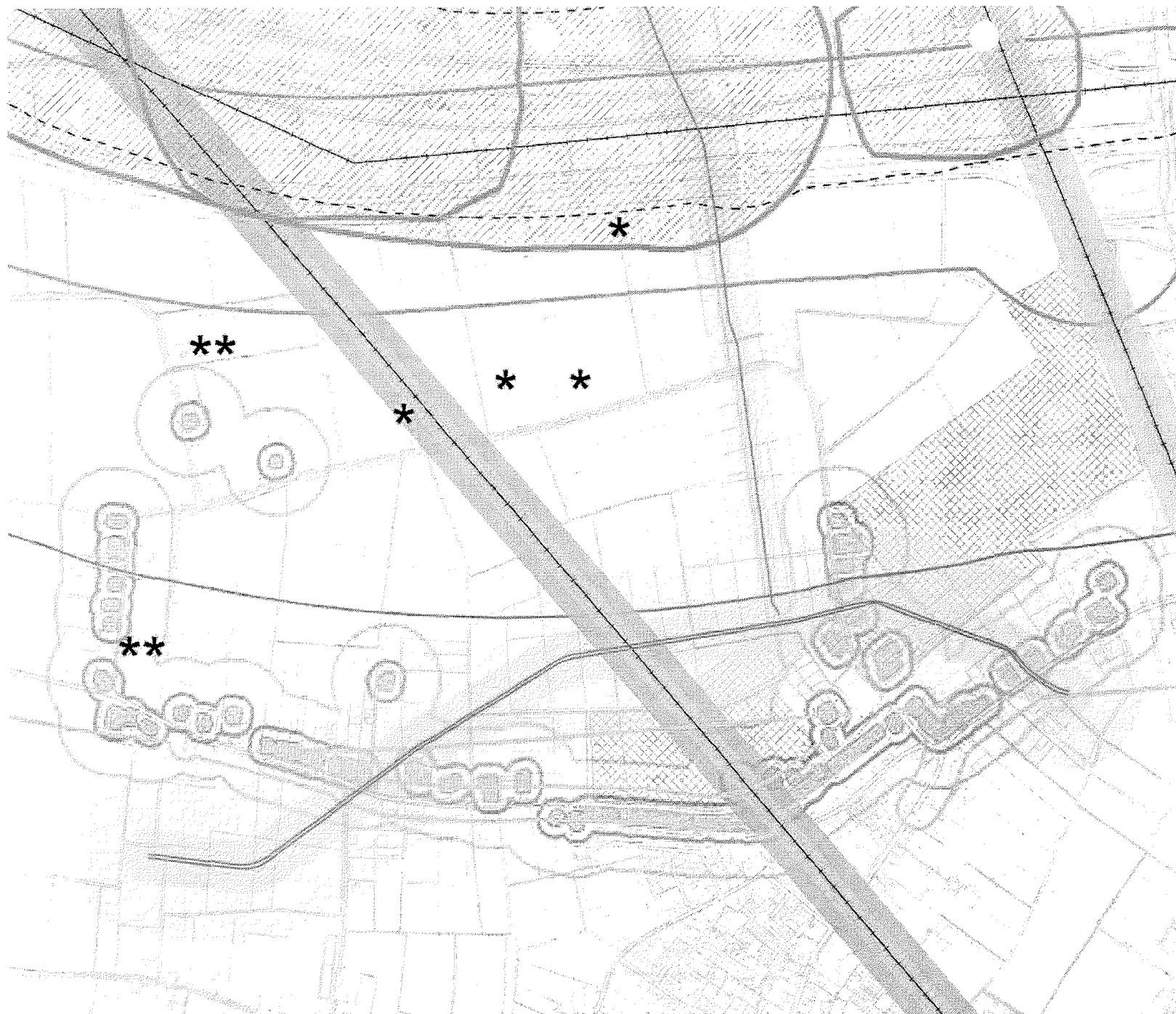
Uit alle marktonderzoeken volgt een programma dat een reëel uitgangspunt is op basis van de diverse verwachtingen en inzichten omtrent de verschillende bedrijfssegmenten. Wat hieraan ontbreekt is een vorm van ambitie waarmee de lat hoger wordt gelegd om ook daadwerkelijk een hoger en 'duurzaam' resultaat te bereiken.

Kort samengevat wordt door toevoeging van deze ambitie in met name hoogwaardige bedrijven en *value-added-logistics* het volgende programma gekozen voor het Betuws Bedrijvenpark (percentage van de 85 hectare netto uitgeefbaar kaveloppervlak):

- Gemengd plus/modern ± 67,5%
- Hoogwaardige bedrijven ± 17,5%
- Value-added-logistics ± 15,0%

Gemengde bedrijven omvatten zowel productontwikkeling, productie als opslag. Hoogwaardige bedrijven hebben een accent op research & development, productontwikkeling en engineering. *Value-added-logistics* zijn een vorm van bedrijvigheid waarin aan halfproducten handelingen en applicaties worden verricht, waarna ze naar de afnemer of eindproducent gaan. Veel productie vindt in steeds schonere en veiligere omgevingen en ruimten plaats en verschuift van massaproductie naar custom-made





Legenda

- 50 dB(A) wegverkeerslawaaai
- 57 dB(A) contour Betuweroute
- 10^-6 PR-contour CUP
- EV-contour Betuweroute (hoh)
- EV-contour A15
- Toetsingsafstand Gasleidingen
- Bebouwingsafstand Gasleidingen
- Hoogspanningslijnen
- Nijmegen-Elst spec. zone 50 m
- Nijm.-Ddwrld spec. zone 55 m
- Zakelijk rechtstrook NUON
- Categorie I t/m III toegestaan
- Categorie I en II toegestaan
- Categorie I toegestaan
- Geen bedrijven toegestaan
- Vindplaats van betekenis
- Inv. boorzond. noodzakelijk
- ** Proefsleuvenond. aanbevolen
- * Aanv. boorzond. aanbevolen

Grip op locatie-analyse Betuws Bedrijvenpark	
Overzichtskaart beleveningen	
schaal: 1:7500	
project: SAKT-1.1	
datum: 18-06-2006	
getuigd: Drs. M.J. J. J. J.	
overzichtskaart: 18-06-2006	

Overzicht van alle aspecten die onderzocht moeten worden voor het bestemmingsplan en de milieuraapportage

productie. Hierdoor innoveren veel productie-omgevingen naar een hogere ruimtelijke kwaliteit en vervagen de grenzen tussen traditionele bedrijfsruimten en kantoorachtige bedrijfsruimten.

Deze samenstelling kan door onderlinge substitutie eventuele marktbevingen volgen, om een succesvolle en duurzame ontwikkeling te blijven garanderen.

De argumenten voor een hogere ambitie in hoogwaardige bedrijven zijn:

- ❖ Hoogwaardige bedrijven zijn de imagodragers van het park. Hierop moet maximaal worden ingezet, mede gelet op de kansen die de locatie van het BBP hiervoor biedt
- ❖ De marktonderzoeken gaan voorbij aan het steeds innovatiever worden van productiebedrijven en de toename van R&D-activiteiten, waardoor de vraag naar hoogwaardige gebouwen met voldoende hoogwaardiger (kantoorachtige) ruimten groeit
- ❖ De geschiktheid van de locatie voor de vestiging van hoogwaardige bedrijven en ook instituten
- ❖ De verhoging door hoogwaardige bedrijven van de werkgelegenheid en het aantal gebruikers van het BBP, waardoor sneller en sterker een draagvlak voor voorzieningen op het park ontstaat, wat de kwaliteit en duurzaamheid en aantrekkelijkheid van het park ten goede komt

Voor het realiseren van hoogwaardige gebouwen met meer dan 40 procent vloeroppervlak ten behoeve van kantoorfuncties in een gebouw is waar nodig een vrijstelling op het Ruimtelijk Plan en Streekplan noodzakelijk.

In diverse marktonderzoeken wordt gesignaleerd dat *value-added-logistics* algemeen en ook voor het BBP een kansrijke markt vormen. Een aandeel van minder dan 15 procent binnen het BBP zou te marginaal zijn en onvoldoende ambitie, aantrekkingskracht en duurzame programma-ontwikkeling betekenen.



Vraag naar hoogwaardige gebouwen met voldoende kantoorruimte groeit





Civil- en milieutechnisch onderzoek en planologie

Parallel aan het marktonderzoek is aan Witteveen+Bos opdracht gegeven om de onderzoeksagenda op te stellen voor de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging en eventuele Milieu Effect Rapportage. De onderzoeksagenda inventariseert civieltechnische en milieutechnische kenmerken zoals natuurwaarden, grondwaterpeil en kritische afstanden rond agrarische bedrijven, woningen, hoogspanningslijnen, gasleidingen, snelweg etc. De onderzoeksagenda betreft alle aspecten waarmee in het ontwerp en de procedures rekening moet worden gehouden en is begin 2007 in het Overlegplatform behandeld.

Bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met alle genoemde milieutechnische invloeden en effecten. De diverse milieukundige aandachtspunten en onderzoeken zijn, behalve voor het ontwerp, ook nodig voor het doorlopen van een procedure voor een nieuw bestemmingsplan om het bedrijvenpark mogelijk te maken. Voor de landschapvisie hoeft geen bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. BBP kiest er voor om op voorhand voor het bedrijvenpark een MER-procedure te doorlopen. De startnotitie hiervoor is in juni 2007 afgerond.

De ontwikkeling is pas een succes als deze duurzaam is. Duurzaamheid geldt hier in de ruimste en diepste betekenis op alle lagen en niveaus en in alle stadia, vanaf stedenbouw tot en met dagelijks gebruik en verblijf in het gebied. Duurzaamheid gaat verder dan alleen efficiënt en effectief ruimtegebruik waarmee een ruimtebeperkende en beschermende werking op de bestaande en nieuwe omgeving wordt verondersteld. In het volgende hoofdstuk wordt hier dieper op ingegaan.

Cultuurhistorisch, stedenbouwkundig

en overige onderzoeken

In opdracht van BBP wordt op dit moment de cultuurhistorie van het gebied nader in beeld gebracht. Tevens heeft BBP in overleg met de gemeente een inventarisatie gemaakt van stedenbouwkundige randvoorwaarden en aandachtspunten. Deze onderzoeken leveren start- en aanknopingspunten voor de stedenbouwkundige uitwerking van de gebiedsontwikkeling.

Alle overige onderzoeken volgens de onderzoeksagenda ten behoeve van het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan worden in 2007 uitgevoerd en leveren eveneens bouwstenen voor de (stedenbouwkundige) oplossingen voor de gebiedsontwikkeling.



Cultuurhistorisch onderzoek maakt deel uit van de voorbereidingen

4.3 Uitgangspunten gemeente Overbetuwe

De gemeente Overbetuwe hanteert voor de gebiedsontwikkeling haar vaste beleidsregels. In aanvulling hierop heeft de gemeente Overbetuwe recent nadere uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van verkeer en groen en vanuit Economische Zaken, als aanvulling op de aan de intentieovereenkomst gehechte randvoorwaarden en uitgangspunten (zie bijlagen). In een gezamenlijk proces zal een Energievisie worden ontwikkeld en uitgewerkt.

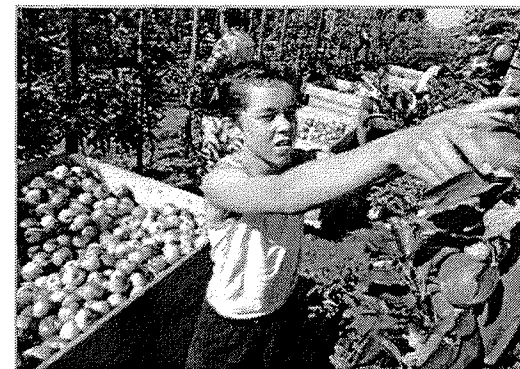
4.4 Eisen, wensen en aandachtspunten Overlegplatform Betuws Bedrijvenpark / Landschapsvisie Danenberg

Zoals eerder beschreven zijn in het Overlegplatform burgerparticipatie de eisen, wensen en aandachtspunten namens de Ondernemersvereniging Oosterhout, Bezorgd Oosterhout, Tennisvereniging De Hoge Wick, Dorpsraad Slijk-Ewijk, Dorpsraad Oosterhout, Historische Kring Oosterhout, Slijk-Ewijk en de milieuorganisaties geïnventariseerd (zie bijlagen). Deze eisen, wensen en aandachtspunten zijn gericht op: proces, bedrijvenpark algemeen, milieu, verkeer, landschapsvisie, overgangszone, woningbouw en cultuurhistorie.

4.5 Sociale Effect Rapportage

In de tweede helft van 2007 wordt de sociale-effect-rapportage opgesteld. De resultaten uit deze rapportage worden bij de verdere gebiedsontwikkeling meegenomen. Tevens geeft BBP hierbij aan hoe de eventuele negatieve effecten teniet worden gedaan.

Ook de gevolgen voor het sociale leefklimaat in de dorpskernen worden onderzocht



5 Ontwikkelingsvisie

5.1 Algemeen

Om voor het project een optimaal gedragen oplossing te bereiken, moet rekening worden gehouden met alle uit de stakeholders-analyse en diverse onderzoeken naar voren gekomen eisen, wensen, aandachtspunten en randvoorwaarden. Hieronder wordt aan de hand van deze onderwerpen een beschrijving en visualisering gegeven van de gebiedsontwikkeling, die aansluit op de stakeholdersanalyse, onderzoeken, uitgangspunten etc. zoals hiervoor beschreven.

5.2 Landschapsvisie De Danenberg

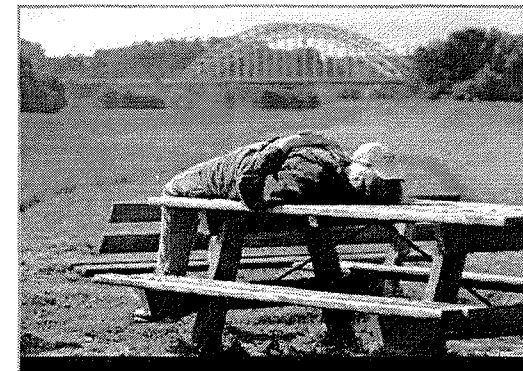
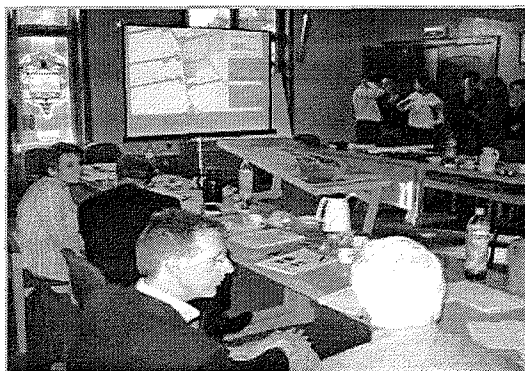
Gelijktijdig met het voorontwerp bestemmingsplan voor het bedrijvenpark wordt de landschapsvisie voor De Danenberg ontwikkeld, inclusief een financieel dekkingsplan voor de realisatie hiervan. Landschapsvisie Slijk-Ewijk / Landgoed Loenen dient hierbij als referentie. Deze referentie maakt integraal deel uit van deze ontwikkelingsvisie.

Deze landschapsvisie streeft naar verbetering van de kwaliteit van het landschap, de natuur en de recreatieve mogelijkheden door een reeks van aanpassingen en inrichtingsmaatregelen in de uiterwaarden, oeverwallen, komgronden en het plassengebied, zoals:

- De aanleg van struinpaden
- Boomaanplant langs wegen en paden
- Herstel van oude veerstoepen
- Inrichting van rust- en zichtpunten
- Versterking van de kleinschaligheid en beslotenheid



Gelijktijdig met de plannen voor het bedrijvenpark wordt in overleg met belanghebbenden een landschapsvisie op het gebied De Danenberg ontwikkeld. Het landschapsplan Slijk-Ewijk/Landgoed Loenen dient hiervoor als referentie



- ✿ Groot onderhoud van Landgoed Loenen
- ✿ Herstel en uitbreiding van wandel- en fietsroutes, zoals het Kerkepad
- ✿ Aanleg van zachtglooiende oevers
- ✿ Recreatieve voorzieningen en horeca-gelegenheden
- ✿ Inrichting en uitbreiding van natuur

Specifiek voor de ontwikkeling van de landschapsvisie wordt een op dit vakgebied deskundig procesmanager aangesteld. Deze procesmanager geeft leiding aan een team van deskundigen dat in nauwe samenwerking met het Overlegplatform en zijn achterban de landschapsvisie uitwerkt.

Na een uitvoerige inventarisatie van de opbouw van het landschap, de identiteit en verscheidenheid, de cultuurhistorie, de waterhuishouding, de visuele kwaliteiten, de betekenis van

de gebruiksfuncties, aard- en heemkundige waarden, ecologische waarden, recreatie en toerisme, toegankelijkheid en ontsluiting en waardering van het landschap van het gebied, wordt gestart met de uitwerking van de landschapsvisie. Hierin worden alle eisen, wensen en aandachtspunten vanuit het Overlegplatform (zie bijlagen) in nauwe onderlinge samenwerking meegenomen.



5.3 Betuws Bedrijven Park

5.3.1 Zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik

Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven concentreert de basisoplossing voor het bedrijvenpark zich op drie hoofdonderwerpen:

- 1 milieubelasting beperken door duurzaam ruimtegebruik en een zorgvuldige inpassing
- 2 verkeer (het creëren van de ontsluiting via de direct aan de locatie gelegen A15)
- 3 commercieel draagvlak (waardecreatie door onderscheidend vermogen c.q. onderscheidende kwaliteiten)

5.3.2 Milieu: zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik

Een van de belangrijkste eisen die aan het ontwerp voor het bedrijvenpark wordt gesteld, is dat er sprake moet zijn van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

Zorgvuldig ruimtegebruik betekent dat het beschikbare oppervlakte intensief moet worden benut om te voorkomen dat de bedrijven 'onnodige' vierkante meters innemen.

Daarnaast moet het terrein ook op langere termijn blijven voldoen aan de eisen die het bedrijfsleven stelt. Zo moet de inrichting van het park voldoende flexibiliteit bieden aan bedrijven die

willen groeien, zodat zij niet naar andere terreinen hoeven te verhuizen en daarmee een nieuwe ruimteclaim leggen.

Voor bedrijventerreinen in Nederland is dit een relatief nieuwe manier van werken, omdat de alledaagse praktijk nog vaak is dat terreinen zo snel mogelijk worden aangelegd en uitgegeven, waarbij er maar weinig eisen worden gesteld aan het ruimtegebruik op, en de toekomstwaarde van het terrein. Het Betuws Bedrijvenpark wil met deze slechte traditie radicaal breken door een efficiënt en duurzaam ruimtegebruik, dat wordt vertaald zowel in het ontwerp, als in het uitgiftebeleid en het langjarig beheer van het bedrijvenpark.

Landlord-principe

Zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik vergt ook een andere rol van de ontwikkelaars van het bedrijvenpark. Hun rol houdt niet op bij het inrichten van het terrein en verkopen van de kavels, maar zij blijven voor lange tijd verantwoordelijk voor de gang van zaken op het bedrijvenpark, de kwaliteit van de architectuur, het onderhoud van de openbare ruimte, het parkmanagement en – meer in het algemeen – voor de toekomstwaarde van het gebied en zijn bebouwing. Dit wordt ook wel het *landlord-principe* genoemd, waarbij de ontwikkelaar als een *landlord* ('huisbaas') verantwoordelijk blijft voor het

bedrijvenpark. Deze aanpak heeft in het buitenland al zijn succes bewezen en wordt in ons land onder andere toegepast op het bedrijvenpark IJsseloord II in Arnhem. Betuws Bedrijvenpark BV wil die rol van *landlord* op zich nemen en onderzoekt ter versterking daarvan ook de mogelijkheid om de helft van de gebouwen op het park in eigen beheer (of in samenwerking met beleggers) te gaan verhuren. Daardoor houdt de *landlord* meer grip op het ruimtegebruik en het beheer van de ruimte en gebouwen en kan er zowel op park- en gebouwniveau meer flexibiliteit worden geboden.

Ontwerpvoorwaarden

De eerste stedenbouwkundige keuzen voor zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik liggen in de te kiezen factoren voor:

- het (netto) uitgeefbaar oppervlak versus groen en water
- het bebouwd oppervlak op de kavels versus het netto uitgeefbaar oppervlak, de zogenaamde *footprint*
- het bruto vloeroppervlak van gebouwen versus het netto uitgeefbaar oppervlak (de zogenaamde *Floor-Space-Index* = FSI)



De efficiency van het ruimtegebruik neemt toe naarmate deze factoren hoger zijn. Deze factoren bepalen daarnaast ook de kwaliteit, de functionaliteit en de duurzaamheid van het ruimtegebruik.

Hoe dichter en hoger de bebouwing, hoe hoger de eisen aan de onbebouwde ruimte, hoe nauwer de eisen aan de functionaliteit van de ruimte (denk aan bereikbaarheid, manoeuvreerruimte en verticaal transport) en hoe beperkter de flexibiliteit en groeimogelijkheden. Hoe lager de kwaliteit, functionaliteit en duurzaamheid van ruimte, hoe lager tenslotte ook de waarde en mogelijkheid tot waardecreatie van de grond, het vastgoed, het totale bedrijvenpark.

Zorgvuldig en Duurzaam Ruimtegebruik betekent daarom met name op bedrijventerreinen waar de mate van stapeling en verticaal transport beperkt is tot enkele bedrijfslagen, een zorgvuldige afweging en keuze van deze factoren. De *footprint* en hoeveelheid groen en water (lees: onverhard oppervlak, op zowel openbaar als privéterrein) bepalen met name de kwaliteitsbeleving van een bedrijvenpark en de duurzaamheid op lange termijn. Hoe dichter en hoger de bebouwing, hoe lager de beleving voor gebruikers en bezoekers.

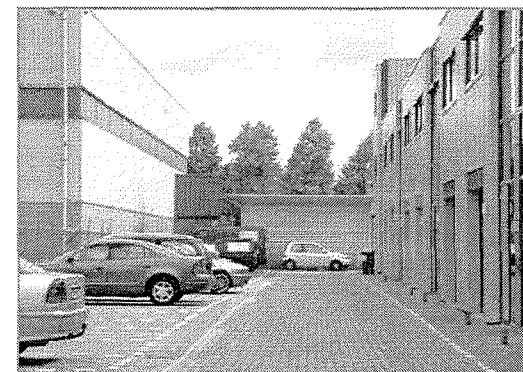
Aan de randen van het bedrijvenpark is de bebouwing extensief. In het midden intensief, waarbij wel gewaakt moet worden voor kwaliteit en uitstraling van de gebouwen

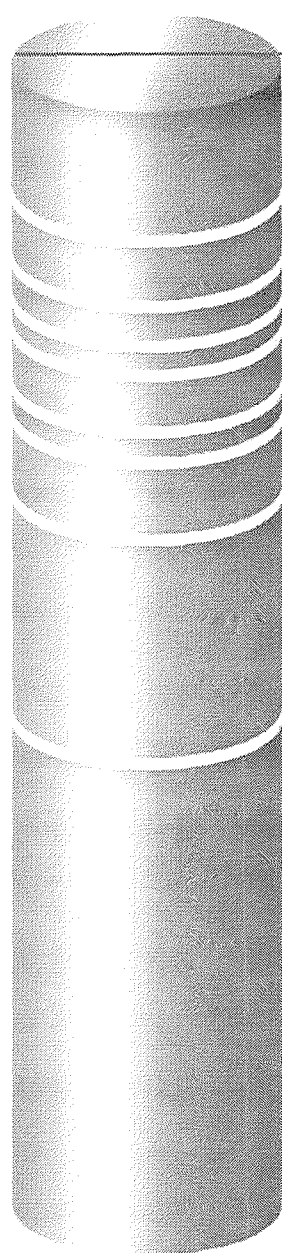
Per programma en deelgebied wordt een specifieke keuze gemaakt, als volgt:

◆ value-added-logistics	(15%)	85% netto uitgeefbaar (rest is wegen, groen en water)
◆ gemengd plus/modern >2ha	(0,55 x 67,5%)	80% (idem)
◆ gemengd plus/modern <2ha	(0,45 x 67,5%)	75% (idem)
◆ hoogwaardig bedrijven	(0,75 x 17,5%)	75% (idem)
◆ hoogwaardig kantoorachtigen	(0,25 x 17,5%)	65% (idem)

Door deze specifieke en niet generieke benadering kan maximaal gestuurd worden op zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. Het gewogen gemiddelde aandeel netto uitgeefbaar oppervlak komt hiermee op circa 78 procent. Bovenstaande keuze en sturing per deelgebied maken dus een duurzaam en hoogwaardig park mogelijk: zeer intensief in het midden en minder intensief aan de randen. Hiermee wordt behalve aan de eisen van

goed ruimtegebruik ook vrijwel automatisch tegemoet gekomen aan de inwaartse zonering voor de relatief meest milieuhinderlijke bedrijven (categorie 3 en 4).





Totaal uitwerkingsgebied 186

Particuliere percelen 24

Betuwse Bongerd 9

Hoogspanningszone 5

Vrijwaringszone A15 3

Wegen 8

Water 2,5

Groen 12,5

Bufferzone 37

Netto uitgeefbaar terrein 85

Vergeleken met andere hoogwaardige bedrijven-terreinen in Nederland is een aandeel van gemiddeld 78 procent netto uitgeefbaar oppervlak hoog en is dus sprake van intensief ruimtegebruik. Dit ruimtegebruik is echter alleen 'duurzaam' indien tegelijkertijd een hoge inrichtings- en bebouwingskwaliteit wordt geëist en de beschikbare ruimte gefaseerd en flexibel wordt ingezet.

Het in de intentieovereenkomst aangewezen uitwerkingsgebied voor het bedrijvenpark omvat totaal 186 ha. Hiervan resteert 145 ha, na aftrek van te handhaven percelen in particulier eigendom aan de Oosterhoutsestraat (circa 24 ha), de handhaving en uitbreiding van de Betuwse Bongerd (circa 9 ha), de onbebouwde hoogspanningszones (circa 5 ha), de vrijwaringszone langs de A15 (circa 3 ha). De vrijwaringszone ter plaatse van de gasleiding is niet als beperking voor ruimtegebruik meegenomen, ervan uitgaande dat hierover afspraken zijn te maken met de Gasunie.

Uit reken- en meetkundige oppervlakteverkenningen blijkt dat binnen het bedrijvenpark zelf voor wegen (8 ha), water (2,5 ha) en groen (12,5 ha), totaal 23 ha nodig is, zodat minimaal 85 ha netto uitgeefbaar + 23 ha wegen/water/groen = 108 ha bruto uitgeefbaar oppervlak nodig is voor het bedrijventerrein. Het oppervlak voor water is hierin geminimaliseerd omdat het grootst

mogelijke deel van het benodigde waterbergingsoppervlak (circa 10 ha) in de groene bufferzone rond het bedrijvenpark kan worden opgenomen. Dit betekent dat voor de groene bufferzone binnen het uitwerkingsgebied $145 - 108 = \text{circa } 37 \text{ ha}$ beschikbaar is. Op de kaart op pagina 32 is op basis van deze berekeningen globaal aangegeven wat de contouren worden van het bedrijventerrein.

In onderstaande tabel is het (theoretisch) ruimtegebruik nogmaals weergegeven:

	Hectare
Totaal uitwerkingsgebied (zwarte contour volgens de intentieovereenkomst)	186
percelen in particulier eigendom	-/- 24
uitbreiding Betuwse Bongerd	-/- 9
onbebouwde hoogspanningszone	-/- 5
vrijwaringszone langs de A15	-/- 3
Bruto uitgeefbaar bedrijvenpark	
inclusief groene bufferzone	145
groene bufferzone waarin opgenomen 10 hectare waterberging	-/- 37
Bruto uitgeefbaar bedrijvenpark	108
wegen in het bedrijvenpark	-/- 8
water in het bedrijvenpark	-/- 2,5
groen in het bedrijvenpark	-/- 12,5
Netto uitgeefbaar bedrijvenpark	85

Tijdens het stedenbouwkundig ontwerpproces wordt verder gekeken naar de exacte inpassing en situering van het bedrijvenpark en de groene bufferzone binnen het uitwerkingsgebied, waarbij ook de relatie en integratie met het aangrenzende landschapvisie worden meegenomen.

Op basis van alle verrichte stedenbouwkundige onderzoeken kan worden geconcludeerd dat een ambitieus evenwicht mogelijk is tussen enerzijds 85 hectare netto uitgeefbaar oppervlak bedrijvenpark en anderzijds het waarborgen van voldoende groen en water in het bedrijvenpark ten behoeve van een duurzame kwaliteit. De generieke verhouding uitgeefbaar / groen+water+wegen bedraagt dan 78% / 22%.

Het ambitieus evenwicht ligt mede in de combinatie van een hoog gemiddeld aandeel uitgeefbaar oppervlak (78 procent) een, in de startfase, gemiddeld bebouwd oppervlak (*footprint*) van 63 procent en een marktconforme verhouding bruto vloeroppervlak / netto uitgeefbaar oppervlak (*Floor-Space-index*). Dat leidt tot een beperkte stapeling van bedrijfsvloeren van 1 tot maximaal 2 volledige lagen. Bedrijfsgebouwen met meerdere bouwlagen worden gesitueerd in de zone nabij de A15.

Door een gemiddelde *footprint* van 63 procent blijft de ruimtelijke kwaliteitsbeleving, en daarmee de waarde van de gronden en vastgoed optimaal. In de toekomst wordt naverdichten op de kavel als instrument voor duurzaam ruimtegebruik

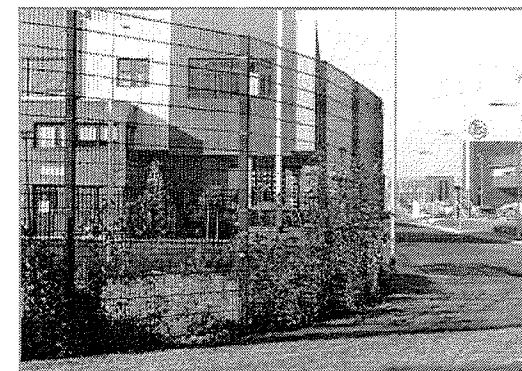
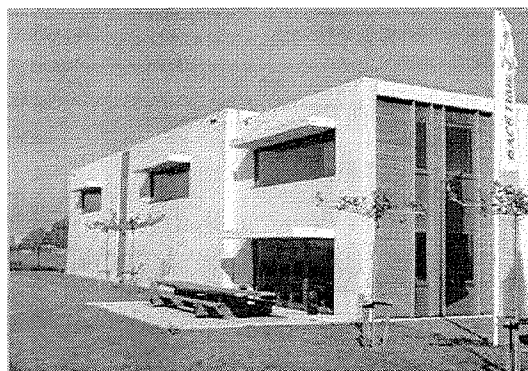
inzetbaar. De *footprint* kan in de toekomst onder voorwaarden (met name architectonische kwaliteitseisen) en aanwijzingen van de *landlord* worden uitgebreid, met name op de ruimte die in de beginfasen door maaiveldparkeren wordt ingenomen.

De hoeveelheid groen binnenin het park is relatief laag, omdat aan de randen van het park juist veel groene kwaliteit gerealiseerd kan worden dat op loopafstand van alle terreinen ligt.

Gelet op de inwaartse zonering voor de grotere gebouwen en meest milieuhinderlijke functies, is het realiseren van veel groen in dit middengebied minder nodig. Indien door looproutes en verbindingen en zichtassen ervoor wordt gezorgd dat de massieve groene kwaliteit aan de randen

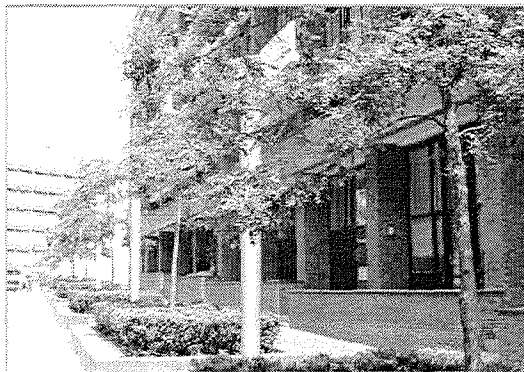


In het hart van het bedrijvenpark is minder ruimte voor openbaar groen, maar wel voor groenvoorzieningen op het eigen terrein



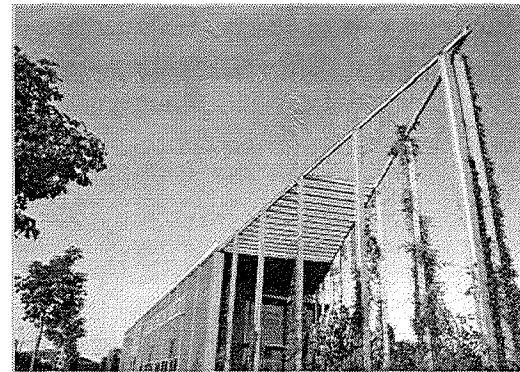
goed zichtbaar en makkelijk bereikbaar is, kan binnen het park met relatief minder groen volstaan worden, met behoud van een duurzame kwaliteit. Dat laat onverlet dat de beperking aan natuurlijk groen in deze deelgebieden nog maximaal gecompenseerd kan worden met allerlei vormen van 'gebouwd groen' en 'verticaal groen' rondom gebouwen, op erven en langs straten en waterlopen. Hierop is ook goede sturing van de *landlord* mogelijk om de beleving voor de gebruikers en bezoekers en de waardeontwikkeling hoog te houden.

Voorbeelden van 'verticaal groen'



Uitgiftevoorwaarden

De *landlord* zal de noodzakelijke beheersafspraken verankeren in de uitgiftevoorwaarden van de gronden. Onderdeel hiervan zijn onder andere een verplichte deelname aan een coöperatieve vereniging van eigenaren (of vergelijkbare oplossing) en verplichte afname van een basispakket parkmanagementdiensten. Facultatief zullen aanvullende diensten worden aangeboden via de coöperatieve vereniging van eigenaren. Deze diensten worden in aanvang door de *landlord* georganiseerd in samenspraak met de coöperatieve vereniging van eigenaren. Daarnaast is ook de wijze van kaveluitgifte van belang voor een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. De *landlord* ontwikkelt en realiseert de gebouwen en levert deze sleutelklaar op aan de gebruikers. Daarmee houdt de *landlord* grip op het tempo en



de kwaliteit van de te realiseren gebouwen. Tijdens de intentiefase worden de bij het *landlord*-principe behorende contractuele afspraken nader uitgewerkt en vastgelegd.

Een tweede belangrijke 'uitgiftevoorwaarde' is waar de start van de gronduitgifte zal plaatsvinden. Verschillende belangen pleiten er voor om aan de noord/west-zijde langs de A15 in combinatie met het middelste deel van het plan-gebied te starten met de uitgifte en ontwikkeling.

De belangrijkste argumenten hiervoor zijn:

- in de eerste fase kunnen meerdere deelgebieden gericht op de verschillende segmenten gelijktijdig worden ontwikkeld, zodat vanaf de start gestuurd kan worden op duurzame ruimtebenutting en kwaliteit
- stedenbouwkundig maximaal inspelen op een efficiënte ruimtebeperkende inpassing van bestaande infrastructuur (hoogspanningsleiding, gasleiding en bestaande wegen)
- de ontwikkeling start hierdoor zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing vandaan
- er ontstaat tijd voor de aanleg en groei van het groen in de groene bufferzone nabij de bestaande bebouwing alvorens in de nabijheid hiervan bedrijfspanden worden gerealiseerd
- het voorkomen van verstedelijking ten westen van de zogenaamde 'ritssluiting'

- ontwikkeling direct in de nabijheid van de mogelijke nieuwe verkeersontsluiting rechtstreeks op het Rijkswegennet, waardoor verkeersoverlast voor de omgeving uitgesloten blijft
- hierdoor ontstaat sneller profijt voor het BBP van de landschappelijke omgevingskwaliteit waarmee de kwalitatieve ambities van het BBP beter kunnen worden verankerd

Deze keuze en argumenten leiden tot een hoofdfasering in de uitgifte en ontwikkeling. Gestart wordt aan de noord/west zijde langs de A15 in combinatie met het middelste deel van het plangebied om daarmee direct voor alle marktsegmenten huisvestingsmogelijkheden aan te kunnen bieden. Vervolgens wordt het bedrijvenpark in zuidelijke en oostelijke richting afgerond. Tijdens de ontwerpfase wordt de hoofdfasering nader onderzocht en uitgewerkt.

Beheervoorwaarden

Indien in het stedenbouwkundig ontwerp goed wordt geanticipeerd op de toekomstige groei van bedrijven kan de kwaliteit toenemen en kunnen bedrijven niet alleen succesvol zijn op het BBP maar hun groei ook goed en lang binnen het park opvangen. Zowel ontwerp, uitgifte als beheer maakt daarom integraal en onlosmakelijk deel uit van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

5.3.3 Milieu: Zorgvuldige landschappelijke inpassing

Een ander belang vanuit milieuoogpunt, is de zorgvuldige en integrale inpassing en verweving van het bedrijvenpark als totaal in het bestaande en nieuwe landschap en met de bestaande bebouwde omgeving, zodanig dat het park enerzijds geen overlast veroorzaakt en anderzijds waar mogelijk een toegevoegde waarde aan het gebied levert.

Het bedrijvenpark, de groene bufferzone en de landschapvisie worden optimaal ingepast en verweven met de bestaande omgeving, en bieden daarnaast functioneel een meerwaarde, bijvoorbeeld door het opnemen van recreatieve voorzieningen, woningbouw en gemeenschappelijke faciliteiten.

Onderstaand wordt een aantal maatregelen/oplossingsrichtingen beschreven die als uitgangspunt gelden voor het stedenbouwkundig ontwerp. Tevens verwijzen we betreffende de zorgvuldige landschappelijke inpassing specifiek naar de lijst met eisen, wensen en aandachtspunten vanuit het Overlegplatform burgerparticipatie (zie bijlagen).





Alle randvoorwaarden en uitgangspunten van deze Ontwikkelingsvisie kunnen vertaald worden in een 'getekend Programma van Eisen'. Dit is de basis voor de uitwerking van diverse aspecten in overleg met belanghebbenden. De kaart is nadrukkelijk geen ontwerp, maar een model waaruit in een later stadium een ontwerp moet ontstaan

Ontwikkelingsgebied
De Panweg

De groene bufferzone

Tussen de bestaande bebouwing te Oosterhout en de bebouwing aan de Nieuwendijk wordt als overgang naar het bedrijvenpark een groene bufferzone gerealiseerd. De groene bufferzone tussen het bedrijvenpark en de bestaande en nieuwe woonomgeving wordt ingericht met groen, water, ontsluitingen en een beperkt woningbouwprogramma.

De groene inrichting van deze zone bestaat uit met hoog (bos) en laag groen beplante percelen en aarden verhogingen. De zone dient enerzijds als buffer en anderzijds als visuele scheiding. De bufferzone dient bij voorkeur recreatieve verblijfs-waarde te geven aan zowel het bedrijvenpark als de huidige omgeving. Hiervoor worden nader te bepalen inrichtingselementen en voorzieningen in de zone opgenomen.

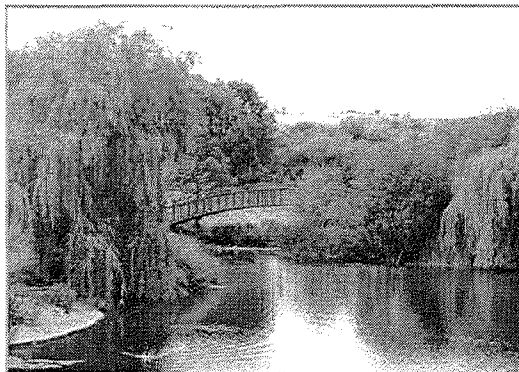
De Bufferzone wordt ingericht met hoog en laag groen en ontsluitingsroutes, onder andere voor wandelaars en fietsers



Er ligt een kans om de groene bufferzone naast waterretentie tevens te gebruiken ten behoeve van de functie van waterafvoer voor het gehele gebied door een verbinding met andere watergebieden in de regio te realiseren. De Rietgraaf zou hierin een rol kunnen spelen.

De randen van het plangebied

Door een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking van de randen van het bedrijvenpark ter plaatse van bestaande bebouwing in Oosterhout en Slijk-Ewijk moet overlast door het bedrijvenpark naar de bestaande omgeving worden voorkomen. Door specifieke maatregelen in de groene bufferzone ter plaatse van bestaande bebouwing kan hieraan invulling worden gegeven. Onderstaand zijn enkele oplossingsrichtingen geschetst die tijdens het



ontwerpproces nader worden uitgewerkt in overleg met het Overlegplatform.

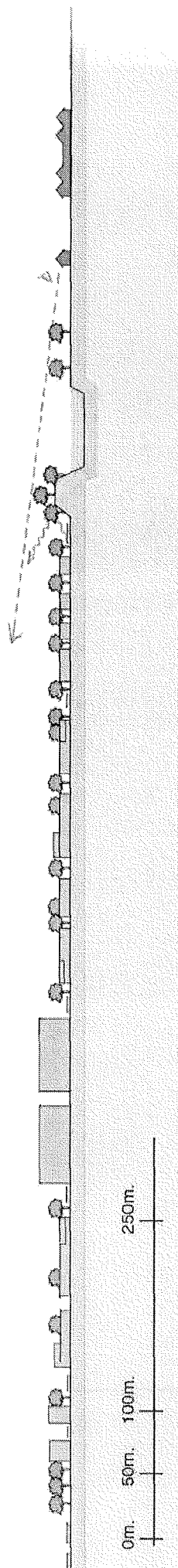
Inwaartse zonering

Er wordt uitgegaan van inwaartse zonering voor de grotere gebouwen en meest milieuhinderlijke functies (categorie 3 en 4). Dat wil zeggen dat deze gebouwen en functies zoveel mogelijk in het centrum van het plangebied worden gesitueerd waardoor door de afschermende werking van de bebouwing eromheen de milieuhinder naar de omliggende woonomgeving kan worden voorkomen. Uiteraard zullen de wettelijke milieu-contouren van bedrijven ten opzichte van hun woonomgeving volledig van toepassing zijn.

Bebouwingshoogte

Zoals eerder in deze paragraaf beschreven, is er sprake van beperkte stapeling van bedrijfsvloeren van 1 tot maximaal 2 volledige bouwlagen. Hogere bedrijfsgebouwen (onder andere kantoor-achtige gebouwen) worden geclusterd in de zone aan de A15, hogere bedrijfsgebouwen met meer dan twee bouwlagen vooral in het midden van het plangebied. Hiermee wordt zicht op deze gebouwen, vooral voor de bewoners aan de Oosterhoutsestraat, tot een minimum beperkt.





5.3.4 Verkeer: ontsluiting

Auto-/vrachtverkeer

Het bedrijvenpark wordt rechtstreeks ontsloten op het rijkswegennet, dus niet via het lokale wegennet (volgens bijlage 5 van de intentie-overeenkomst: niet via de Griftdijk, niet via Oosterhout, niet via Reeth, niet via de Rijksweg-Zuid). In verder overleg met de betrokken *stakeholders* en beslissingsbevoegde overheden moet de verkeersontsluiting worden uitgewerkt.

Langzaam verkeer

Om De Danenberg beter toegankelijk te maken voor de bewoners van de omliggende woon-gebieden is het denkbaar dat wandel/fietsroutes door de groene bufferzone lopen en zo de oostelijke en westelijke randen van het totale plangebied gaan verbinden. Tijdens de ontwerp-

fase wordt de haalbaarheid van deze langzaam-verkeerroutes onderzocht. Een langzaam-verkeerroute vanuit Oosterhout zal het bedrijven-park toegankelijk maken voor voetgangers en fietsers, bij voorkeur via de Van Balverenlaan. De bedrijven op het bedrijvenpark zullen via logische routes per fiets bereikbaar moeten zijn. De verkeersstructuur zal uit de stedenbouwkundige uitwerking volgen en hiervan onderdeel zijn.

Openbaar vervoer

Afgestemd op het beoogde hoogwaardige programma van bedrijven en de werkgelegenheid en voorzieningen op het bedrijvenpark, en als extra middel om verkeersoverlast nog verder te voorkomen, moet het park goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer. Het bereikbaarheidsprofiel wordt nader uitgewerkt, waarbij aangehaakt wordt op de ambities en visies van de Stadsregio.

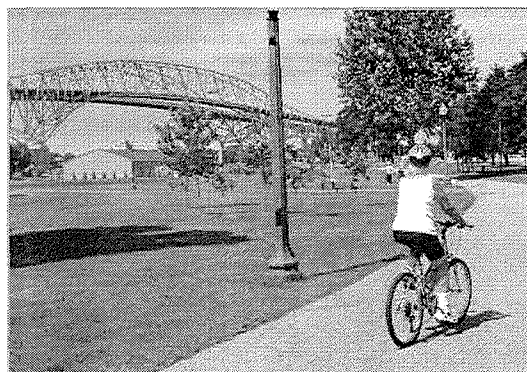
5.3.5 Verkeer: parkeren

Tijdens de ontwerpfase zal worden onderzocht welke parkeeroplossingen haalbaar zijn, rekening houdend met de marktsituatie en technische mogelijkheden van het gebied.

Vanwege de grondwaterstand zullen parkeer-oplossingen onder maaiveld voor bedrijfs-gebouwen niet realiseerbaar zijn. Tevens wordt tijdens de ontwerpfase onderzocht of en hoe afspraken kunnen worden gemaakt over het toevoegen van extra bouwvolume op kavels in een later stadium, in combinatie met het op dat moment realiseren van gebouwde parkeer-oplossingen.



Zowel voor snel- als langzaam verkeer moeten goede oplossingen uitgewerkt worden. Belangrijk punt van aandacht is het aanbod van openbaar vervoer





5.3.6 Commercieel draagvlak: onderscheidende kwaliteiten

Ook de toekomstige gebruikers van het bedrijvenpark zijn voor BBP belangrijke *stakeholders*. Voor het BBP is daarom het creëren van voldoende commercieel draagvlak en aantrekkelijk maar vooral ook bindend vermogen van vitaal belang. Dit wordt door BBP ingevuld op alle niveaus, van park tot gebouw en werkplek, door gebruikers een aantal onderscheidende kwaliteiten (*Unique Selling Points*) mee te geven.

Op parkniveau biedt het BBP zijn strategische ligging, goede bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer, de hoogwaardige buitenruimte om en in het park en het *landlord*-principe dat kwaliteit, duurzaamheid en flexibiliteit waarborgt. Over de flexibiliteit kunnen in aanvang tegen- gestelde belangen bestaan in relatie tot ruimte-

gebruik, tenzij het inzicht gedeeld wordt dat op lange termijn flexibiliteit juist de basis is van duurzaamheid door het remmend effect op nieuwe ruimteclaims.

Op gebouwniveau biedt het BBP aan gebruikers een hoge mate van flexibiliteit, functionaliteit en representativiteit zowel met het oog op het dagelijks gebruik en de dagelijkse beleving, als ook op de waardevastheid van de investering die gebruikers en beleggers in het BBP doen. Om niet alleen een functioneel adequate werkomgeving, maar ook een schone, veilige, inspirerende en motiverende werkomgeving te bieden, vormen het park en de gebouwen zoveel mogelijk een integrale belevingswereld. Zo'n omgeving werft en bindt niet alleen de ondernemers zelf, maar ook hun bezoekers en hun personeel, zodat uiteindelijk zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik ook leidt

tot nieuwe en duurzame werkgelegenheid in de regio. Het parkmanagement biedt tenslotte aan ondernemers ook de kansen om hun huisvestings- beheer en andere facilitaire zaken gezamenlijk in te kopen en hiermee voordelen in tijd, geld en kwaliteit te behalen.

De belevingswereld van het BBP zal tot op de werkplek merkbaar zijn. De toegevoegde waarde is dat het parkmanagement niet alleen de gebruikers van het park, maar ook omwonenden allerlei gemaksdiensten kan aanbieden. Gedacht kan worden aan kinderopvang, catering, reparatie, boodschappen, vervoer en uiteindelijk elke service waar voldoende vraag naar zal zijn. Tijdens de intentiefase wordt onderzocht op welke wijze en vanaf wanneer door de *landlord* invulling kan worden gegeven aan deze voorzieningen. Hierin



De beheerder van het park zal uiteenlopende diensten aan gaan bieden, zowel voor het personeel van de bedrijven als voor omwonenden



worden de belangen meegenomen van reeds in de omgeving gevestigde ondernemers die deze voorzieningen kunnen aanbieden.

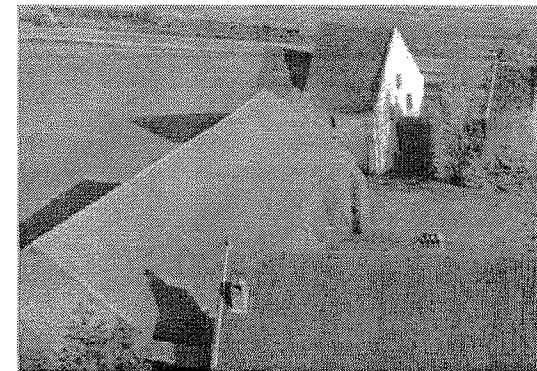
Op het gebied van beleving speelt ook de verschijningsvorm en architectuur van gebouwen een belangrijke rol. Ook hierin biedt het BBP zijn toekomstige gebruikers een hoge kwaliteit, door het hanteren van een hoge, naar deelgebied gedifferentieerde beeldkwaliteit. Ondernemers vinden zo niet alleen werkomgevingen waarmee ze zich kunnen identificeren en thuisvoelen, maar kunnen er ook zeker van zijn, dat de waarde van hun investering niet ondermijnd wordt door een afwijkende of laagwaardige ontwikkeling op naastgelegen kavels. De eigenaren en ondernemers worden gaandeweg ook zelf betrokken bij de sturing op integrale kwaliteit van het park, waardoor excessen worden uitgesloten.

5.4 Woningbouw

In de eerder beschreven groene bufferzone worden landgoederen in de vorm van 'hoven en erven' gerealiseerd. Enerzijds kan hiermee het beheer van de openbare ruimte (de groene bufferzone) worden gewaarborgd. Anderzijds biedt toevoeging van nieuwe landgoederen tussen Oosterhout en het bedrijvenpark de beste garantie voor het op afstand houden van milieu-belasting in verband met de wettelijke milieucirkels. Toevoeging van landgoederen in deze zone heeft dan ook een mitigerend milieueffect op de bestaande bebouwing aan de Oosterhoutsestraat.

Deze landgoederen (hoven en erven) hebben een schaal die past bij het dorpse karakter en de karakteristiek van de bestaande lintbebouwing aan de Oosterhoutsestraat. In de landgoederen worden woningen gerealiseerd van maximaal 2,5 bouwlaag hoog. De exacte inpassing, situering en conceptuitwerking van de landgoederen worden tijdens de stedenbouwkundige ontwerpfase uitgewerkt.

In de Groene Bufferzone worden landgoederen in de vorm van 'hoven en erven' gerealiseerd, die goed aansluiten bij het karakter van het gebied



5.5 Energievisie

Duurzame gebiedsontwikkeling betekent niet alleen zorgvuldig omgaan met de kwaliteit en de schaarste van ruimte, maar ook met de kwaliteit en de schaarste van energie.

Hiervoor zal in samenhang met de ontwikkelingsvisie een integrale energievisie worden opgesteld gedurende de intentiefase. Doelstelling hierbij is de duurzaamheid in energie steeds integraal met de duurzaamheid van ruimtegebruik te beschouwen en hierin in geval van tegenstellingen een evenwicht of alternatieven te zoeken.

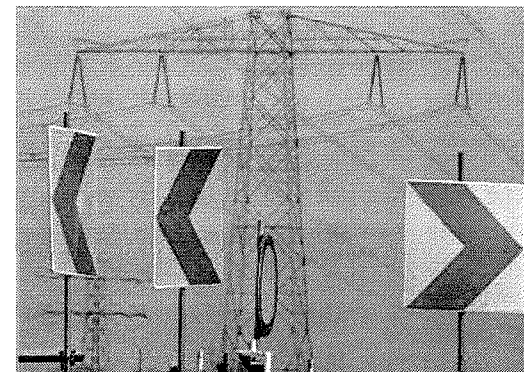
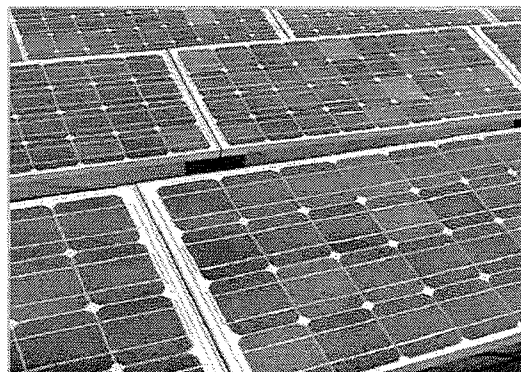
Een van deze mogelijke tegenstellingen ligt in het beleidsvoornemen in de A15-zone op nader te bepalen plaatsen windmolens te installeren. Deze windmolens beïnvloeden het ruimtegebruik en de visuele kwaliteit en daarmee de duurzaamheid van de gebiedsontwikkeling en zijn daaraan niet zonder meer complementair. Derhalve zal zeer zorgvuldig overwogen moeten worden wat de beste locatie is voor deze windmolens.

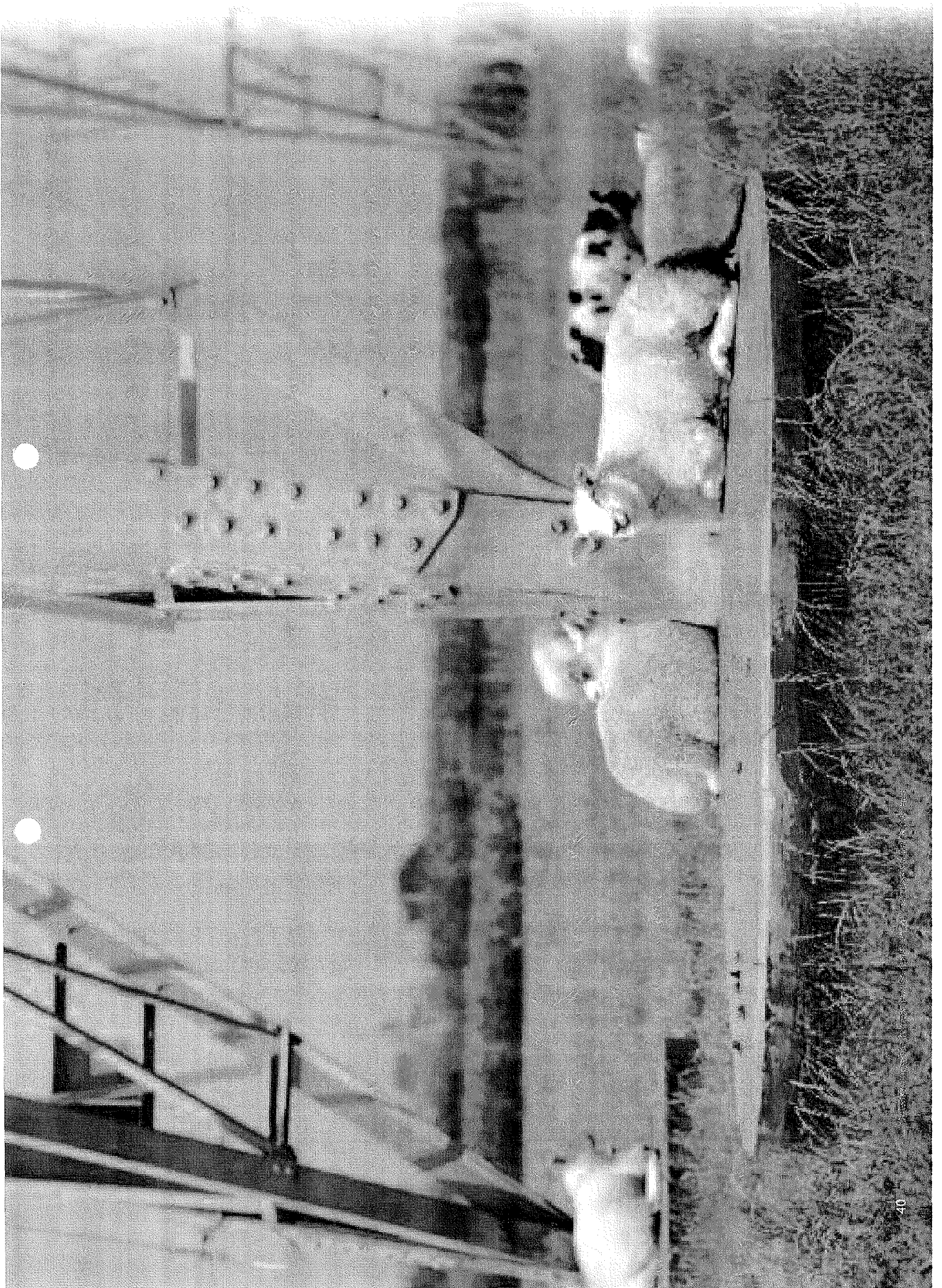
5.6 Visualisatie

Alle voorgaande randvoorwaarden en uitgangspunten voor het bedrijvenpark en de groene zone kunnen visueel vertaald worden tot een ontwikkelingsvisie die als 'getekend Programma van Eisen' kan worden gebruikt voor uitwerking naar een ontwerp in samenspraak met alle *stakeholders*. Deze visuele vertaling is te zien op pagina 32.

Met nadruk wordt opgemerkt dat dit schema nog geen ontwerp is, maar een model waaruit in later stadium een ontwerp moet ontstaan. In deze fase speelt het schema een visualiserende rol, die in combinatie met tekst en getal een eenduidig begrip en inzicht geeft.

Een duurzaam bedrijvenpark vraagt ook een visie op de energievoorziening





6 Marketing en gebiedspromotie

6.1 Algemeen

De ontwikkeling van het gebied wordt vanaf het eerste begin op een vraaggerichte wijze aangepakt. In alle betrokken doelgroepen wordt onderzocht in welke (latente) behoeften het bedrijvenpark en De Danenberg kunnen gaan voorzien en welke eisen dit stelt aan de inrichting. *Stakeholders* (belanghebbenden) bij de ontwikkeling zijn niet alleen het bedrijfsleven, maar ook de huidige en toekomstige bewoners en bezoekers van het gebied en uiteenlopende belangengroepen voor bijvoorbeeld milieu en archeologie. Werken volgens het *landlord*-principe vraagt om een vroegtijdige inventarisatie en weging van al deze belangen, in de overtuiging dat dit een versterking oplevert van zowel het maatschappelijke als het commerciële rendement.

6.2 Procesoverzicht

Op hoofdlijnen worden voor de ontwikkeling van de marketing en de gebiedspromotie de volgende stappen doorlopen. In alle fasen is er

een intensieve interactie met eerdergenoemde *stakeholders*, afzonderlijk of in combinaties van doelgroepen.

- 1 **Marktinzicht:** in deze fase wordt bepaald in welke markt het project opereert en wat de huidige en toekomstige concurrentie is
- 2 **Positionering:** beschrijven wat het unieke karakter (merkessentie) is van het project
- 3 **Marketingmix:** bepalen wat de optimale mix is van product, prijs, plaats en promotie en welke marketingactiviteiten hiervoor moeten worden ontwikkeld

6.3 Marketing organisatie

In de projectorganisatie wordt een marketing-verkoopmanager opgenomen die toezicht houdt op het marketingproces en alle daaruit voortkomende ontwerpen en activiteiten. Onder deze manager rapporteren (in principe) een gebiedsmarketingmanager 'wonen, cultuur en recreatie' en een gebiedsmarketingmanager 'werken en natuur'. Door de functiemenging

binnen de verantwoordelijkheid van één manager ontstaat op een structurele manier aandacht voor de balans tussen de belangen van de verschillende *stakeholders* en daarmee voor de draagkracht van het project.

Naast de twee marketingmanagers is er een commercieel manager actief die leiding geeft aan het acquisitieteam 'bedrijven'. Hierbinnen zijn de taken verdeeld naar een regionale, een nationale en een internationale focus. Dit team werkt nauw samen met de gebiedsmarketingmanager 'werken en natuur'.

6.4 Bijzonderheden

Het project heeft door zijn lange ontwikkelingstijd een aantal bijzonder kenmerken. Een daarvan is de mogelijke tijdelijke invulling van onderdelen van het terrein die ten dienste komen aan de verschillende *stakeholders* en daarmee aan de draagkracht en de promotie van het gebied.

Bronvermelding (chronologisch)

- 1 Intentieovereenkomst BBP, 6 juni 2006 +
bijlagen
- 2 Participatieplan BBP / Landschapvisie
Danenberg, 31 oktober 2006
- 3 Convenant BBP milieuorganisaties, 11 december
2006 + bijlagen
- 4 Blauwe Draad BBP, conceptversie December
2006
- 5 Onderzoeksagenda BBP Witteveen+Bos,
10 januari 2007
- 6 Programma's van Eisen gemeente Overbetuwe
- 7 Wensen en eisen Overlegplatform t/m
4 mei 2007

7 Tot Slot

De ontwikkeling van het Betuws Bedrijvenpark en de landschapvisie De Danenberg is ambitieus en complex, maar is op basis van ruimtelijke en financiële verkenningen en onder voorwaarde van een strategisch goed gevoerd communicatie- en participatieproces realiseerbaar.

De hoge eisen die aan de ontwikkeling worden gesteld, gelden ook voor de ontwerpers die het project binnen de gestelde en begrensde kaders vorm moeten geven.

De langetermijnkwaliteit ligt in handen van de *landlords* die de gebiedsontwikkeling niet alleen mede initiëren en vormgeven, maar ook duurzaam begeleiden en beheren.

Het BBP biedt alle kansen en ingrediënten om daadwerkelijk tot een voorbeeld, zowel in project als proces, voor een nieuwe generatie duurzame en hoogwaardige gebiedsontwikkelingen uit te groeien, waarin zorgvuldig en optimaal met alle ruimte en belangen wordt omgegaan.

Bijlage 8.1

17 voorwaarden Intentieovereenkomst

- 1 Bij de verdere uitwerking van de plannen worden de principes van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast (de zogenaamde SER-ladder)
- 2 De gemeente heeft bij de ontwikkeling de regierol
- 3 De oppervlakte van het bedrijventerrein is gemaximeerd op netto 85 ha/bruto 120 ha
- 4 Op het bedrijventerrein wordt geen zware industrie toegelaten (categorie 5 en 6), naar de toelating van de andere categorieën wordt nader onderzoek verricht
- 5 De gemeente maakt afspraken met de ontwikkelaar over de aanleg van het bedrijventerrein, de uitgifte van gronden en tempo waarin de uitgifte zal plaatsvinden (fasering)
- 6 In het kader van de gronduitgifte en het bestemmingsplan wordt een zogenoemde segmenteringsstrategie ontwikkeld waarin wordt vastgelegd voor welk type bedrijvigheid, op welke plaats en voor welke oppervlakte grond beschikbaar wordt gesteld
- 7 Het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast
- 8 Behalve de sub 7 bedoelde directe inpassing wordt een landschappelijke ontwikkeling van een groter gebied ten zuiden van de A15 ter hand genomen als compensatie voor de functiewijziging van het gebied naar bedrijventerrein
- 9 De ontwikkelaar stort overeenkomstig de gemeentelijke exploitatieverordening een bedrag in het fonds bovenwijkse voorzieningen
- 10 Het bedrijventerrein wordt rechtstreeks ontsloten op het rijkswegennet
- 11 De ontwikkeling vindt alleen plaats als de doortrekking van de A73 naar de A15 niet doorgaat
- 12 De ontwikkelaar vergoedt eventuele planschade
- 13 Het instrument parkmanagement wordt ingezet, mede ten behoeve van milieu-maatregelen
- 14 De personele en materiële kosten van het bestemmingsplan worden door de ontwikkelaar vergoed
- 15 Belanghebbenden worden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan en landschapsplan betrokken
- 16 De ontwikkelaar onderzoekt voor eigen rekening en ter goedkeuring van de gemeente de sociale gevolgen van het bedrijventerrein
- 17 Voorafgaand aan de procedurele start van het bestemmingsplan wordt een exploitatie- en samenwerkingsovereenkomst met de gemeente gesloten, waarin bovenstaande punten worden opgenomen.

Bijlage 8.2

Hoofdpunten marktonderzoek STEC Groep 30 mei 2006

- Richt vooral op lokale en regionale bedrijfsruimtegebruikers (er is een zeer lage bovenregionale vraag)
- Ga vooral voor de doelgroepen productie, *value-added-logistics* en groothandel (met het accent op 'modern gemengd')
- Maximaal 10 procent is hoogwaardige vraag (liefst op zichtlocaties), 60-70 procent is middenkwaliteit en 20-30 procent lagere kwaliteit.
- Neem indeling naar verschijningsvorm als uitgangspunt bij de segmentering
- Kies een reëel ambitieniveau in zorgvuldig ruimtegebruik, te hoge eisen beperken de flexibiliteit en afzet, pas alleen een hoger ambitieniveau in zorgvuldig ruimtegebruik toe op het hoogwaardige deel
- Stel zeker parkmanagement in, maar met een basispakket
- Zorg dat de ICT-infrastructuur in orde is door de aanleg van ducts
- Focus in de marketing op lokale en regionale bedrijven, kies voor praktisch en effectief, benadruk de USP's
- Overweeg toevoeging van A15 aan de naam van het park
- Het bebouwingspercentage van kavels is maximaal 70 procent (FSI gemiddeld = 0,6, FSI hoogwaardig = 0,7)
- Buit de potentiële multimodaliteit uit (voor de door bedrijven gewenste 'modal shift')
- Cluster bedrijven niet verplicht, maar laat dit vrij
- In de opstartfase is een jaaruitgifte <10 ha haalbaar, na 2010 >10 ha/jaar
- De grondprijs kan minimaal € 130,-/m² grond bedragen tot € 150,-/m² grond voor zichtlocaties

Bijlage 8.3

Hoofdpunten Onderzoeksagenda Witteveen+Bos 10 januari 2007

- Er is een MER-beoordeling nodig, nader te bepalen is of deze gericht moet zijn op een plan-MER of besluit-MER
 - Om geen overlast voor de omgeving en geen overbelasting van de Griftdijk te veroorzaken is een zelfstandige ontsluiting vanaf de A15 nodig, welke in overleg met Rijkswaterstaat, provincie en gemeente Overbetuwe en Nijmegen besproken en ontwikkeld moet worden
 - Er hoeft geen geluidszonering te worden gehanteerd, wel moeten bepaalde grenswaarden in acht worden genomen
 - De jaarlijkse grenswaarde voor luchtkwaliteit is mogelijk een knelpunt, dit moet nader onderzocht worden
 - Voor de externe veiligheid is een nader onderzoek nodig
 - In het gebied zijn 2 gasleidingen aanwezig met een minimale toetsingsafstand van 20 tot 55 meter. Hierover moet overlegd worden met de Gasunie, die ook plannen heeft voor een derde gasleiding
 - Door het gebied loopt een hoogspanningslijn waarvoor een minimale toetsingsafstand van 50-55 meter moet worden aangehouden
 - Met betrekking tot de bodemkwaliteit is overleg en veldonderzoek nodig
 - Vanuit de bestaande omgeving bestaan geen milieutechnische belemmeringen
 - Er is naar schatting maximaal 12 hectare open wateroppervlak nodig voor 85 uitgeefbaar bedrijventerrein
 - Met betrekking tot ecologie en archeologie is overleg en veldinventarisatie nodig
- Daarnaast bestaan beleidsvoornemens in het Streekplan om in een zoekzone aan de A15 een aantal windmolens te plaatsen. Indien deze in de zone langs het BBP komen kost dit ruimte voor het BBP en nemen de beeldkwaliteit en waarde van het bedrijventerrein af.
- Indien de aanwezige hoogspanningslijnen ondergronds gelegd zouden worden moet rekening worden gehouden met extra lengte voor de kruising van de A15 en de Betuweroute. Dit maakt deze oplossing erg duur en onrendabel. Met de lijnen moet daarom in het stedenbouwkundig ontwerp rekening worden gehouden, bijvoorbeeld door onder het tracé zoveel mogelijk wegen en groen te situeren. Nabij Oosterhout bepalen de lijnen de situering van woningbouw in de groene bufferzone.

Bijlage 8.4

Gezamenlijke steden- bouwkundige randvoorwaarden van de gebiedsontwikkelaar en de gemeente

1 Het BBP heeft geen typische 'autoweg locatie' uitstraling:

- 'Het Park' is het adres. De voordeur en zicht is vanuit het park zelf
- Het park als geheel is het zicht
- Gecontroleerde zichtassen zijn toegestaan.
- Het park heeft dominante groene randen en is geïntegreerd met zijn omgeving

2 Het BBP wordt niet volgens een traditionele verkavelingstructuur ontworpen:

- Het park als geheel wordt als kavel beschouwd
- Het park wordt als één adres beschouwd
- Het landschap en water, de bebouwing, infrastructuur en parkeren worden als één geïntegreerd geheel ontworpen
- Het landschap en water houden niet op bij de parkgrenzen maar maken deel uit van de grotere context

3 De landschapvisie en het BBP zijn een onlosmakelijk geheel:

- De contextverbindende landschapszones zijn vooral oost-west gesitueerd langs de A15 en de zuidgrens van BBP
- Bestaande landschappelijke elementen dienen bij voorkeur gerespecteerd te worden en te worden meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp
- Het landschap vormt de ruggengraat van BBP
- De interne landschapszones zijn noord-zuid gesitueerd

4 Het BBP maakt deel uit van de gehele structuur binnen de grenzen van de A15, de Waal, A50 en A325:

- Het park zal bij voorkeur één hoofdentree hebben
- Het park zal zijn eigen infrastructuur hebben die losgekoppeld is van de infrastructuur van de context
- De inrichting van het park houdt rekening met de schaalniveaus van zijn context (A15)

5 Het BBP wordt ontworpen met een toegevoegde waarde voor zijn omgeving:

- De ruimte tussen de gebouwen is kwaliteitsbepalend
- Duurzaamheid is een speerpunt van het stedenbouwkundig ontwerp.
- Maatschappelijk relevantie is een speerpunt van het park
- Architectuur is dienend en maakt deel uit van het geheel van ruimtelijke dimensies

Bijlage 8.5

Programma van Eisen Verkeer gemeente Overbetuwe

Voor de indeling en inrichting van de infrastructuur op het Betuws bedrijvenpark worden de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- goede ontsluiting bedrijvenpark op het omliggende wegennet
- logische verkeersstructuur op het bedrijvenpark
- Duurzaam Veilige weginrichting van de wegen op het bedrijvenpark
- Geen parkeergelegenheid op openbaar terrein

De uitgangspunten zijn hieronder verder uitgewerkt.

Toegang bedrijvenpark

- Het bedrijvenpark moet ontsloten worden op een weg met de functie stroomweg of gebiedsontsluitingsweg. In dit geval is dit de A15 of integreren in afslag 38.
- De ontwikkelingen op het bedrijvenpark mogen geen effect hebben op de verkeersstromen in Oosterhout

- Om de toegankelijkheid te waarborgen bij calamiteiten en onderhoudswerkzaamheden is een extra toegangsweg noodzakelijk. Deze ontsluiting is normaal gesproken afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en wordt dus alleen gebruikt bij calamiteiten en werkzaamheden
- Voor een goede ontsluiting van het langzaam verkeer is het noodzakelijk om meerdere aansluitingen te realiseren op het omliggende wegennet. Een goede ontsluiting richting Oosterhout is hierin belangrijk

Verkeersstructuur

- De verkeersstructuur is onderverdeeld in een hoofdontsluitingsweg en interne ontsluitingswegen. Deze interne ontsluitingswegen kunnen weer onderverdeeld worden in wegen met en zonder verzamelfunctie. Deze structuur moet herkenbaar en eenduidig zijn voor de weggebruikers
- In deze structuur passen geen doodlopende wegen

Duurzaam veilige weginrichting

De inrichting van het bedrijventerrein vraagt specifieke aandacht voor het vrachtverkeer in relatie met het overige verkeer. De principes van duurzaam veilig zijn spelen hierbij een belangrijke rol, dit zijn:

- onbedoeld gebruik van infrastructuur tegengaan
- ontmoetingen met hoge verschillen in massa, snelheid of inrichting voorkomen
- onzeker gedrag van weggebruikers voorkomen

Voor de snelheid, wegprofiel, ontsluitingen bedrijven, kruisingen en in- en uitritten worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Snelheidsregime

- De maximumsnelheid is 50km/uur
- Lange rechtstanden dienen voorkomen te worden omdat hierdoor hoge rijsnelheden mogelijk zijn

Wegprofiel

- hoofdontsluitingsweg (gebiedstoegangsweg)
 - breedte rijbaan: 7m. (uit toekomstig te berekenen intensiteiten kan de noodzaak blijken om genoemde minimumbreedtes nog aan te passen)
 - scheiding van rijrichtingen met een middenberm van minimaal 1,50m
 - vrijliggende fietspaden aan weerszijde van de rijbaan, maatvoering breedte 2m
 - voetpad: afhankelijk van de intensiteiten en structuur langzaam verkeerroutes, maatvoering breedte is 1,50m
- interne ontsluitingswegen (met en zonder verzamel functie)
 - rijbaan: 6,50m (uit toekomstige te berekenen intensiteiten kan de noodzaak blijken om genoemde minimumbreedtes nog aan te passen)
 - fietsvoorzieningen: afhankelijk van de intensiteiten en structuur langzaam verkeerroutes
 - voetpad: afhankelijk van de intensiteiten en structuur langzaam verkeerroutes, maatvoering breedte is 1,50m

Ontsluiting bedrijven op rijbaan

- Op de hoofdontsluitingsweg ontsluiten geen bedrijven. Alle ontsluitingen vinden plaats op de interne ontsluitingswegen
- Op kruisingen is de voorrang geregeld ten gunste van de gebiedsontsluitingsweg
- Op kruisingen van twee hoofdontsluitingswegen gaat de voorkeur uit naar een rotonde
- Op kruisingen met twee interne ontsluitingswegen kan worden volstaan met een 'traditionele' kruising
- Er moet voldoende uitzicht zijn bij het naderen van een kruising op de andere weggebruikers

In-/uitritten

- de uitritten van bedrijven dienen volgens de CROW-richtlijnen, eenduiding en uniform te worden vormgegeven

Parkeren

- Het parkeren voor bedrijven dient plaats te vinden op eigen terrein. Voor de bepaling van de parkeervraag wordt gebruikt gemaakt van de crow-uitgave 182
- Aandacht voor centrale parkeer- en stallingvoorzieningen, bij voorkeur nabij de entree van het bedrijvenpark

Routering

- Er dient duidelijke bewegwijzing naar de bedrijven/straten aanwezig te zijn
- Bij de ingang van het bedrijvenpark moet een informatiehaven worden aangelegd. Dit informatiepunt geeft de bezoeker duidelijke informatie over het bedrijventerrein. De maatvoering moet voldoende breed en lang zijn zodat vrachtauto's met opleggers eenvoudig gebruik kunnen maken van het informatiepunt

Openbaar vervoer

- Goed openbaar vervoer naar het bedrijvenpark zal een overstap kunnen bewerkstellingen vanuit de auto. Dit hangt sterk samen met de routering van het openbaar vervoer buiten en op het bedrijvenpark alsmede de herkomst van met name werknemers. Er zal onderzocht moeten worden of de lijnvoering van de bestaande buslijnen aangepast kan worden

Bijlage 8.6

Programma van Eisen landschappelijke inpassing gemeente Overbetuwe

Bedrijvenpark

Randvoorwaarden groenvoorziening

- Het bestaande landschap vormt het uitgangspunt voor het te ontwikkelen bedrijventerrein. Het vormt een duurzaam raamwerk dat aansluit bij de structuur van het landschap
- De groenvoorziening moet de structuur en het karakter van het bedrijventerrein onderstrepen en versterken
- Belangrijk onderdeel is de vormgeving van de randen. Deze moet naadloos aansluiten op de aangrenzende gebieden en geen hinderlijk beeld opleveren
- Bestaande en nieuwe waterlopen daar waar mogelijk als structurende elementen gebruiken. De watergangen kunnen tevens een verbinding vormen met het aangrenzende landschap

- Het ontwikkelen van een duurzame boomstructuur. Om dit te bereiken, bevinden kabels en leidingen zich niet binnen de kroonprojectie van bomen. Kabels en leidingen liggen in een aan het begin van de planvorming vastgestelde kabelgoot en/of kabelstrook, waarin geen bomen staan
- De uitstraling en locatie van trafostations zijn passend en dienen vroegtijdig binnen beeldkwaliteitsplan, energieplan en het ontwerp te worden opgenomen
- De groenvoorziening op het bedrijvenpark zoveel mogelijk aaneengesloten houden (grote plantvakken)
- Zo veel mogelijk voorkomen van achterkantsituaties op het bedrijventerrein. Geen achterkanten op weg gericht tenzij voorzien van een brede groenstrook
- Kwaliteitsborging door vroegtijdig aandacht voor beheer en onderhoud. De nieuwe inrichting moet duurzaam en efficiënt te beheren zijn

Randvoorwaarden vanuit het gebruik

- Het bedrijventerrein moet aantrekkelijk zijn om er te werken. De groenvoorziening geeft de mogelijkheid om in pauzes er aangenaam te vertoeven, rondwandelen en zitten
- De toekomstige beplanting moet een representatieve werkomgeving geven en sociaal veilig zijn, overzichtelijke beplanting
- Langzaamverkeer routes zo mogelijk aansluiten op omliggende landschap, dat versterkt de binding met omliggende gebied

Landschappelijke inpassing

Randvoorwaarden vanuit het landschap

- De inrichting moet aansluiten op (de plannen voor de) aangrenzende gebieden (o.a. landschapsvisie Slijk-Ewijk/landgoed Loenen)
- Streven naar versterking van het onderscheid tussen de verschillende landshaptypen
- Streven naar behoud en versterking van de kleinschaligheid van de karakteristiek van het stroomruggenlandschap
- In het kom- en oeverwallenlandschap zijn de zegen en pijpen (watergangen) uitgangspunt voor de inrichting. De watergangen integreren en accentueren
- Streven naar handhaven en uitbreiden van karakteristieke beplanting. De voorkeur gaat uit naar zo groot mogelijke en aaneengesloten landschapselementen (robuuste beplantingen)
- Het beheer van de nieuwe inrichting moet voldoen aan een extensief onderhoud en beheer met karakteristieke sober en doelmatig

Randvoorwaarden vanuit het gebruik

- Streven naar een zo evenwichtig mogelijke balans tussen ogenschijnlijk tegenstrijdige belangen van bedrijventerrein, agrariërs en burgers
- Voor het gebied dient een langzaamverkeerroutenetwerk ontwikkeld te worden, voor zowel recreatief als functioneel gebruik
- Meer duidelijkheid omtrent de mogelijkheden voor het toekomstig landgebruik geven. Bewoners en agrariërs zijn betrokken bij het landschap: zij moeten betrokken worden bij de plannen voor dit landschap
- De landschapsbeleving vanaf de Waaldijk behouden en waar mogelijk versterken

Inrichtingsrichtlijnen (voor zowel bedrijvenpark als landschapsplan):

- Rekening houden met de inrichtingsrichtlijnen van de afdeling Openbare Ruimte
- Er moet rekening worden gehouden met de (inrichtings)richtlijnen van TENNET, beheerder van de hoogspanningsleidingen en masten in het gebied
- Er moet rekening worden gehouden met de inrichtingsrichtlijnen van de overige beheerders van kabels en leidingen in het gebied
- Er moet rekening gehouden worden met de keur van Waterschap Rivierenland voor de aanwezige watergangen (o.a. met betrekking tot schouwpaden en duikers)

Bijlage 8.7

Programma van Eisen Economische Zaken gemeente Overbetuwe

Algemene (beleids)uitgangspunten

- geen detailhandelsactiviteiten (inclusief grootschalige en perifere detailhandel)
- geen (bedrijfs)woningen
- in principe geen zelfstandige kantoorfuncties (vanwege concurrentie met Elst-Centraal)
- geen thematische segmentatie
- regionale afstemming

Speerpunten vanuit EZ-beleid

- duurzaamheid; eigentijds maar toch toegeënt op de langere termijn
- Beeldkwaliteit: geen standaard bedrijven-terreinen ontwikkelen maar terreinen die voldoen aan een hogere mate van beeldkwaliteit. Ten behoeve van de Merm en PvMG-Zuid werden daarom specifieke beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Ook hier verdient beeldkwaliteit grote aandacht. Specifiek dient aandacht geschonken te worden aan de randen van het bedrijfsterein, als overloop naar het buiten-gebied en ter aansluiting op het dorp Oosterhout
- Relatie met het beeldkwaliteit heeft het park-management: ter bevordering van de unanimiteit, beveiliging, beheer openbare ruimte en dergelijke wordt voorkeur gegeven aan de oprichting van een bedrijvenstichting
- Binnen het EZ-beleid is als speerpunt bepaald dat bij de opstelling van nieuwe bestemmingsplan en de nieuwe inrichting van bedrijven-terreinen nadrukkelijk aandacht dient te zijn voor bereikbaarheid

- Bestemmingsplan dient een flexibele opzet te hebben om bedrijven waar nodig ruimte te bieden zich binnen de regelgeving te bewegen
- De lokale terreinen kennen een kavelomvang van maximaal 1 hectare. Uit het aanbod is gebleken dat behoefte is aan ofwel de kleinere kavel van circa 1500 m², dan wel de grote kavel van circa 2 of 3 hectare. Aan de laatste categorie bedrijven kan Overbetuwe momenteel geen huisvesting aanbieden, terwijl er wel vraag naar is. Het regionale park Overbetuwe mag daarom uitgaan van een grotere schaalgrootte
- Binnen het EZ-beleid wordt aandacht besteed aan de ontwikkeling van recreatieve verbindingen: fiets- en wandelpadenstelsel dienen ontwikkeld te worden, zeker gezien de ligging van het park nabij het Park Loenen/Slijk-Ewijk, en de dorpen Slijk-Ewijk en Oosterhout. Daarbij dient tevens aandacht geschonken te worden aan de aanleg van oeververbindingen; kanovaarten en dergelijke

- Overbetuwe wil het ondernemersschap graag promoten en wil zich daarom inzetten voor de startende ondernemer. De wijze waarop kan op verschillende manieren ingevuld worden. Een van deze opties is het creëren van aantrekkelijke, betaalbare huisvesting. Het heeft voorkeur om hiervoor ruimte in te passen
- Mede vanwege de ontwikkeling van de recreatieve en toeristische sector, kan de vestiging van een horecagelegenheid cq hotel goed passen/aansluiten. Hierbij dient afstemming te worden gezocht met het RBT-KAN
- Gezien de ligging van het park, centraal binnen de regio en tussen de twee grote steden kan gedacht worden aan de opname van een *facility-point*, dit voornamelijk in relatie tot het dorp Oosterhout. Tevens kan gedacht worden aan de realisatie van een ziekenhuis, kinderopvang, medisch centrum en dergelijke

Bijlage 8.8

Inventarisatie wensen en eisen Overlegplatform t/m 4 mei 2007

Nr	Categorie	Trefwoord	Onderwerp
1	1 Proces	Informatievoorziening	Een wens ten aanzien van het proces is dat we op de hoogte (adequate informatievoorziening) worden gehouden van relevante ontwikkelingen inzake bestuursrechtelijke procedures. Voorbeelden hiervan zijn: • Regionaal streekplan • Relevante bestemmingsplanwijzigingen Een tweede wens ten aanzien van het proces is dat we op de hoogte (adequate informatievoorziening) worden gehouden van relevante onderzoeken en rapportages zoals Gelderland in 4 bedrijven, inzake: • Milieu • Verkeersontwikkelingen • Infra in de omgeving (Nijmegen, A50, etc, etc)
2	1 Proces	Planschade	In het licht van de betrokkenheid van de bewoners en de intensieve communicatie in dit proces (veel bewoners besteden grote delen van hun privé-tijd in dit overleg en de voorbereiding ervan) zou het creëren van een laagdrempelige planschadeprocedure een logische en charmante zet zijn.
3	2 Bedrijvenpark, algemeen	Afstemming	Afstemming op andere bedrijventerreinen, met name Nijmegen; concurrentie voorkomen, verkeer etc.
4	2 Bedrijvenpark, algemeen	Brandweer	Aandacht voor brandweervoorzieningen op het bedrijvenpark (indien nodig)
5	2 Bedrijvenpark, algemeen	Fasering	Gefaseerd uitgeven van het terrein; niet eerst hele bedrijvenpark ontwikkelen, begin langs de A15 Hou rekening met veranderingen in de vraag naar bedrijventerreinen

Nr	Categorie	Trefwoord	Onderwerp
6	2 Bedrijvenpark, algemeen	Leefbaarheid	De leefbaarheid in het dorp Oosterhout (dus exclusief De Danenburg, etc) moet in balans blijven
7	2 Bedrijvenpark, algemeen	Licht	Tennisclub heeft momenteel geen restricties t.a.v. het moment waarop 's avonds ('s nachts) de lichten uit moeten en zou dat graag zo houden
8	2 Bedrijvenpark, algemeen	Luchtkwaliteit	Sporten en het inademen van slechte lucht is geen goede combinatie. Ook op basis hiervan maakt de tennisclub zich zorgen omtrent de milieucategorieën
9	2 Bedrijvenpark, algemeen	Milieucategorie	Lijst met industriecategorieën vanuit De Dorspraad betrekken
10	2 Bedrijvenpark, algemeen	Voorrang	Voorrang voor vestiging verlenen aan bedrijven uit het eigen dorp of de gemeente
11	2 Bedrijvenpark, algemeen	Voorzieningen	Voorzieningen op bedrijvenpark (bijv kinderopvang) ook ter beschikking stellen van omwonenden. Toevoeging BzO: Voor voorzieningen die nodig zijn moet op basis van de uitkomsten van de SER worden besloten of deze op het park moeten worden gerealiseerd of dat wellicht de voorzieningen in het dorp Oosterhout kunnen worden verbeterd of gerealiseerd als blijkt dat dit de leefbaarheid in de dorpskern bevordert. Een voorbeeld kan zijn kinderopvang
12	3 Bedrijvenpark, milieu	Duurzaamheid	De ontwikkeling en exploitatie van het bedrijventerrein moet duurzaam en CO2 neutraal zijn
13	3 Bedrijvenpark, milieu	Etagebouw	Bedrijventerreinintensivering door etagebouw is niet gewenst
14	3 Bedrijvenpark, milieu	MER en nulmeting	Aanleg Bedrijvenpark zou eigenlijk geen consequenties mogen hebben voor zicht (horizonvervuiling), lucht (stank, stof) , geluid, milieu etc. Ook hier geldt dat een nulmeting wenselijk is. Beloofd was 'u gaat het niet zien, niet horen en niet ruiken'. Een deugdelijke MER is, in het licht van de vele opmerkingen in de Strategische Milieubeoordeling KAN een absolute noodzaak *
15	3 Bedrijvenpark, milieu	Milieucategorie	Milieucategorieën bedrijven > willen meepraten over verdeling van soorten bedrijven binnen die categorieën over het terrein heen
16	4 Bedrijvenpark, verkeer	Calamiteiten	Calamiteitenroute vanaf het bedrijvenpark?
17	4 Bedrijvenpark, verkeer	OV	Openbaar vervoer bedrijventerrein: moet speciale aandacht voor zijn; kijk verder dan bijv. de aanleg van een bushalte, maar ook naar bijv pendelbussen, bedrijfsvervoer etc.
18	4 Bedrijvenpark, verkeer	Verkeersdruk	Waak voor sluiproutes door de dorpen: De toekomstige infrastructurele oplossing moet voorkomen dat: • Het dorp Oosterhout door vrachtverkeer wordt belast • Het dorp Oosterhout door sluipverkeer wordt belast • De veiligheid op de Oosterhousestraat en Stationstraat verslechtert

Nr	Categorie	Trefwoord	Onderwerp
19	4 Bedrijvenpark, verkeer	Verkeersdruk	Let op: verkeersdruk in Oosterhout is nu al zo intens dat bij calamiteiten het verkeer niet uit het gebied weg kan. Hou rekening met de ontwikkelingen in hele omgeving, niet alleen met gevolgen van de komst van het bedrijventerrein
20	4 Bedrijvenpark, verkeer	Verkeersdruk	Wellicht wenselijk is dat t.a.v. de verkeersdruk een goede nulmeting wordt georganiseerd
21	4 Bedrijvenpark, verkeer	Vrachtwagens	Op het bedrijvenpark dienen voldoende voorzieningen voor chauffeurs en parkeren van vrachtwagens te worden gerealiseerd zodat er geen ongewenste effecten ontstaan in het dorp Oosterhout. (bv het parkeren c.q. overnachten van vrachtwagens)
22	4 Bedrijvenpark, verkeer	Weg tennisbaan	Een weg direct achter de tennisbanen is ongewenst vanwege de rustige ligging
23	5 Verkeer algemeen	A73	Wanneer is a73 echt geen bedreiging meer?? Vrees dat zowel bedrijvenpark als A73 er (alsnog) komt
24	5 Verkeer algemeen	A73	Geen onomkeerbare ontwikkelingen in het A73-traject met het oog op toekomstige mogelijkheid de doortrekking toch mogelijk te maken
25	6 Landschapsvisie	Agrariërs	Bestaande agrarische bedrijven moeten binnen het landschapsplan goed kunnen blijven functioneren
26	6 Landschapsvisie	Betuwse Bongers	Betuwse Bongerd behouden en versterken als landschappelijk element in het gebied
27	6 Landschapsvisie	Ecologische waarden	Extra aandacht voor het versterken van de ecologische waarden (biotoop voor onder andere kamsalamander) in de sloten/vijvers bij de Danenberg
28	6 Landschapsvisie	Glastuinbouw	De landschapsverstorende glastuinbouw, gelegen tegen de Waaldijk, verplaatsen of zodanig in het landschap inpassen dat deze verstoring minimaal is. Hetzelfde geldt voor dorpsontsierende bebouwing bij Oosterhout en Slijk-Ewijk
29	6 Landschapsvisie	Hoogspanning	Verbetering van het landschap Oosterhout door het ondergronds brengen van de hoogspanningsmasten
30	6 Landschapsvisie	Kunstenaars	Benut de landschapsvisie Danenberg om een aantal kunstenaars een kunstzinnig en eigenzinnig ontwerp te laten maken voor het gehele gebied Danenberg , dus dwars door het bedrijvenpark en landschap heen en tot uitdrukking brengend de Betuwse identiteit, in verleden, heden en toekomst. Maak een prijsvraag ervan! De resultaten zullen vervolgens een toeristische trekpleister vormen en de regionale economie versterken
31	6 Landschapsvisie	Educatief bos	Aandacht voor landschappelijke inpassing aan de westrand van het bedrijvenpark; zie bijlage over het plan 'Educatief bos' ***

Nr	Categorie	Trefwoord Onderwerp
32 6 Landschapsvisie	open	Openhouden zicht op Slijk-Ewijk (en karakteristieke kerkje) vanuit de Waaldijk
33 6 Landschapsvisie	Recreatie	Mogelijkheden verkennen op aansluiten recreatieve aansluitingsmogelijkheden op het Regionaal Park Lingezege
34 6 Landschapsvisie	Variatie	Landschappelijke variatie in het gebied nodig, niet alleen 'vlak' terrein
35 6 Landschapsvisie	Wandelen en fietsen	Langs wandel- en fietsroutes geen hoge begroeiing om de openheid en de zichtlijnen te behouden
36 6 Landschapsvisie	Wandelen en fietsen	Creëren van 'ommetjes' zowel vanuit de kern van Oosterhout als vanuit Slijk-Ewijk. Dit betekent aanleg van wandelpaden door het Landschapspark Danenberg
37 6 Landschapsvisie	Wandelen en fietsen	Alternatief bieden voor het fietsverkeer op de Oosterhoutsestraat door parallelle verbinding te realiseren tussen Oosterhout en Slijk-Ewijk. Logische aansluiting realiseren voor fietsen en wandelen tussen landschapspark Loenen en landschapspark Danenberg
38 6 Landschapsvisie	Wandelen en fietsen	De Dijkstraat vanuit Oosterhout verlengen met fiets/wandelpad naar Slijk-Ewijk.
39 6 Landschapsvisie	Wandelen en fietsen	Herstellen van het oude pad tussen de Oosterhoutsestraat en de Danenberg en laten aansluiten bij de 'ommetjes'
40 6 Landschapsvisie	Wandelen en fietsen	Aansluiten van het fiets- en wandelmogelijkheden op de infrastructuur in de Waalsprong
41 6 Landschapsvisie	Wandelen en fietsen	Beter toegankelijk maken van de Danenberg zelf, vooral voor wandelen en fietsen
42 6 Landschapsvisie	Watergangen	Watergangen in het gebied extra accentueren door waar mogelijk herstel van oude lopen en bevorderen van ecologische waarden in de watergangen
43 6 Landschapsvisie	Woningbouw	Mogelijkheden meenemen voor beperkte woningbouw en voorzieningen nabij Slijk-Ewijk en Oosterhout (randen van het landschapspark), gericht op het versterken van de sociale samenhang in deze kernen en in nauwe samenhang met het omliggende landschap en cultuurhistorie (organisch groeien van dorpen)
44 6 Landschapsvisie	zichtlijnen	Openhouden van de zichtlijn vanuit de Waaldijk-Oosterhoutsestraat-A15 ten westen van het Betuws Bedrijvenpark. Op deze zichtlijn geen bebouwing of hoge begroeiing toevoegen
45 6 Landschapsvisie	Woningbouw	Sociale woningbouw in SE (voor starters en ouderen)
46 7 Overgangszone	Variatie	Geef aandacht aan Overgangszone: keuze voor mogelijke invulling is van groot belang (woningen, water?) gevarieerde invulling

Nr	Categorie	Trefwoord	Onderwerp
47	8 Woningbouw	Aansluiting	Woningbouw; niet bouwen omwille van het bouwen, moet passen bij karakteristiek dorp en aansluiten op SER
48	9 Cultuurhistorie	Nieuwe Dijk	Accentueren van Nieuwe Dijk als oudste dwarskade in het gebied
49	9 Cultuurhistorie	Versterken	De cultuurhistorische en archeologische waarden in het gebied vasthouden en waar mogelijk versterken, waarbij wordt aangesloten bij het Erfgoedplan van de gemeente Overbetuwe
50	9 Cultuurhistorie	Onderzoek	Gedegen historisch onderzoek; gebied is al gekwalificeerd als middel tot hoge waarde. Oude rivierloop beschermen en terug laten keren in het landschap. Verdrag van Malta volgen. Snel mee beginnen

* 14 Bezorgd Oosterhout verwijst in deze passage naar de Strategische Milieubeoordeling KAN d.d. 14 febr 2006 en haalt daarbij de volgende passages uit dit rapport aan:

SMB pagina 25-26

Luchtkwaliteit

in het KAN -gebied wordt de grenswaarde voor het jaargemiddelde niet overschreden. Wel is er sprake van een overschrijding van de grenswaarde voor het daggemiddelde. In het hele zuidwestelijke deel van het KAN-gebied en direct langs alle snelwegen ligt de waarde voor fijn stof op meer dan 35 dagen per jaar (zie kaart 3a). De grenswaarde is 35 dagen per jaar. Voor 2010 wordt in het KAN gebied een vermindering de overschrijding van de fijn stof norm verwacht. Alleen direct langs de snelwegen blijft een

overschrijding bestaan. Het gebied waar de norm overschreden wordt in 2010 is groter in de A73 en de A15 zone.

Volgens het besluit luchtkwaliteit moeten de planvormers de normen in acht nemen. Dat houdt in dat er geen activiteiten mogen worden ontwikkeld die een verdere overschrijding van de normen inhouden.

De ontwikkeling van een bedrijventerrein zal een verkeersaantrekkende werking hebben en daarmee van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Als geen mitigerende maatregelen worden getroffen, zullen deze bedrijventerreinen niet kunnen worden ontwikkeld.

A15-zone

Langs de A15 ligt in de huidige situatie een gebied waar de norm voor fijn stof (daggemiddelde) wordt overschreden. In 2010 is dat gebied beperkt tot direct aansluitend aan de A15. daar het aantal dagen fijn

stof overschrijding net onder de norm (34-35 dagen per jaar). Toevoeging van het bedrijventerrein direct naast de A15 kan door de verkeersaantrekkende werking van invloed zijn op de lokale luchtkwaliteit

** 31 Dorpsraad Slijk-Ewijk

'Slijk-Ewijk wil een educatief bos, van noord naar zuid langs de westkant van het bedrijvenpark op de strook grond die bestemd was voor de a73. Met een educatief bos bedoelen we een middelgroot bos met alle soorten bomen die er van vroeger uit in Nederland op de kleigronden groeiden. uiteraard met paden om deze bomen te kunnen zien.

Misschien zou het bos zelfs vanaf de a15 door kunnen lopen tot aan de Waaldijk.

'We hebben begin 2006 eens gesproken over hoe het er in de toekomst uit zou kunnen zien. Het

educatief bos was een onderdeel daarvan. Dit zou een educatief bos moeten worden.

Het is de bedoeling dat het een strook bos wordt, dat loopt vanaf de recreatieplas langs de A15 tot aan de bufferzone van het bedrijventerrein. Dan afbuigend in de bufferzone naar het zuiden tot aan de Oosterhoutsestraat. Door dit bos moet een wandel c.q. fietspad komen. Dit fietspad moet doorgetrokken worden naar de Waaldijk. Wij hopen dat de Waaldijk tegen die tijd autoluw is, zodat de recreanten over de dijk naar Loenen kunnen. In het Loenense bos komt een brug als doorgang naar de recreatieplas. Dan is er een mooie fietsronde ontstaan, die het landschapsplan Slijk-Ewijk en Loenen samenvoegt met landschapsplan Danenberg en waarbinnen mogelijkheden zouden kunnen komen zoals landschapsontwikkeling, landgoederen, een nieuwe plas met wonen aan het water. Ter compensatie van de landgoederen zouden er sociale woningen bij Slijk-Ewijk kunnen komen voor ouderen en starters.'

Colofon

juli 2007

Dit is een uitgave van de gemeente Overbetuwe en Betuws
Bedrijvenpark BV

Tekst: gemeente Overbetuwe en Betuws Bedrijvenpark BV

Vormgeving: Paul Glaudemans, Arnhem

www.betuwsbedrijvenpark.nl

