GELDERS genootschap

POSTADRES
Postbus 68
6800 AB Arnhem

VESTIGINGSADRES
Zypendaalseweg 46
6814 CL Arnhem

TELEFOON
+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL
info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE
www.geldersgenootschap.nl

Gemeente Mook
t.a.v. de heer Thijs Sommers

**Arnhem, 11- april 2018**

**Betreft** Stedenbouwkundig Advies Lindenlaan 41 te Molenhoek

Geachte heer Sommers,

Op Lindenlaan 41 te Molenhoek is het adviesbureau Peutz gevestigd. Dit is een gespecialiseerd technisch onderzoeks- en adviesbureau. Te Molenhoek vinden uiteenlopende bedrijfsactiviteiten plaats. Naast kantoren, personeelsruimten, parkeerterreinen en opslag zijn er laboratoria en andere onderzoeksfaciliteiten. Binnen de huidige bestemming bedrijfsterrein zijn de huidige activiteiten mogelijk, maar voor toekomstige ontwikkeling zou het bestemmingsplan meer geënt moeten worden op het specifieke karakter van dit onderzoeks- en adviesbureau. Bureau Peutz heeft de gemeente gevraagd of zij wil meewerken aan wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente heeft vervolgens het Gelders Genootschap gevraagd hierover een stedenbouwkundig advies uit te brengen. Ons advies luidt als volgt.

## Kenmerken omgeving

Het bedrijventerrein Hoeveveld biedt vooral ruimte aan kleinere bedrijven en bedrijfswoningen. Vooral aan de zijde van de Lindelaan heeft het bedrijventerrein een groen karakter met veel volwassen bomen. Het bedrijventerrein grenst aan de Middelweg, een oude straat, met vooral vrijstaande woonhuizen en diepe tuinen. Ook langs de Lindelaan liggen nog enkele vrijstaande woningen. Aan de andere zijde van het spoor liggen een bedrijventerrein met een meer industriële uitstraling en sportvelden. De spoorlijn Nijmegen-Venlo ligt op een groene spoordijk. Vanuit de trein heeft men zicht op de locatie.

## Kenmerken bureau Peutz in relatie tot omgeving

Bureau Peutz wijkt qua aard, omvang en aantal werknemers af van de andere bedrijven in de directe omgeving. Het bedrijf is opgebouwd uit een complex van gebouwen op een relatief groot terrein. De huidige situatie is in de loop der tijd ontstaan, maar niet bewust ontworpen. Uit het verzoek tot wijziging m.b.t. de bestemming en het gesprek met vertegenwoordigers van het bedrijf kan worden afgeleid dat men globaal de volgende zonering voor ogen heeft.

- De entree tot het terrein ligt aan de Lindenlaan. Aan de Lindenlaan liggen kantoren, ontvangstruimten, woon- en verblijfsruimten.
- Aan de zijde van de Middelweg is een parkeerterrein voorzien met een groene aankleding. Personeel met de auto bereikt deze voorziening via de entree aan de Lindenlaan. Omdat de Middelweg de functie heeft van snelfietsroute moet autogebruik hier worden beperkt.
- Het middendeel van het terrein is bestemd voor laboratoria en opslag onder dak. Men wil af van opslag in de open lucht en dat is positief.

Hoewel er dus wel een globaal idee aanwezig is over toekomstige ontwikkelingen adviseren wij toch om een soort van masterplan te laten opstellen, dat stedenbouwkundig en architectonisch richting geeft aan de ontwikkeling van het gebouwencomplex en de terreininrichting op langere termijn. Gelet op de omvang van het bedrijf t.o.v. de omgeving is dat o.i. gerechtvaardigd. Gedacht kan worden aan een meer campus-achtige uitstraling, die representatief is voor dit unieke bedrijf. Bovendien draagt zo'n masterplan bij aan de onderbouwing van bestemmingswijzigingen en de flexibiliteit, die gewenst is.

## Advies m.b.t. gevraagde bestemmingswijzigingen

**A) Hogere bebouwingshoogte voor laboratoriumfaciliteiten**
Voor het middendeel wil men de maximale bebouwingshoogte verhogen. In plaats van de huidige goot- en bouwhoogte van maximaal 6 m respectievelijk 10 m wil men naar één maximale bouwhoogte van 12 meter. Deze extra hoogte wordt alleen gevraagd voor een bouwvlak, dat ca. 12 meter afstand houdt t.o.v. de zuidelijke en noordelijke perceelsgrens. Deze extra hoogte zal daardoor vanaf die zijden in de omgeving nauwelijks waarneembaar zijn, omdat er lagere gebouwen voor staan. Ook vanuit het oosten en westen is deze extra hoogte acceptabel. Te overwegen is dit vlak in oostelijke richting tot en met laboratorium 2 voort te zetten om zo meer flexibiliteit in te bouwen (zie bijgaande schets). Een bouwhoogte van 12 meter is hier zeer acceptabel mede omdat de Lindenlaan hoger ligt en er aan de andere zijde van het spoor een bouwhoogte van 15 meter is toegestaan.

**B) Woonbestemming Lindenlaan 43-45 naar bedrijfsbestemming**
Het perceel Lindenlaan 43-45 vormt nu als woonbestemming een enclave binnen de bestemming bedrijfsterrein. Wijziging naar de bestemming bedrijfsterrein als aangrenzend is daarom acceptabel. Dan is het ook logisch om het bouwvlak hierop aan te passen voor wat betreft het vlak dat nu de bestemming wonen heeft en voor het belendende perceel van Peutz. De zones op de belendende bedrijfspercelen aan de noordzijde en de westzijde vallen nu buiten het bouwvlak en zijn als bosstroken van waarde voor de beleving. Geadviseerd wordt deze bestemming daarom vooralsnog niet te wijzigen (zie schets).

**C) Specifieke bestemming logies en verblijf, personeelsruimte etc.**
De aard en de omvang van het adviesbureau brengt specifieke activiteiten met zich mee, die niet zijn voorzien in het huidige bestemmingsplan, maar prima passen op deze locatie. Geadviseerd wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen. Te overwegen is deze functies te beperken tot een zone langs de Lindenlaan.

## Conclusie

Wij adviseren een soort van masterplan te laten opstellen, dat stedenbouwkundig en architectonisch richting geeft aan de ontwikkeling van het gebouwencomplex en de terreininrichting. De gevraagde bestemmingswijzigingen zijn, zoals hierboven toegelicht, uit stedenbouwkundige optiek zeer aanvaardbaar.

Met vriendelijke groet,

Ir. J. Wabeke
stedenbouwkundige




*Schets te wijzigen bestemmingsvlakken*

GELDERS genootschap