Zwembadlocatie Ooigraaf

Stedenbouwkundig kader & Beeldkwaliteitvisie

GEMEENTE BEUNINGEN

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING



Inhoud

Inleiding 3
Beleidskader 5
Ruimtelijke analyse 6
Opgave & programma 7
Ruimtelijke visie 8
Stedenbouwkundig kader 9
Beeldkwaliteit 11

Colofon

Kenmerk: W-22150
Datum: 04/09/2023
Product:
stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitvisie
In opdracht van:

GEMEENTE BEUNINGEN

opgesteld door: buro Waalbrug
Schoenaker 10, Beuningen
Telefoonnummer: 024-6752356
Emailadres: info@burowaalbrug.nl

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING







Inleiding

Een nieuw zwembad voor Beuningen op sportpark Ooigraaf

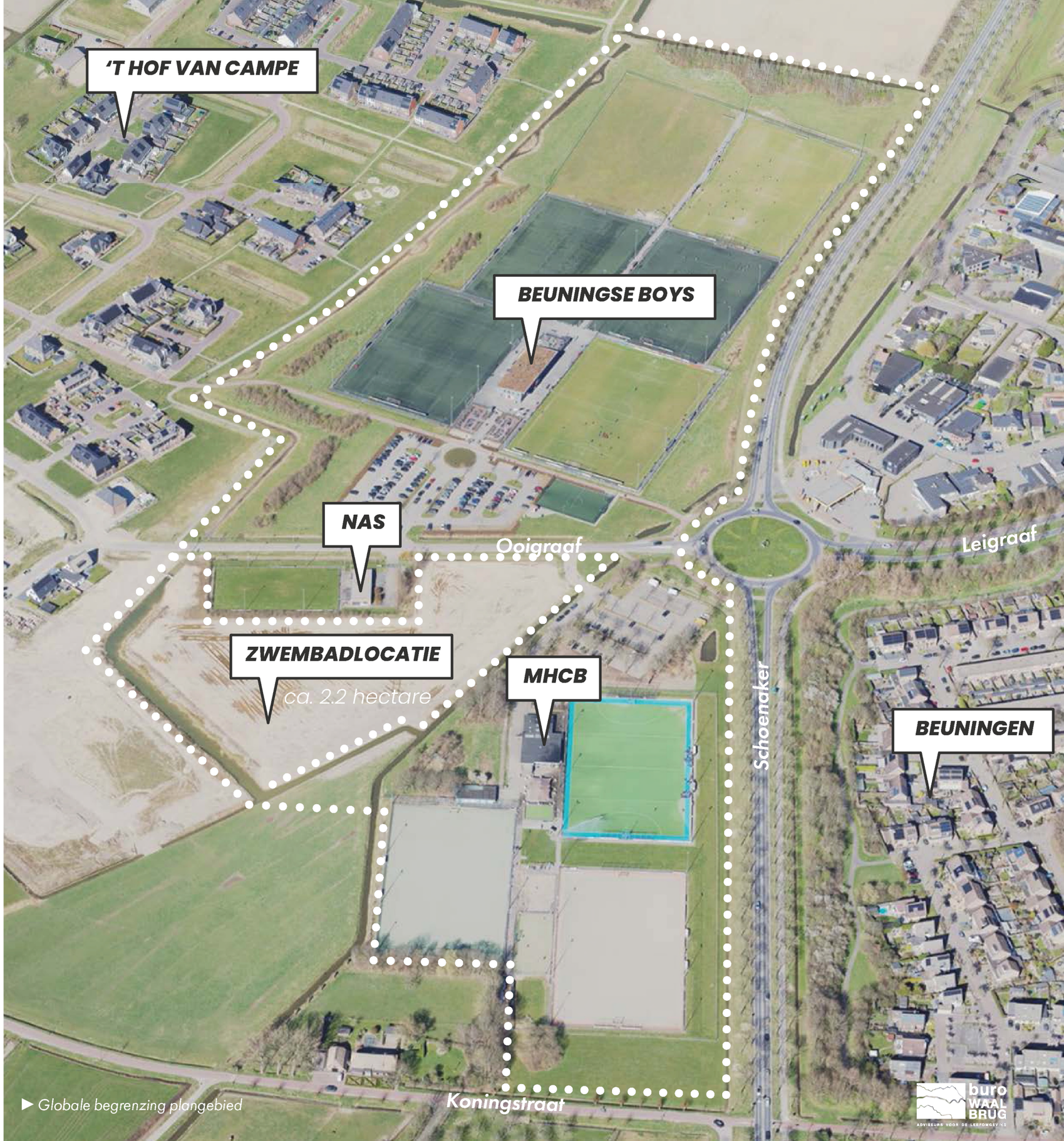
De gemeente Beuningen heeft besloten een nieuw openbaar zwembad te bouwen op sportpark Ooigraaf, ter vervanging van het huidige, in de kern gelegen, zwembad 'De Plons'. Naast de bouw van het zwembad speelt de wens om op onderhavig terrein een fitparcours en outdoor basketbalveld met daarbij voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe voorzieningen te realiseren. Eén en ander integraal vormgegeven en ingepast in zijn omgeving. Buro Waalbrug heeft reeds in een eerder stadium een stedenbouwkundige voorverkenning opgesteld voor de mogelijke realisatie van een nieuw zwembad op het sportpark tezamen met een aantal andere sport gerelateerde initiatieven. Aanvullend op deze stedenbouwkundige voorverkenning is Buro Waalbrug gevraagd onderhavig beeldkwaliteitplan op te stellen ter begeleiding van de aanbesteding voor de bouw van het zwembad en de integrale inrichting van het terrein.

Sportpark Ooigraaf

Het plangebied is gelegen tussen Beuningen en Ewijk, in een relatief open zone tussen beide kernen. Binnen deze zone bevindt zich het sportpark Ooigraaf, waar de sportclubs MHCB (hockey), NAS (korfbal) en Beuningse Boys (voetbal) reeds gevestigd zijn. Het sportpark wordt ontsloten via de Ooigraaf op de weg Schoenaker.
Aan de (zuid)westzijde van het sportpark bevindt zich de woningbouwontwikkeling 't Hof van Campe, waarvan de laatste clusters woningen momenteel worden gerealiseerd. Direct aan de oostzijde van de Schoenaker ligt de kern van Beuningen. Ten noorden en zuiden loopt de open zone verder tot de van Heemstraweg aan de noordkant en het bedrijventerrein Schoenaker aan de zuidkant. Iets verder naar het zuidwesten is het nieuwbouwplan Hoge Woerd in ontwikkeling. Hier worden in de nabije toekomst nog eens ca. 150 woningen gerealiseerd.

Hardheidsclausule

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitcriteria in dit beeldkwaliteitplan, is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd afwijkend te adviseren. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van het voorliggende beeldkwaliteitplan niet voorzien was.



► *Globale begrenzing plangebied*

ZICHT OP PLANGEBIED VANAF DE AFRIT SCHOENAKER



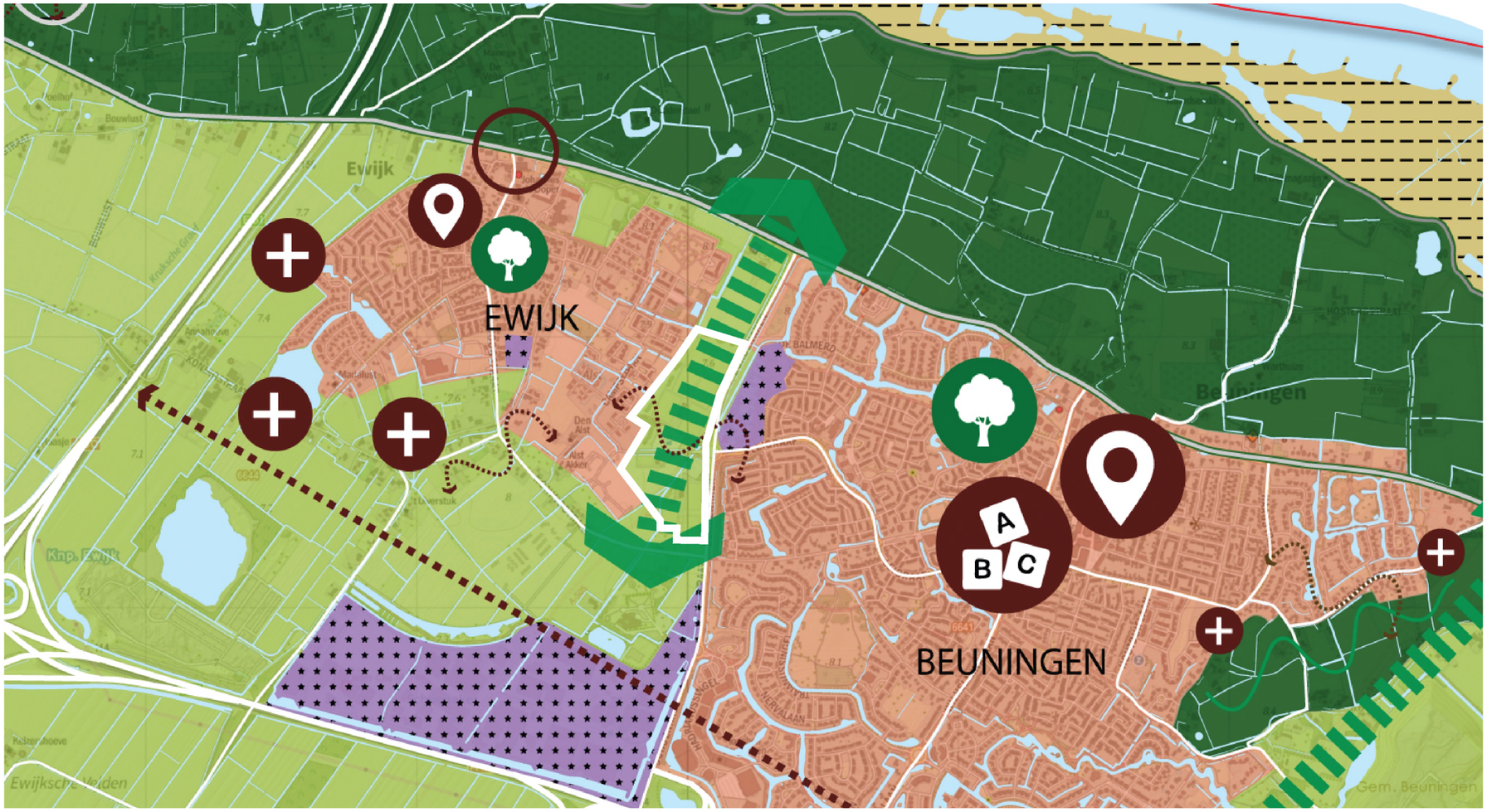
Beleidskader

Omgevingsvisie Beuningen

De omgevingsvisie is een integrale gebiedsvisie voor de lange termijn, circa tot het jaar 2040. Hierin staan ambities en opgaven geformuleerd voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de gemeente. Het is daarom van belang om te beschouwen wat er aan ambities over sportpark Ooigraaf in de visie staat omschreven.

Het sportpark ligt in de: 'landschappelijke zone, ontwikkelen met ruimte voor beweging en sport'. Zoals omschreven in de omgevingsvisie Beuningen. De toevoeging van sport gerelateerde functies past binnen 'het ontwikkelen van ruimte voor beweging en sport'. Aandachtspunt is de inpassing van bijbehorende bebouwing in de landschappelijk zone.

Het sportpark ligt in het deelgebied 'Kommen'. Dit deelgebied kent in de omgevingsvisie twee speerpunten: behoud openheid en behoud agrarische functies. Binnen de contouren van het sportpark is, bestemmingsplantechnisch, geen sprake meer van agrarische functies. Het gebied kenmerkt zich door een zekere 'openheid, maar wordt ook intensief gebruikt door de sportfuncties met aanverwante voorzieningen. Bij de realisatie van het zwembad is het dus zaak, gezien het relatief grote bouwvolume, bij de verdere invulling van de locatie rekening te houden met de gebiedskenmerken, bijvoorbeeld door zo compact mogelijk te bouwen en door de exacte positioneringen van het gebouw zorgvuldig te bepalen. Kwaliteit toevoegen aan de locatie zal de landschappelijke zone ook verder versterken, bijvoorbeeld door het realiseren van een stevig groen kader, recreatieve routes, gebouwgebonden groen, natuurvriendelijke oevers, etc. Dit vraagt om een zorgvuldige inrichting van de buitenruimte en extra aandacht voor de architectuur het gebouw.



Visiekaart gemeente Beuningen

N

Datum: 20-07-2021

- Woongebied
- Bedrijventerreinen
- Uiterwaarden
- Oeverwallen
- Kommen
- Water

- Concentreren/behouden winkelvoorraad
- Toevoegen van woningen mogelijk
- Mogelijkheden voor regionale voorzieningen
- Behoud ontmoetingsplekken
- Behoud van groen- en waterstructuren
- Toegankelijk maken groen
- Snel-fietsverbinding ontwikkelen (indicatief)
- Recreatief ontwikkelen 'de Groene Heuvels'
- Aandachtspunt voor verbetering toegang
- Versterken kwaliteit overgang kern-bedrijventerrein
- Recreatieve verbindingen verbeteren
- Landschappelijke zone ontwikkelen met ruimte voor beweging en sport
- Bufferzone behouden
- Dijk als recreatief verbindend element behouden en verbeteren
- Ontwikkelingen langs Heemstraweg mogelijk met behoud van landschappelijke kwaliteit.
- Behoud waardevol open gebied

Visiekaart omgevingsvisie Beuningen. Toegevoegde witte contour behelst sportpark Ooigraaf

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Ruimtelijke analyse

Op driesprong wonen, sport en buitengebied

De afzonderlijke sportaccommodaties kennen elk hun eigen oriëntatie, parallel aan de Schoenaker (MHCB, Beuningse Boys) of Ooigraaf (NAS), met intern een sterk orthogonale structuur.

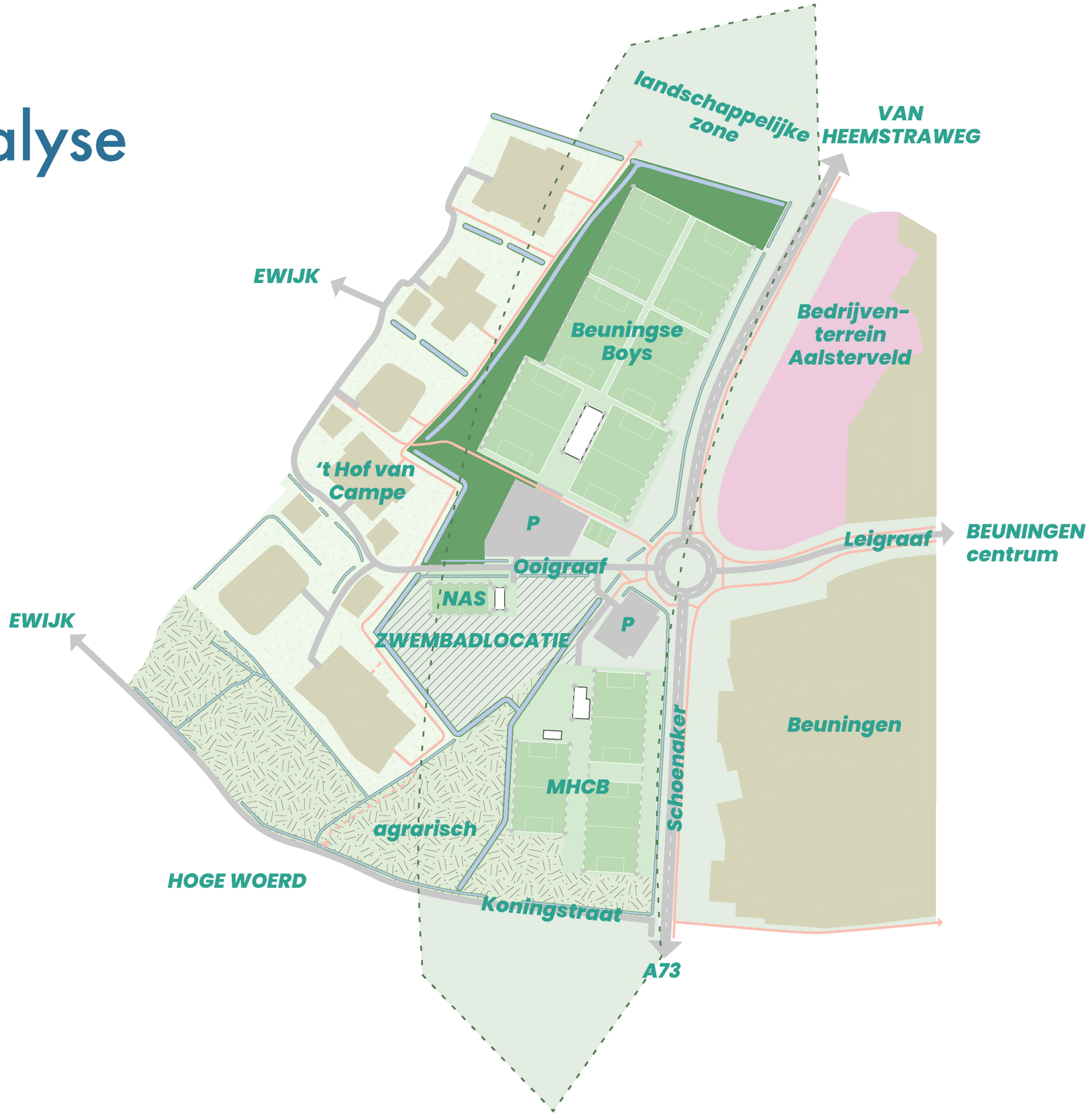
Regionaal wordt het gebied in noord-zuid richting ontsloten door de Schoenaker, de verbinding tussen de A73 en de Van Heemstraweg. Lokaal vindt vanuit Beuningen en Ewijk de ontsluiting in oost-west richting plaats, via de Ooigraaf en de Leigraaf. Voor voetgangers en fietsers is nabij de rotonde met de Schoenaker een oversteekplek aanwezig. Extra aandacht voor veilige oversteekplekken op de Ooigraaf en Schoenaker voor (recreatieve) wandelaars en fietsers is gezien de toename aan functies van belang.

Ten noorden en westen van het complex van Beuningse Boys ligt een landschappelijke groenzone, gecombineerd met een recreatieve route en ruimte voor water met natuurvriendelijke oevers. Langs de Schoenaker liggen brede stroken met gemaaid gras, laanbomen en waterlopen. De Ooigraaf wordt begeleid door jonge aanplant en (brede) sloten.

Ten zuidwesten van de planlocatie is het laatste cluster van ‘t Hof van Campe in ontwikkeling, aan de oost- en zuidzijde geflankeerd door agrarisch gebied, met meer landelijke kenmerken.

‘t Hof van Campe is een ruim opgezette woningbouwontwikkeling, met solitaire wooncclusters in een groene mal. In noord-zuid richting loopt een wandel/fietsroute, die de clusters verbindt met de kern Ewijk en, vlak langs het complex van Beuningse Boys lopend, met de Schoenaker/Beuningen. Volgens planning volgt in de toekomst aan de zuidzijde van de Ooigraaf een verbinding met de Koningstraat en Hoge Woerd.

Het parkeren vindt plaats aan de voorzijde van het complex van Beuningse Boys en MHCB, waardoor de sportvelden en bebouwing in de 2e lijn liggen ten opzichte van de Ooigraaf. Het gebied is daarmee niet direct goed leesbaar voor bezoekers.



Opgave & programma

De verschillende in te passen programmaonderdelen kennen ieder hun eigen ruimtevraag en hebben invloed op de benodigde waterberging en het aantal toe te voegen parkeerplaatsen. Uitgangspunt is om de verschillende functies met elkaar te combineren om zo tot een efficiënte en functionele verdeling te komen. Door de functies te combineren ontstaat er meer ruimte voor de groene inrichting en waterberging.
Om tot een goede inpassing te komen zijn de afzonderlijke programmaonderdelen met randvoorwaarden uiteengezet en verbeeld.

Zwembad

De gemeente heeft momenteel meerdere programmatische scenario's voor het zwembad in overweging. We gaan in deze studie uit van het scenario met het grootste aantal m^2 aan programma. Uitgangspunt is dat alle m^2 BVO op maaiveld gerealiseerd kunnen worden. We gaan daarmee dus uit van de maximale footprint. Met dit uitgangspunt is er altijd voldoende ruimte binnen de studie om het gewenste programma te realiseren.
Uitgangspunt ruimtereservering: ca. 1750 m^2 BVO.
Waarvan zwemwater(relevant voor parkeervraag):
Wedstrijdbassin: 25m x 10,4m
Instructiebassin: 12m x 10m

Fitparcours

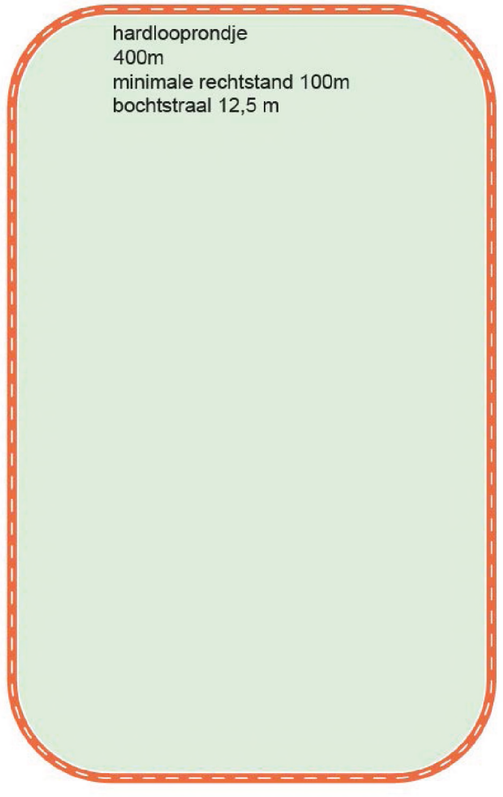
Minimale baanlengte 400m met ten minste één rechtstand van 100m. De bochtstralen bedragen minimaal 12,5m.
Materiaalgebruik: Grauwacke.
Afwijkend materiaal - en kleurgebruik t.o.v. omliggende voet- en fietspaden. Om ongewenst gebruik van het fitparcours en conflicten tussen sporters en voetganger/fietsers te voorkomen. Eveneens mag het parcour niet kruisen met fiets- en wandelpaden of met overige wegen.

Outdoor basketbalveld

Speelveld 28m x15m met een omloop van 2m.

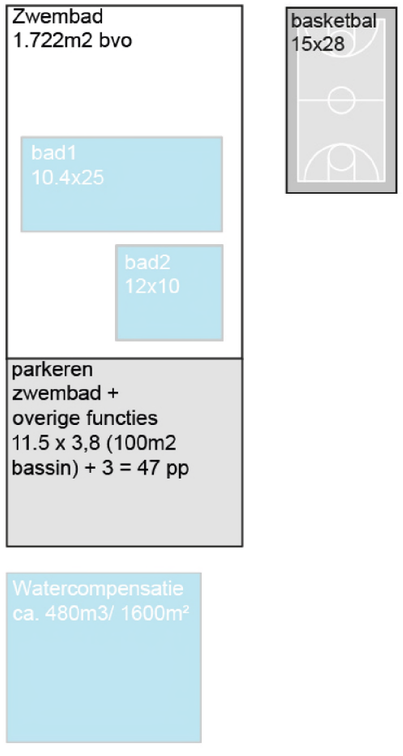
Parkeren

In de ruimtereservering voor parkeergelegenheid is zowel het zwembad als de overige functies meegenomen. Het zwembad genereert het overgrote deel van de toename aan parkeerbehoefte. Uitgangspunt is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in het 'Parapluplan Parkeren' Beuningen. De locatie ligt binnen deelgebied 'overig rest bebouwde kom'. Daarbij dient de rij 'weinig stedelijk' en de gemiddelde normering gehanteerd te worden.



De gemeente heeft geen norm voor fietsparkeren. In de verdere uitwerking dient hier nader naar gekeken te worden. Het is van belang voldoende ruimte te reserveren voor fietsparkeerplaatsen nabij de ingang van het zwembad, in het zicht (sociale controle) en met een logische en veilige routing naar de omgeving.

Parkeervraag zwembad
3.8 x 11.5 (gem. norm uit ppp) = +/- 44 pp
(parkeernorm geldt per 100m2 bassin. Totaal oppervlakte bassin's: 380m2) + 3 parkeerplaatsen voor de overige functies t.o.v. het zwembad.
Benodigde parkeerplaatsen = 47 st.



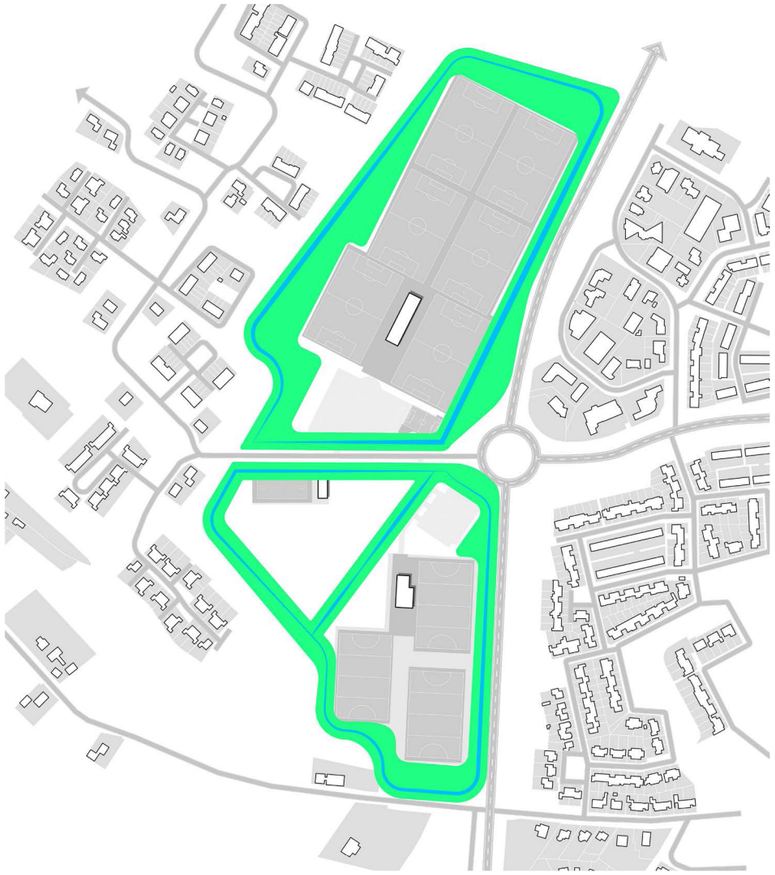
Water

Wanneer bij een ontwikkeling het verhard oppervlak toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie, vereist het waterschap dat er extra waterberging wordt aangebracht, ter compensatie. Hiervoor hanteert het waterschap Rivierenland een aantal richtlijnen en er is ook gemeentelijk beleid van toepassing. Mogelijk dat de bestaande watergangen reeds een overmaat kennen die (deels) ter compensatie van dit extra verharde oppervlak gebruikt kunnen worden, in het watersysteem is dan al rekening gehouden met het toekomstige gebruik van het plangebied voor sportvoorzieningen. Hierover zal overleg met het waterschap plaatsvinden. Indien in het plangebied toch (aanvullende) voorzieningen nodig zijn, dan worden deze op natuurlijke wijze geïntegreerd in het ruimtelijk ontwerp en de inrichting.

Ruimtelijke visie

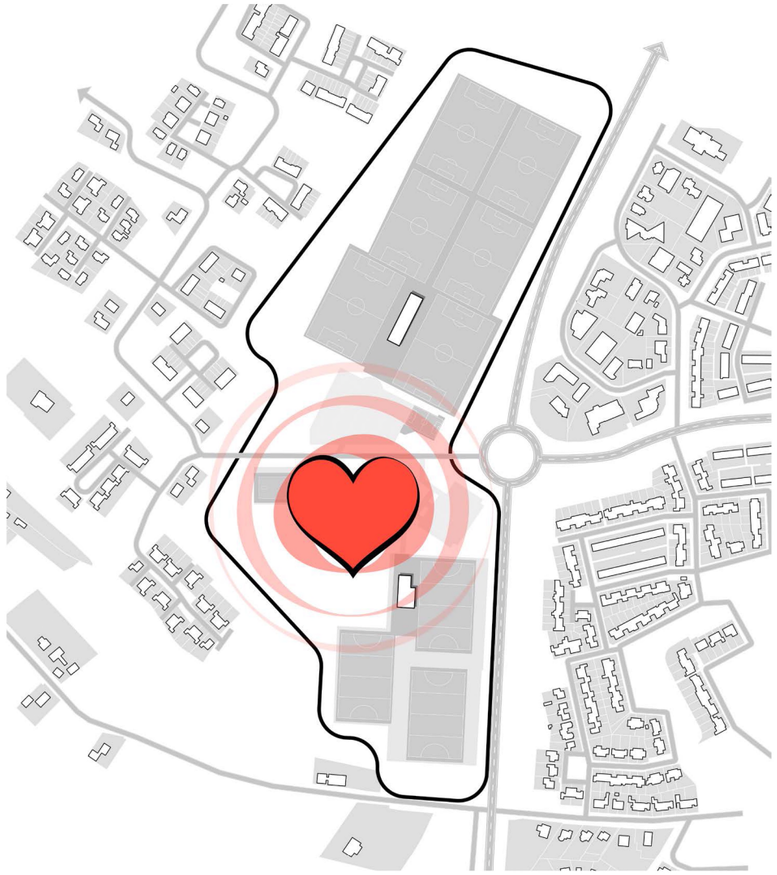
Nieuw hart voor de Ooigraaf

Groen-blauw kader



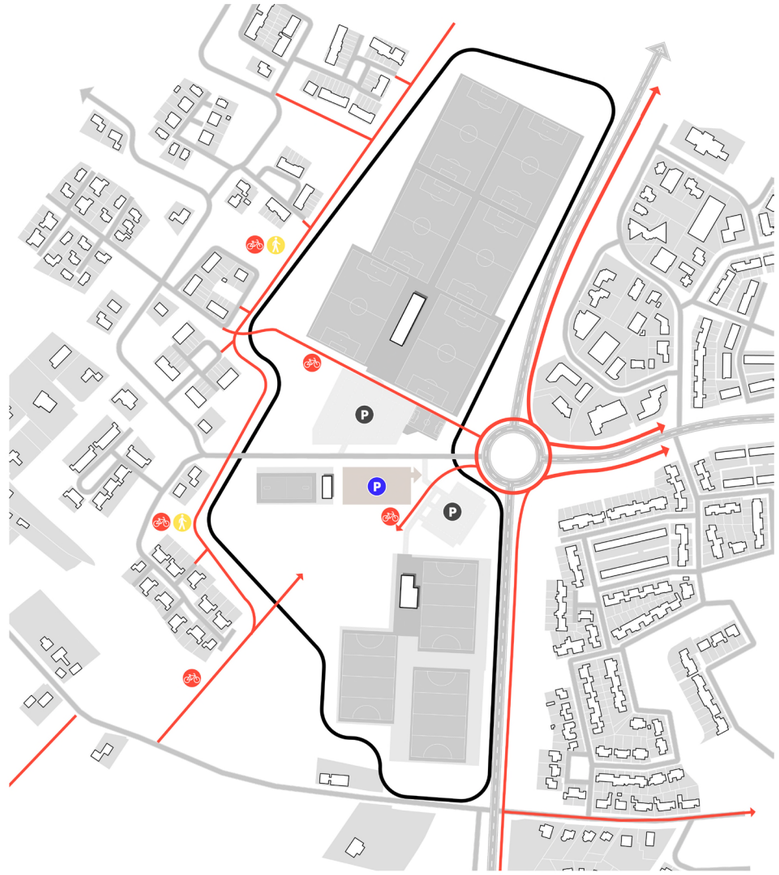
- Groen-blauw kader versterken en aansluiten op ‘landschappelijke zone’ opgenomen in Omgevingsvisie Beuningen;
- Aaneengesloten, robuuste groenstructuren. Passend bij maat en schaal sportpark en landschapszone, daarbinnen creëren sportlandschap;
- Aaneengesloten watersysteem.

Bundeling van voorzieningen in het centrale hart



- Centrale ligging en nieuwe functie (zwembad) zorgen voor nieuw hart in sportlandschap;
- (Nieuwe) functies zo veel als mogelijk clusteren op centrale plek;
- Clustering bevorderd levendigheid en maakt kruisbestuiving mogelijk, bijvoorbeeld het delen van kantines, kleedkamers, (fiets)parkeren, etc.;
- Bebouwing gaat zoveel mogelijk op in het landschap. Zelfstandige objecten, in oriëntatie op elkaar afgestemd.

Stimuleren langzaam verkeer en verbeteren verkeersveiligheid Ooigraaf



- Inritten op de Ooigraaf zoveel als mogelijk clusteren en zo dicht mogelijk bij de Schoenaker positioneren(zonder de doorstroom op de rotonde te belemmeren);
- Uit alle richtingen bereikbaar voor langzaamverkeer met aandacht voor veiligheid op oversteekpunten en voldoende, goede en veilige stallingsplekken;
- Langzaamverkeersroutes zo veel als mogelijk loskoppelen van autoverkeer;
- Parkeren zoveel als mogelijk bundelen, beperken zoekverkeer;
- Recreatieve routes koppelen en verbinden met omgeving.

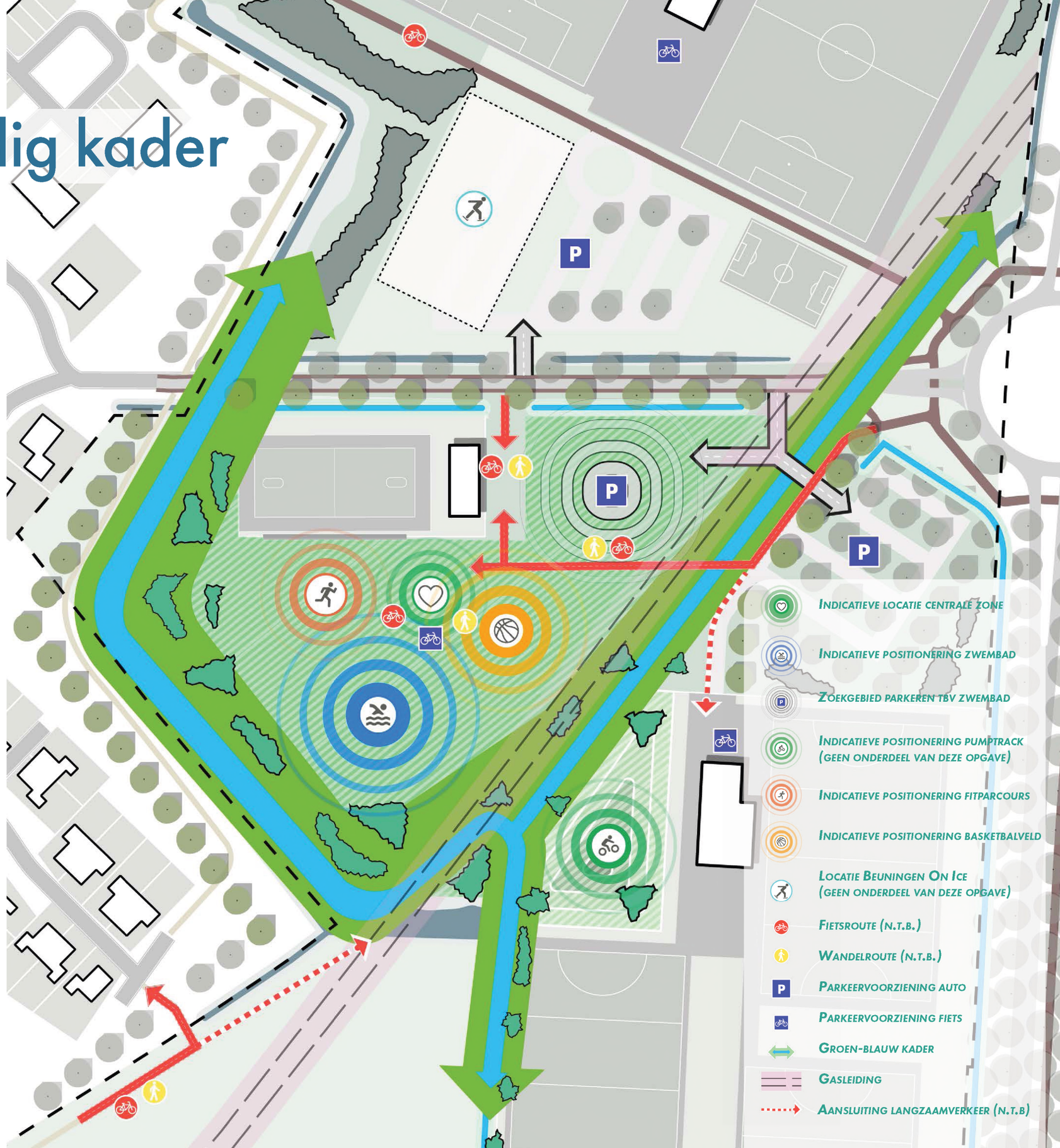
Stedenbouwkundig kader

Clustering van functies in nieuw sportlandschap

De nieuwe functies voegen zich centraal op Sportpark Ooigraaf in de bestaande context en dichtbij de bestaande infrastructuur. Hier vormt zich het nieuwe hart van de Ooigraaf. Het nieuwe hart hecht de bestaande sportvoorzieningen aaneen en wordt integraal vormgegeven. Ze is uit alle richtingen goed ontsloten voor voetgangers en fietsers. Autoverkeer bereikt de parkeerplaatsen via de twee bestaande inritten op de Ooigraaf, één aan de noordzijde en één aan de zuidzijde. Omzoomd door een royale en stevige groen-blauwe, landschappelijk ingerichte zone, ontstaat een prettig verblijfsklimaat met recreatieve functies. Ze verbindt de diverse sportfuncties en maakt het sportpark tot één geheel. Hier wordt tevens de ruimte gezocht voor de eventueel benodigde extra waterberging.

De toekomstige functies op het terrein vormen zich rondom een centrale zone. Het nieuwe zwembad is de blikvanger van het hart, met zijn gezicht richting de rotonde en de Ooigraaf. Aan de oostzijde ligt het entreegebied, waar diverse bezoekersstromen en functies samenkomen. Het nieuwe parkeerterrein kan worden gekoppeld aan die van MHCB, gebruikmakend van de bestaande in-/uitrit op de Ooigraaf. Hierdoor ontstaat één functioneel terrein en wordt zoekverkeer beperkt. Bij het maken van definitieve keuze voor de locatie van het zwembad dient de locatie voor de aanverwante parkeervoorziening in samenhang worden overwogen. De locaties met 'aureool' zijn indicatief weergegeven en kunnen, indien passend, gewijzigd worden. In het gebied wordt een ordening voorgestaan van parkeren in de noordwest hoek het zwembad aan de zuidzijde en het basketbalveld daartussen in. Het basketbalveld tussen de centrale zone en het entreegebied zorgt hier voor extra levendigheid, bevordert sociale controle en kan in de nabijheid van het zwembad eventueel gebruik maken van de aanwezige voorzieningen. Dit geldt in zekere mate ook voor het fitparcours. Deze kan een plek krijgen, slingerend, rondom de nieuwe voorzieningen, en eventueel deels door de landschappelijk ingerichte groen-blauwe zone.

De gearceerde zone fungeert als zoekgebied voor de nieuw te realiseren en nu indicatief gepositioneerde functies. Het oppervlak van deze zone overstijgt de gecombineerde ruimtevraag van deze voorzieningen ruim. Dit biedt voldoende flexibiliteit om bij veranderende inzichten of verandering in programma te schuiven binnen het gegeven kader met een zo groen mogelijke inrichting. Wel moet opgemerkt worden dat er op het aardgasleiding tracé niet gebouwd mag worden en er ook geen grond opgeworpen mag worden. Elementverharding is wel toegestaan.



Stedenbouwkundig kader

Ruimtelijke randvoorwaarden

Vanwege de complexiteit van de opgave is ervoor gekozen om slechts een globaal kader te stellen. Hiermee wordt getracht om maximale speelruimte te bieden waarbinnen het mogelijk is de meegegeven ambities te realiseren.

- 1: uiterste bouwvlak waarbinnen het nieuwe gebouw en de parkeeroplossing moet landen. Waarbij aandacht en ruimte moet zijn voor groen en een passende terreininrichting;;
- 2: in deze zone kan indien nodig ook parkeren plaatsvinden;
- 3: bestaande overloop parkeerplaats
- Doorzetten en versterken groenzone tussen sportpark en 't Hof van Campe. minimale breedte 15 meter;
- Groene overgangszone met NAS minimaal 5 meter;
- Locatie verbinden voor langzaamverkeer met 't Hof van Campe/Hoge Woerd aan zuidzijde en Schoenaker. Route nader te bepalen;
- Positie bebouwing is vrij, wel dient de oriëntatie zo veel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande orthogonale bebouwingstructuur van het sportpark en rekening te houden met de ordening van functies;
- Parkeerterrein zwembad ontsluiten via bestaande inrit op Ooigraaf.



ZOEKGEBIED BEBOUWING EN PARKEREN (GROEN EN TERREININRICHTING)

ZOEKGEBIED PARKEREN (OP GASLEIDINGTRACÉ)

GROENZONE & WATER DOORZETTEN MIN. 15 METER BREED

LANGZAAMVERKEERVERBINDING MET 'T HOF VAN CAMPE/ HOGE WOERD/ KONINGSTRAAT EN SCHOENAKER

GEBRUIKMAKEN VAN BESTAANDE ONTSLUITING OP OOIGRAAF

Beeldkwaliteit

Beeldambitie landschap en buitenruimte

Het plangebied met nieuwe voorzieningen is integraal vormgegeven en voegt zich in het groen/blauwe kader van het gehele sportpark de Ooigraaf. De landschappelijke zone, op de overgang van het sportpark en 't Hof van Campe, wordt langs de west- en zuidzijde van het plangebied doorgetrokken. Een eerste aanzet is reeds gemaakt met de realisatie van de brede watergang met natuurvriendelijke oever. De afstand tussen de oever en de grens van het zoekgebied bedraagt minimaal 15 meter. Deze zone zal op een natuurlijke en ecologische wijze worden ingericht. Naast opgaande en lage beplanting is het eventueel (deels) mogelijk om glooiende, ecologisch waardevolle gradiënten toe te passen met een hoogte van maximaal 1,5 meter. Zo wordt een gevarieerde en zachte overgang naar 't Hof van Campe gerealiseerd. Er wordt gestreefd naar een efficiënte indeling van de verschillende functie. Door de functies te combineren ontstaat er meer ruimte voor de groene inrichting en waterberging. De buitenruimte is landschappelijk ingericht waarin de diverse programma onderdelen naadloos in elkaar overlopen. Rondom de entree van het zwembad ontstaat een levendig gebied waar verschillende functies samenkomen.

Overige aandachtspunten:

- Inrichting van de landschappelijke zone levert een wezenlijke en stevige bijdragen aan het groen-blauwe kader rond het sportpark en het verbeteren van de biodiversiteit. Ook binnen dit kader wordt het gebied zo groen als mogelijk ingericht;
- In de buitenruimte zoveel als mogelijk natuurlijke materialen toepassen. Bijv. natuurlijke sportaanleidingen naast het fitparcours (geen fitnesapparaten);
- Toepassen van verharding beperken, waar mogelijk groene- of halfverharding toepassen;
- Langzaamverkeer stimuleren met prettige en veilige verbindingen en fietsparkeren dichtbij de entree van het zwembad;
- Toepassen van gebiedseigen beplanting en soorten;
- Benodigde waterberging koppelen aan bestaande waterstructuur;











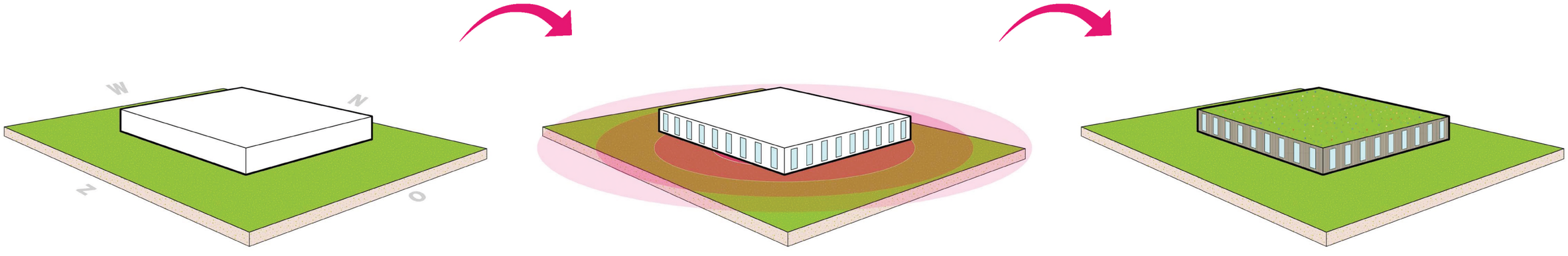




*beelden geven een ruimtelijke vertaling van de principes weer, het is nadrukkelijk geen ontwerp.

Beeldkwaliteit

Ambities realisatie nieuw hart sportlandschap Ooigraaf



Massa

- Impact op landschappelijke zone beperken door het volume zo compact als mogelijk vorm te geven met de minimale benodigde hoogte.
- Maximale bouwhoogte gelijk aan vigerend bestemmingsplan: 8 meter.

Oriëntatie

- Volume alzijdig oriënteren met de meest representatieve gevels naar de oost- en noordzijde.
- Transparantie in de gevel aanbrengen, waarbij zicht op omliggende woningen (eventueel door inpassingsmaatregelen) zoveel mogelijk wordt beperkt.

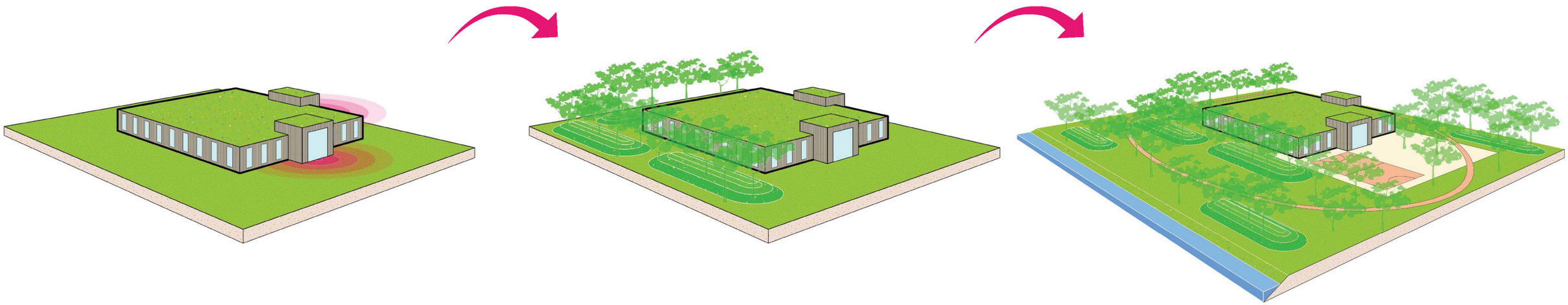
Materialisatie

- Toepassen van materialen met een natuurlijke uitstraling, passend bij de landschappelijke zone en de groene omgeving. Gedacht kan worden aan hout en/of andere biobased materialen en het toepassen van groene gevels en/of dak (in combinatie met zonnepanelen).
- Materialen toepassen met een rustige, ingetogen uitdrukking.
- Geleding in gevelvlakken en bouwmassa.
- Geen grote aaneengesloten gevelvlakken

*beelden geven een ruimtelijke vertaling van de principes weer, het is nadrukkelijk geen ontwerp.

Beeldkwaliteit

Ambities realisatie nieuw hart sportlandschap Ooigraaf



Herkenbare entree

- Duidelijk herkenbare (hoofd)entree. De entree van het gebouw kan zowel in de oostgevel, richting de Schoenaker, als in de noordgevel, richting de Ooigraaf, worden gepositioneerd.
- Entree ook in de inrichting van de buitenruimte herkenbaar maken.
- Geleding in de bouwmassa kan oriëntatie en hiërarchie benadrukken (zijde Ooigraaf vs. zijde 't Hof van Campe).

Landschappelijke inpassing

- Met name aan de west- en zuidzijde vraagt het terrein om een extra zorgvuldige landschappelijke inpassing, hiermee de ruimtelijke impact van de ontwikkeling verzachtend richting de bebouwingsclusters aan 't Hof van Campe.
- Inpassing gebruiken om direct zicht vanuit bebouwing op omliggende woningen te beperken.

Integraal vormgegeven sportlandschap

- Het zwembadgebouw en het buitenterrein met basketbalveld, fitparcours, (fiets)parkeerterrein, water en groen, worden integraal vormgegeven waarbij het terrein als één geheel ervaren wordt.

Beeldkwaliteit

Beeldambitie zwembadgebouw

Het zwembadgebouw vormt het nieuwe hart voor sportpark Ooigraaf en komt vrij in een groene omgeving te liggen. Dit vraagt om een (extra) zorgvuldige vormgeving, passend bij de landschappelijke uitstraling van de plek met een ingetogen uitdrukking. Tegelijkertijd ligt het gebouw prominent in de, in de omgevingsvisie aangeduide, landschappelijke zone en dient de ruimtelijke impact van het volume beperkt te worden. Tevens kan het gebouw dienen als (geluids-) buffer naar de omgeving.

De nadruk ligt op het groen. Het gebouw is compact vormgegeven en heeft een natuurlijke uitstraling. Het orthogonale volume is zo veel als mogelijk zuiver van vorm, waarbij enige geleding in de massa mogelijk is. Het nastreven van een rustig beeld staat voorop. De omgevingsvisie verwoordt de ambitie om meer natuurinclusief te bouwen. Het toepassen van biobased materialen en natuurinclusiviteit is uitgangspunt en voorwaarde bij de bouw van het zwembad en de inrichting van het buitenterrein. Het zwembad presenteert zich hoofdzakelijk richting de Schoenaker en de Ooigraaf met een herkenbare entree, wat de leesbaarheid van het gebied bevordert.

Overige aandachtspunten:

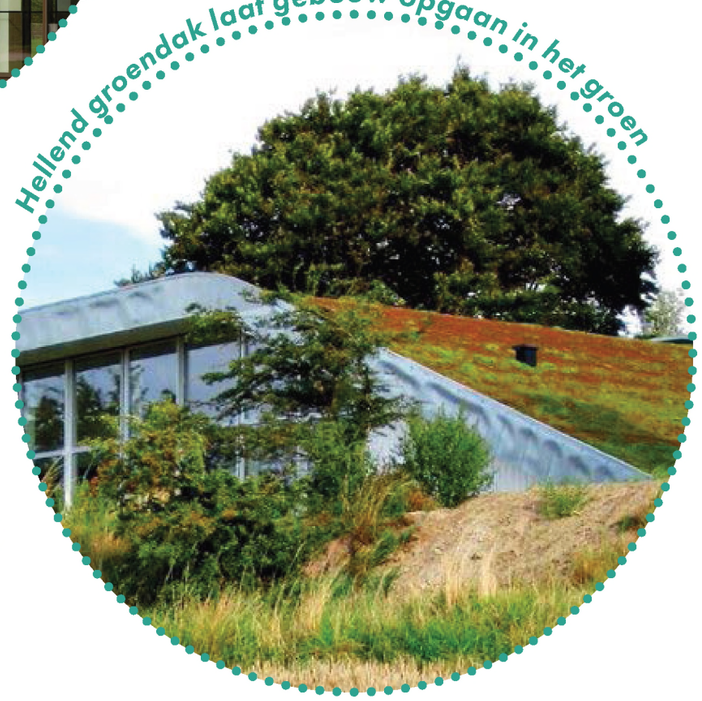
- Aanduidingen op de gevel zijn opgenomen in de architectuur;
- Eventuele dakinstallaties en zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanaf maaiveld;
- Gebruik maken van passieve energie door bijv. benutten opwarmend vermogen aan de zuidzijde;
- Technische ruimte, afvalcontainers, trafo's, etc. worden inpandig opgelost en geïntegreerd in het volume. Toegang tot de logistieke en technische voorzieningen zijn een integraal onderdeel van de gevel;
- Gebruik van platte of licht hellende daken ten behoeve van de mogelijkheid voor een groen dak is mogelijk;
- Aan de zuidzijde kan het gebouw worden geïntergreed met de landschappelijke zone, al dan niet met een grondwal;
- Bij de vormgeving en gevelindeling van het gebouw zal rekening moeten worden gehouden met NAS.

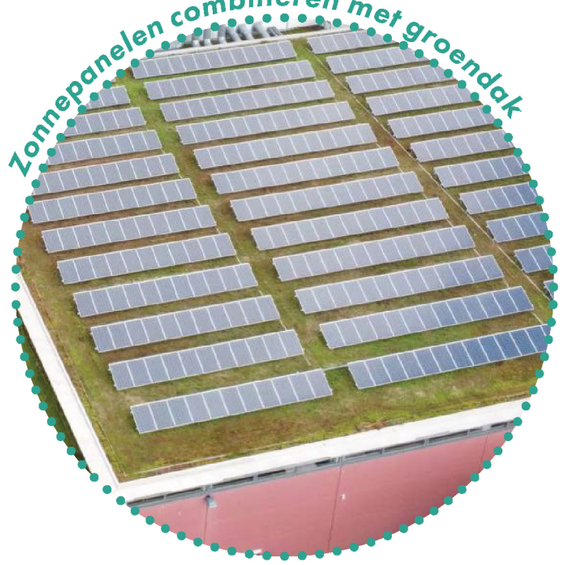














buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen
Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl
Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01