

## **Ruimtelijke opbouw overgangszone**

De overgangszone is opgebouwd uit 3 deelgebieden: een hoog niveau op  $\pm 50$  m +NAP (hetzelfde niveau als het naastliggend bedrijventerrein), een middelhoog niveau op  $\pm 38$  m +NAP en in dit middelhoge niveau uitgespaarde balkons op een hoogte van  $\pm 30$  m +NAP. Deze balkons bevinden zich ongeveer 15 meter boven de bodem van de groeve. Dit is indicatief verbeeld in de afbeelding "principe doorsnede overgangszone balkons" in de bijlage van dit rapport.

Het hoogste terras wordt bebouwd met grotere gebouwen die tot op de rand van de steilrand kunnen staan. De ontsluiting wordt geregeld vanaf de kant van het bedrijventerrein of vanaf het tweede terras (uitbouw op het lagere niveau).

Het bovenste terras mag voor maximaal 70% bebouwd worden, met dien verstande dat er tussen de bebouwingsblokken minimaal 30% vrije ruimte open blijft om doorzicht tussen het bedrijventerrein en de groeve mogelijk te houden. De maximale bouwhoogte is 4 lagen.

Er is een vertaling gemaakt van het programma zoals dat nu in de begroting staat. Dit is in onderstaande afbeeldingen verbeeld. Het bovenste terras van de overgangszone is schematisch (maar in verhouding) weergegeven, een gebied van 25 x 537 meter groot. De zwarte vlakken zijn gebouwen in 4 bouwlagen, de bruine vlakken zijn gebouwen in 3 bouwlagen, de rode vlakken zijn gebouwen in 2 bouwlagen, de oranje vlakken zijn gebouwen in 1 bouwlaag en de zwarte contour is reserveruimte in maximaal 4 bouwlagen. De maximale bebouwingscapaciteit van 70% ontstaat dus alleen als alle gebouwen de volledige bouwdiepte van 25 meter benutten.

Er moet nog een maat vastgesteld worden voor de minimale afstand tussen de gebouwen en de verdeling van de 30% vrije ruimte over de hele strook. De open plekken zullen een relatie moeten hebben met (de infrastructuur in) het bedrijventerrein, zodat vanuit dit gebied de visuele relatie met de groeve niet verbroken wordt. Bij de uitwerking van het bedrijventerrein en de overgangszone zal dit in samenhang moeten worden opgepakt.



Dit bebouwingsschema mag dus niet, omdat hier wel 70% bebouwd is, maar geen 30% vrije ruimte tussen de gebouwen overblijft:



Dit bebouwingsschema mag ook niet, omdat de 30% vrije ruimte onevenwichtig verdeeld is over de strook:



Dit bebouwingsschema mag wel (want 30% vrije ruimte tussen de gebouwen), maar benut de maximale bouwpotentie van 70% van het oppervlakte niet:



Het tweede terras wordt bebouwd met kleinere en lagere gebouwen. Het gebied mag voor 10% bebouwd worden in maximaal 2 bouwlagen. Hier bevinden zich de belangrijkste openbare routes, zowel voor de ontsluiting van de diverse gebouwen als ook een wandelroute die een "rondje om de groeve" mogelijk maakt. Het is belangrijk om een brede boulevard te ontwikkelen, er moeten nog spelregels worden ontwikkeld om een doorgaande bebouwingvrije zone te waarborgen. Ook moet nog bepaald worden of de gebouwen op dit niveau aan de rand van de groeve mogen staan (zoals in onderstaand schema) en over welke lengte. Gebouwen op dit niveau kunnen zowel:

- vrij op dit terras staan
- een uitbouw zijn van een gebouw op het hoogste niveau (en van het lagere niveau de toegang regelen)
- een hoofdgebouw zijn met een uitbouw in een van de balkons (en in het gebouw de toegankelijkheid van het balkon regelen)

Als deze opties zijn in onderstaand schema weergegeven.

De balkons (uitsparingen in het tweede terras) mogen voor 50% bebouwd worden in één bouwlaag. De exacte ligging van deze uitsparingen moet nog bepaald worden. Ook de toegankelijkheid moet nog, door het hoogteverschil van 8 meter) nader uitgewerkt worden.

Dit zou (conform het huidige programma) het volgende bebouwingsplan van de gehele overgangszone kunnen opleveren:



Het aanzicht vanuit de groeve zou dan (op basis van de huidige begroting/inzichten) het volgende kunnen zijn:

