

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

**BEHOREND BIJ DE ONTEIGENINGSBESCHIKKING INZAKE
ONTEIGENINGSPLAN DE KRONKELS-ZUID**

Onteigeningsstuk B-6: De zakelijke beschrijving.

1. Onteigeningsbelang

1.1. Aanleiding beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor de onteigening nodig is

Haarbrug-Zuid is het recentst ontwikkelde bedrijventerrein in de gemeente Bunschoten. Dit bedrijventerrein is volledig uitgegeven. De behoefte aan nieuwe bedrijfsgrond is zeer urgent en vormt de aanleiding voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, De Kronkels-Zuid, ten zuiden van bedrijventerrein De Kronkels en ten westen van bedrijventerrein Haarbrug-Zuid.

Daarnaast wil de gemeente verplaatsing mogelijk maken van enkele grote bedrijven uit onder andere De Zuidwenk naar de zuidelijke bedrijventerreinen. De ligging van de Zuidwenk is zodanig dat binnen de kern van het gebied verkeershinder en milieuhinder ontstaat (onder andere op de Oostelijke Randweg). De Zuidwenk kan vervolgens worden heringericht als nieuw woongebied.



Figuur 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van De Kronkels en Haarbrug Zuid

Om het plan, de ontwikkeling van het bedrijventerrein, te kunnen uitvoeren, heeft de gemeenteraad in eerste instantie op 3 november 2022 het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid vastgesteld. Vanwege ambtshalve geconstateerde omissies heeft de gemeenteraad vervolgens op 18 april 2024 een herstelbesluit bestemmingsplan vastgesteld. Het ontwerp van dat herstelbesluit is op 21 december 2023 ter inzage gelegd. Het herstelbesluit is nog niet onherroepelijk geworden. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid van 3 november 2022 en het (herstelbesluit) bestemmingsplan De Kronkels-Zuid, vastgesteld op 18 april 2024, van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. Op grond van artikel 6:19 Awb zijn de beroepen gericht tegen het bestemmingsplan van 3 november 2022 van rechtswege gericht tegen het (herstelbesluit) bestemmingsplan van 18 april 2024. Wanneer in het hierna volgende over bestemmingsplan wordt gesproken (als grondslag voor deze onteigeningsprocedure) wordt bedoeld het bestemmingsplan zoals vastgesteld door middel van het bestemmingsplan van 3 november 2022 in samenhang met het herstelbesluit bestemmingsplan van 18 april 2024.

Onteigeningsstuk B-6: De zakelijke beschrijving.

Daarnaast is er op 3 november 2022 een exploitatieplan vastgesteld door de gemeenteraad, dat ziet op het kostenverhaal, de fasering en de realisatie van de voor de ontwikkeling noodzakelijke voorzieningen. Het exploitatieplan vormt een essentieel onderdeel van de uitvoering van het bedrijventerrein De Kronkels-Zuid. Hierin is bepaald:

- De aanleg van openbare infrastructuur (wegen, groenstructuur, riolering);
- De fasering van de ontwikkeling van het terrein;
- Het kostenverhaal, inclusief bijdragen van derden en de toerekening van kosten aan grondeigenaren;
- De noodzaak tot grondverwerving ter uitvoering van het geheel.

Bij het bestemmingsplan behoort tevens een beeldkwaliteitsplan dat bepalend is voor de inrichting en verschijningsvorm van het bedrijventerrein. Dit beeldkwaliteitsplan plan is als bijlage bij het herstelbesluit bestemmingsplan opgenomen en vormt daarmee onderdeel van het juridisch planologisch kader.

1.2. Planning en urgentie

De gemeente wil bij de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein De Kronkels-Zuid, waarvan de te onteigenen percelen/perceelgedeelten deel uitmaken, regie voeren.

Om de ontwikkeling op gang te brengen is het noodzakelijk dat de huidige activiteiten worden beëindigd, omdat de aanwezigheid daarvan de voorgenomen herontwikkeling blokkeert. De gemeente voert actief grondbeleid ten aanzien van de percelen waarop het nieuwe bedrijventerrein is voorzien.

Bij raadsbesluit van 16 december 2022 is op een aantal percelen, waaronder de percelen waarop dit onteigeningsplan betrekking heeft, een voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Als gevolg van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht dienen eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden hun respectievelijke eigendom en beperkt zakelijk rechten bij een voorgenomen vervreemding als eerste aan de gemeente te koop aan te bieden. Vanwege vaststelling van het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid is het voorkeursrecht gevestigd voor een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van het raadsbesluit: 17 december 2022, welke termijn mogelijk met nog eens vijf jaar kan worden verlengd.

De volgende stap in dit proces is het voorbereiden en starten van de onteigeningsprocedure. Door thans de onteigeningsprocedure te volgen stuurt de gemeente er op aan dat zij uiterlijk in 2028 over de gronden beschikt zodat zij de werkzaamheden integraal kan starten. De integraliteit is hierbij van belang.

In het door de gemeenteraad vastgestelde, maar nog niet onherroepelijk zijnde exploitatieplan De Kronkels-Zuid is een fasering aangegeven, die fasering lijkt echter niet haalbaar.

Het is echter aannemelijk dat binnen de in artikel 11.11 van de Omgevingswet genoemde termijn van drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het plan. Bij een relatief vlotte (onteigenings)procedure (geen langdurig beroep bijvoorbeeld) is de verwachting dat de inschrijving van de onteigeningsakte tussen najaar 2026 en mogelijk begin 2027 zal plaatsvinden. Als er vertragingen optreden, bijvoorbeeld door rechtsmiddelen, zal de inschrijving pas in 2027 of zelfs later plaatsvinden.

In een realistische scenario doet de gemeente de aanname dat ruim 2 jaar na het nemen van de onteigeningsbeschikking van de gemeenteraad, dus ongeveer uiterlijk op 1 januari

Onteigeningsstuk B-6: De zakelijke beschrijving.

2028, kan worden aangevangen met de activiteiten en dan op 1 juli 2029 daadwerkelijk kan aanvangen met het bouwrijp maken.

De doorlooptijd van de verschillende werkzaamheden is hieronder op hoofdlijnen weergegeven.

De werkvoorbereidingen en het aanbesteden van het bouwrijp maken van de gronden neemt ongeveer 12 maanden in beslag, deze zullen starten op 1 januari 2028.

Het proces vergunningverlening van flora en fauna duurt ongeveer 6 maanden en begint op 1 januari 2029.

Het bouwrijp maken van de gronden en gronduitgifte zal parallel aan elkaar plaatsvinden.

Het bouwrijp maken van de gronden duurt circa 6 maanden, de aanvangsdatum is 1 juli 2029. Realisatie van de bedrijfskavels en het woonrijp maken duurt 1 tot 10 jaar.

Het gebied moet worden ontsloten en er zullen bouwwegen worden aangelegd.

De activiteiten zullen uiteraard pas worden opgestart en uitgevoerd zodra duidelijkheid bestaat over het bestemmingsplan, exploitatieplan en de grondeigendom.

De fasering in het exploitatieplan ging uit van uitgifte van de gronden tussen 2025 en 2029. Door het nog niet onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan/herstelbesluit en exploitatieplan en het ontbreken van overeenstemming met alle grondeigenaren inclusief levering vrij van alle gebruik is deze fasering niet gehaald/haalbaar, maar de urgentie naar bedrijfsgrond blijft zeer voelbaar. Ook uit recent onderzoek van de STEC-groep blijkt behoefte aan bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort.

De in het onteigeningsplan betrokken gronden zijn onderdeel van het plangebied De Kronkels-Zuid. De gemeente staat een planning voor (realistische scenario), inhoudende dat in 2028 wordt gestart met de bouw van het bedrijventerrein.

Omdat ontwikkeling van het bedrijventerrein zonder de beëindiging van de huidige activiteiten niet van start kan en de te verwerven percelen/perceelgedeelten een integraal onderdeel uitmaken van de uitvoering van het bestemmingsplan/exploitatieplan, is het dringend noodzakelijk dat de gemeente op korte termijn de eigendom van deze percelen verkrijgt.

Onteigening is urgent.

1.3. Noodzaak tot onteigening

In het onteigeningsplan zijn 8 (gedeeltelijke) kadastrale percelen betrokken.

De op de onteigeningslijst vermelde gerechtigden zijn aangeschreven volgens de informatie zoals deze is opgenomen in de openbare registers van het Kadaster.

De gemeente heeft met diverse eigenaren van de gronden in het gebied in de afgelopen periode (vanaf 2021, destijds nog onder de onteigeningswet) besprekingen/onderhandelingen gevoerd over verwerving van het benodigde eigendomsrecht, eerst mondeling, daarna heeft de gemeente meerdere keren schriftelijke schadeloosstellingsaanbiedingen gedaan en deze herhaald.

Een aantal eigenaren heeft aangegeven (deels) over te willen gaan tot zelfrealisatie. Zij beschikken echter over onvoldoende grond.

Het ziet er ten aanzien van een aantal eigenaren momenteel vooralsnog niet naar uit dat er op afzienbare termijn overeenstemming bereikt zal worden en tevens geleverd zal worden vrij van alle gebruik.

Onteigeningsstuk B-6: De zakelijke beschrijving.

Met één eigenaar is wel (op hoofdlijnen) overeenstemming bereikt maar kan er nog niet van worden uitgegaan dan op afzienbare termijn ook daadwerkelijk geleverd wordt vrij van alle gebruikt.

Om tijdig over de benodigde gronden/percelen te beschikken is het noodzakelijk om de onteigeningsprocedure te voeren.

Parallel aan het voeren van de onteigeningsprocedure blijft de gemeente proberen om de onderhavige kadastrale percelen alsnog vrij van gebruiksrechten in der minne te verwerven.

Tijdens de besprekingen heeft de gemeente geïnformeerd naar eventuele aanwezigheid van andere belanghebbenden, anders dan blijkend uit de openbare registers van het Kadaster, het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, de Basisregistratie Personen en uit opname van de plaatselijke situatie.

Ook in haar schriftelijke aanbiedingen aan de eigenaren, heeft de gemeente geïnformeerd naar de aanwezigheid van derde belanghebbenden. *Van een aantal eigenaren is reactie gekomen inhoudende dat er al dan niet sprake is van derde belanghebbenden. Een aantal eigenaren heeft niet gereageerd op het verzoek van de aanwezigheid van derde belanghebbenden.*

Aan andere belanghebbenden dan eigenaren (voor zover bekend) zijn (herhaaldelijk) brieven verstuurd betreffende de plannen van de gemeente, de onteigeningsprocedure en bijbehorende schadeloosstelling.

Uit dit alles blijkt dat er een noodzaak is tot onteigening omdat de te onteigenen gronden vooralsnog niet door minnelijke overeenstemming kunnen worden verkregen.

Het verloop van de onderhandelingen blijkt uit de logboeken en bijbehorende bewijsstukken. Raadsleden kunnen de logboeken met bewijsstukken en de lijst van belanghebbenden op verzoek vertrouwelijk inzien.

Zakelijk gerechtigden (o.a. gerechtigden op kabels en leidingen)

De gemeente heeft voor het gehele plangebied onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van zakelijke rechten.

Op de op de onteigeningslijst opgenomen kadastrale percelen en perceelsgedeelten rusten slechts die rechten die op de lijst zijn genoemd.

Resultaten erfdienstbaarhedenonderzoek

Ten behoeve van het opstellen van dit onteigeningsplan is door het Kadaster een erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er op géén van de onderhavige kadastrale percelen een erfdienstbaarheid rust.

2. Planologische grondslag

2.1. Bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan – van rechtswege tijdelijk deel van het omgevingsplan

Conform opgave heeft de gemeente het voornemen om totaal ca. 14 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein, verdeeld in 2 fasen van elk circa 7 hectare, te ontwikkelen. Naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg met de Provincie en in het kader van het regionaal programmeren brengt de gemeente eerst fase 1 middels bestemmingsplan De Kronkels-Zuid/herstelbesluit De Kronkels-Zuid in ontwikkeling (waarvoor nu deze onteigeningsprocedure gevoerd wordt). In een later stadium (2030-2040) zal naar

Onteigeningsstuk B-6: De zakelijke beschrijving.

verwachting fase 2 ontwikkeld worden, waarvoor te zijner tijd een separate planologische procedure moet worden doorlopen.

Onteigening kan plaatsvinden onder meer in het belang van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving. Deze onteigening vindt plaats ter uitvoering van het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid en herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid.

Het ter plaatse voorheen geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' staat de ontwikkeling van het beoogde bedrijventerrein niet toe, aangezien de gronden in dit bestemmingsplan (voornamelijk) bestemd waren voor agrarische doeleinden en gedeeltelijk voor Wonen.

De gemeente Bunschoten maakt de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk door middel van een herziening van het juridisch-planologisch kader. In het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid en herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid wordt de nieuwe bestemming voor de gronden binnen het plangebied vastgelegd, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksregels van toepassing worden waarbinnen de beoogde ontwikkeling planologisch wordt toegelaten. Bij het bestemmingsplan behoort een beeldkwaliteitsplan dat bepalend is voor de inrichting en verschijningsvorm van het bedrijventerrein. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het herstelbesluit bestemmingsplan opgenomen en vormt onderdeel van het juridisch planologisch kader.

Een beperkt deel van het plangebied ligt binnen de plangrenzen van bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zuid'. De bestemmingen die binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zuid' gelden, worden gehandhaafd. De rest van het plangebied behorende bij het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid betreft dus uitsluitend het gebied dat is aangemerkt als 'fase 1' van de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Kronkels-Zuid. Voor een eventuele 'fase 2' zal te zijner tijd een separate planologische procedure doorlopen worden. De ontwikkeling van deze tweede fase sluit namelijk aan bij de gemeentelijke structuurvisie en toekomstvisie voor dit gebied.

Bij het bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid behoort het exploitatieplan De Kronkels-Zuid dat een onderbouwing biedt van de economische uitvoerbaarheid van de bouwplannen met daarbij behorende voorzieningen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling zal voor een groot deel van het exploitatiegebied door middel van actief grondbeleid tot stand komen.

Op 3 november 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan (NL.IMRO.0313.KronkelsZuid2100-0301) en gelijknamige exploitatieplan De Kronkels-Zuid (NL.IMRO.0313.KronkelsZd2100epkz-0301) vastgesteld.

Bovengenoemd bestemmingsplan en exploitatieplan hebben daarna zes weken ter inzage gelegen. Er zijn enkele beroepen ingesteld. De gemeente heeft een verweerschrift opgesteld en toegestuurd naar de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het kader van de behandeling van de ingestelde beroepen, heeft de gemeente geconstateerd dat het vastgestelde bestemmingsplan enkele omissies/onvolkomenheden bevat. Het bestemmingsplan van 3 november 2022 is aangepast. Het exploitatieplan is niet aangepast.

De omissies zijn hersteld in het herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid.

De wijzigingen zien op hoofdstuk 5 en 6 van de toelichting en op artikel 1 tot en met 4 van de planregels. Tevens is het beeldkwaliteitsplan op enkele punten verduidelijkt.

Het ontwerp herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (21 december 2023 — 31 januari 2024). Om zo

Onteigeningsstuk B-6: De zakelijke beschrijving.

ieder in de gelegenheid te stellen een zienswijze in te dienen met betrekking tot de wijzigingen ten opzichte van het op 3 november 2022 vastgestelde bestemmingsplan. Op 18 april 2024 is door de raad van de gemeente Bunschoten het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid, NL.IMRO.0313.KronkelsZuid2300-0301, besluitnummer 1213854, vastgesteld. Het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid en het herstelbesluit vormen samen de grondslag voor onteigening.

Voor diegenen die beroep hebben ingesteld tegen het op 3 november 2022 vastgestelde bestemmingsplan, geldt dat hun beroep op grond van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht van rechtswege is gericht tegen herstelbesluit. Uiteraard stond het laatstgenoemden ook vrij een zienswijze in te dienen tegen het ter inzage te leggen ontwerp voor wat betreft de daarin te repareren omissies/onvolkomenheden. Dat is niet gebeurd.

Het is de verwachting dat het herstelbesluit bestemmingsplan van 18 april 2024 nog niet onherroepelijk is ten tijde van het geven van de onteigeningsbeschikking.

Inhoudelijk

Voorheen vigeerde onder meer de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen' en 'Tuin'. Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid zijn deze functies binnen het plangebied wegbestemd.

De locatie is nu aangewezen als toekomstig bedrijventerrein met de functies bedrijventerrein, groen en verkeer, een en ander met bijbehorende voorzieningen. Uitsluitend functies die passen binnen de vastgestelde regels zijn toegelaten.

2.2. Bestemmingen

In het hieronder opgenomen overzicht zijn voor de grondplannummers de bestemmingen weergegeven, in overeenstemming met de gehanteerde terminologie: de toegelaten Bestemmingen en Activiteiten.

De omschreven Bestemmingen en Activiteiten zijn uitsluitend toegelaten in overeenstemming met de daarop van toepassing zijnde planregels.

Grondplannummers	3-I, 3-II, 5, 7, 8
Bestemming	Verkeer
Activiteit	wegen; voet- en fietspaden; groenvoorzieningen; parkeervoorzieningen, waaronder collectieve parkeervoorzieningen; water en waterhuishoudkundige voorzieningen; nutsvoorzieningen; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Grondplannummers	3-I, 3-II, 3-III, 4-I, 4-II, 5, 7
Bestemming	Bedrijventerrein
Activiteit	ambachtelijke, industriële, groothandels-, transport- en distributiebedrijven; bedrijfsverzamelgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfsverzamelgebouw'; detailhandel; onzelfstandige kantoorruimte;

Onteigeningsstuk B-6: De zakelijke beschrijving.

	een horecavoorziening, uitsluitend voor zover deze onderdeel uitmaakt van een bedrijf (o.a. bedrijfskantine); verkeersdoeleinden (rijwegen, in- en uitritten, fiets- en voetpaden, voorzieningen voor openbaar vervoer), met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten' geen in- en uitritten en rijwegen zijn toegestaan; (gebouwde) bovengrondse parkeervoorzieningen, waaronder collectieve parkeervoorzieningen; voorzieningen, waaronder in ieder geval ondergrondse opslagtanks, technische ruimten en bergingen begrepen; opslag en stalling indien dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; duurzame energievoorzieningen; tuinen en erven; groen en water; vlonders; energielaadpunten; afvalcontainers; met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.
Grondplannummers	3-I, 3-III, 4-II, 5, 7, 8
Bestemming	Groen
Activiteit	bermen, plantsoenen, afschermend groen, grondwallen, taluds en andere groenvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - lage beplanting' geen bomen, met uitzondering van knotbomen en struiken, zijn toegestaan; voet- en fietspaden en uitritten; overige verhardingen; bruggen en duikers; dammen en sluizen; water; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor de volledige beschrijving wordt verwezen naar de van toepassing zijnde regels (te raadplegen via de website van het Omgevingsloket en in het bestemmingsplan/herstelbesluit dat onderdeel uitmaakt van het onteigeningsplan).

Voor het overige zijn de inleidende regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels van toepassing. Uit de bij dit onteigeningsplan behorende projectietekening volgt welke bestemmingen op welke onroerende zaken rusten. In paragraaf 3.2 van deze zakelijke beschrijving wordt nader ingegaan op de wijze van planuitvoering.

2.3. Plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van de bebouwde kom van Bunschoten. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Bisschopsweg, met aan de overzijde van de Bisschopsweg het bestaande bedrijventerrein De Kronkels. Iets ten oosten van het plangebied bevindt zich de Amersfoortseweg, met deels aan de zijde van het plangebied enkele te handhaven bedrijfskavels en aan de overzijde het bestaande bedrijventerrein Haarbrug Zuid.

Onteigeningsstuk B-6: De zakelijke beschrijving.

Het plangebied is gelegen in polder De Haar. Het plangebied is momenteel nog overwegend agrarisch gebied, met aan de Bisschopsweg enkele woningen.

Het terrein grenst aan het polderlandschap van Arkemheen-Eemland.

Het landschap van polder De Haar bestaat uit een slagenverkaveling, langgerekte diepe kavels omgeven door ontwateringssloten en weteringen met een geregeld waterpeil. Ter plaatse van het projectgebied zijn de kavels hoofdzakelijk noord-zuid gericht. Er is sprake van een zeer open polderlandschap nagenoeg zonder groenopstanden en met zeer grote vergezichten door het buitengebied in westelijke en zuidelijke richting.

De gronden van het projectgebied zijn hoofdzakelijk agrarisch in gebruik en bestaan uit graslanden geschikt voor beweiding door rundvee en schapen. Langs de Bisschopsweg zijn halverwege het plangebied enkele woningen gelegen.

Het gebied direct ten oosten van het plangebied, ten westen van de Amersfoortseweg, bestaat uit een reeks percelen dat bebouwd is met vrij diverse lintbebouwing. Tussen de bebouwing bevinden zich drie oudere panden, die functioneren als kantoor/bedrijfswoning. De erven zijn naar de weg toe open, maar naar de achterzijde veelal dichtbegroeid.

Zie onderstaande afbeelding voor de ligging van het plangebied.



Ligging plangebied, Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0313-KronkelsZuid2300-0301-2/regels?session=76448062-bc84-4f4e-9629-e628db8ba622>

3. Toelichting ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving

3.1. Bestaande situatie

Het plangebied is momenteel overwegend agrarisch gebied en bestaat uit graslanden geschikt voor beweiding door rundvee en schapen. Langs de Bisschopsweg zijn halverwege het ontwikkelingsgebied enkele woningen gelegen. Het plangebied maakt deel uit van polder De Haar.

Het grootste deel van het plangebied ligt binnen het voorheen vigerende Bestemmingsplan 'Buitengebied', dat is vastgesteld op 20 april 2017. Binnen dit bestemmingsplan gold voor de projectlocatie voornamelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 3). Ter plaatse van de Bisschopsweg 3-5 zijn de bestemmingen 'Wonen' (artikel 15) en 'Tuin' (artikel 12) opgenomen. Verder zijn er dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van Archeologie en een gasleiding. Ook is er ter plaatse van het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone- cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen en voor de noordelijke helft van het plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'.

Een beperkt deel van het plangebied ligt binnen de plangrenzen van bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zuid', welk is vastgesteld op 9 maart 2017. Binnen dit bestemmingsplan gelden voor de projectlocatie de bestemmingen 'Bedrijventerrein – 2 (Haarbrug-zuid)' (artikel 5) en 'Water' (artikel 12).

Verder zijn er dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van Archeologie.

De percelen/perceelgedeelten zijn specifiek in gebruik voor:

Grondplannummer 3-I

N 153 – Terrein (grasland)

Op dit perceel bevindt zich grasland.

Grondplannummer 3-II

N 2089 – Terrein (grasland)

Op dit perceel bevinden zich grasland, een woning, een bijgebouw en tijdelijke woonunits.

Grondplannummer 3-III

N 2091 – Terrein (grasland)

Op dit perceel bevindt zich grasland.

Grondplannummer 4-I

N 150 – Wonen

Op dit perceel bevindt zich een woning.

Grondplannummer 4-II

N 151 – Wonen (agrarisch)

Op dit perceel bevinden zich woningen.

Grondplannummer 5

N 1727 – [..]

Op dit perceel bevindt zich grasland.

Grondplannummer 7

N 161 – Terrein (grasland)

Op dit perceel bevindt zich grasland.

Grondplannummer 8

N 1139 - Terrein (grasland)

Op dit perceel bevindt zich grasland.

Om de aansluiting van De Kronkels-Zuid op de bedrijven aan de westzijde van de Amersfoortseweg te borgen en om ontwikkelmogelijkheden in dit grensgebied mogelijk te maken, is een deel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zuid' meegenomen in onderhavig bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan waarvan het beeldkwaliteitsplan onderdeel van uit maakt. De functies die binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zuid' gelden, zijn gehandhaafd. Er wordt hier enkel een extra wijzigingsbevoegdheid opgenomen die burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft de hier opgenomen bouwvlakken onder bepaalde voorwaarden te vergroten, zodat aangesloten kan worden bij de bouwvlakken in De Kronkels-Zuid.

3.2. Wijze van planuitvoering

Aan de in het onteigeningsplan betrokken percelen/perceelgedeelten zijn zoals vermeld ingevolge het vastgestelde bestemmingsplan De Kronkels-Zuid/herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid de functies bedrijventerrein, groen en verkeer, met bijbehorende voorzieningen, toegekend. De toegekende functies zullen worden ontwikkeld met inachtneming van de juridisch bindende randvoorwaarden zoals neergelegd in de planregels en passend binnen het van toepassing zijnde gebiedsbeleid.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt voor wat betreft de eerste fase, aangezet vanaf de zijde van de Amersfoortseweg in westelijke richting. Hiermee krijgt de huidige bedrijfsbestemming langs de Amersfoortseweg op logische wijze in westelijke richting een vervolg. Conform de opgave is een stedenbouwkundige visie opgesteld voor in totaal ca. 14 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein, verdeeld in 2 fasen van elk ca. 7 hectare. De Kronkels-Zuid fase 1 is opgenomen in de Kaders voor regionale programmering Wonen & Werken die op 30 september 2020 door Provinciale Staten zijn vastgesteld. Hierbij wil de provincie groen licht geven voor de eerste fase van ca. 7 hectare uitgeefbaar gebied. De eerste fase wordt middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van de tweede fase zal te zijner tijd een separate planologische procedure doorlopen worden.

De structuur van de verkaveling is rechthoekig van opzet waarbij de richting van de huidige kavels en kavelsloten wordt gevolgd. Zowel wegen, openbaar groen als kavels zijn hierdoor voornamelijk noord-zuid georiënteerd. Bepalend voor de ligging van de noord-zuid georiënteerde hoofdontsluitingsas is de ligging van een gasleiding van de Gasunie die vanaf de zijde van de Bisschopsweg in zuidelijke richting door het plangebied loopt. De ligging van deze leiding en die van de hoofdontsluitingsas markeert tegelijkertijd de grens van de eerste fase van ca. 7 hectare bedrijfsterreinontwikkeling met die van de tweede fase. Daarnaast zijn secundaire ontsluitingswegen voorzien die zowel in noord-zuidrichting als oost-westrichting zijn gelegen. Deze zorgen voor de ontsluiting van percelen gelegen aan de Bisschopsweg en de Amersfoortseweg vanaf de achterzijde, maar vanzelfsprekend ook voor die van percelen gelegen midden op het bedrijventerrein. Gekoppeld aan de ligging van de ontsluitingswegen wordt voorzien in de berging van hemelwater door middel van de aanleg van nieuwe watergangen die van noord naar zuid langs de ontsluitingsassen worden aangelegd. Aan de zijde van de Amersfoortseweg wordt gebruik gemaakt van een bestaande watergang met geregeld peil. Deze watergang watert af naar de ten zuiden van het ontwikkelingsgebied gelegen landschappelijke inpassingszones met voldoende ruimte voor waterberging. De landschappelijke inpassingszones zijn voorzien aan de zuidrand van het bedrijventerrein. Deze randzone voorziet naast de inpassing in het landschap tevens in de berging van hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak van het bedrijventerrein en in de voortzetting van een recreatieve route vanaf Haarbrug-Zuid in westelijke richting en

Onteigeningsstuk B-6: De zakelijke beschrijving.

sluit ter hoogte van de noord-zuid lopende ontsluitingsweg aan bij het wandelpad dat langs deze weg loopt.

Voor het gebied is een beeldkwaliteitsplan opgenomen dat in overeenstemming is met de in de planregels vastgelegde voorwaarden. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte.

4. Tenaamstelling onteigening

De onteigening van de in het onteigeningsplan De Kronkels-Zuid opgenomen percelen/perceelgedeelten zal geschieden ten name van de gemeente Bunschoten. Het gaat om de realisatie van een gemeentelijk bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal grotendeels door of in opdracht van de gemeente worden gerealiseerd.

De op de onteigeningslijst vermelde onroerende zaken liggen in de gemeente Bunschoten. De raad van de gemeente is daarom het bevoegd gezag om de onteigeningsbeschikking te geven.

Bijlagen:

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze zakelijke beschrijving toegevoegd en is onderdeel van de onteigeningsbeschikking.

Beeldkwaliteitplan

Bedrijventerrein De Kronkels-Zuid, gemeente Bunschoten

definitief



projectnaam
Beeldkwaliteitplan

datum
20-11-2023

projectnummer
P00353

opdrachtgever
**Gemeente
Bunschoten
MR**

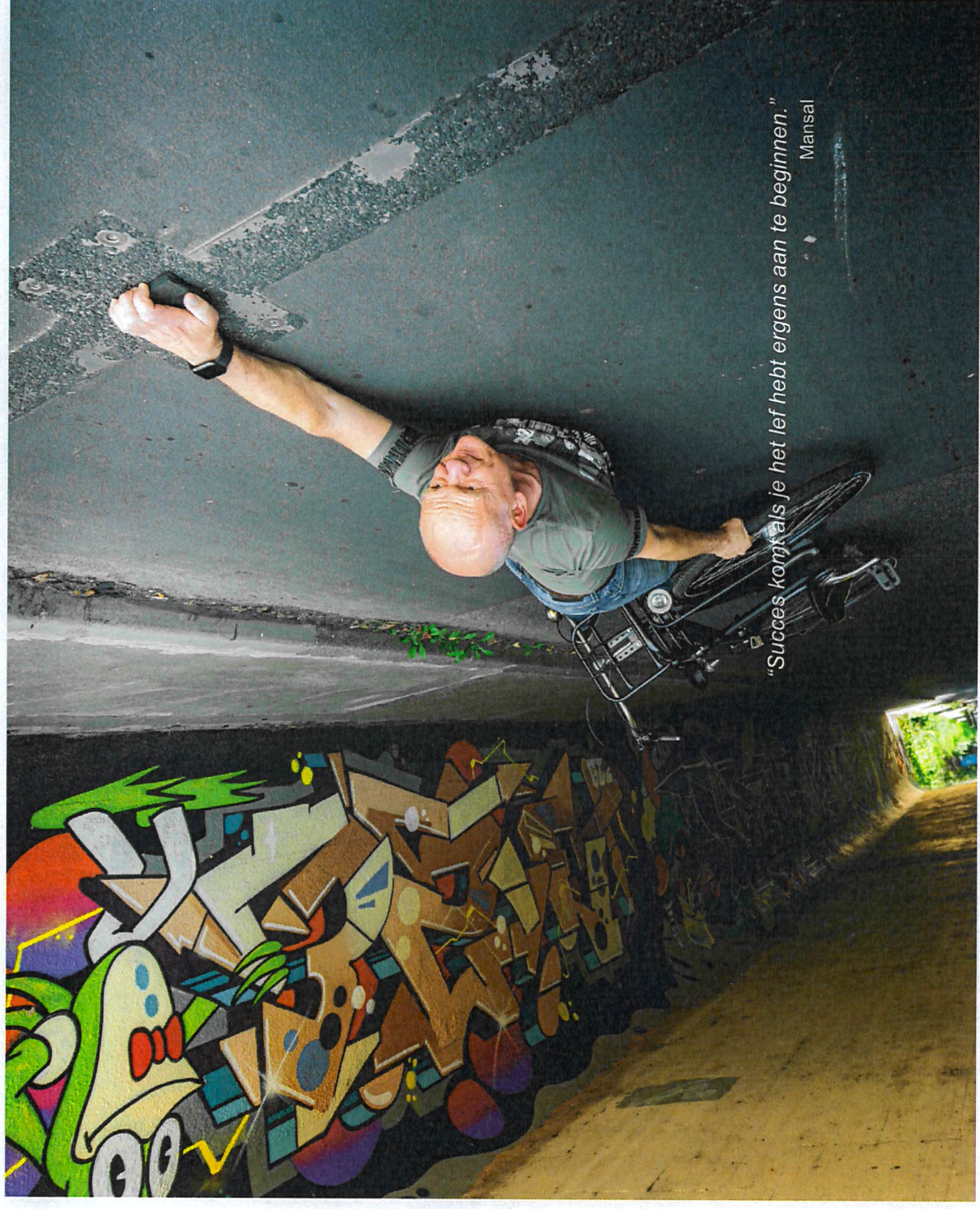
BRO
projectleider
MO

projectteam
MO, RT, CJ en IB

bron kapt
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



"Succes komt als je het lef hebt ergens aan te beginnen."
Mansal

Inhoudsopgave

1 Inleiding			
1.1 Aanleiding	4	4.2.2 Gebouwen Gebied B	19
1.2 Afbakening	4	Algemeen beeld	19
1.3 Planlocatie	4	Sfeerbeschrijving	20
1.4 Doel beeldkwaliteitplan	4	Gebied C: middengebied	22
1.5 Opbouw beeldkwaliteitplan	4	4.3.1 Percelen Gebied C	22
		Algemeen beeld	22
		Sfeerbeschrijving	22
2 Plangebied	5	4.3.2 Gebouwen Gebied C	24
2.1 Feitelijke situatie	5	Algemeen beeld	24
2.2 Planologische situatie	5	Sfeerbeschrijving	25
3 Ruimtelijke visie	6	5 Reclame-uitingen	27
3.1 Uitgangspunten	6	5.1 Positie	27
3.2 Thema's	6	5.2 Gevelreclame	27
3.3 Stedenbouwelijke uitwerking	7	5.3 Dakreclame	27
3.4 Landschappelijke uitwerking	7	5.4 Reclamemast	27
		5.5 Reclamezuilen	27
Ruimtelijke visie	7	5.6 Vlaggenmasten	27
		5.7 Wegbewijzing	27
4 Deelgebieden	12	6 Richtlijnen voor landschap en buitenruimte	29
4.1 Gebied A: zichtlocaties Bisschopsweg	12	7 Natuurinclusief bouwen	36
4.1.1 Percelen Gebied A	12		
Algemeen beeld	12		
Sfeerbeschrijving	13		
4.1.2 Gebouwen Gebied A	14		
Algemeen beeld	14		
Sfeerbeschrijving	15		
4.2 Gebied B: de randen met het buitengebied	17		
4.2.1 Percelen Gebied B	17		
Algemeen beeld	17		
Sfeerbeschrijving	17		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Haarbrug-Zuid is het recentst ontwikkelde bedrijventerrein in de gemeente Bunschoten. De behoefte aan nieuwe bedrijfsgrond is urgent en vormt de aanleiding voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein: 'De Kronkels-Zuid'. Dit terrein ligt ten zuiden van bedrijventerrein De Kronkels en ten westen van bedrijventerrein Haarbrug-Zuid. Wegens de ligging van het gebied, als zichtlocatie en grenzend aan het buitengebied, is een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van groot belang.

1.2 Afbakening

In het realisatieproces van 'De Kronkels-Zuid' is het gebied (planologisch) opgedeeld in twee fases. In tegenstelling tot het bestemmingsplan, dat zich enkel richt op fase 1, heeft de gemeente Bunschoten ervoor gekozen om een beeldkwaliteitsplan op te stellen waarin tevens voorgesorteerd wordt op de ontwikkeling van fase 2 die de gemeente in de toekomst beoogt.

1.3 Planlocatie

De ontwikkeling van De Kronkels-Zuid is geprojecteerd aan de zuidzijde van de gemeente Bunschoten. Specifieker aangeduid, wordt de noordgrens van het gebied begrensd door de Bisschopsweg en bedrijventerrein De Kronkels. De westzijde van het gebied wordt begrensd door het open polderlandschap en de Eemlandhoeve, gelegen aan de Bisschopsweg 7 te Bunschoten-Spakenburg. De zuidgrens van het gebied grenst aan het open polderlandschap. De oostgrens van het gebied grenst aan de bedrijfswoningen en de bedrijfsbebouwing gelegen langs de Amersfoortseweg te Bunschoten-Spakenburg.

Het plangebied betreft de percelen, bekend als BST01-N

-144, 588, 145, 146, 176, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 160, 161 en 1139. Zie figuur 1 voor de desbetreffende percelen.

1.4 Doel beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling.

Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

Stedenbouwkundige visie

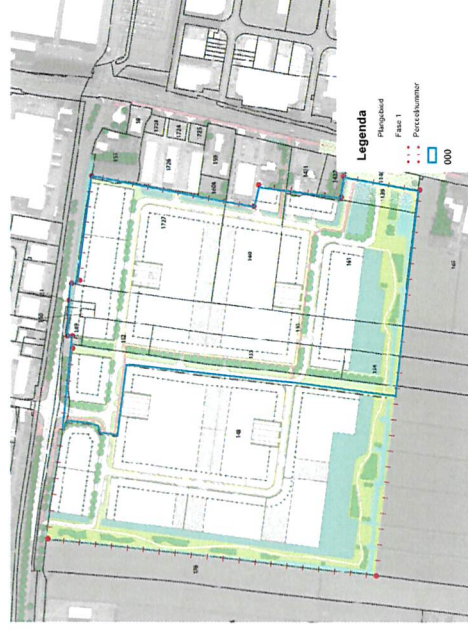
Binnen het beeldkwaliteitsplan stuurt de stedenbouwkundige visie op de architectonische uitwerking van de nieuwbouw. Het geeft een indruk van het algemene massaverdeling en gaat in op detaillering van deze architectuur op stedenbouwkundig belangrijke plekken. Om een eenheid tussen stedenbouw, architectuur en de openbare ruimte te bewerkstelligen, doet dit beeldkwaliteitsplan ook afspraken over bepaalde overgangen van openbaar naar privé en de inrichting van de buitenruimte.

Landschappelijke visie

Voor de inrichting en invulling van het groen in en rond het plangebied is de landschappelijke visie richtinggevend. Het plan geeft richtlijnen voor enerzijds de versterking van een robuuste landschappelijke structuur en anderzijds voor de invulling van het meer stedelijke groen.

1.5 Opbouw beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel (percelen, bebouwing, reclame-uitingen, landschap, natuurinclusief bouwen) zijn toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Deze tabel bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitel bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.



Figuur 1: Eigendomssituatie binnen plangrens en fasering

2 Plangebied

2.1 Feitelijke situatie

Het bedrijventerrein De Kronkels ligt aan de zuidzijde van de gemeente Bunschoten. Grofweg wordt dit terrein ingekaderd door de aan de noordzijde gelegen Bisschopsweg en het karakteristieke open polderlandschap van Polder de Haar aan de zuidzijde. In het plangebied en de directe omgeving is nauwelijks opgaand groen aanwezig. Het landschap van Polder de Haar bestaat uit een slagenverkeveling, langgerekte diepe kavels omgeven door ontwateringssloten en wateringen met een geregeld waterpeil. Ter plaatse van het projectgebied zijn de kavels hoofdzakelijk noord-zuid gericht. Er is sprake van een open polderlandschap met grote vergezichten door het buitengebied, in westelijke en zuidelijke richting. Verder naar het zuiden ligt de snelweg A1, op ongeveer 1,5 km afstand van het plangebied.

Aan de oostzijde wordt het projectgebied begrensd door de bebouwing langs de Amersfoortseweg, aan de noordzijde door de Bisschopsweg en het bedrijventerrein De Kronkels. De gronden van het projectgebied zijn hoofdzakelijk agrarisch in gebruik en bestaan uit natte graslanden geschikt voor beweiding door rundvee en schapen. Het projectgebied ligt in zijn totaliteit op ongeveer 30 cm onder NAP.

2.2 Planologische situatie

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Bunschoten' vastgesteld op 20 april 2017 bestaat het perceel uit de enkelbestemming 'agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 5' en waarde-archeologie 4' met daarnaast de gebiedsaanduidingen 'geluidszone - industrie en 'overige zone- cultuurhistorisch waardevol gebied'. Aan de noord-oostzijde bevindt zich nog een kleinschalige woonbestemming, waarbij maximaal

drie wooneenheden uitvoerbaar zijn. Langs de zuidelijke plangrens loopt een watergang van het waterschap, waarlangs een dubbelbestemming 'waarde - historische watergang' is opgenomen. Daarnaast is er een zone (van noord naar zuid) voor een gasleiding opgenomen.



Figuur 2: Globale ligging plangebied



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan, Ruimtelijke plannen

3 Ruimtelijke visie

3.1 Uitgangspunten

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn door de gemeente en haar ambtelijke werkgroep uitgangspunten voor het planontwerp opgesteld:

- De planontwikkeling dient zoveel als mogelijk aan te sluiten op de eigendomssituatie en de huidige percelen;
- Bestaande plannen worden opgenomen in het plan;
- Ten behoeve van afvoer afvalwater wordt een nieuwe riolering aangelegd;
- Het beplantingssortiment van de gemeente wordt toegepast;
- Benutten van kansen voor binnenplanse waterzuivering;
- De bestaande gasleiding wordt gehandhaafd en binnen het profiel van de openbare ruimte opgenomen;
- De minimale kaveldiepte is 1.000 m² met een kaveldiepte van 40 tot 50 meter, met uitzondering van een specifieke zone in het bestemmingsplan voor bedrijfsverzamelgebouwen waar deze minimale kaveldiepte is losgelaten.
- Voor de ontsluitingswegen wordt een profielbreedte voor de hoofdrijbaan van 7 meter aangehouden met vrijliggende fietspaden van 3 meter, bermen met bomen van 5 meter, aan minimaal één zijde een voetpad van 2,5 meter en een vrije zone voor de gasleiding van 10 meter.

Het plan wordt in twee delen gefaseerd, waarbij eerst het oostelijke deel wordt ontwikkeld en in tweede instantie het westelijke deel.

3.2 Thema's

A.d.h.v. de uitgangspunten is er een ruimtelijke visie opgesteld bestaande uit vier thema's: landschap en cultuurhistorie, stedenbouw, infrastructuur en water. De stedenbouwkundige en landschappelijke visie wordt nader toegelicht.

Landschap en cultuurhistorie

Er wordt gestreefd naar het zoveel als mogelijk bewaren van de landschappelijke openheid. Dit is vooral langs de zuidrand van belang;

1. Voor de ontwikkeling wordt de noord-zuidrichting als richtlijn gehanteerd, in lijn met de historische verkavelingsstructuur van de Polder de Haar;
2. A: Beplantingsstructuren worden zoveel mogelijk noord-zuid georiënteerd in lijn met de verkavelingsstructuur.
B: langs de zuidrand is het behouden van openheid de belangrijkste waarde. Door losse beplantingsstructuren en waterpartijen wordt deze waarde benadrukt;

Stedenbouw

Grote bouwvolumes worden aan de randen van het terrein gesitueerd zodat een rustig en eenduidig bebouwingsbeeld kan ontstaan;

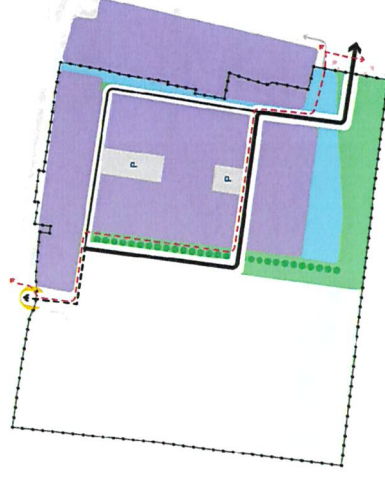
3. Kleinere volumes worden aan de binnenzijde van het projectgebied gesitueerd;
4. Bebouwing wordt zoveel mogelijk in lijn met de oorspronkelijke verkavelingsrichting van het slagenlandschap gesitueerd;
5. De entrees van het gebied worden verbijzonderd middels accenten aan de bedrijfsbebouwing;

Infrastructuur

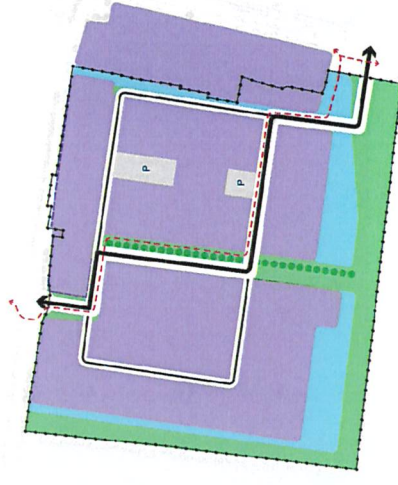
1. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein mag geen short-cut tussen Bisschopsweg en Amersfoortseweg opleveren en dient doorgaand verkeer te ontmoedigen;
2. Het bedrijventerrein wordt aangesloten op bestaande kruisingen, te weten de rotonde met Haarbrug-Zuid en het kruispunt met De Kronkels;
3. Percelen worden via de interne structuur ontsloten;
4. De recreatieve route aan de zijde van Haarbrug-Zuid wordt langs de randen van De Kronkels-Zuid richting de Bisschopsweg gecontinueerd;

Water

1. Stedelijk (hemelwater afkomstig van het bedrijventerrein) en landelijk water wordt gescheiden opgevangen;
2. In het plangebied wordt in de zuidelijke rand een waterberging ten behoeve van de opvang van hemelwater geïntegreerd in het ontwerp.



Figuur 4: Planvoorstel fase 1



Figuur 5: Planvoorstel fase 1 en 2

3.3 Stedenbouwkundige uitwerking

De uitbreidingswens van de Kronkels komt door de volledige bezetting van de naastgelegen bedrijventerreinen en de ontwikkelingswens voor de vergroting van het stedelijk programma. De nieuwe bedrijfsruimtes zijn voornamelijk bedoeld voor de lokale vraag, met enkele grotere locaties voor eventueel regionale bedrijven. Het stedenbouwkundig plan is ingedeeld in drie deelgebieden doordat elk deelgebied een eigen programma en karakteristiek bezit.

Gebied A: zichtlocaties Bisschopsweg

- Programma: Aan de Bisschopsweg is gekozen voor bedrijven met een relatieve 'schone uitstraling' van middelgrote omvang. Met schoon wordt bedoeld dat bedrijfsgebouwen bestaan uit een kantoor/showroom in combinatie met een bedrijfshal.
- Karakteristiek: De bedrijfslocaties hebben een representatieve voorkant aan de Bisschopsweg. Deze vormen het nieuwe gezicht van het bedrijventerrein langs de Bisschopsweg.

Gebied B: randen met het buitengebied

- Programma: Langs de buitenrand ten westen en ten zuiden van het terrein kan worden ingespeeld op de behoefte van enkele grootschalige bedrijven (of eventueel meerdere kleinschalige bedrijven).
- Karakteristiek: Om een goede overgang van het buitengebied naar het bedrijventerrein te genereren wordt er rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten. De invulling van de buitenste schil zal dus gepaard gaan met een landschapsversterking.

Gebied C: middengebied

- Programma: Direct aansluitend aan de achterzijde van de bedrijvenrand langs de Bisschopsweg en Amersfoortseweg is in de oksel van de interne ontsluitingswegen een zone

voor kleine bedrijven voorzien.

- Karakteristiek: Voor deze kavels is in vergelijking tot de kavels in gebieden A en B een lagere beeldkwaliteit benodigd. Bedrijven zijn hier eerder sober en functioneel vormgegeven. De bedrijven aan de interne hoofdontsluiting moeten daarentegen wel representatief worden gepositioneerd.

Ten behoeve van de herkenbaarheid van het bedrijventerrein langs de provinciale wegen, de entrees en vanaf de snelweg A1 zijn op specifieke plekken op het terrein stedenbouwkundige accenten voorzien. Deze accenten worden nader toegelicht per deelgebied.

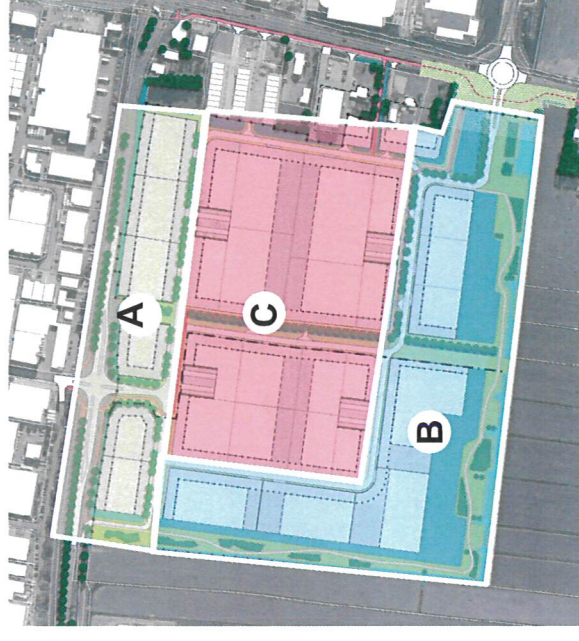
3.4 Landschappelijke uitwerking

Binnen de landschappelijke visie is het van belang de noord-zuid georiënteerde verkavelingsstructuur binnen het nieuwe terrein door te trekken en te versterken. De structuur van de verkaveling is orthogonaal (rechtthoekig) van opzet waarbij de richting van de huidige kavels en kavelsloten wordt gevolgd. Zowel wegen, openbaar groen als kavels zijn hierdoor voor- namelijk noord-zuid georiënteerd. De landschappelijke visie sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande kavelstructuur en benadrukt de noord-zuid richting.

Langs de buitenrand van het bedrijventerrein zijn waterpartijen in lijn met de sloten- en verkavelingsstructuur van de polder vormgegeven. Net als op het naastgelegen terrein van Haarbrug Zuid bestaat de overgang naar de polder uit een reeks van 'eilandjes' langs de wetting, met een pad en een natuurlijke inrichting. Met het doortrekken van de slootpatronen lijken er eilandjes te ontstaan die worden benadrukt door losse bomen en struikvormers, die enerzijds het zicht op de bebouwing camoufleren en anderzijds de recreatieve route begeleiden. Door te werken met losse structuren blijft het open karakter bestaan.

Op het bedrijventerrein zelf zorgen bomenrijen voor structuur. Langs de hoofdontsluiting zorgt een profiel met groenstrook en watergang voor een duidelijke as. Door het toepassen van heestergroepen en bomen ontstaat er een gevarieerde opbouw van beplantingen, wat de diversiteit ten goede komt. De sterke groenstructuur van de hoofdontsluiting voorziet bij fase 1 de landschappelijke inpassing richting het open landschap. Langs de overige (secundaire) wegen binnen het plangebied zorgt een laanbeplanting zonder onderbegroeiing voor een groene begeleiding.

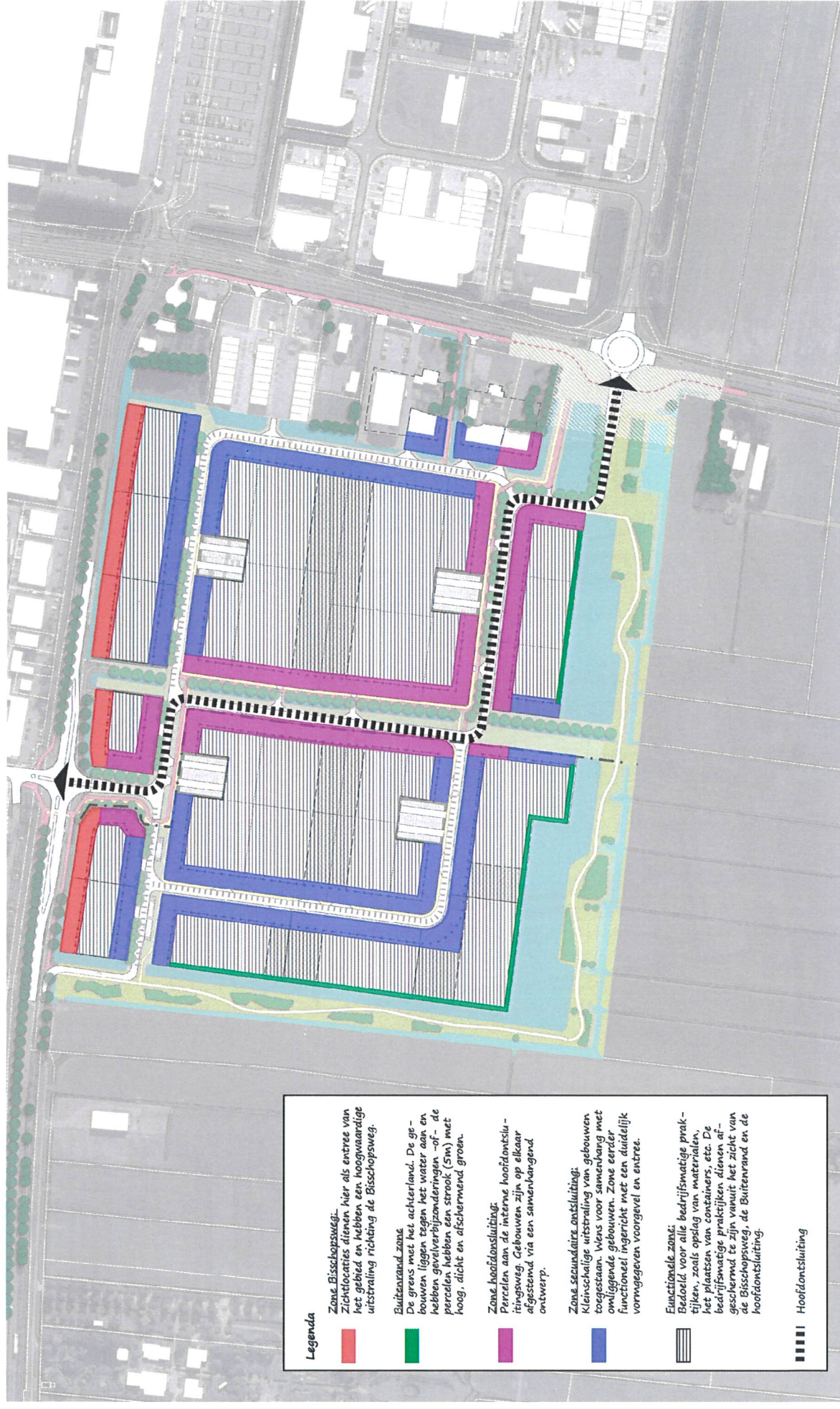
Op de volgende pagina's is de gewenste beeldkwaliteit per onderdeel uitgewerkt in een beschrijving met referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. De referentiebeelden zijn opgenomen ter referentie én inspiratie. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.



Figuur 6: Deelgebieden stedenbouwkundig plan



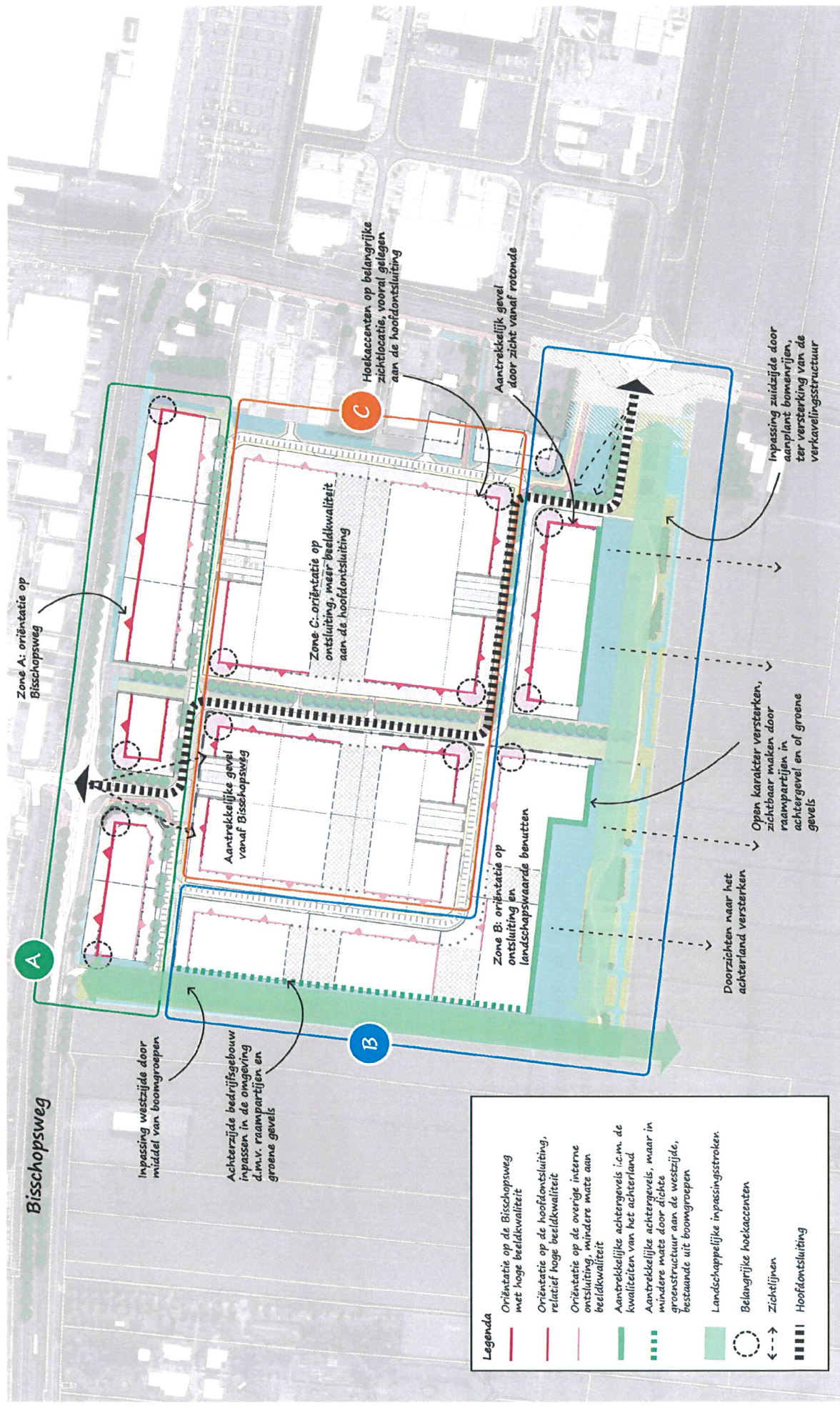
Figuur 7: Stedenbouwkundig plan (verkeveling indicatief)



Figuur 8: BEELDKWALITEITZONES: Ambitionniveau per zone



Figuur 9: DEFINIËRING BOUWPERCEELGREZEN



Figuur 10: Uitgangspuntenkaart

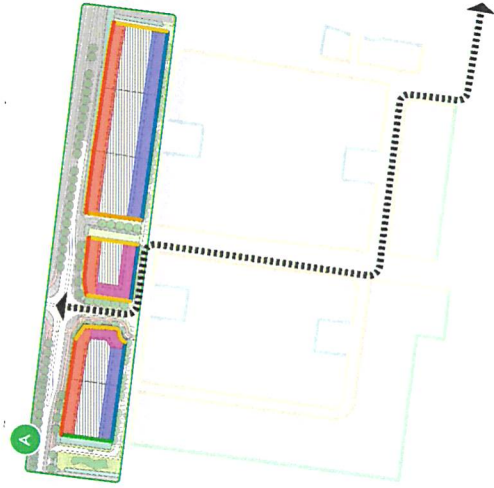
4 Deelgebieden

4.1 Gebied A: zichtlocaties Bisschopsweg

4.1.1 Percelen in gebied A

Algemeen beeld

De bedrijven aan de Bisschopsweg vereisen een hoge representativiteit door hun functie als zichillocatie. Om de bedrijven te ontsluiten vindt de ontsluiting plaats via de interne wegen aan de achterzijde van de kavels. Dit waart de Bisschopsweg vrij van inritten. Naast de hoog-representatieve voorzone aan de Bisschopsweg hebben de zones aan de hoofdontsluitingsweg eveneens specifieke representatieve vereisten qua beeldkwaliteit.



Figuur 11: Gebied A: beeldkwaliteitzones en bouwperceelgrenzen

Perceelsinrichting

Zone Bisschopsweg (oranje strook figuur 11): de zone is hoog representatief en strekt zich uit vanaf de voorste bouwperceelsgrens tot minimaal 3 meter achter de (getrapte) voorgevel.

Toegestaan:

- De zone is bedoeld voor parkeren op open verharding, groen, voetpaden en verhardingen ten dienste van de hoofdentree;
 - Hekwerken (facultatief) zijn transparant, eenduiding voor gebied A, voorzien van spijlen (geen gaas), zijn uitgevoerd in een neutrale kleur en in combinatie met een inheemse haag;
 - De inrichting draagt zorg voor een landschappelijk inpassing van het parkeren met een groen uitstraling door hagen, bomen, lage beplantingen of een combinatie daarvan;
- Uitgesloten:
- Behoudens het hoofdgebouw is geen andere bebouwing toegestaan;

Zone hoofdontsluiting (roze strook figuur 11): deze zone strekt zich uit vanaf de bouwperceelsgrens tot minimaal 3 meter achter de gevel.

Toegestaan:

- De zone is bedoeld voor parkeren op open verharding, groen, ontsluiting, voetpaden en verhardingen ten dienste van de hoofdentree;
- Loaddocks zijn toegestaan, indien de vrachtwagen volledig op eigen terrein staat tijdens het lossen;
- Hekwerken (facultatief) zijn transparant, eenduiding voor gebied A, voorzien van spijlen (geen gaas), zijn uitgevoerd in een neutrale kleur en worden uitgevoerd in combinatie met een inheemse haag;

Zone secundaire ontsluiting (paarse strook figuur 11): de zone strekt zich uit vanaf de bouwperceelsgrens tot aan de gevel.

Toegestaan:

- De zone is bedoeld voor parkeren op open verharding, ontsluiting, voetpaden, groen en verhardingen;
- Hekwerken (facultatief) zijn transparant, eenduiding voor gebied A, en bij voorkeur in combinatie met een haag (zie p. 34);
- Loaddocks zijn toegestaan, indien de vrachtwagen volledig op eigen terrein staat tijdens het lossen;

Functionele zone (gearceerde vlak figuur 11):

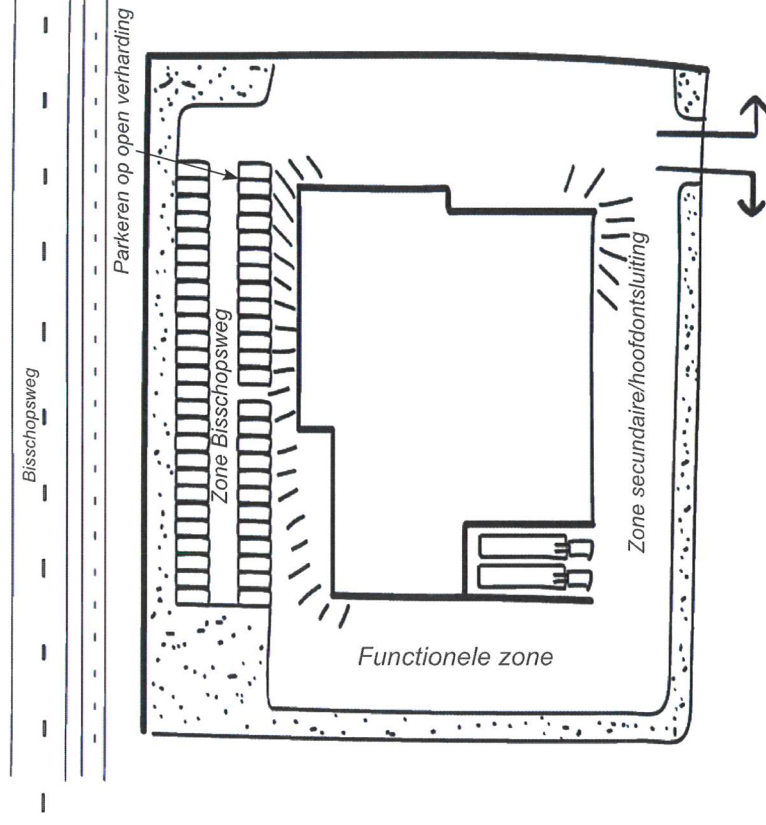
- Hekwerken hebben een neutrale kleur, zijn transparant en bij voorkeur in combinatie met een haag.

Sfeerbeschrijving

In de voorzone tegen de Bisschopsweg aan beschikken de percelen over extra groenvoorzieningen voor een hoogwaardige beeldkwaliteit. De inplanting moet in synergie met de bebouwde ruimte gebeuren om zichtrelaties en accenten te versterken. Parkeren is toegestaan in de voorzone, maar gebeurt op gepaste wijze in combinatie met sterke groene ingrepen.

De achterzijde van het perceel gelegen aan de interne ontsluitingsstructuur wordt ingericht ten behoeve van de ontsluiting en wordt tevens beschouwd als voorzijde. Toch heeft dit gebied ook functionele doeleinden. Zo is laden en lossen hier toegestaan. Hierdoor staat deze zone aangeduid als functioneel-representatieve zone.

Tussen de representatieve voorzone en de functioneel-representatieve zone ligt de functionele zone (zie figuur 12 ter verduidelijking).

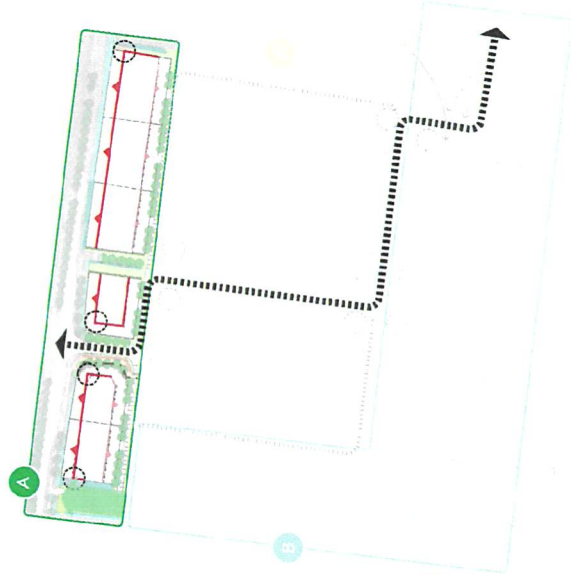


Figuur 12: Voorbeeld van erfinrichting

4.1.2 Gebouwen in gebied A

Algemeen beeld

Langs de Bisschopsweg dienen de gebouwen als zichtlocaties en vormen zij de entree van het bedrijventerrein. De nieuwe bedrijfsgebouwen worden hierbij georiënteerd op de straatzijde van de Bisschopsweg. Hoeken gericht op de interne hoofdontsluiting van het gebied zijn eveneens representatief vormgegeven en kennen een dubbele oriëntatie.



Figuur 13: Gebied A: uitgangspunten gebouwen

Situering	Oriëntatie	- Dubbele oriëntatie met een duidelijke hoog-representatieve voorkant naar de Bisschopsweg en een functioneel-representatieve voorkant (bijv. d.m.v. een presentabele entree) aan de interne ontsluitingsweg; - Functionele entree's (zoals garagepoorten) en loadocks zijn uitgesloten aan de zijde van de Bisschopsweg. Deze zijn intern in het gebied wel toegestaan; 100% van de gevel grenzend aan de Bisschopsweg is representatief uitgevoerd; - Bij hoekkavels is de zijgevel grenzend aan openbaar gebied representatief uitgevoerd over een lengte van 50% van het representatieve deel aan de voorzijde. Het representatieve gebouwdeel ligt op de hoek.
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eenvoudige of samengestelde plattegrond; - Het volume past zich aan naar maat en schaal van de gebouwen in de omgeving door het aanbrengen van gevelgeleding en gevelopeningen, en optioneel: uitkragingen of wisselen-de bouwhoogten.
	Bouwhoogte	Bouwhoogte opgenomen in het bestemmingsplan.
	Kapvorm	Vlak dak.
	Bijgebouwen	- Bijgebouwen zijn qua architectuur verwant aan het hoofdgebouw; - Containerbergingen en overdekte fietsenstallingen zijn niet zichtbaar vanaf de Bisschopsweg en worden bij voorkeur in de functionele zone opgelost (zie figuur 13).
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- De gevels bij de zichtlocaties zijn fors en opvallend van opzet; - Voorgevel heeft een duidelijke open uitstraling door gevelopeningen; - De gevelopeningen zijn hoofdzakelijk groot van formaat en hoog (van vloer tot plafond) met daarbinnen mogelijk een verfijning door middel van raamverdelingen; - De visuele hoofdentree aan de representatieve zijde (noordzijde) is duidelijk en herkenbaar; - De functioneel-representatieve achterzijde (zuidzijde) volgt de beeldkwaliteitseisen van het middengebiet (pagina 24-25).
	Gevelgeleding	- Verplicht o.a. door toepassing van markant of bijzonder gevelmateriaal, geveldetail of gevelopeningen; - Passend in de visie op de architectuur van het gebouw en afgestemd op de ligging als zichtlocatie langs de Bisschopsweg; - Accent op de zichtlocatie aan de Bisschopsweg in vorm van een kantoor, showroom, beeld-bepalend object als onderdeel van de geledingsopgave vereist.
	Plasticiteit	- Gevelopeningen zijn duidelijk waarneembaar; - Elementen van het gebouw steken deels uit of springen in ten opzichte van elkaar t.b.v. dieptewerking.

Sfeerbeschrijving

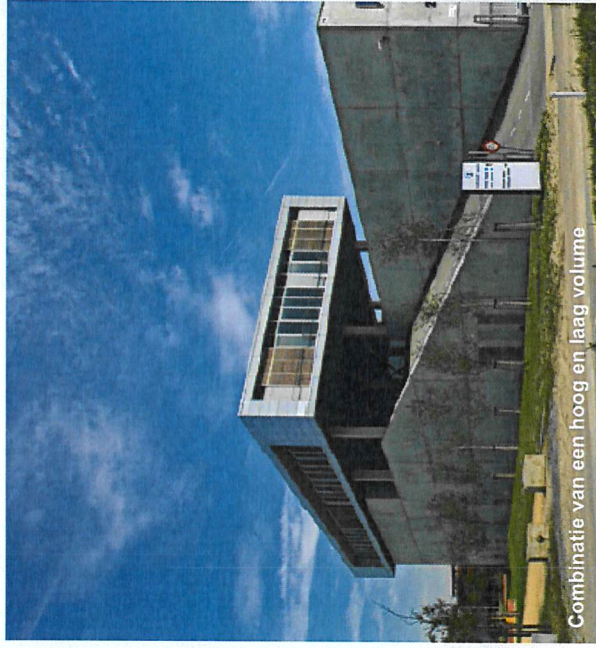
De hoogwaardige uitstraling van de gebouwen komt tot uiting door de eigenheid van elk gebouw. De verschillende gebouwen variëren van elkaar door verspringen in de rooilijn, positie aan de weg, gebruik in materialen, bouwhoogtes en bouwvolumes. Gebouwen moeten minstens dezelfde kwaliteit bezitten als de bestaande gebouwen aan de Bisschops-
weg.

De voorgevel aan de Bisschopsweg dient te bestaan uit een open gevel met een variërende opbouw. Daarnaast maken de gebouwen gebruik van verschillende accenten. De principeschetsen van figuur 14 laten zien welke mogelijkheden er bestaan voor het vormgeven van de voorgevel. Zo is het mogelijk om duidelijke uitkragende representatieve voorgevel te realiseren met daarachter (minder in het zicht) een functioneel deel of een alzijdig gebouw met een representatieve gevels aan alle zijdes. Hoogkwalitatieve materialen moeten deze representatieve gevels een hoogwaardige uitstraling geven.

Detailtering	Materiaalkeuze	
		• Gebruik van hoogkwalitatieve materialen; • Hoofdgevelmateriaal suggesties: glas, schoon beton, hout, baksteen, natuursteen of een gebalanceerde combinatie van de hiervoor genoemde materialen; • Uitgesloten hoofdgevelmaterialen zijn: grof damwand profiel, inferieure materialen en harde plastics. • In deze zone geldt een verbijzondering t.a.v. hoofdgevel: deze is deels geprofileerd of geperforeerd; • De zijde aan de Bisschopsweg vereist grote glaspartijen die duidelijk dienen als representatieve zijde; • Materialen zijn aantoonbaar duurzaam via een materialenpaspoort of keurmerk en indien mogelijk circulair; • Uitgesloten is het gebruik van niet-duurzame materialen, materialen waarvan is aangetoond dat sprake is van (ver)korte levensduur, negatieve milieuvloed, de mogelijkheid tot beperkt of geen hergebruik; • Dak: vrij. Het verwerken van zonnepanelen en groenzoden in het dakvlak is gewenst.
	Materiaalkleur	
		• Toepassen van materiaaleigen kleuren, hout is herkenbaar als hout; • Geen gebruik van (hoog)glans, bedrijfs-, primaire, fluorescerende, signaal en/of contrasterende kleuren.
	Detailtering	
		• Toepassen van zonnepanelen als gevel is toegestaan, mits deze integraal onderdeel uitmaken van het architectonisch concept; • Installaties aan de gevel of op het dak worden opgenomen door de architectuur en zijn niet als losstaande elementen aanwezig; • Er is sprake van een hoog afwerkingsniveau en detaillering.



Figuur 14: principeschets gebouw



Combinatie van een hoog en laag volume



Samengesteld volume met grote glaspertij als blikvanger



Groendaken

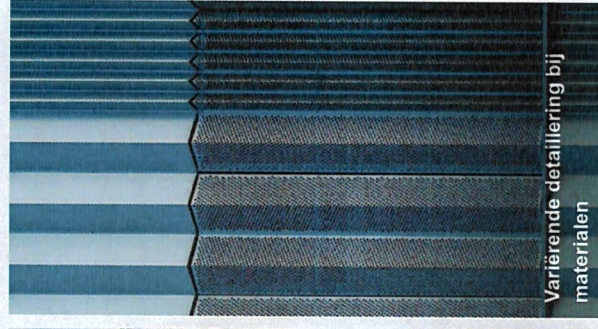
Deelgebied A

Referentiebeelden bebouwing

Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein 'De Kronkels-Zuid'
Projectnummer: P00353
november 2021



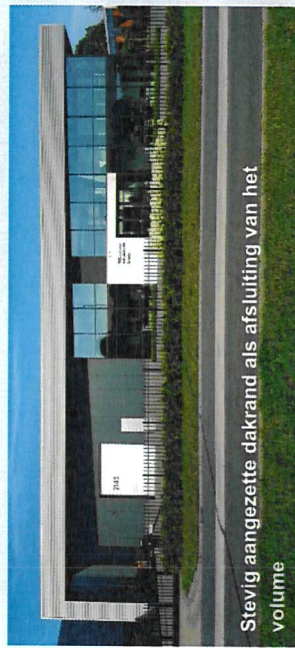
Uitkraging ter
verbijzondering



Variërende detaillering bij
materialen



Combinaties van materialen met materiaal-eigen kleuren



Stevig aangezette dakrand als afsluiting van het
volume



Representatieve voor- en zijgevel



Representatieve voorgevel

4.2 Gebied B: de randen met het buitengebied

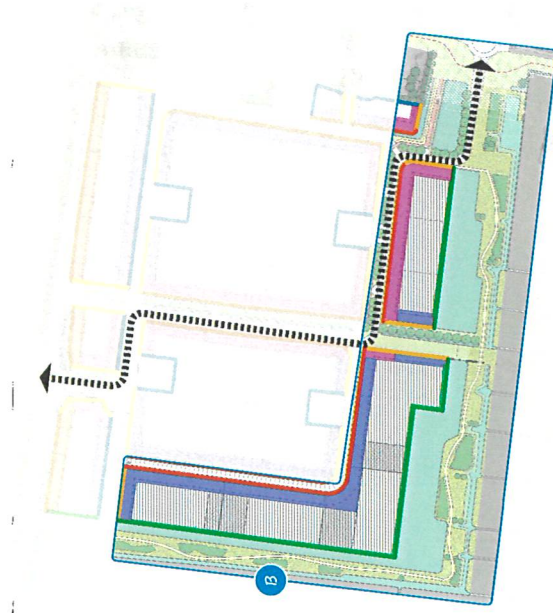
4.2.1 Percelen in gebied B

Algemeen beeld

Dit deelgebied betreft de strook bedrijfsbebouwing op de overgang met het landschap. De randzone ligt als een 'schil' om het middenterrein en vormt de afscheiding naar de ecologische structuur.

Sfeerbeschrijving

In dit gebied wordt ingezet op een kwalitatieve beeldkwaliteit in combinatie met landstapsversterking. De zuid en westzijde grenzend aan het buitengebied hebben in gebied B de hoogste vereisten qua beeldkwaliteit. Percelen dienen hier op verzorgde wijze ingepast te zijn in aansluiting op de omgeving.



Figuur 15: Gebied B: beeldkwaliteitzones en bouwperceelgrenzen

Perceelsinrichting
Zone hoofdontsluiting (roze strook figuur 15): deze zone strekt zich uit vanaf de voorste bouwperceelsgrens tot minimaal 3 meter achter de (getrapte) voorgevel (en zijgevel bij hoekpercelen).

Toegestaan:

- De zone is bedoeld voor parkeren op open verharding, ontsluiting, voetpaden, groen en verhardingen ten dienste van de hoofdentree;

- Loadocks zijn toegestaan, indien de vrachtwagen volledig op eigen terrein staat tijdens het lossen;

- Hekwerken (facultatief) zijn transparant, eenduiding voor gebied B, voorzien van spijlen (geen gaas), zijn uitgevoerd in een neutrale kleur en worden uitgevoerd in combinatie met een inheemse haag;

Uitgesloten:

- Behoudens het hoofdgebouw is geen andere bebouwing toegestaan;

Zone secundaire ontsluiting (paarse strook figuur 15): de zone strekt zich uit vanaf de bouwperceelsgrens tot aan de voorzijgevel.

Toegestaan:

- De zone is bedoeld voor parkeren op open verharding, ontsluiting, voetpaden, groen en verhardingen;

- Hekwerken (facultatief) hebben een neutrale kleur, zijn transparant, eenduiding voor gebied B en bij voorkeur in combinatie met een haag (zie p. 34);

- Loadocks zijn toegestaan, indien de vrachtwagen volledig op eigen terrein staat tijdens het lossen;

Buitenrand zone (groene strook figuur 15): de zone heeft een breedte van minimaal 5 meter (indien niet bebouwd).

Toegestaan:

- In de buitenrand zone is een keuze om:

1) de bebouwing tegen het water aan te leggen en de gevel kwalitatief in te richten (zie pagina 19-21) -of-

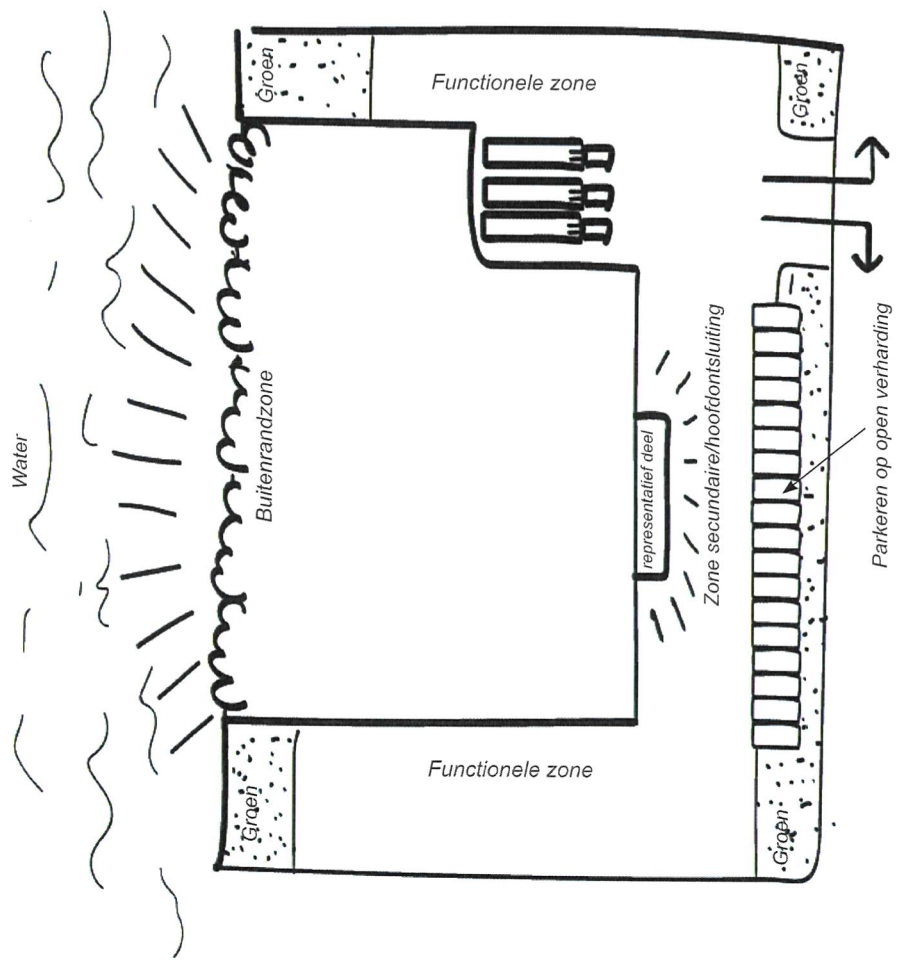
2) een kwalitatieve landschappelijke beeldkwaliteit te verwezenlijken door de toepassing van hoog, dicht en afschermend groen over een strook van minimaal 5m. breed;

Uitgesloten:

- Alle vormen van inrichtingen op de hierboven beschreven twee opties na zijn uitgesloten;

Functionele zone (gearceerd vlak figuur 15):

- Zone bedoelt voor functionele bedrijfsvoering, zoals opslag. Opslag dient te worden afgeschermd is van het zicht vanaf het landelijk gebied.



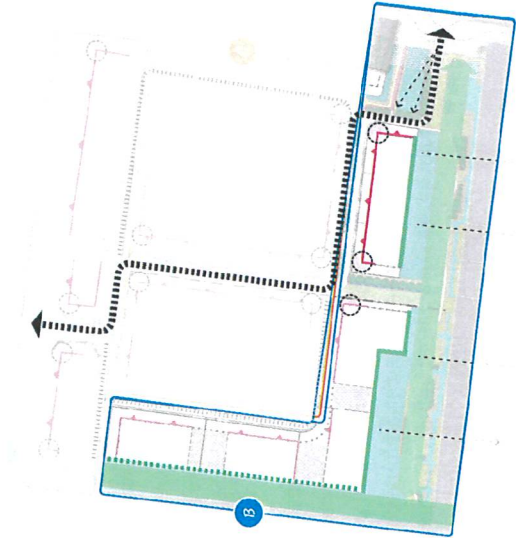
Figuur 16: Voorbeeld van erfinsrichting

4.2.2 Gebouwen in gebied B

Algemeen beeld

In de buitenrand ten westen en ten zuiden van het terrein staat de overgang naar het buitengebied centraal. In dit gebied wordt ingespeeld op de behoefte om enkele grootschalige bedrijven of meerdere kleinschalige bedrijfspanden te realiseren.

Voor de gebouwen aan de hoofdontsluiting, en in het bijzonder het gebouw aan de entree van de Amersfoortseweg, moeten de hoeken zich representatief opstellen en zijn kwalitatieve accenten en straatgerichte oriëntaties vereist.



Figuur 17: Gebied B: uitgangspunten bebouwing

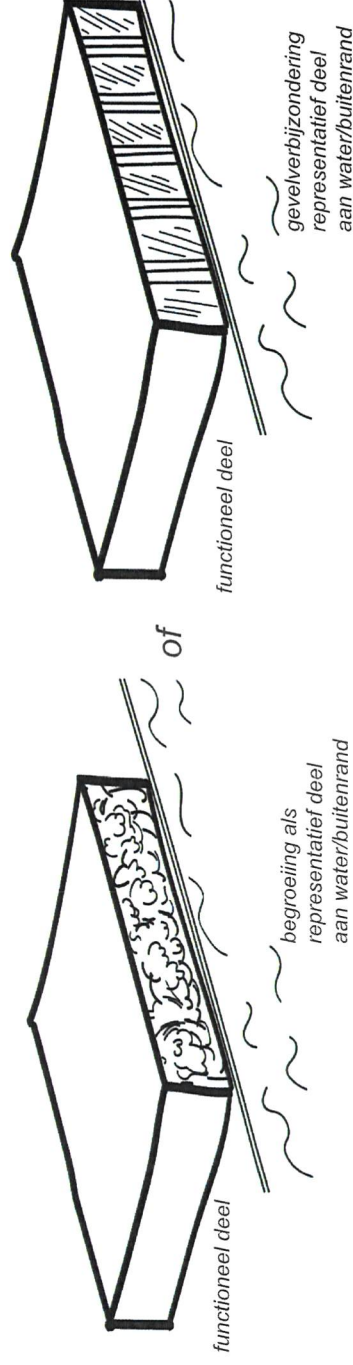
Situering	Oriëntatie	- Dubbele oriëntatie richting de interne ontsluitingsweg en het achterland/buitenrand zone; - De zuidzijde en de westzijde vereisen een relatie met het achterland. Deze zijdes mogen als achterkant worden vormgegeven, maar moeten tevens openheid en een natuurlijke uitstraling waarborgen dat overeenstemt met het achterliggende landschap. De gevels dienen interactie aan te gaan met de openbare ruimte door toepassing van gevelverbijzonderingen (zoals gevelopeningen, geveldetails, verticale gevelbegroeiing,...) deze beslaan minimaal 3/4 van de volledige gevellengte en minimaal 25% van het totale geveloppervlak. Eentonige, blinde en monotone gevelvlakken zijn hier uitgesloten; - De representatieve/presentabele entree's liggen aan de interne ontsluitingsweg; - Bij gebouwen aan de hoofdontsluitingsweg vereisen de hoeken een hogere kwalitatieve inrichting door middel van dubbele straatgerichte oriëntatie (bijv. d.m.v.: gevelopeningen van glas, uitkraging in de gevel, verbijzondering in de gevel door kleur of materiaal gebruik,...).
	Hoofdvorm	Eenvoudige of samengestelde plattegrond.
	Bouwnassa	Bouwhoogte opgenomen in het bestemmingsplan.
Gevelaanzicht	Bouwhoogte	Vlak dak.
	Kapvorm	
	Gevelopbouw	Eenduidig volume.
Gevelgeleding	Gevelgeleding	- Schaalverkleining toepassen middels verticale gevelgeleding; - De gevels gelegen aan de interne hoofdontsluitingsweg zijn vormgeven via straatgerichte gevels; - Gevels aan de zuid- & westzijde zijn vormgegeven door een verticale afwisseling van gevelopeningen, gevelvegetatie, gevelverbijzondering of een combinatie (op pagina 29-31 is de visie op landschap voor dit onderdeel verder toegelicht).
	Plasticiteit	- Zuid- & westzijde en aan de hoofdontsluitingsweg: omlijstingen van gevelopeningen al dan niet in combinatie met diepe negge accentueren de robuustheid en dieptewerking van de gevel; - Optioneel: verticale vegetatie t.b.v. natuurlijk reliëf en dieptewerking.

Sfeerbeschrijving

Om een goede overgang van het buitengebied naar het bedrijventerrein te genereren wordt er rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten. De bebouwing vormt hier samen met de landschappelijke inpassingszone één geheel. De invulling van de buitenste schil gaat hier gepaard met landschapsversterking.

De bedrijfsgebouwen kennen een tweezijdige oriëntatie. De zijde van de ontsluiting krijgt een presenteerbare gevel. Aan de achterzijde ter hoogte van de waterberging zoekt de bebouwing een relatie met het landschap. De gebouwen liggen hier tegen het water aan. De achtergevels kunnen hier worden vormgegeven door groene gevels met verticale vegetatie, of verticale gevelopeningen met glas voor een weids uitzicht over het polderlandschap (zie figuur 18 ter verduidelijking). Er mag ook gekozen worden om de bebouwing niet tegen het water te leggen, maar dan is het vereist om een strook van 5 meter over de gehele lengte van het perceel langs het water landschappelijk in te passen.

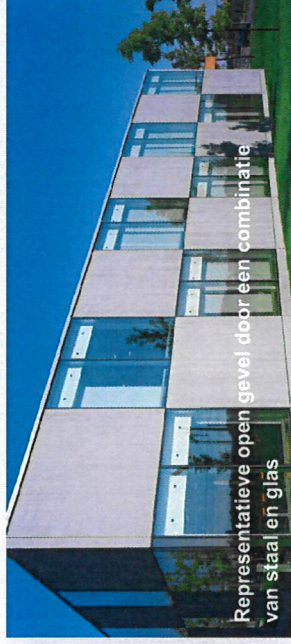
Detailering	Materiaalkeuze	• Hoofdgevelmateriaal suggesties: glas, schoon beton, hout, natuursteen, gevelvegetatie of een gebalanceerde combinatie van meerdere materialen; • Uitgesloten hoofdgevelmaterialen zijn: grof damwand profiel, interieure materialen en harde plastics; • Materialen zijn aantoonbaar duurzaam via een materialenpaspoort of keurmerk en indien mogelijk circulair; • Uitgesloten is het gebruik van niet-duurzame materialen, materialen waarvan is aangetoond dat sprake is van (ver)korte levensduur, negatieve milieuvloed, de mogelijkheid tot beperkt of geen hergebruik. • Dak: vrij. Het verwerken van zonnepanelen en groenzoden zijn in het dakvlak gewenst.
	Materiaalkleur	• Toepassen van natuurlijke of onopvallende kleuren die zorgen voor een vloeiende overgang richting het omliggende landschap; • Toepassen van materiaal eigen kleuren, hout is herkenbaar als hout; • Geen gebruik van (hoog)glans, bedrijfs-, primaire, fluorescerende, signaal en/of contrast-rende kleuren.
	Detailering	• Toepassen van zonnepanelen als gevel is toegestaan, mits deze integraal onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp; • Installaties op het dak en zonnepanelen uit het zicht houden;



Figuur 18: principeschets gebouw



Subtiele bedrijfsuitstraling met een mix van glas, staal en hout materialen



Representatieve open gevel door een combinatie van staal en glas



Straatgerichte hoekaccenten bij hoofdontsluitingsweg



Natuurlijke materialisering



Gebouw visueel 'in' het water gelegen zonder tussenruimte

Deelgebied B

Referentiebeelden bebouwing

Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein 'De Kronkels-Zuid'
Projectnummer: P00353
november 2021



Groene gevels in combinatie met glas



Gebruik van groene gevels



Natuurlijke materialisering

4.3 Gebied C: middengebied

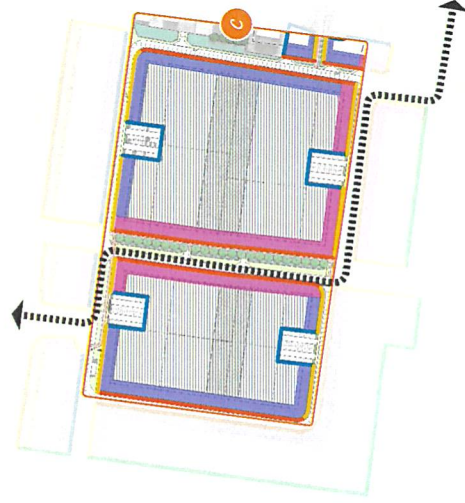
4.3.1 Percelen in gebied C

Algemeen beeld

Bij het middengebied wordt gestreefd naar het bereiken van een eenheid, zowel qua (gebouwde) voorzieningen als erfscheidingen als qua functioneel gebruik.

Sfeerbeschrijving

Voor de inrichting van het perceel wordt gestreefd naar een sober en doelmatig invulling. Op de voorerven van de bedrijven kunnen meerdere functies een plek krijgen, zoals de ontsluiting, de entree, het parkeren, groen en erfafscheiding. Alle voorerven dienen een uniforme uitstraling te hebben ten opzichte van elkaar om zo tot een samenhangend straatbeeld te komen.



Figuur 19: Gebied C: beeldkwaliteitzones en bouwperceelgrenzen

Perceelsinrichting

Zone hoofdontsluiting (roze strook figuur 19): deze zone strekt zich uit vanaf de voorste bouwperceelsgrens tot minimaal 3 meter achter de (getrapte) voorgevel (en zijgevel bij hoekpercelen).

Toegestaan:

- De zone is bedoeld voor parkeren, ontsluiting, voetpaden, groen en verhardingen ten dienste van de hoofdentree;
- Loadocks zijn toegestaan, indien de vrachtwagen volledig op eigen terrein staat tijdens het lossen;
- Hekwerken (facultatief) zijn transparant, eenduiding voor gebied C, voorzien van spijlen (geen gaas), zijn uitgevoerd in een neutrale kleur en worden uitgevoerd in combinatie met een inheemse haag;

Uitgesloten:

- Behoudens het hoofdgebouw is geen andere bebouwing toegestaan;

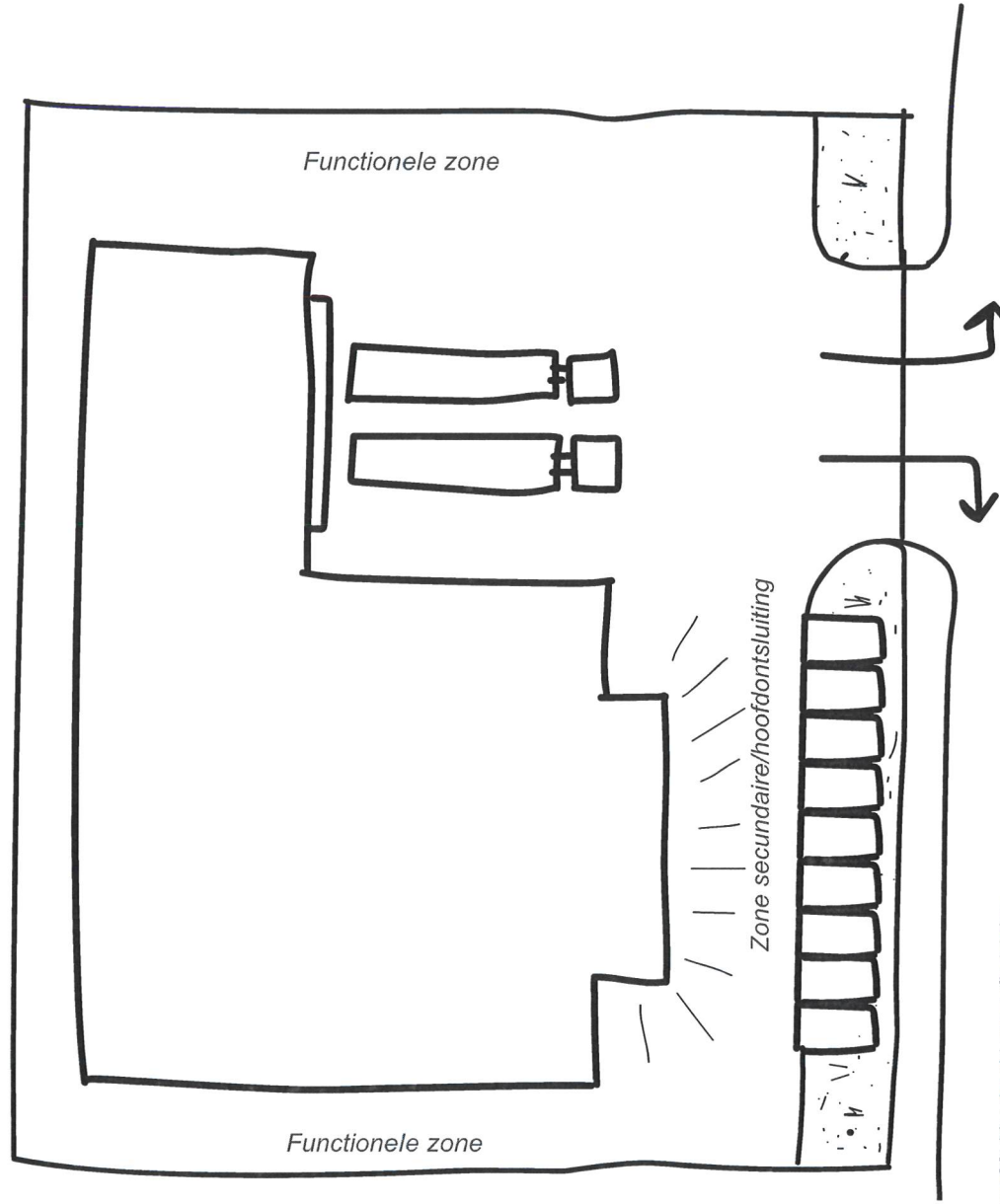
Zone secundaire ontsluiting (paarse strook figuur 19): de zone strekt zich uit vanaf de bouwperceelsgrens tot aan de voor/zijgevel.

Toegestaan:

- De zone is bedoeld voor parkeren, ontsluiting, voetpaden, groen en verhardingen;
- Hekwerken (facultatief) hebben een neutrale kleur, zijn transparant, eenduiding voor gebied C en bij voorkeur in combinatie met een haag (zie p. 34);
- Loadocks zijn toegestaan, indien de vrachtwagen volledig op eigen terrein staat tijdens het lossen;

Functionele zone (gearceerd vlak figuur 19):

- Hekwerken (facultatief) hebben een neutrale kleur, zijn transparant en bij voorkeur in combinatie met een haag.



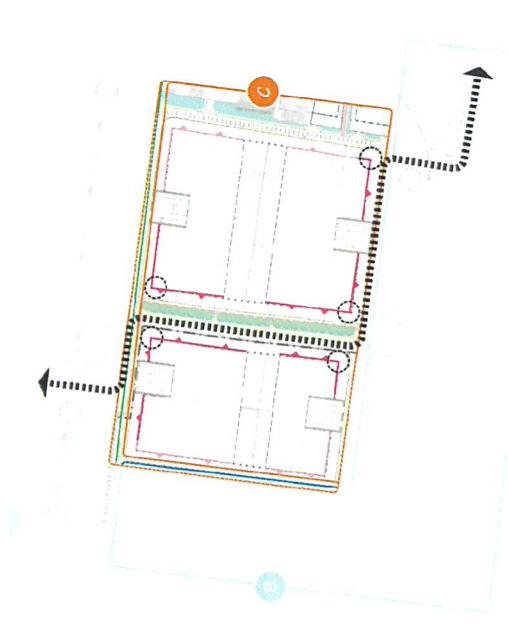
Figuur 20: Voorbeeld van erfinrichting

4.3.2 Gebouwen in gebied C

Algemeen beeld

Gebied C dient zich aan als een meer functioneel deel van het bedrijventerrein, waarbij langs de hoofdontsluiting een hogere beeldkwaliteit wordt gevraagd dan aan de secundaire ontsluiting.

In dit gebied zijn kleine kavels van elke omvang realiseerbaar. Om in te spelen op de behoefte naar kleine kavels van minder dan 1.000 m2 zijn zones opgenomen (paars figuur 22) waarbinnen op zichzelf staande bedrijfsverzamelunits en gekoppelde kavels mogelijk worden gemaakt. Om een efficiënte inrichting en laden en lossen op eigen terrein mogelijk te maken is de bouwgrens hier gelegd op 18 meter en kan het gebouw over de volle breedte en tot aan de achterzijde van het perceel gebouwd worden. Inritten aan de ontsluitingswegen moeten eveneens zoveel mogelijk gedeeld worden om een veelheid aan inritten te voorkomen.



Figuur 21: Gebied C: uitgangspunten bebouwing

Situering	Oriëntatie	- De representatieve entree's liggen aan de interne ontsluitingsweg; - Bij gebouwen aan de hoofdontsluitingsweg vereisen de hoeken een hogere kwalitatieve inrichting door middel van dubbele straatgerichte gevels over een lengte van minimaal 35% van de zijgevel (bijv. d.m.v.: gevelopeningen van glas, uitkraging in de gevel, verbijzondering in de gevel door kleur of materiaal gebruik,...).
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eenvoudige of samengestelde plattegrond; - Minimaal 50% van de voorgevel is representatief uitgevoerd.
	Bouwhoogte	Bouwhoogte opgenomen in het bestemmingsplan.
	Kapvorm	Vlak dak.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Eenduidige opbouw.
	Gevelgeleding	Schaalverkleining toepassen middels verticale gevelgeleding;
		De gevels en hoeken gelegen aan de interne hoofdontsluitingsweg zijn vormgeven via straatgerichte gevels;
		Optioneel: verticale gevelvegetatie aan de interne hoofdontsluitingsweg ter verbijzondering.
	Plasticiteit	Vrij.



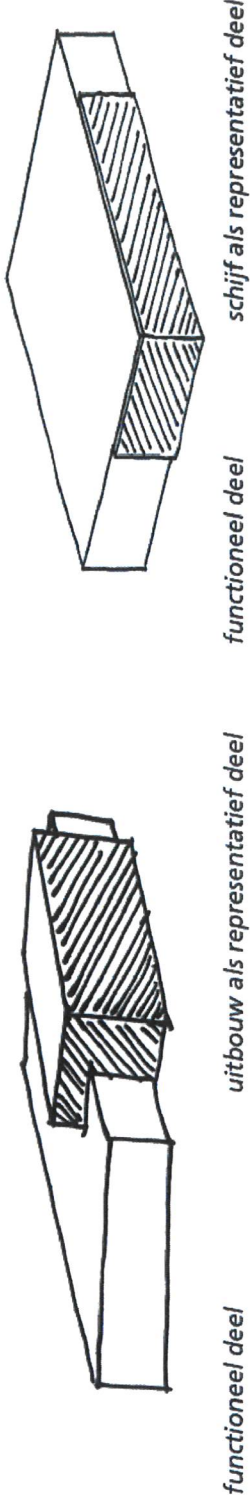
Figuur 22: Zoekgebied kleinere kavels/bedrijfsverzamelunits

Gebouwen gelegen aan de hoofdas dienen de gebouwde hoeken en gebouw entree's representatief richting de straat op te stellen (zie zwarte stippen cirkels figuur 21).

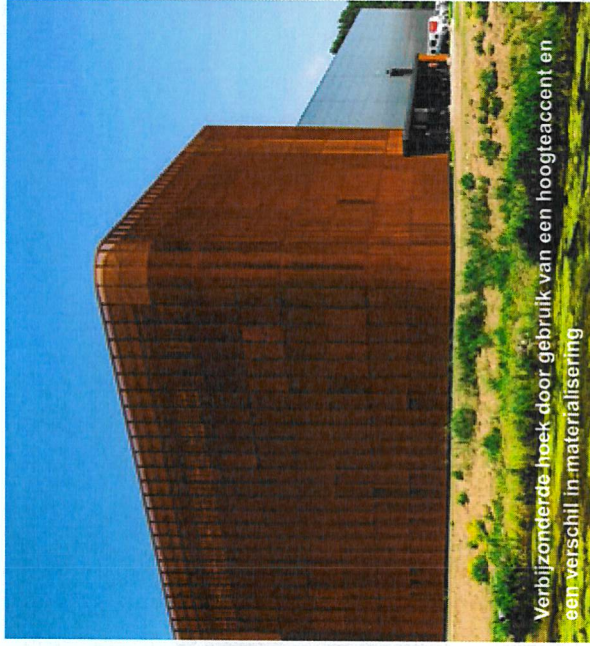
Sfeerbeschrijving

Door de interne ligging kent dit gebied qua beeldkwaliteit meer vrijheden dan gebieden A en B. Voor de gebouwen aan de hoofdontsluiting, en vooral het gebouw aan de entree van de Bisschopsweg, is echter wel een hogere beeldkwaliteit vereist. Op figuur 21 staan deze belangrijke hoeken en straatgerichte oriëntaties aangeduid. De uitwerking hiervan staat gepresenteerd in figuur 23. Op de eerste schets is voorgesteld hoe een voorgevel d.m.v. een uitbouw als representatief deel kan worden vormgegeven. Voor de hoeken dient de tweede schets, waarbij een schijf als representatieve plint wordt gebruikt.

Detailtering	Materiaalkeuze	• Hoofdgevelmateriaal suggesties: glas, schoon beton, gecoate metaalplaat, baksteen, natuursteen of een gebalanceerde combinatie van meerdere materialen; • Uitgesloten hoofdgevelmaterialen zijn: grof damwand profiel, inferieure materialen en harde plastics; • Materialen zijn aantoonbaar duurzaam via een materialenpaspoort of keurmerk en indien mogelijk circulair; • Uitgesloten is het gebruik van niet-duurzame materialen, materialen waarvan is aange- toond dat sprake is van (ver)korte levensduur, negatieve milieuvloed, de mogelijkheid tot beperkt of geen hergebruik. • Dak: vrij. Het verwerken van zonnepanelen en groenzoden zijn in het dakvlak gewenst.
	Materiaalkleur	• Toepassen van materiaal eigen kleuren, hout is herkenbaar als hout; • Geen gebruik van (hoog)glans, bedrijfs-, primaire, fluorescerende, signaal en/of contrastre- rende kleuren.
	Detailtering	• Toepassen van zonnepanelen als gevel is toegestaan, mits deze integraal onderdeel uitma- ken van het architectonisch ontwerp • Installaties op het dak en zonnepanelen uit het zicht houden.



Figuur 23: principeschets gebouw

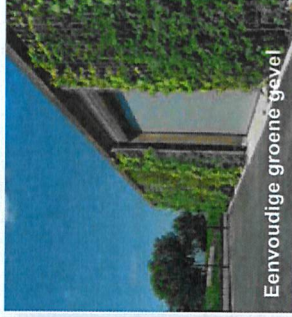


Verbijzonderde hoek door gebruik van een hoogteaccent en een verschil in materialisering

Deelgebied C

Referentiebeelden bebouwing

Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein 'De Kronkels-Zuid'
Projectnummer: P00353
november 2021



Eenvoudige groene gevel



Minimalistische
geveluitstraling



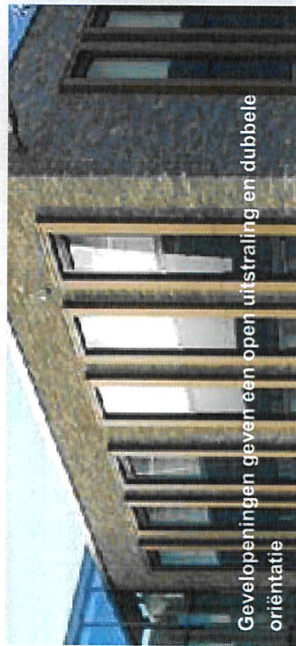
Bedrijfsunits met duidelijke familiere uitstraling met open en straatgerichte gevels richting de hoofdontsluitingsweg



Samengesteld volume met representatieve voorzijde



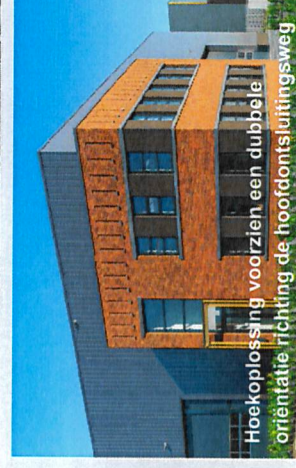
Dubbele oplossing door een glas en variënte in de gevelafwerking



Gevelopeningen geven een open uitstraling en dubbele oriëntatie



Familiere bedrijfsunits met een duidelijke voorkant gericht op de straat



Hoekoplossing voorzien een dubbele oriëntatie richting de hoofdontsluitingsweg



Geaccentueerde hoekoplossing door uitkraging en een schakering in kleur

5 Reclame-uitingen

5.1 Positie

Reclame mag worden toegepast in de representatieve zone van de bedrijven. De representatieve zone is de ruimte tussen de openbare weg en de voorgevelrooilijn. De reclame dient op een logische plek geplaatst te worden. Het heeft de voorkeur om de reclame te integreren in het ontwerp van het gebouw.

5.2 Gevelreclame

Reclame tegen de gevel mag hooguit 5% van de geveloppervlakte in beslag nemen. Er mag maximaal 1 reclame-uiting per voorgevel worden geplaatst. Hoekpanden mogen aan beide zijgevels van de hoek 1 reclame-uiting aan de gevel plaatsen. In het geval van een bedrijfsverzamelgebouw mogen per ondernemer 1 reclame-uiting geplaatst worden. Er dient een berekening naar percentage per ondernemer aangehouden te worden.

De reclame bestaat uit losse letters tegen de gevel. Lichtbakreclame is niet wenselijk tenzij het losse letters zijn. De vormgeving en lettertype zijn vrij, en geïntegreerde reclame in het ontwerp is wenselijk. Voor de logo's op de gebouwen dient dezelfde (neutrale) kleurstelling te worden gebruikt voor alle bedrijven, om zo tot een uniforme uitstraling te komen. Bedrijfskleuren mogen enkel in de reclamezuilen worden toegepast.

5.3 Dakreclame

Bedrijven in de representatieve zone, grenzend aan de Bisschopsweg mogen ook reclame uitingen op het dak plaatsen. Dit zijn uitsluitend losse letters van maximaal 1m hoog of een volume dat onderdeel uitmaakt van het ontwerp waarin reclame is opgenomen. Losse elementen zoals vlaggen of reclamezuilen / borden zijn niet toegestaan op het dak.

Gevelreclame	• Reclame mag maximaal 5% van de voorgeveloppervlakte beslaan; • Er is maximaal 1 reclame-uiting per voorgevel toegestaan; • Reclame op zij- en achtergevels is niet toegestaan; • Reclame mag worden uitgevoerd in losse gesneden letters tegen de gevel. Lichtbakreclame is niet toegestaan; • Reclame wordt toegepast op een logische leesbare plek tegen de gevel of tussen gevelopeningen; • Reclame integreren in het ontwerp wenselijk mits dit te verwijderen is; • Geïntegreerde reclame in het ontwerp kan meer dan 5% van het geveloppervlak in beslag nemen mits het een aanvulling is op het ontwerp en deze te verwijderen is; • Lettertype en vormgeving zijn vrij; • Neutrale en uniforme kleurstelling van gevelreclame vereist.
Dakreclame	• Alleen langs de Bisschopsweg reclame op het dak mogelijk indien: - Uitgevoerd als losse gesneden letters; - Niet hoger dan 1m; • Losse elementen zoals vlaggenmasten, reclamezuilen of lichtbakreclame op het dak zijn niet toelaatbaar; • Losse letters op het dak uitgevoerd als lichtletter wel toegestaan.
Reclamemast	• Eén grote reclamemast toegestaan in het openbaar gebied.
Reclamezuilen	• Reclamezuilen bij ingang van het gebouw of terrein; • LED-schermen of lichtbakken zijn niet toegestaan. Aanlichten (ook met LED) is wel toegestaan
Vlaggenmasten	• Maximaal 3 gelijke vlaggenmasten per kavel; • Plaatsen van vlaggenmasten op het voorterrein.

5.4 Reclamemast

Op het bedrijvenpark is in de openbare ruimte één grote reclamemast toegestaan.

5.5 Reclamezuilen

Eén reclamezuil van maximaal 5m. hoog is per gebouw toegestaan. De zuil moet minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse bouwperceelsgrens staan en minimaal 20cm vanaf het maaiveld. De reclameborden dienen rustig en eenvoudig uitgevoerd te worden. De uitvoering van reclamezuilen in grijs tinten is het meest wenselijk. De vormgeving, lettertype en kleur van de belettering zijn vrij. Bedrijfskleuren mogen in de reclame worden toegepast.

5.6 Vlaggenmasten

Op het perceel zijn maximaal drie gelijke vlaggenmasten toegestaan. Deze drie vlaggenmasten dienen identiek te zijn en gegroepeerd geplaatst te worden op het voorterrein. De vlaggenmasten dienen ruim uit het optische midden van het pand geplaatst te worden. Dus niet midden voor het gebouw of perceel.

Alle vlaggenmasten zijn maximaal even hoog als het gebouw waarvoor ze staan. Het geheel moet in verhouding zijn. De kleur en vormgeving van de vlag is vrij.

5.7 Wegbewijzing

Wegbewijzing wordt universeel en identiek op het gehele bedrijvenpark toegepast.



Losse letterreclame

Reclame-uitingen

Referentiebeelden

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein 'De Kronkels-zuid'

Projectnummer: p00353

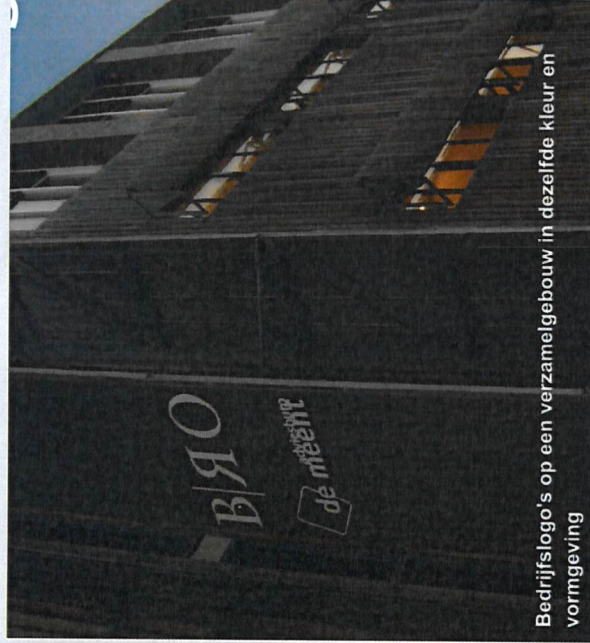
november 2021



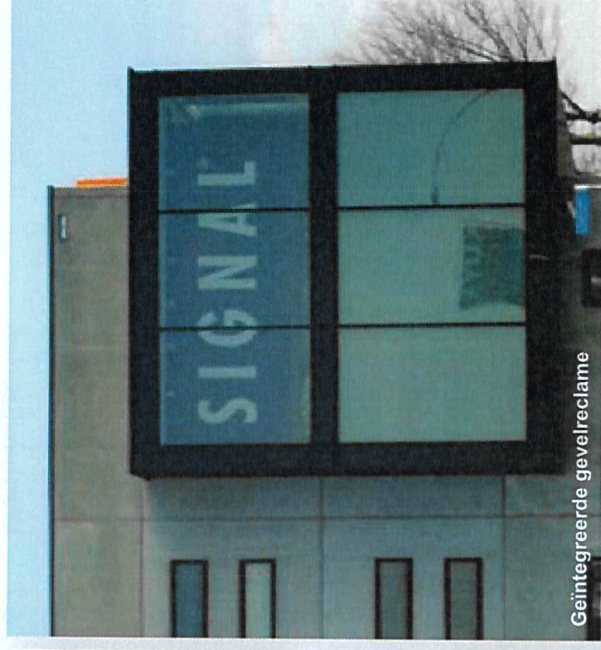
Reclame geïntegreerd in het ontwerp



Uniforme bewegwijzering



Bedrijfslogo's op een verzamelgebouw in dezelfde kleur en vormgeving



Geïntegreerde gevelreclame



Letters op gebouw (enkel toegestaan aan de Bisschopsweg)



Subtiële vertoning van logo/bedrijfsnaam



Reclamezuil



Reclamezuil



Vlaggenmasten afgestemd op kleurstelling



Gelijke vlaggenmasten

6 Richtlijnen voor landschap en buitenruimte

Binnen de richtlijnen van het landschap is het belangrijk de kernkwaliteiten van het landschap in acht te nemen en te versterken. Kernkwaliteiten als de openheid, de slagenverkeveling en het veenweidekarakter zijn sterk aanwezig.

De verstedelijking van het landschap gaat hierbij gepaard met de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De inpasingszone aan de west- en zuidzijde zorgt voor een ruimtelijk goed inpasbaar plan.

Gebied A: zichtlocaties Bisschopsweg (kruidentrijke wegborm en bomenrijen)

In gebied A bevindt zich het profiel voor de secundaire ontsluitingswegen en bestaat uit een 7 meter brede rijbaan, een eenzijdig voetpad met kabels- en leidingenstrook en aan de andere zijde een wegborm van 5 meter breedte met bomen. Ten behoeve van de biodiversiteit wordt de wegborm voorzien van een kruidentrijke mengsel. Daarnaast worden de bomen in noord-zuidrichting aangeplant ter versterking van de slagenverkeveling.

Criteria bomenrij:

- hanteren regelmatige plantafstand van 12 - 16 m¹, afhankelijk van het aantal en de breedte van de inritten;
- toepassen van bomen van de tweede orde (tot 12 m¹ hoog);
- Bomenrijen versterken de noord-zuid georiënteerde verkavelingsstructuur;
- Het toepassen van inheemse soorten (bijvoorbeeld: veldsdoorn, wilg, eik, berk of haagbeuk).

Gebied B: randen met het buitengebied

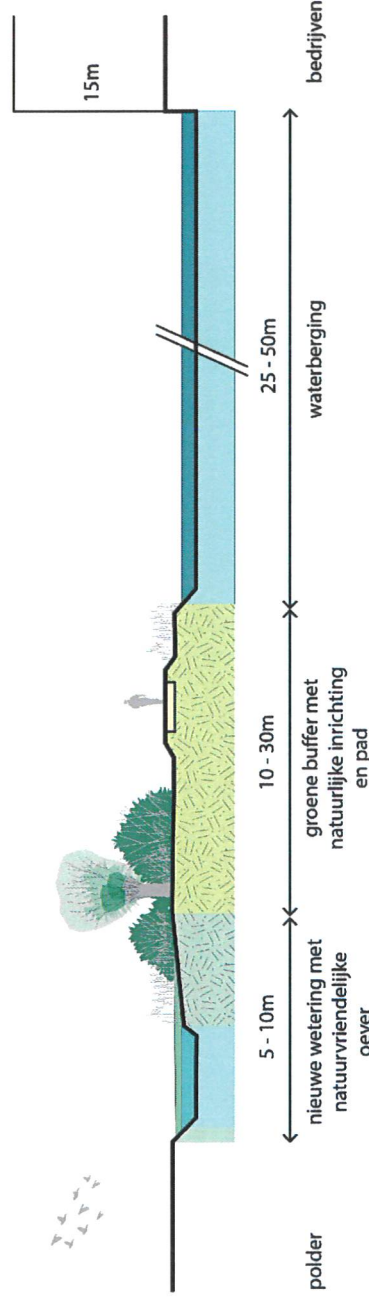
(kruidentrijke wegborm, waterberging, slotenstructuur, kruidentrijke grasland, Knotbomen en struiken)

De basis voor het profiel in gebied B is een brede groene berm van ca. 3 meter gevolgd door een zone met bedrijfskavels van middelgrote tot grote klasse, een waterberging van 20 tot maximaal 45 meter breed, een groenstrook bestaande uit kruidentrijke grasland en bomen/boomgroepen van ca. 18 meter tot maximaal 35 meter breed, inclusief een recreatief pad van 2,5 meter breed.

Deze groene buffer langs het bedrijventerrein vormt een belangrijk landschapselement. Deze zone bestaande uit een waterberging, extensief beheerd grasland, slotenstructuur, knotbomen en struikvormers zorgen niet alleen voor een groen aanzicht op het bedrijventerrein, tevens worden de landschappelijke structuren in acht genomen en versterkt door kleinschalige groenelementen.

Criteria (knot)bomenrij:

- hanteren regelmatige plantafstand van 6-7 m¹;
- Het toepassen van inheemse soorten, bijvoorbeeld: Salix- alba



Figuur 24: Principeprofiel zuidrand

Criteria struikvormers (westzijde):

- het toepassen van inheemse beplanting (bijvoorbeeld: wilg, els, gelderse roos, lijsterbes en berk);
- natuurlijk beeld creëren door de positionering van de struiken met verschillende doorkijken naar het achterland;
- onregelmatige plantafstand;
- Aanplant 60-80 cm hoogte, eindhoogte, 4-5 m

Criteria bloem- en kruidenrijk grasland

- inzaaien met passend mengsel in overeenstemming met de bodem;
- extensief beheer voor het versterken van de biodiversiteit en het creëren van verschillende milieus.

Criteria slotenstructuur

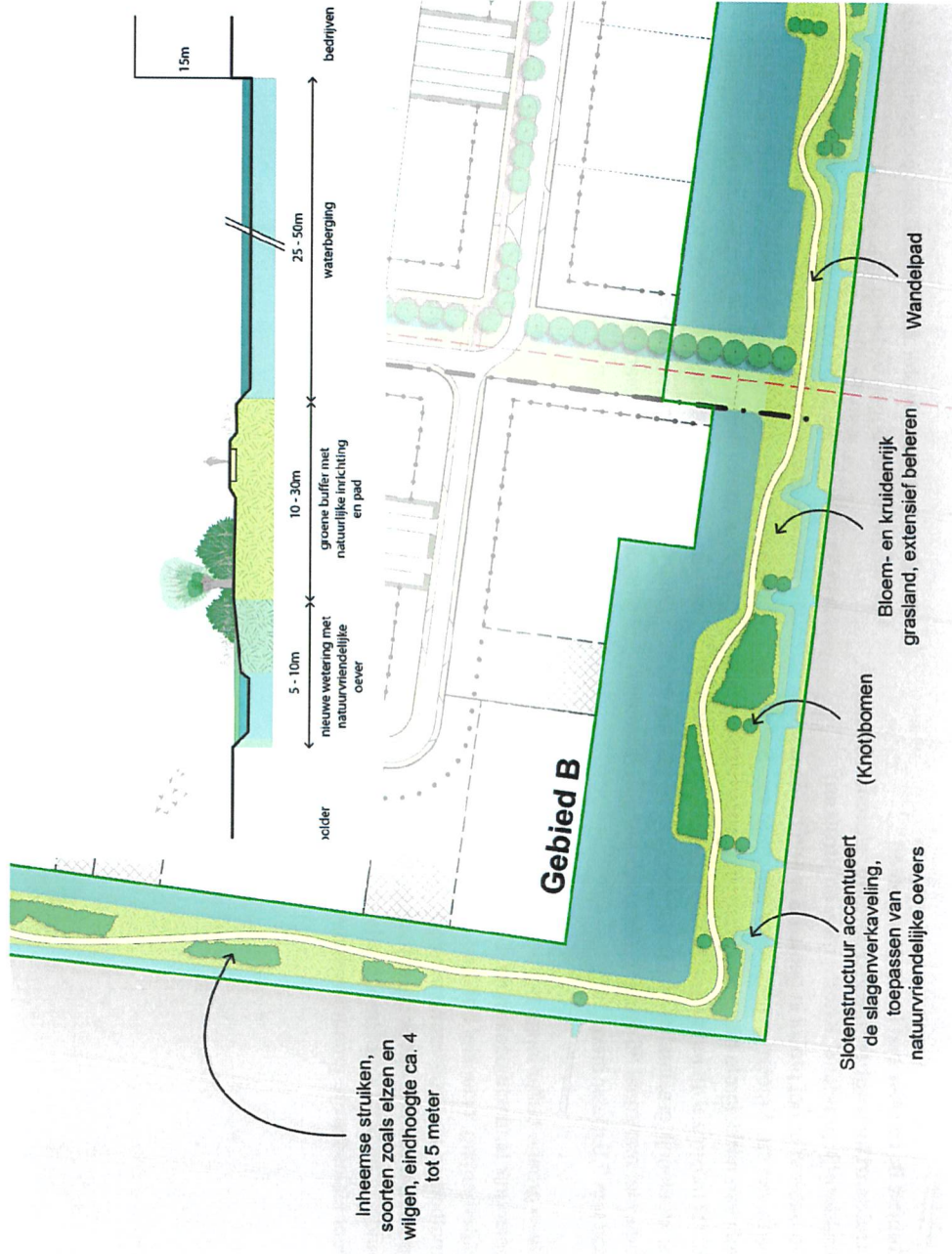
- de sloot aan de zuid- en westzijde van gebied B accentueren de slagenverkaveling van het aangrenzende landschap;
- er is ruimte voor een ecologische inrichting door het toepassen van natuurvriendelijke oevers (min. 1:3);
- het toepassen van natuurvriendelijke oevers zorgt voor verschillende milieus en gradaties in beplantingen. Waardoor de ontwikkeling van pioniersbeplantingen wordt gestimuleerd;
- De oeverbegroeiing kan overwegend uit riet bestaan (rietoever) of uit diverse grassen en kruiden (graskruidenoever);
- De oever heeft een minimale lengte van 25 meter en een breedte van tenminste 3 meter en maximaal 10 meter.

Criteria waterberging

- Een waterbergingsvoorziening is een laagte/plas die tijde van hoge waterstanden extra water kan bergen.
- De waterberging bestaat voor een groot deel

uit open water met aan de flanken ruimte voor oeverbeplantingen.

- De waterberging heeft de functie om overtollig water te kunnen bergen, daarnaast is het een aantrekkelijke leefomgeving voor mens en dier.



Figuur 25: Detail deelgebied B

Gebied C: Middengebied**(kruidenrijke wegberm en bomenrijen)**

De hoofdontsluiting strekt zich uit van de aansluiting bij De Kronkels tot aan de rotonde bij Haarbrug-Zuid. De basis voor dit profiel is een 7 meter brede hoofdrijbaan met aan weerszijden brede (kruidenrijke) groene bermen, een eenzijdig tweerichtingen fietspad, voetpad en facultatief een brede (kruidenrijke) groene berm met gasleiding en watering (bestaand en verbreed tot 5 meter).

Het profiel wordt zowel aan de oost als westzijde afgerond met een lage haag. De kruidenrijke berm van 5 meter zal tevens worden aangeplant met bomen, deze worden zo gepositioneerd dat het de noord-zuidgerichte verkaveling versterkt. Wanneer dit profiel in oost-westrichting wordt toegepast ontbreekt de groene berm met gasleiding en watering.

Criteria lage haag:

- aanplant van een inheemse soort (bijv. veldesdoorn)
- aanplanthoogte 80-100 cm;
- aanplanten in dubbele rij, driehoeksverband, ca. 7 stuks per m²;

Criteria bomenrij:

- hanteren regelmatige plantafstand van 12 - 16 m², afhankelijk van het aantal en de breedte van de inritten;
- toepassen van bomen van de tweede orde (tot 12 m² hoog);
- Bomenrijen versterken de noord-zuid georiënteerde verkavelingsstructuur;
- Het toepassen van inheemse soorten (bijvoorbeeld: veldesdoorn, wilg, els, berk of haagbeuk)

Parkeren

In de functionele oksel van het bedrijventerrein (gebied c) worden vier parkeerkefers gerealiseerd. Hier is een lage haag voorstelbaar ter inpassing van de parkeervakken. Ver-

der voor het terrein geldt dat het parkeren op eigen bedrijfskavel wordt opgelost.

Ook bij de parkeerkefers dient er rekening te worden gehouden met elektrisch vervoer. Een deel van de gemeenschappelijke publieke parkeerkefers worden voorzien van een laadinfrastructuur. Voor parkeervervoorzieningen op eigen terrein is de verwachting dat de men dit zelf faciliteert.

Criteria parkeren:

- aanplant van een lage inheemse haag (bijvoorbeeld veldesdoorn)
 1. aanplanthoogte 80-100 cm
 2. aanplanten in dubbele rij, driehoeksverband, ca. 9 stuks per m²
- Het toepassen van (half) open verharding (bijvoorbeeld grasbetontegels of kunststof grasdallen) voor een goede waterinfiltratie;
- Het faciliteren van een laadinfrastructuur.

Hekwerken

Om de bedrijfskavels af te bakenen worden er hekwerken geplaatst van ca. 2 meter hoog. Om de beeldkwaliteit van het buitengebied te waarborgen, dienen deze hekwerken te worden uitgevoerd in een neutrale kleur. Denk hierbij aan antraciet, zwart of groen. Door de keuze van één eenduidige kleur ontstaat er een eenheid op het bedrijventerrein.

Wateradaptatie

In de openbare ruimte moet er gelet worden op de bestaande structuren, zodat er voldoende waterbergingscapaciteit kan worden gerealiseerd. Dit kan gerealiseerd worden met maatregelen die over het algemeen een sterk verhogend effect , en waarmee ook een hogere biodiversiteitswaarde gecreëerd kan worden. Denk de aanplant van bomen, de aanleg van kruidenrijke bermen, open water en wadi's op het terrein, of eventueel zelfs groene gevels.

Hiermee kan de toename van het verhard oppervlak beperkt worden en draagt het bij aan verkoeling op het terrein. Niet alleen het toepassen van groen en blauw helpt hierbij, maar ook door de juiste keuzes te maken m.b.t. het materiaalgebruik. Denk hierbij aan (half) open verharding bij parkeerplaatsen in de openbare ruimte en op eigen terrein.

Criteria wateradaptatie:

- Hoge biodiversiteitswaarde creëren door de aanplant van bomen, de aanleg van kruidenrijke bermen en wadi's;
- Het verminderen van het verhard oppervlak door de aanplant van groen of het toepassen van (half)open verharding.

Energie/ duurzaamheid

Het verduurzamen van bedrijventerreinen levert een grote bijdrage aan de energietransitie. Het is de ambitie vanuit de gemeente Bunschoten om het terrein op een duurzame manier te ontwikkelen. Uitgaande van de beeldkwaliteit van de buitenruimte kan hier gedacht worden aan het toepassen zonnepanelen op (groen)daken. Een goede oriëntatie van de gebouwen is hierbij noodzakelijk.

Daarnaast is bij de verkaveling goed gekeken naar eventuele bouwvolumes die voor veel verschillende gebruiksfuncties te gebruiken zijn. Dit maakt gebouwen op lange termijn bruikbaar en draagt bij aan toekomstbestendig bouwen. Op die manier kan ook leegstand beperkt worden, wat op lange termijn ook bijdraagt aan intensief ruimtegebruik.

Criteria energie/duurzaamheid:

- Het toepassen van zonnepanelen op (groen)daken;
- Een goede positionering/ verkaveling van de bouwvolumes, zodat het op de lange termijn voor verschillende gebruiksfuncties bruikbaar is.

Beheer

Voor de buitenruimte gelden tevens ook richtlijnen voor het beheer van het terrein. Bij het beheren van het terrein wordt er gebruik gemaakt van het natuurlijk kapitaal (water, bodem, ecosysteemdiensten etc.)

Dat betekent ecologisch beheer van bermen en groenvakken en duurzaam onkruidbeheer. Dit leidt tot een periodieke aanpak, waardoor niet alleen de beeldkwaliteit gewaarborgd blijft, maar ook de ecologische waarde niet achteruit gaat. Gebrekkig beheer leidt momenteel nog teveel tot een achteruitgang, verontreiniging en/of uitputting van deze hulpbronnen, waardoor de bodemkwaliteit/vruchtbaarheid afneemt.

Criteria beheer:

- Periodiek beheren, voor versterking van de biodiversiteit en het behoud van de beeldkwaliteit.
- Ecologisch beheren van bermen en groenvakken en duurzaam onkruidbeheer.



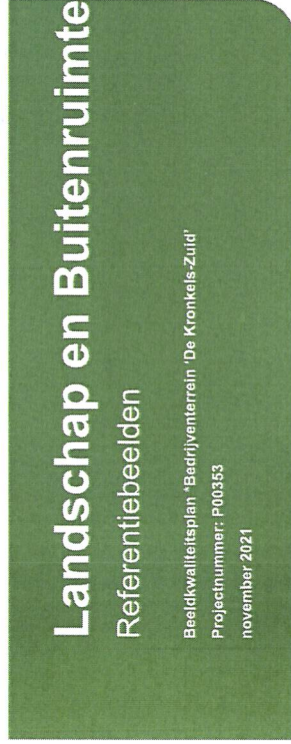
Figuur 26: zicht vanaf de snelweg richting het noorden over het open polderlandschap. De bestaande bedrijven van Haarburg-zuid zijn hier amper zichtbaar.



Hoogwaardige groenvoorziening



Bomenlanen tussen de bedrijfspanden



Landschap en Buitenruimte

Referentiebeelden

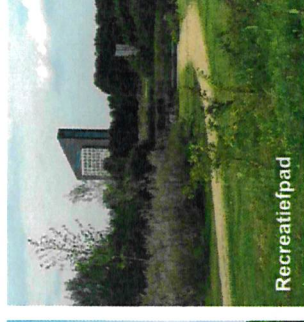
Beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein 'De Kronkels-Zuid'"

Projectnummer: P00363

november 2021



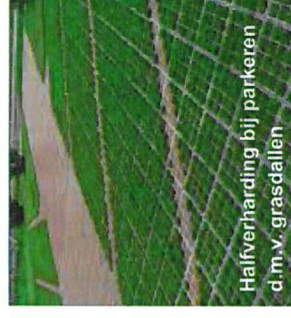
Bomenrijen



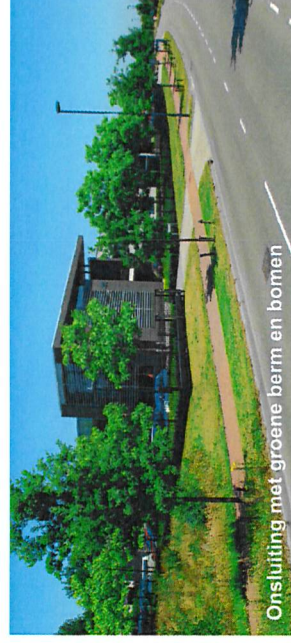
Recreatiepad



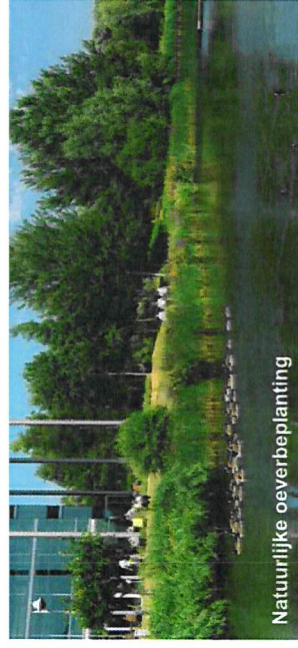
Groen-blauwe buffer



Halverharding bij parkeren
d.m.v. grasdallen



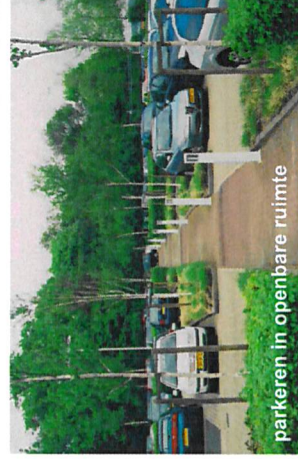
Onsluiting met groene berm en bomen



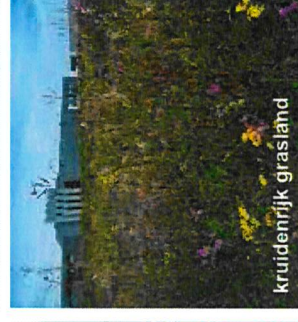
Natuurlijke oeverbeplanting



(half)open materiaalgebruik



parkeren in openbare ruimte



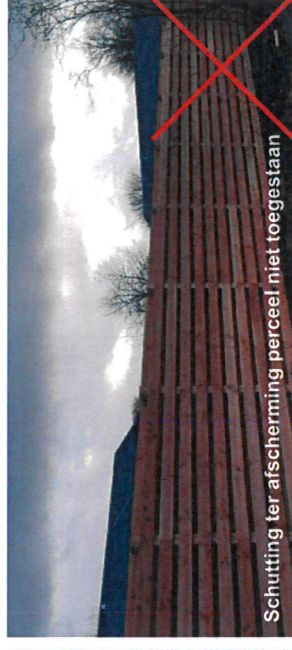
kruidrijk grasland



Hekwerk met een stevige groene inpassing ervoor



Parkeren op eigen terrein, antraciet hekwerk met haag



Schutting ter afscherming perceel niet toegestaan



Worteldoek ter afscherming perceel niet toegestaan

Erfscheidningen

Referentiebeelden

Beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein 'De Kronkels-Zuid'"
Projectnummer: P00353
november 2021



Klimbeplanting ter aanvulling op haag en hekwerk



Hekwerk deels opgenomen in haag



Hekwerk volledig opgenomen in haag

7 Natuurinclusief bouwen

Voor bedrijventerrein de Kronkels-zuid zijn natuurinclusieve maatregelen opgesteld om de bevordering van biodiversiteit te stimuleren, een gezond leef- en werkklimaat te garanderen, water te bergen en een groene omgeving te realiseren.

Op vlak van drie onderwerpen baseert het streven naar natuurinclusiviteit zich, namelijk: 1) ruimte rondom bebouwing, 2) daken en 3) gevels.

Om natuurinclusief bouwen te garanderen dient per perceel/kavel 10% van de oppervlakte te worden ingericht met groen. Voor de ruimte rondom bebouwing (1) en de daken (2) geldt dat elke m² groen meetelt voor de berekening van de vereist 10%. Voor de gevels (3) geldt een 1/2 waardering. Dit betekend dat 1m² aan groen bij de ruimte rondom bebouwing of daken gelijk staat 2m² aan groen bij gevels. De reden voor deze verdeling ligt aan waarde die gepaard gaat met verticale ingrepen. Verticale ingrepen bezitten namelijk qua waterbuffering een lagere bergingscapaciteit en daarnaast kan verticale vegetatie maar een beperkt volume aannemen.

Bij het inrichten van de ruimte, zowel bij de gebouwen als de kavels, wordt naast de vereiste groene oppervlaktes gestimuleerd om natuurinclusief te bouwen. In de tabellen en sfeerbeelden op pagina's 36 t/m 38 zijn ingrepen beschreven die bijdragen aan de natuurinclusiviteit van de Kronkels-zuid.

Om tot een compleet geheel te komen dienen maatregelen te worden voorgelegd aan en goedgekeurd door een erkend ecooloog. De ecooloog bepaalt welke ingrepen op welke locatie het best tot uiting kunnen komen en zorgt voor een goede verdeling en spreiding van ingrepen.

Ruimte rondom bebouwing	Parkeren	- Toepassen: halfbestrating/grasbetontegels (zie referentiebeelden pagina 34) - Halfbestrating/grasbetontegels wordt gerealiseerd op plaatsen die minder intensief in gebruik zijn, zoals parkeerplaatsen en fietsenstallingen; - De opening tussen de stenen biedt ruimte voor vegetatie dat als bron van voedsel kan dienen voor vogels (met name huismus). - Er worden hagen gerealiseerd van minimaal 1 meter hoog en breed. - Niet-functionele restruimtes - Kleine resthoekjes op het parkeerterrein worden voorzien van (inheemse) bomen, struiken en/of beplanting. - Tuinen inrichten met insectvriendelijke beplanting.
	Restruimtes	- Plekken op eigen terrein zonder duidelijke gebruiksfunctie worden voorzien van (inheemse) beplanting; - Ter voorkoming van loze ruimtes die worden opgevuld met bijvoorbeeld grind/split; - Goede, verzorgde en beheersbare invulling van de kavel (geen terrein met 'onkruid'); - Zorgt voor een representatieve uitstraling (visitekaartje voor onderneming); - Kan worden ingericht met voorzieningen (banken / picknicktafels) zodat werknemers hier ook kunnen pauzeren; - Combinatie van (inheemse) bomen, struiken en vaste planten zorgt voor aantrekking van bijen, vlinders en andere insecten, die op hun beurt weer vogels en vleermuizen aantrekken; - Plaatsen van een insectenhotel draagt bij aan beeldvorming en (lokale) biodiversiteit.
	Hekwerken	- Hekwerken wordt uitgevoerd in combinatie met (inheems) groen in de vorm van een haag en/of klimplanten (zie referentiebeelden pagina 35) - Verzacht de grens van een kavel; - Toepassen van groen zorgt voor een representatieve uitstraling.



Figuur 27: Insectvriendelijke beplanting



Figuur 28: Insectenhotel als bedrijfsreclame



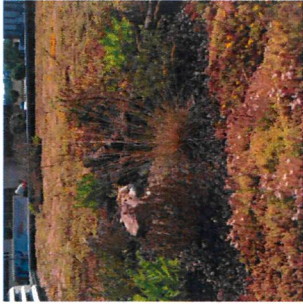
Figuur 29: Bankjes op gras voor in de pauze



Figuur 30: Representatieve uitstraling door groen



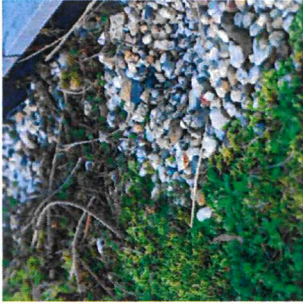
Figuur 31: Groen vogeldak



Figuur 32: Bruin vogeldak



Figuur 33: Bruin vogeldak met zonnepanelen



Figuur 34: Dak met grind in combinatie met groen als vogelbroedplaats



Figuur 35: Takken als schuilplaats voor vogels



Figuur 36: Insectenhotel

Daken	Groen vogeldak	• Geschikt voor daken met een draagkracht van minimaal 225kg per vierkante meter en een dakhelling tot maximaal 10 graden; • Bestaat uit een pakket (per 40 m2) met minimaal 25 inheemse grassen, wilde bloemen en kruiden. • Voorziet vogels in voedselvoorziening, nestgelegenheid en een toevluchtsoord (roofdieren en verkeer); • Kan worden gecombineerd met plaatsing van zonnepanelen.
	Bruin vogeldak	• Geschikt voor daken met een draagkracht van minimaal 180kg per vierkante meter; • Voorziet vogels in voedselvoorziening, nestgelegenheid en een toevluchtsoord (roofdieren en verkeer); • Verschilt van groen (vogel)dak vanwege wijze van realisatie en type beplanting (spontane ontwikkeling van wilde bloemen, grassen en kruiden); • Zeer geschikt voor zwarte roodstaart en afhankelijk van het seizoen ook voor kneu, putter en witte kwikstaart; • Kan worden gecombineerd met plaatsing van zonnepanelen.
	Sedumdak	• Geschikt voor daken met een draagkracht van minimaal 80 – 85 kg per vierkante meter en een dakhelling tot maximaal 25 graden; • Speciale lichtgewicht groendakopbouw beschikbaar voor daken met een maximale draagkracht van 40 – 45 kg per vierkante meter. • Voorziet vogels in voedselvoorziening, nestgelegenheid en een toevluchtsoord (roofdieren en verkeer); • Kan worden gecombineerd met plaatsing van zonnepanelen.
	Schelpen/grinddak	• Aanbieden van nestplaatsen voor soorten als scholekster en visdief kan middels: • Volledige dak kan worden voorzien met grind (eventueel vermengd met schelpen); let op, hoge rand noodzakelijk om uitwaaien van schelpen te voorkomen, of; • Plaatsing van ondiepe bakken (op worteldoek) met grind (eventueel vermengd met schelpen), of; • Realiseren sedumdak. • Het aanbieden van nestplaatsen kan mogelijke overlast elders voorkomen; • Zorg voor beschutting en schaduw op het dak. Plaats kleine rioolbuizen, houtstapels of pallets die kunnen dienen als schuilplaats tegen roofdieren, maar ook tegen weersomstandigheden (hitte);
	Insectenhotel	• Als los element kan een insectenhotel worden toegevoegd aan een dak.



Figuur 37: Inbouwnest vogels



Figuur 38: Inbouwnest vogels



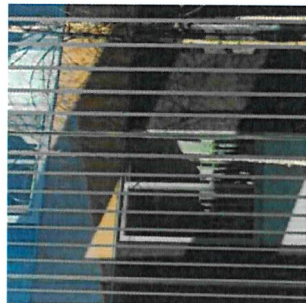
Figuur 39: Inbouwnest bijensteen



Figuur 40: Vleermuisvriendelijke verlichting aan gevel



Figuur 41: Toegankelijke spouwmuur vleermuizen



Figuur 42: Glasmarkeringen

Gevels	Inbouwneststenen (vogels, bijen) - Neststenen of nestkasten geschikt voor huismus, gierzwaluw, huiszwaluw, zwarte roodstaart, spreeuw; - Bijenstenen; - Let op specifieke eisen per soort (type kast, inbouw of losse, locatie etc.)
	Toegankelijke spouwmuur (vleermuizen) - Spouwmuur wordt toegankelijk gemaakt door middel van open stootvoegen; - Open stootvoegen worden niet voorzien van 'bijenbekjes'. - Kan in verschillende windrichtingen worden gerealiseerd - Gevel wordt niet verlicht of er wordt vleermuisvriendelijke verlichting toegepast; - Isolatie is mogelijk, mits er voldoende (geschikte) ruimte overblijft voor vleermuizen.
	Vogel- en vleermuisvriendelijke verlichting - Gebouwen worden niet verlicht van onderen naar boven; - Verlichting is op basis van bewegingsmelders (bijvoorbeeld alleen bij passerend verkeer); - Verlichting straalt niet uit naar direct omgeving (scherpe cut-off); - Gebruik vleermuisvriendelijke kleur verlichting.
	Glasmarkering - Ter voorkoming van raamslachtoffers; - Markering met verticale lijnen van 2 cm breed en een onderlinge afstand van 10 cm is het meest effectief. - Andere patronen ontstaan ook, zolang transparantie voldoende doorbroken wordt, hierbij is de onderlinge afstand tussen markeringen niet groter dan 28 cm. - Werken met lamellen of jaloezieën aan binnenzijde gebouw heeft vergelijkbaar effect; - Vermijd opgaande beplanting bij grote glazen constructies, deze vergroten kans op botsingen vanwege de vliegbewegingen tussen de begroeiing; - Vermijd suggestie van een vrije doorvliegroute (bijvoorbeeld door geen ramen tegenover elkaar te plaatsen).

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl