

Beeldkwaliteitplan

Bedrijventerrein De Kronkels-Zuid, gemeente Bunschoten

definitief



colofon

projectnaam
Beeldkwaliteitplan

datum
20-11-2023

projectnummer
P00353

opdrachtgever
**Gemeente
Bunschoten
MR**

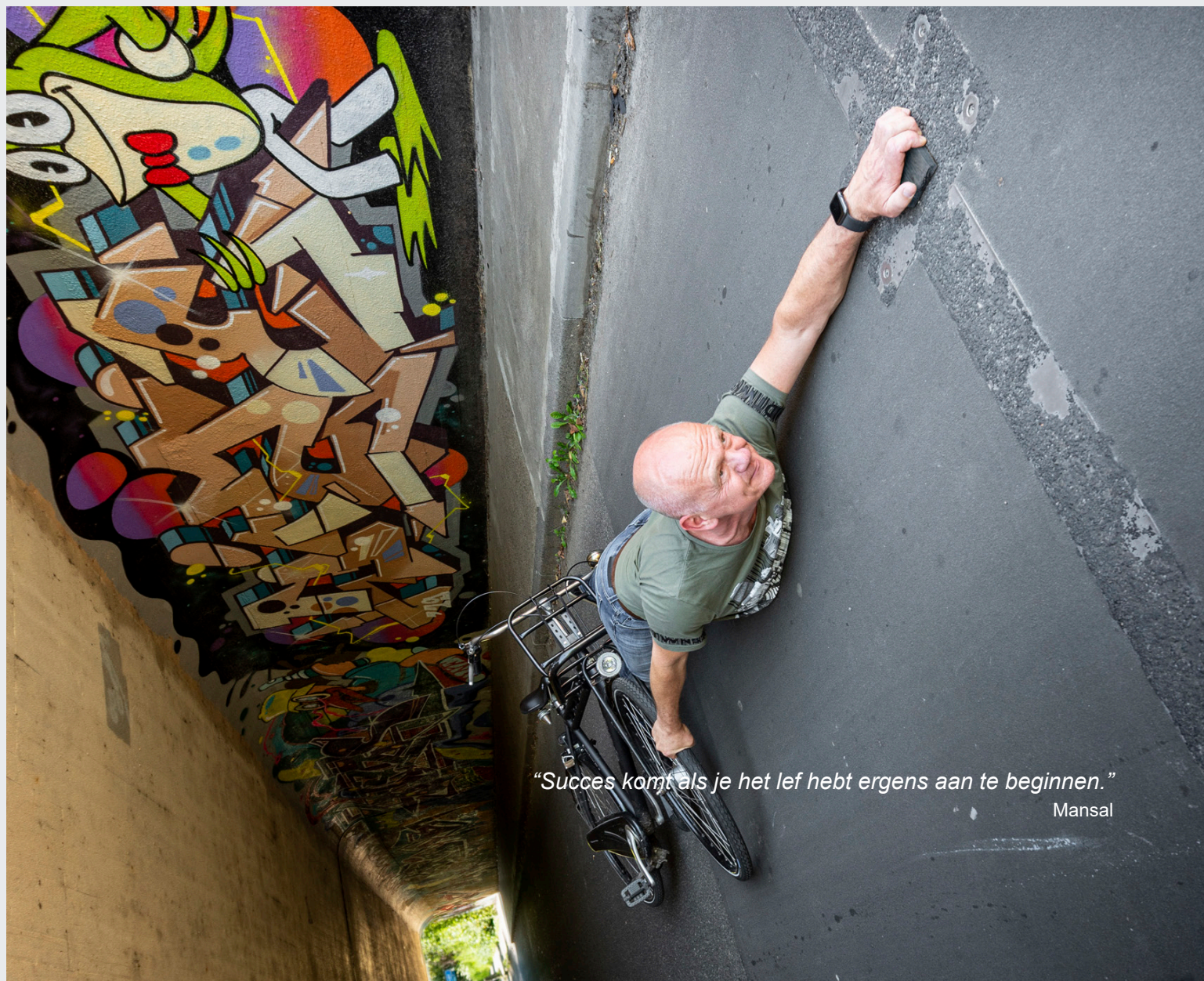
BRO
projectleider
MO

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

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 bouwphase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

Stedenbouwkundige visie

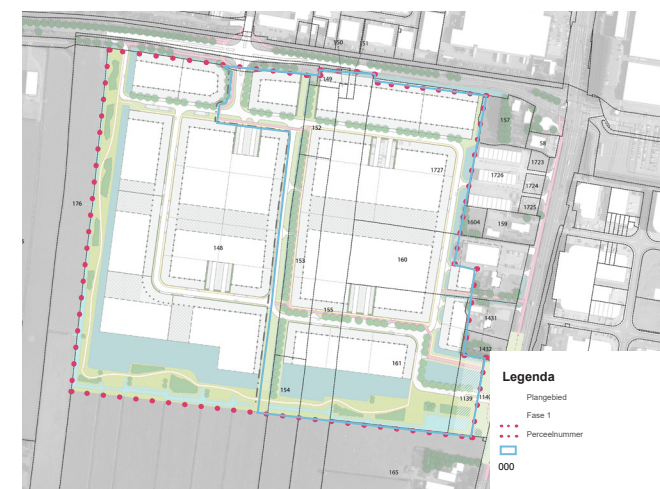
Binnen het beeldkwaliteitsplan stuurt de stedenbouwkundige visie op de architectonische uitwerking van de nieuwbouw. Het geeft een indruk van het algemene massaverdeling en gaat in op detaillering van deze architectuur op stedenbouwkundig belangrijke plekken. Om een eenheid tussen stedenbouw, architectuur en de openbare ruimte te bewerkstellingen, doet dit beeldkwaliteitsplan ook uitspraken 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 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 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 'geluidzone - 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 kavelmaat 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 kavelmaat is losgelaten.
- Voor de ontsluitingswegen wordt een profielbreedte voor de hoofdrijbaan van 7 meter aangehouden met vrij liggende 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;

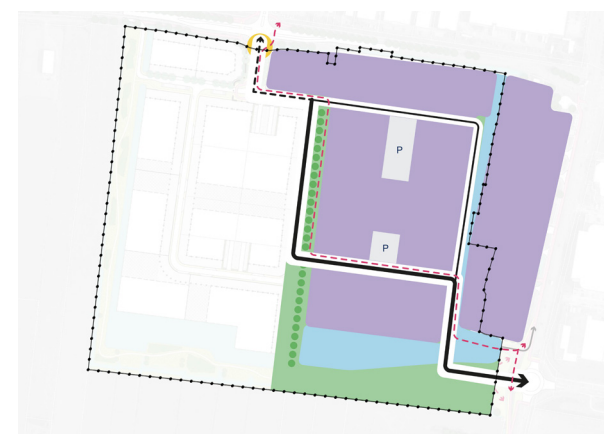
3. Kleinere volumes worden aan de binnenzijde van het projectgebied gesitueerd;
4. Bebouwing wordt zoveel mogelijk in lijn met de oorspronkelijke verkavelingsrichting van het slagenlandschap gesitueerd;
5. De entrees van het gebied worden verbijzonderd middels accenten aan de bedrijfsbebouwing;

Infrastructuur

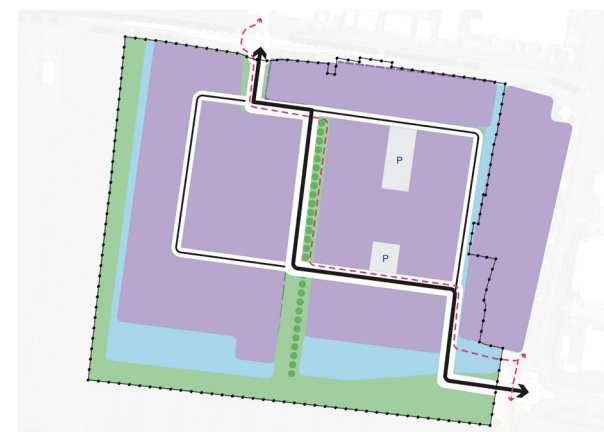
1. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein mag geen short-cut tussen Bisschopsweg en Amersfoortseweg opleveren en dient doorgaand verkeer te ontmoedigen;
2. Het bedrijventerrein wordt aangesloten op bestaande kruisingen, te weten de rotonde met Haarbrug-Zuid en het kruispunt met De Kronkels;
3. 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.

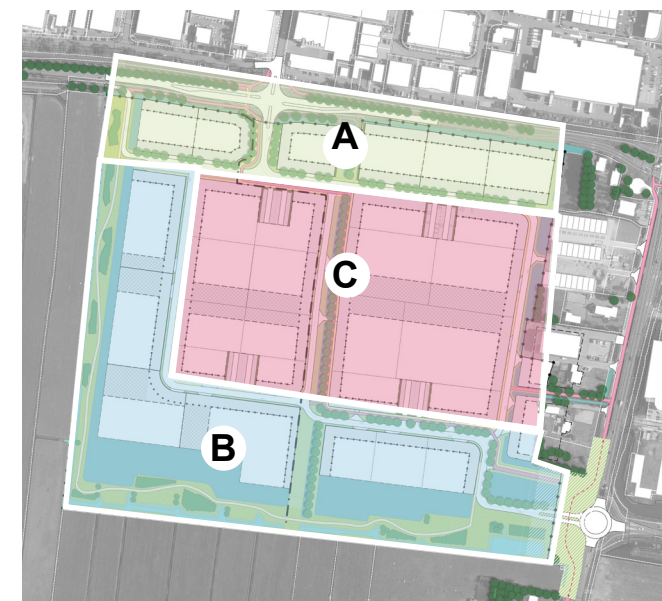
3.4 Landschappelijke uitwerking

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 (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. 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 wetering, 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



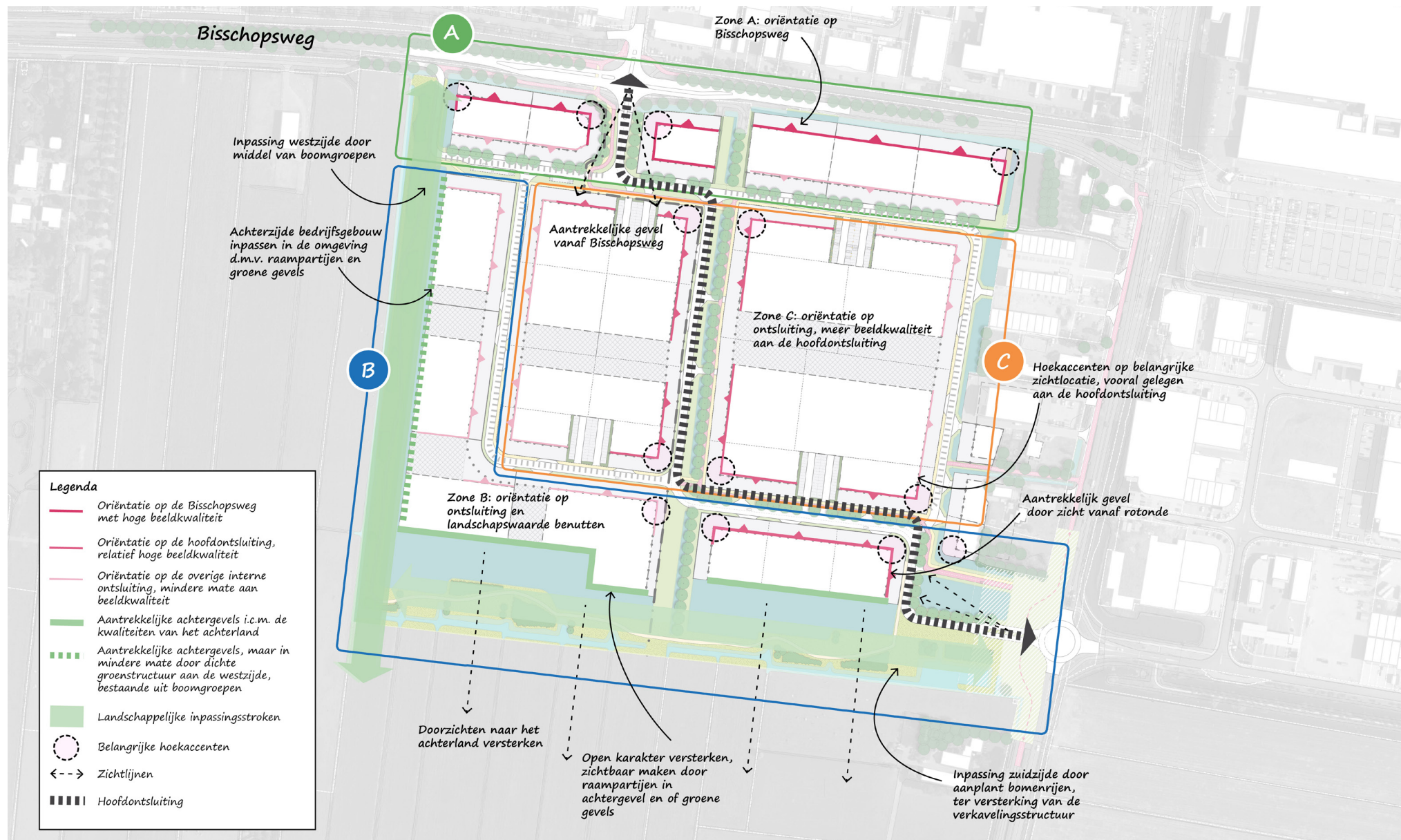
Figuur 7: Stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief)



Figuur 8: BEELDKWALITEITZONES: Ambiteniveau per zone



Figuur 9: DEFINIËRING BOUWPERCEELGRENZEN



Figuur 10: Uitgangspuntenkaart

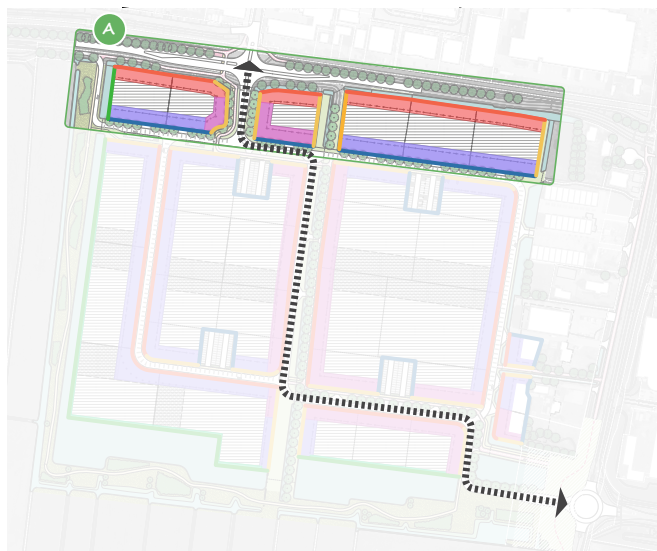
4 Deelgebieden

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

Functionele zone (gearceerde vlak figuur 11):

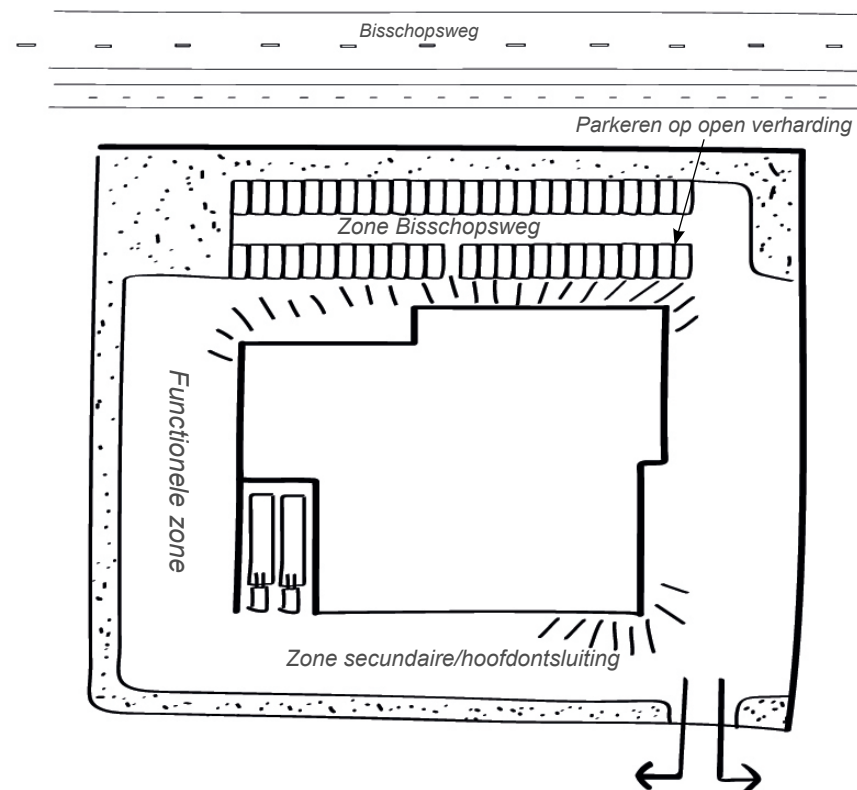
- Hekwerken hebben een neutrale kleur, zijn transparant en bij voorkeur in combinatie met een haag.

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).

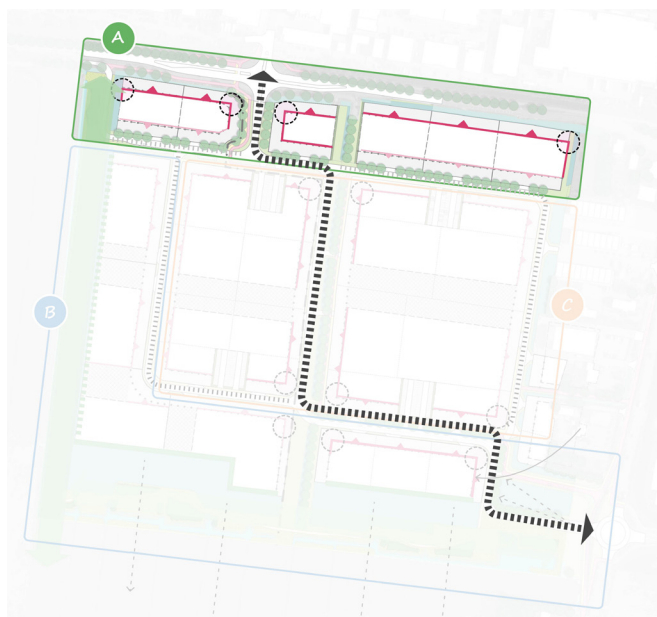


Figuur 12: Voorbeeld van erfinrichting

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

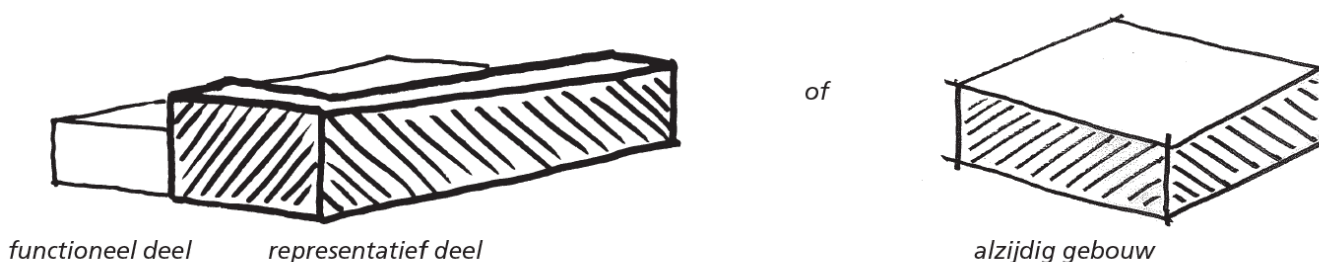
Situering	Oriëntatie	- Dubbele oriëntatie met een duidelijke hoog-representatieve voorkant naar de Bisschopsweg en een functioneel-representatieve voorkant (bijv. d.m.v. een presentabele entree) aan de interne ontsluitingsweg; - Functionele entree's (zoals garagepoorten) en loaddocks zijn uitgesloten 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 middengebied (pagina 24-25).
	Gevelgeleding	- Verplicht o.a. door toepassing van markant of verbijzonderd 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, beeldbepalend 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

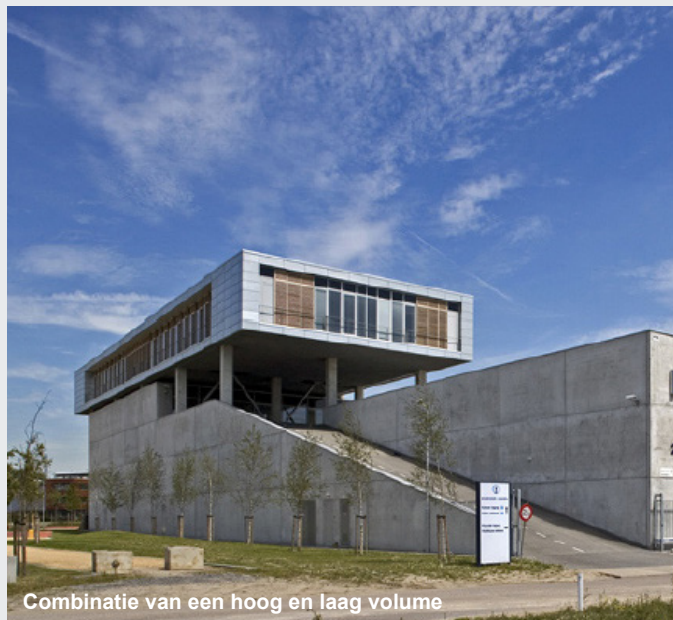
De hoogwaardige uitstraling van de gebouwen komt tot uiting door de eigenheid van elk gebouw. De verschillende gebouwen variëren van elkaar door verspringen in de rooilijn, positie aan de weg, gebruik in materialen, bouwhoogtes en bouwvolumes. Gebouwen moeten minstens dezelfde kwaliteit bezitten als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

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 detailtering.



Figuur 14: principeschets gebouw



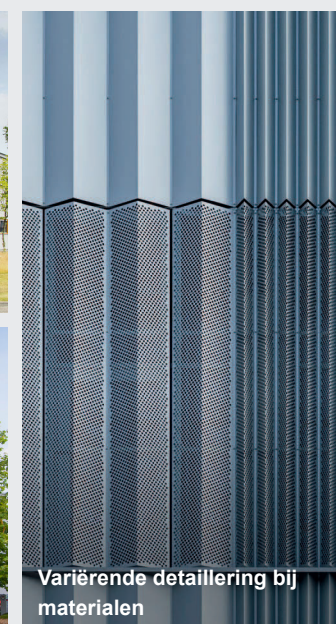
Deelgebied A

Referentiebeelden bebouwing

Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein 'De Kronkels-Zuid'

Projectnummer: P00353

november 2021



4.2 Gebied B: de randen met het buitengebied

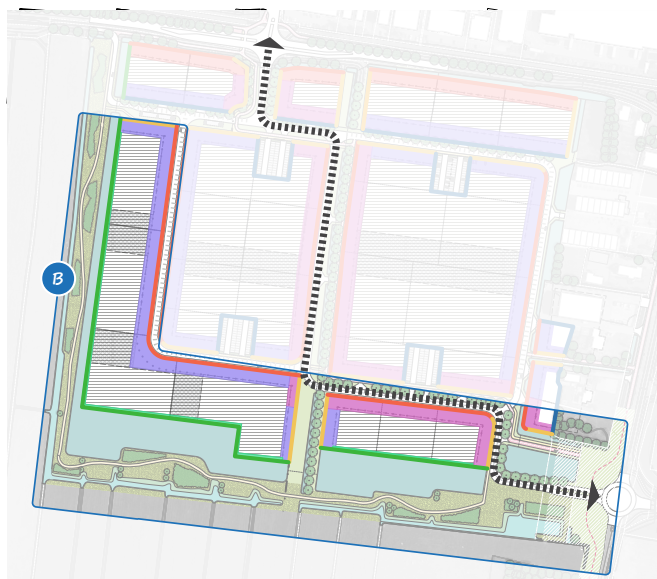
4.2.1 Percelen in gebied B

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 landschapsversterking. 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 voor/zijgevel.

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:

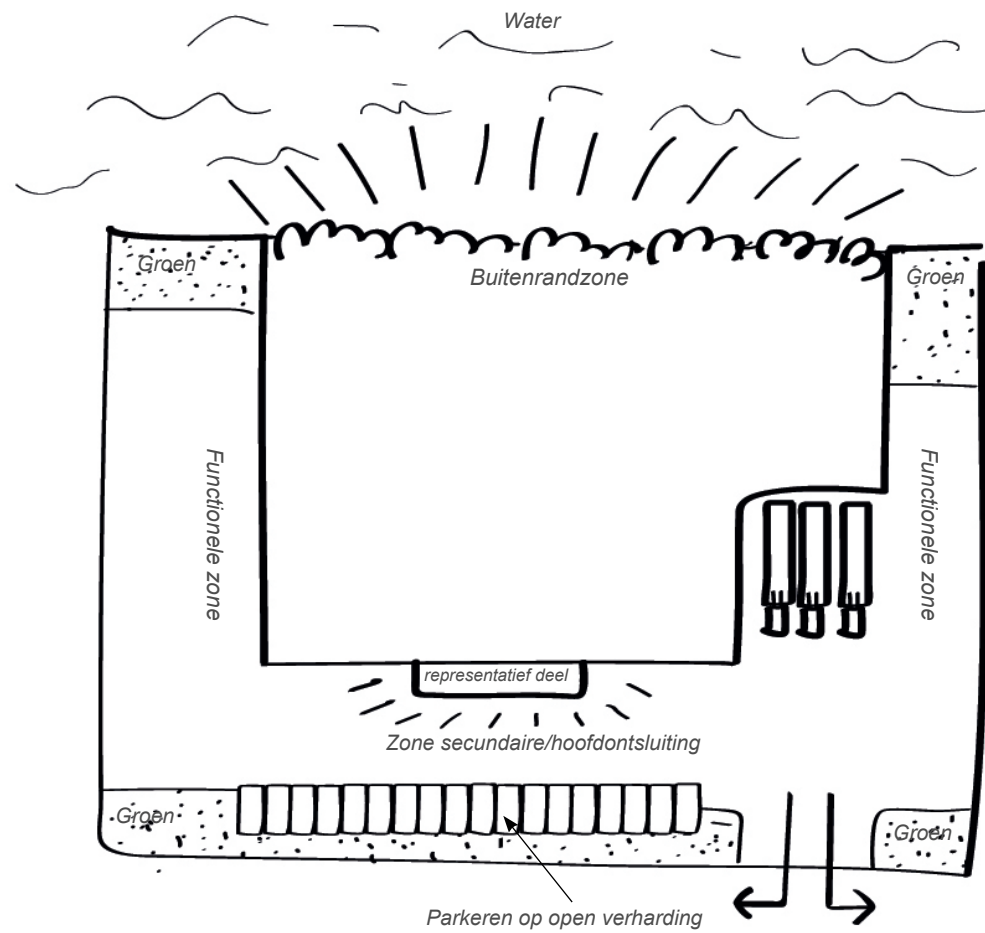
- 1) de bebouwing tegen het water aan te leggen en de gevel kwalitatief in te richten (zie pagina 19-21) -of-
- 2) een kwalitatieve landschappelijke beeldkwaliteit te verwezenlijken door de toepassing van hoog, dicht en afschermend groen over een strook van minimaal 5m. breed;

Uitgesloten:

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

Functionele zone (gearceerd vlak figuur 15):

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



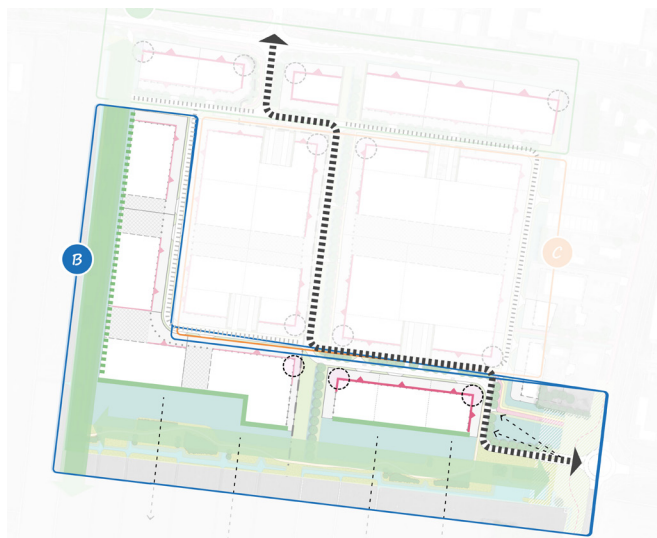
Figuur 16: Voorbeeld van erfinrichting

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 groot-schalige 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

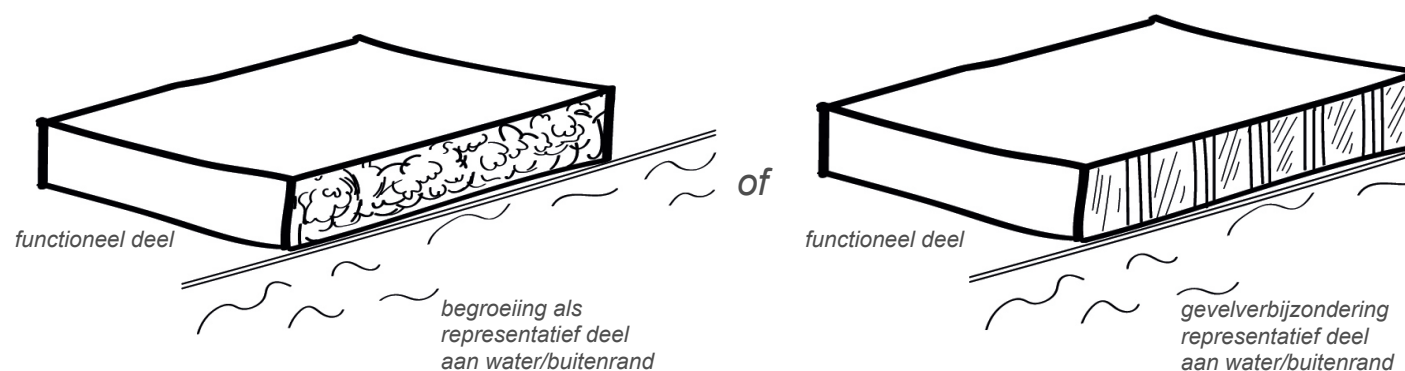
Situering	Oriëntatie	- Dubbele oriëntatie richting de interne ontsluitingsweg en het achterland/buitenrand zone; - De zuidzijde en de westzijde vereisen een relatie met het achterland. Deze zijdes mogen als achterkant worden vormgegeven, maar moeten tevens openheid en een natuurlijke uitstraling waarborgen 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 geveleppervlak. 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	<table><tr><td>Bouwmassa</td><td> - Eenvoudige of samengestelde plattegrond. </td></tr><tr><td>Bouwhoogte</td><td> - Bouwhoogte opgenomen in het bestemmingsplan. </td></tr><tr><td>Kapvorm</td><td> - Vlak dak. </td></tr></table>	Bouwmassa	Eenvoudige of samengestelde plattegrond.	Bouwhoogte	Bouwhoogte opgenomen in het bestemmingsplan.	Kapvorm	Vlak dak.
	Bouwmassa	Eenvoudige of samengestelde plattegrond.						
	Bouwhoogte	Bouwhoogte opgenomen in het bestemmingsplan.						
Kapvorm	Vlak dak.							
Gevelaanzicht	<table><tr><td>Gevelopbouw</td><td> - Eenduidig volume. </td></tr><tr><td>Gevelgeleding</td><td> - Schaalverkleining toepassen middels verticale gevelgeleding; - De gevels gelegen aan de interne hoofdontsluitingsweg zijn vormgegeven 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). </td></tr></table>	Gevelopbouw	Eenduidig volume.	Gevelgeleding	- Schaalverkleining toepassen middels verticale gevelgeleding; - De gevels gelegen aan de interne hoofdontsluitingsweg zijn vormgegeven 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).			
Gevelopbouw	Eenduidig volume.							
Gevelgeleding	- Schaalverkleining toepassen middels verticale gevelgeleding; - De gevels gelegen aan de interne hoofdontsluitingsweg zijn vormgegeven 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.

Detailtering	Materiaalkeuze	• Hoofdgevelmateriaal suggesties: glas, schoon beton, hout, natuursteen, gevelvegetatie 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 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 contrasterende kleuren.
	Detailtering	• 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;



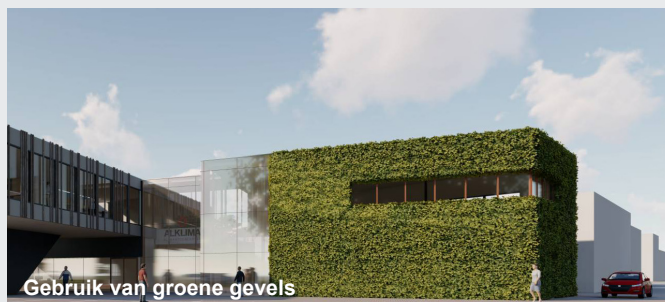
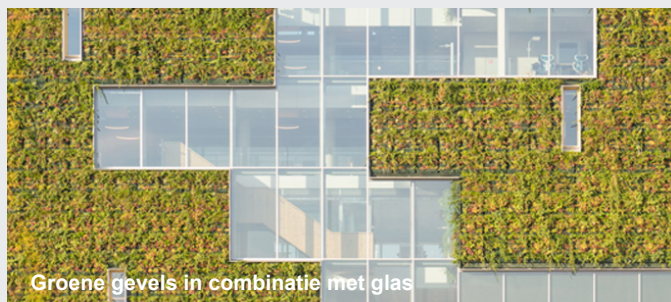
Figuur 18: principeschets gebouw



Deelgebied B

Referentiebeelden bebouwing

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



4.3 Gebied C: middengebied

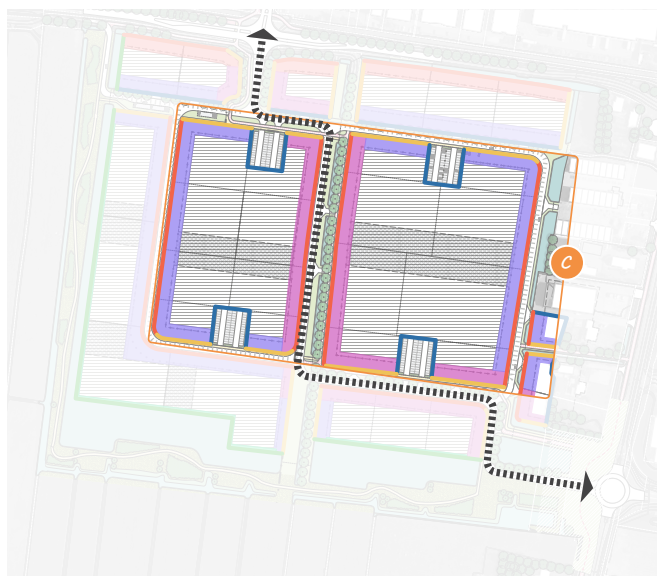
4.3.1 Percelen in gebied C

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 hoofden-tree;
- 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;

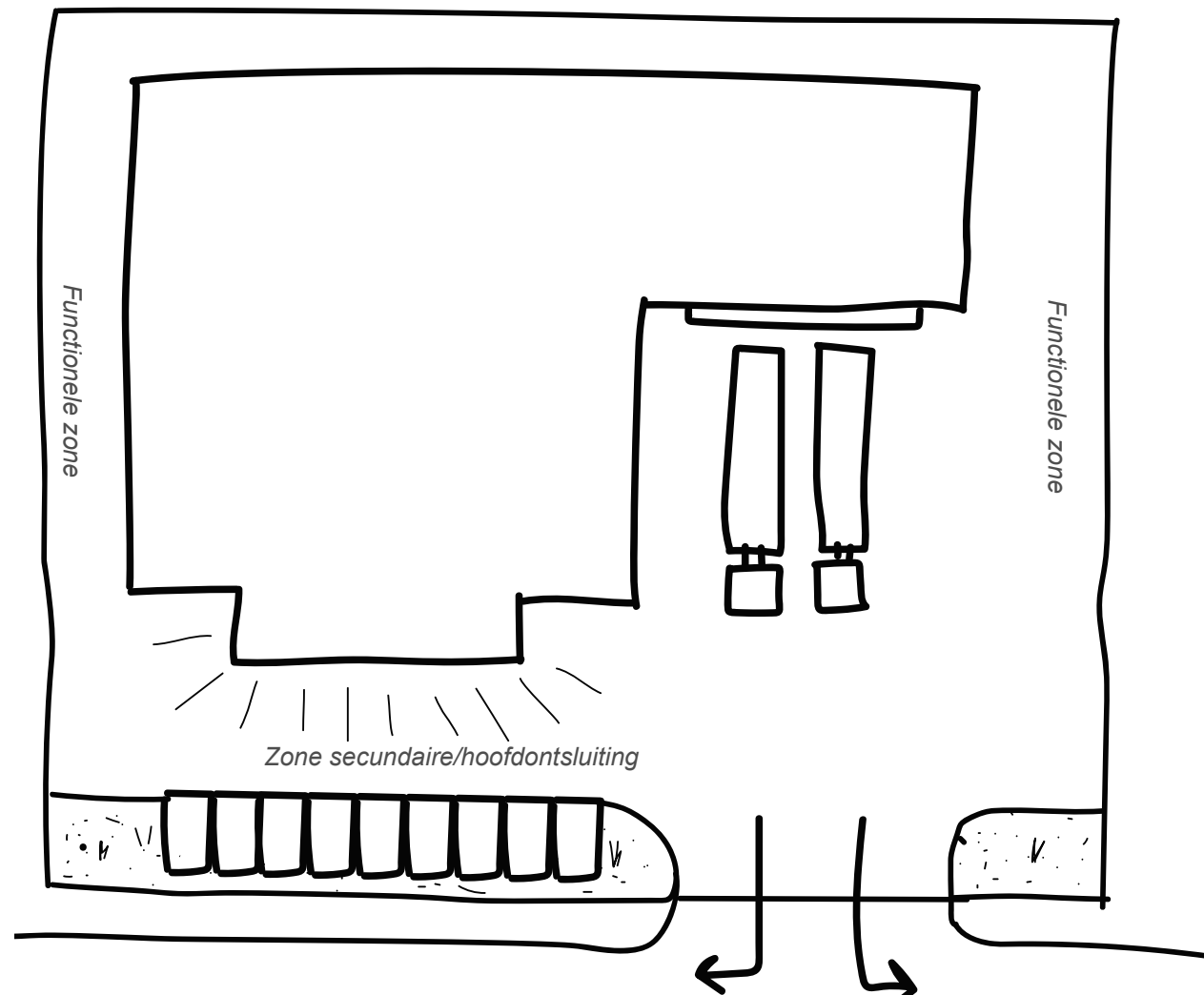
Zone secundaire ontsluiting (paarse strook figuur 19): de zone strekt zich uit vanaf de bouwperceelsgrens tot aan de voor/zijgevel.

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.



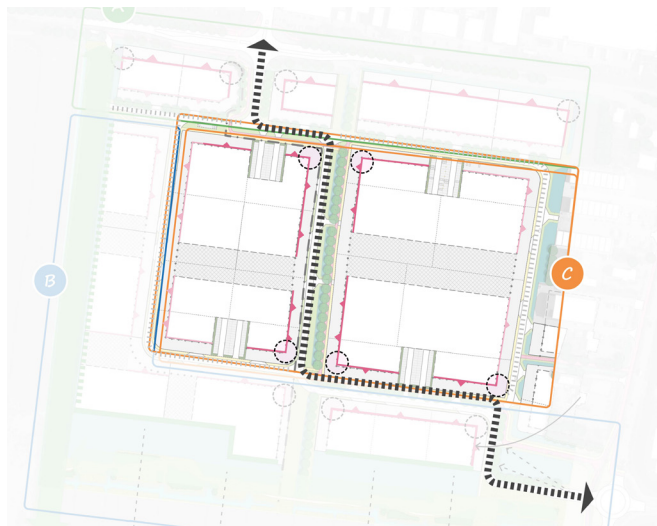
Figuur 20: Voorbeeld van erfinrichting

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 bouwgrans 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	- Eenvoudige of samengestelde plattegrond; - Minimaal 50% van de voorgevel is representatief uitgevoerd.
Gevelaanzicht	Bouwhoogte	Bouwhoogte opgenomen in het bestemmingsplan.
	Kapvorm	Vlak dak.
	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 stippel cirkels figuur 21).

Sfeerbeschrijving

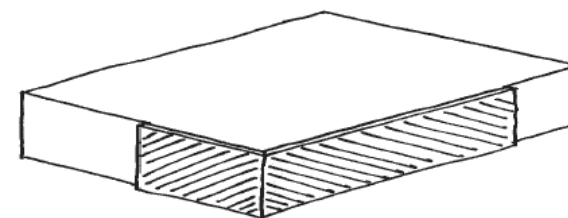
Door de interne ligging kent dit gebied qua beeldkwaliteit meer vrijheden dan gebieden A en B. Voor de gebouwen aan de hoofdontsluiting, en vooral het gebouw aan de entree van de Bisschopsweg, is echter wel een hogere beeldkwaliteit vereist. Op figuur 21 staan deze belangrijke hoeken en straatgerichte 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.

Detaillering	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 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 materiaal eigen kleuren, hout is herkenbaar als hout; - Geen gebruik van (hoog)glans, bedrijfs-, primaire, fluorescerende, signaal en/of contrastende kleuren.
	Detaillering	- 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.



functioneel deel

uitbouw als representatief deel



functioneel deel

schijf als representatief deel

Figuur 23: principeschets gebouw



Deelgebied C

Referentiebeelden bebouwing

Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein 'De Kronkels-Zuid'

Projectnummer: P00353

november 2021



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



Uniforme bewegwijzering



Geïntegreerde gevelreclame

Reclame-uitingen

Referentiebeelden

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein 'De Kronkels-zuid'

Projectnummer: p00353

november 2021



Bedrijfslogo's op een verzamelgebouw in dezelfde kleur en vormgeving



Letters op gebouw (enkel toegestaan aan de Bisschopsweg)



Subtiele vertoning van logo/bedrijfsnaam



Reclame geïntegreerd in het ontwerp



Reclamezuil



Reclamezuil



Gelijke vlaggenmasten



Vlaggenmasten afgestemd op kleurstelling

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 slagenverkaveling en het veenweidekarakter zijn sterk aanwezig. De verstedelijking van het landschap gaat hierbij gepaard met de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De inpassingszone aan de west- en zuidzijde zorgt voor een ruimtelijk goed inpasbaar plan.

Gebied A: zichtlocaties Bisschopsweg (kruidenrijke wegberm 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 wegberm van 5 meter breedte met bomen. Ten behoeve van de biodiversiteit wordt de wegberm voorzien van een kruidenrijk mengsel. Daarnaast worden de bomen in noord-zuidrichting aangeplant ter versterking van de slagenverkaveling.

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: veldesdoorn, wilg, els, berk of haagbeuk).

Gebied B: randen met het buitengebied (kruidenrijke wegberm, waterberging, slotenstructuur, kruidenrijk 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 kruidenrijk grasland en bomen/boomgroepen van ca. 18 meter tot maximaal 35 meter breed, inclusief een recreatief pad van 2,5 meter breed.

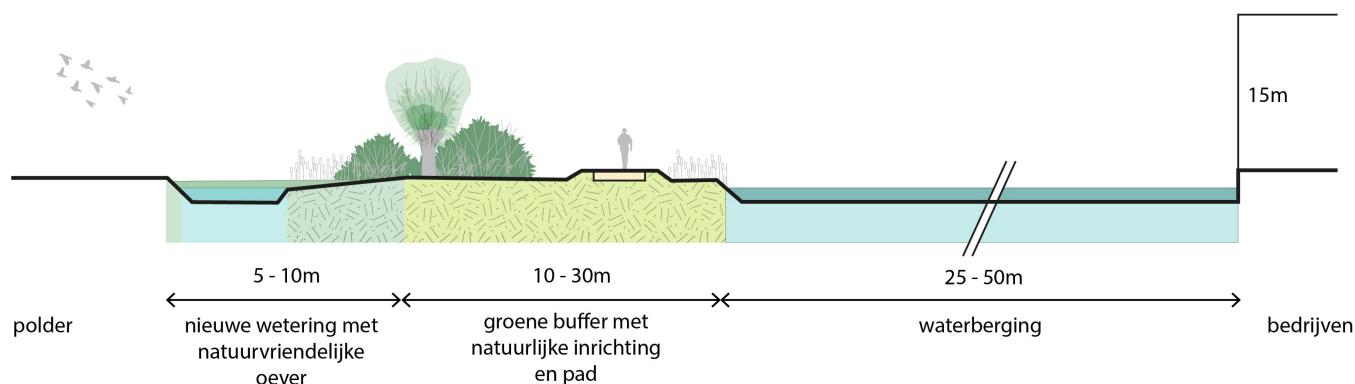
Deze groene buffer langs het bedrijventerrein vormt een belangrijk landschapselement. Deze zone bestaande uit een waterberging, extensief beheerd grasland, slotenstructuur, knotbomen en struikvormers zorgen niet alleen voor een groen aanzicht op het bedrijventerrein, tevens worden de landschappelijke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

De afvoer van hemelwater zal hoofdzakelijk plaatsvinden via de nieuw aan te leggen wetting.

Aan de west- en zuidzijde komen door de positionering van de gebouwen enkele ruimtes en doorzichten vrij. Hier is het belangrijk het interne/functionele terrein vanuit het buitengebied te camoufleren, zonder het open karakter weg te nemen. Dit kan gerealiseerd worden door de aanplant van (knot)bomen in aansluiting op de bestaande verkavelingsstructuur. Door de aanplant van deze bomen op de achterperceelsgrenzen worden de doorzichten naar het achterland versterkt.

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 beheren voor het versterken van de biodiversiteit en het creëren van verschillende milieus.

Criteria slotenstructuur

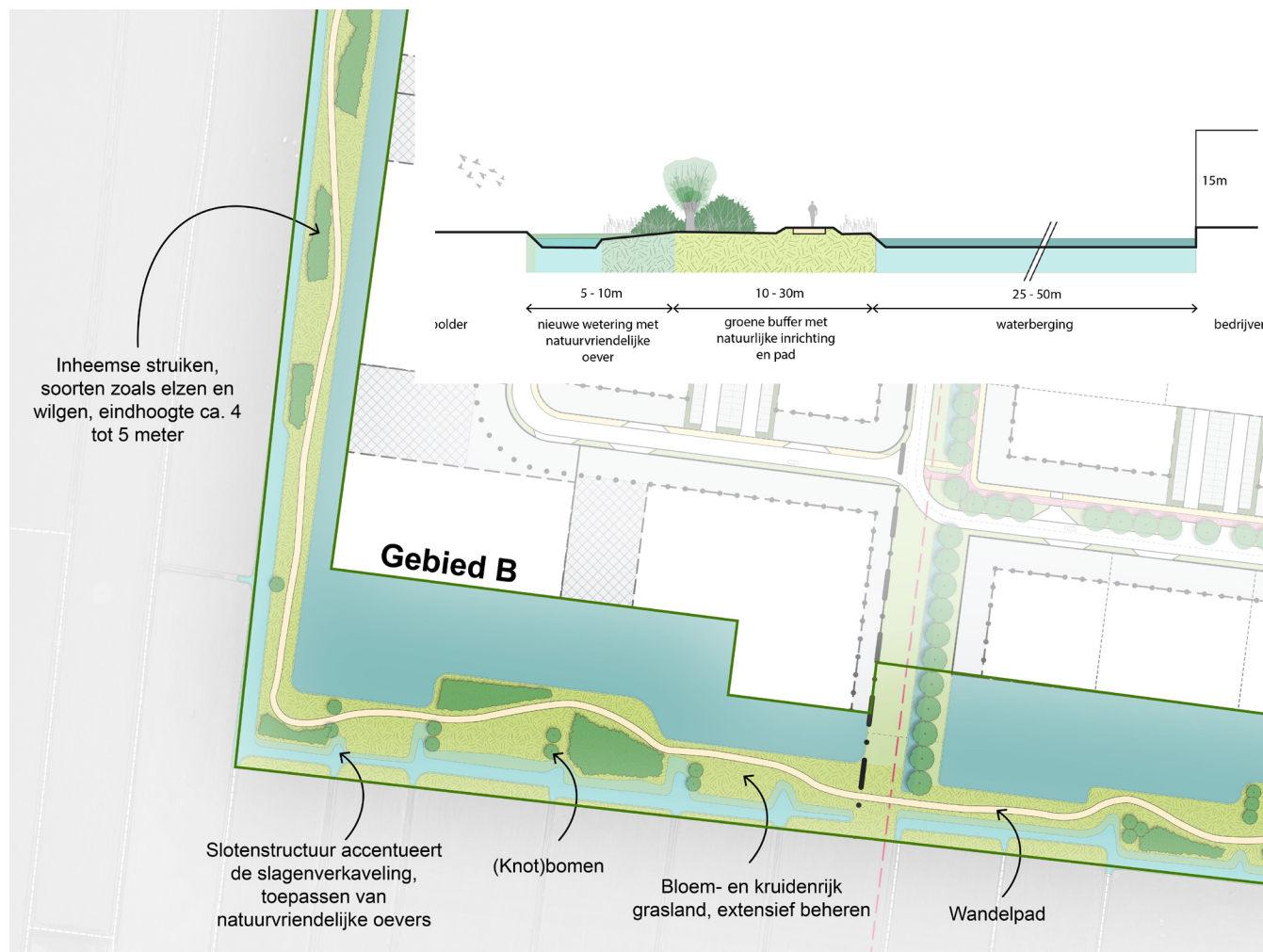
- de sloot aan de zuid- en westzijde van gebied B accentueren de slagenverkaveling van het aangrenzende landschap;
- er is ruimte voor een ecologische inrichting door het toepassen van natuurvriendelijke oevers (min. 1:3);
- het toepassen van natuurvriendelijke oevers zorgt voor verschillende milieus 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 (graskruide-noever);
- 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 wetering (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 wetering.

Criteria lage haag:

- aanplant van een inheemse soort (bijv. veldesdoorn)
- aanplanthoogte 80-100 cm;
- aanplanten in dubbele rij, driehoeksverband, ca. 7 stuks per m¹;

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: veldesdoorn, wilg, els, berk of haagbeuk)

Parkeren

In de functionele oksel van het bedrijventerrein (gebied c) worden vier parkeerkoffers 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 parkeerkoffers dient er rekening te worden gehouden met elektrisch vervoer. Een deel van de gemeenschappelijke publieke parkeerkoffers worden voorzien van een laadinfrastructuur. Voor parkeervoorzieningen 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 m¹
- 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 leid 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 Haaburg-zuid zijn hier amper zichtbaar.



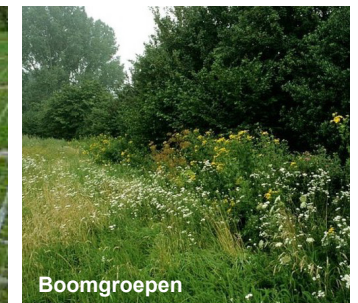
Landschap en Buitenruimte

Referentiebeelden

Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein 'De Kronkels-Zuid'

Projectnummer: P00353

november 2021





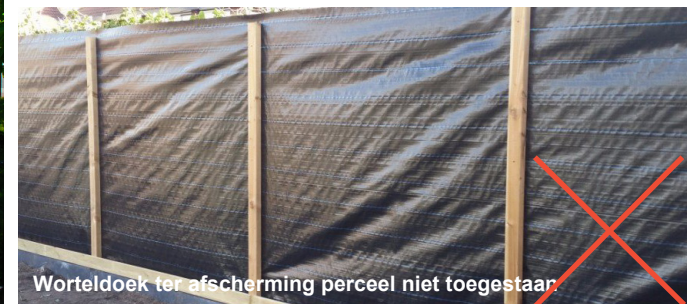
Hekwerk met een stevige groene inpassing ervoor



Parkeren op eigen terrein, antraciet hekwerk met haag



Schutting ter afscherming perceel niet toegestaan



Worteldoek ter afscherming perceel niet toegestaan

Erfscheidingen

Referentiebeelden

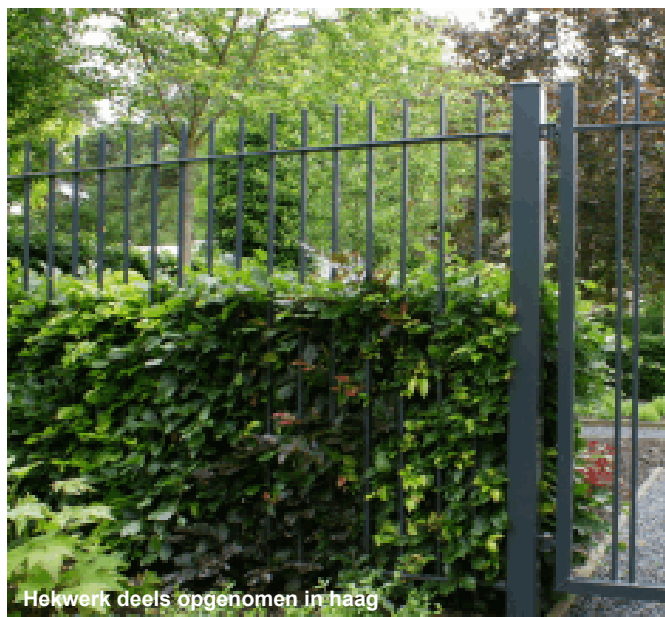
Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein 'De Kronkels-Zuid''

Projectnummer: P00353

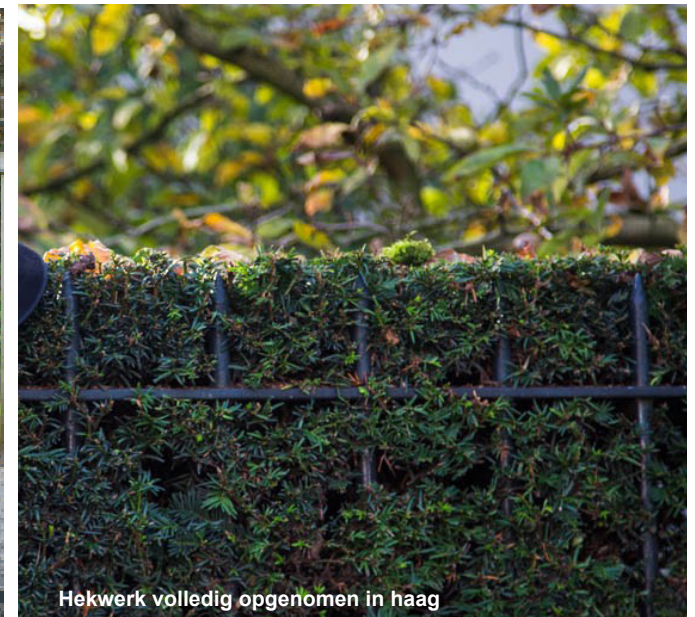
november 2021



Klimbeplating 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.

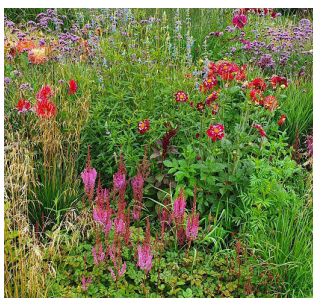
Op vlak van drie onderwerpen baseert het streven naar natuurinclusiviteit zich, namelijk: 1) ruimte rondom bebouwing, 2) daken en 3) gevels.

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.



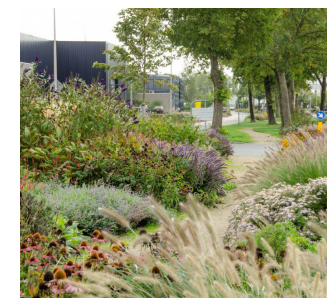
Figuur 27: Insectvriendelijke beplanting



Figuur 28: Insectenhotel als bedrijfsreclame



Figuur 29: Bankjes op gras voor in de pauze



Figuur 30: Representatieve uitstraling door groen



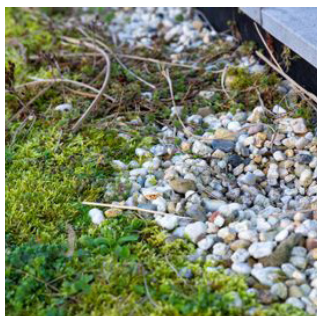
Figuur 31: Groen vogeldak



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.



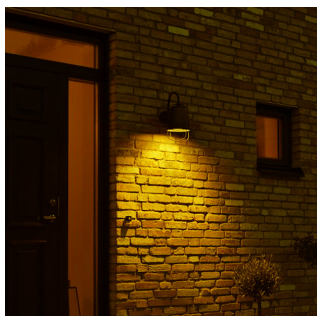
Figuur 37: Inbouwnest vogels



Figuur 38: Inbouwnest vogels



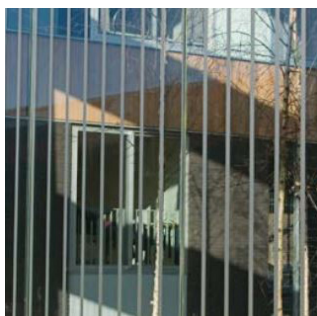
Figuur 39: Inbouwnest bijenstein



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 volstaan 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).

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

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

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 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