

## **Beeldkwaliteitplan**

behorende bij de herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Batterijen

### ***Inleiding***

De gewenste intensivering van de ruimte heeft ook voor de beeldkwaliteit van het gebied “De Batterijen” gevolgen. Zo staat er in het huidige beeldkwaliteitplan een aantal manco’s met betrekking tot de inrichting van de bedrijfspercelen en de vormgeving van de bedrijfsbebouwing, gerelateerd aan de huidige opvattingen over het intensief ruimtegebruik en de ontwerpopvattingen van de laatste tijd over de bedrijfsbebouwing.

## ***Noodzaak beeldkwaliteitplan***

Gezien de wens om een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein te realiseren is een instrument voor het bepalen en realiseren van het gestelde ambitieniveau noodzakelijk. Een beeldkwaliteitplan vormt een instrument dat sturing geeft aan de gewenste beeldkwaliteit bij de verdere uitwerking in stedenbouwkundige plannen en in de verschillende uitwerkings- en inrichtingsplannen. Het gaat hierbij om de ruimtelijk-visuele aspecten van enerzijds de onbebouwde ruimte en anderzijds de bebouwde ruimte. Het beeldkwaliteitplan zal, nadat het als integraal onderdeel van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, als uitgangspunt en inspiratiebron gaan dienen bij de inrichting van de openbare ruimte door de gemeente, het uitgiftebeleid en de welstandstoetsing.

### **2.1 Nut beeldkwaliteitplan**

Een beeldkwaliteitplan voor een bedrijventerrein is gericht op het optimaliseren van de ruimtelijk-visuele kwaliteiten door het bepalen en in beeld brengen van het ambitieniveau op verschillende ruimtelijk relevante aspecten. Het beeldkwaliteitplan vormt een aanvulling op de juridische bepalingen uit het bestemmingsplan en heeft daar een sterke samenhang mee.

De voorstellen dienen niet als dwingende, maar als richtinggevende ideeën, vormgevingsprincipes en inspiratiebron beschouwd te worden. Er is sprake van een kader van richtlijnen, die bij de verdere uitwerking en detaillering, zoals bij het opstellen van inrichtingsplannen en bouwplannen in acht genomen moet worden. Vaak zijn er verschillende oplossingen denkbaar, doch moeten deze in het kader van het geheel gezien worden.

Het beeldkwaliteitplan is niet vrijblijvend, het is immers als onderdeel van het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Afwijkingen zijn alleen denkbaar indien hier een gefundeerde reden voor bestaat en de oplossing ten minste een vergelijkbare ruimtelijk-visuele kwaliteit oplevert.

### **2.2 Relatie bestemmingsplan**

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het beeldkwaliteitplan en de voorschriften en plankaart van het bestemmingsplan. Bepaalde onderdelen van het beeldkwaliteitplan, zoals de onbebouwde zones, bebouwingspercentages en bouwhoogten, zijn vertaald in het bestemmingsplan. Om de beoogde beeldkwaliteit op de bedrijfskavels te kunnen verkrijgen zullen aanvullende eisen bij de gronduitgifte in de vorm van een convenant of een bouwexploitatieovereenkomst gestalte moeten krijgen. Ten aanzien van de openbare ruimte zal de gemeente als realisator en beheerder haar verantwoordelijkheid moeten gebruiken om de gewenste beeldkwaliteit te realiseren en te behouden. De gemeente heeft hierin een belangrijke voorbeeldfunctie.

### **2.3 Plangebied**

Het bedrijventerrein De Batterijen is de westelijke uitwerking van het totale bedrijventerrein zoals bedoeld in model 3A van de ISEV studie (totale oppervlakte 100 ha). Dit deel heeft een tweetal harde grenzen. Deze grenzen, aan de noord- en zuidzijde, worden versterkt door infrastructurele maatregelen van (inter)nationaal belang. Met name de zuidgrens is bepalend voor het ambitieniveau en het beoogde karakter van het bedrijventerrein. De oostgrens wordt gevormd door een groenzone, met een minimale breedte van 30 meter, tussen het bedrijventerrein en de woonbuurt De Klomp. De grens van het bedrijventerrein aan de westkant is minder hard doordat de nieuwe bebouwing aansluit op de bestaande bebouwing langs de Nieuweweg-Noord.

## 2.4 Inhoud beeldkwaliteitplan

De beeldkwaliteit van het bedrijventerrein De Batterijen wordt zoals gezegd door verschillende aspecten bepaald. Naast de ruimtelijke hoofdstructuur, met inbegrip van water- en groenstructuur, zal met name de indeling en bebouwing van de bedrijfspercelen beeldbepalend zijn. Ten einde een optimale beeldkwaliteit te bereiken is een aantal “spelregels” opgesteld voor de indeling van de bedrijfsgronden binnen het kader van de ruimtelijke hoofdstructuur en de inrichting van de openbare ruimte.

## **Ruimtelijke hoofdstructuur**

### **3.1 Inleiding**

Het trapeziumvormige plangebied heeft een oppervlakte van ruim 40 ha. Het gebied loopt in oostelijke richting enigszins taps toe. De hoofdstructuur wordt enerzijds bepaald door de bestaande ruimtelijke gegevens, te weten de laanbeplanting van de Kerklaan/Jufferswijk en de Zijdewetering, en anderzijds door het nieuwe tracé van de hoofdontsluiting tussen de Nieuweweg-Noord en de Klompersteeg. Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur zijn verschillende zones te onderscheiden. Deze zones zijn geschikt voor één of meerdere bedrijven. Hierbij is rekening gehouden met de milieuzwaarte van de toekomstige bedrijven en de situering ervan ten opzichte van de bestaande woningen in en buiten het plangebied.

### **3.2 Ontsluitingsstructuur**

De toename van de congestie op de Nieuweweg-Noord en de daarmee gepaard gaande verminderde verkeersveiligheid zijn redenen geweest om te zoeken naar een nieuw tracé voor de provinciale weg N223 tussen de Klompersteeg en de Nieuweweg-Noord, welke tevens dient als hoofdontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Vanuit een optimale verkeersontsluiting heeft een centrale ligging de voorkeur. De hoofdontsluitingsweg is een ruimtescheidend element. De keuze voor een zuidelijke ligging ten opzichte van de Zijdewetering komt voort uit de ruimtelijke opbouw van het bedrijventerrein. Grootschalige bebouwing, met de hoogste milieucategorie, krijgt een plaats ten noorden en ten westen van deze weg.

Om het stroomkarakter van deze provinciale weg niet te veel te belemmeren worden slechts enkele zijwegen op deze weg ontsloten. Via deze zijwegen kunnen de bedrijfskavels worden bereikt. Langs de hoofdstructuur zorgt een vrijliggend fietspad voor twee richtingen voor een verkeersveilige fietsroute over het bedrijventerrein. Op diverse plaatsen worden dwarsverbindingen gemaakt met de Veenendaalseweg in de buurtschap De Klomp voor een directe verbinding met het NS station Veenendaal – De Klomp. De begeleiding van de oost-west gerichte fietspaden met gebiedseigen bomen zijn een herinnering aan het oorspronkelijke kavelpatroon. Uiteraard wordt de Jufferswijk ingepast in de ruimtelijke structuur, maar dan als langzaamverkeersroute.

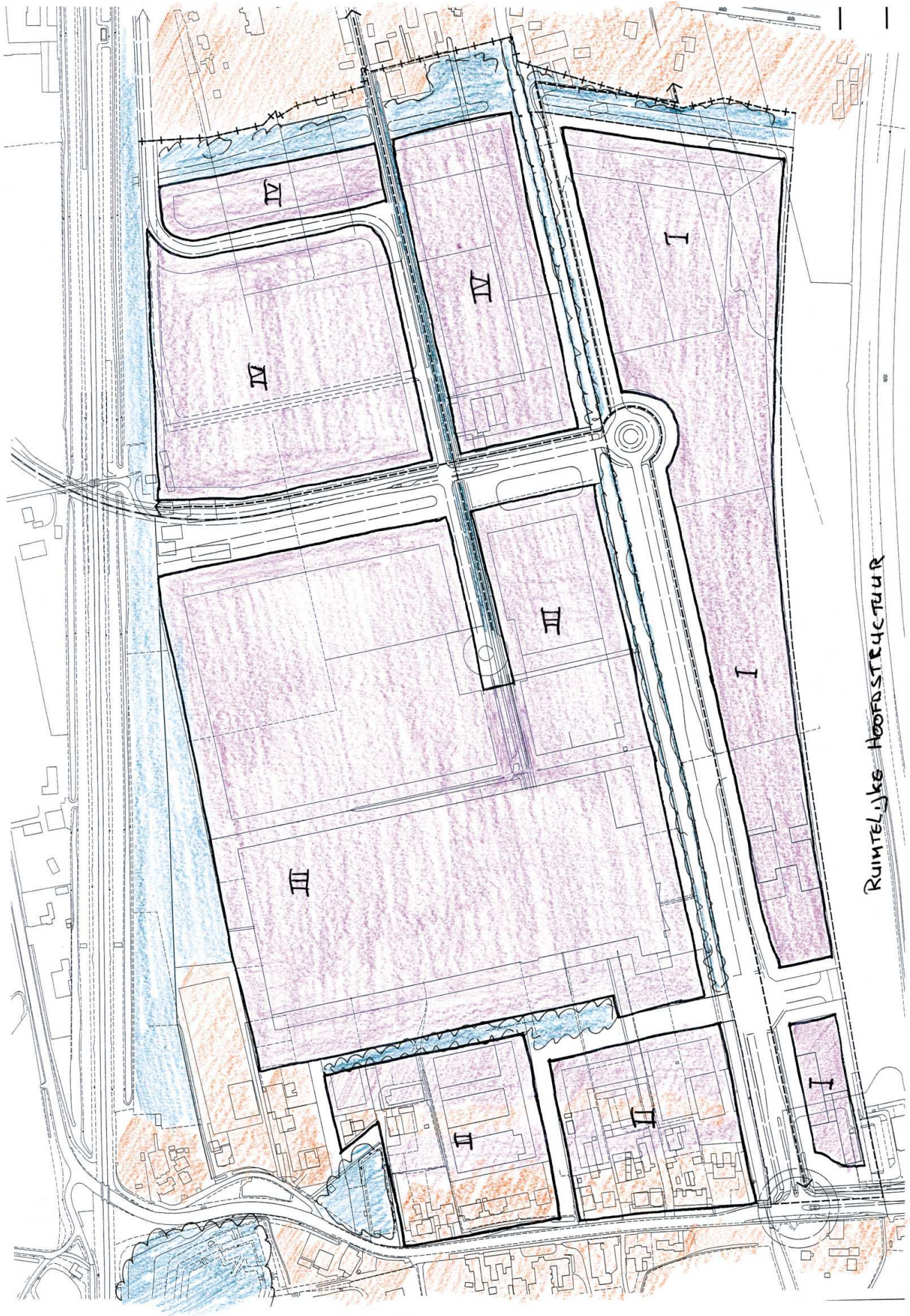
### **3.3 Ruimtelijke structuur**

De ruimtelijke structuur is verdeeld in een viertal zones. De hoofdstructuurelementen zijn de grenzen van de verschillende zones. De vier zones zijn de volgende:

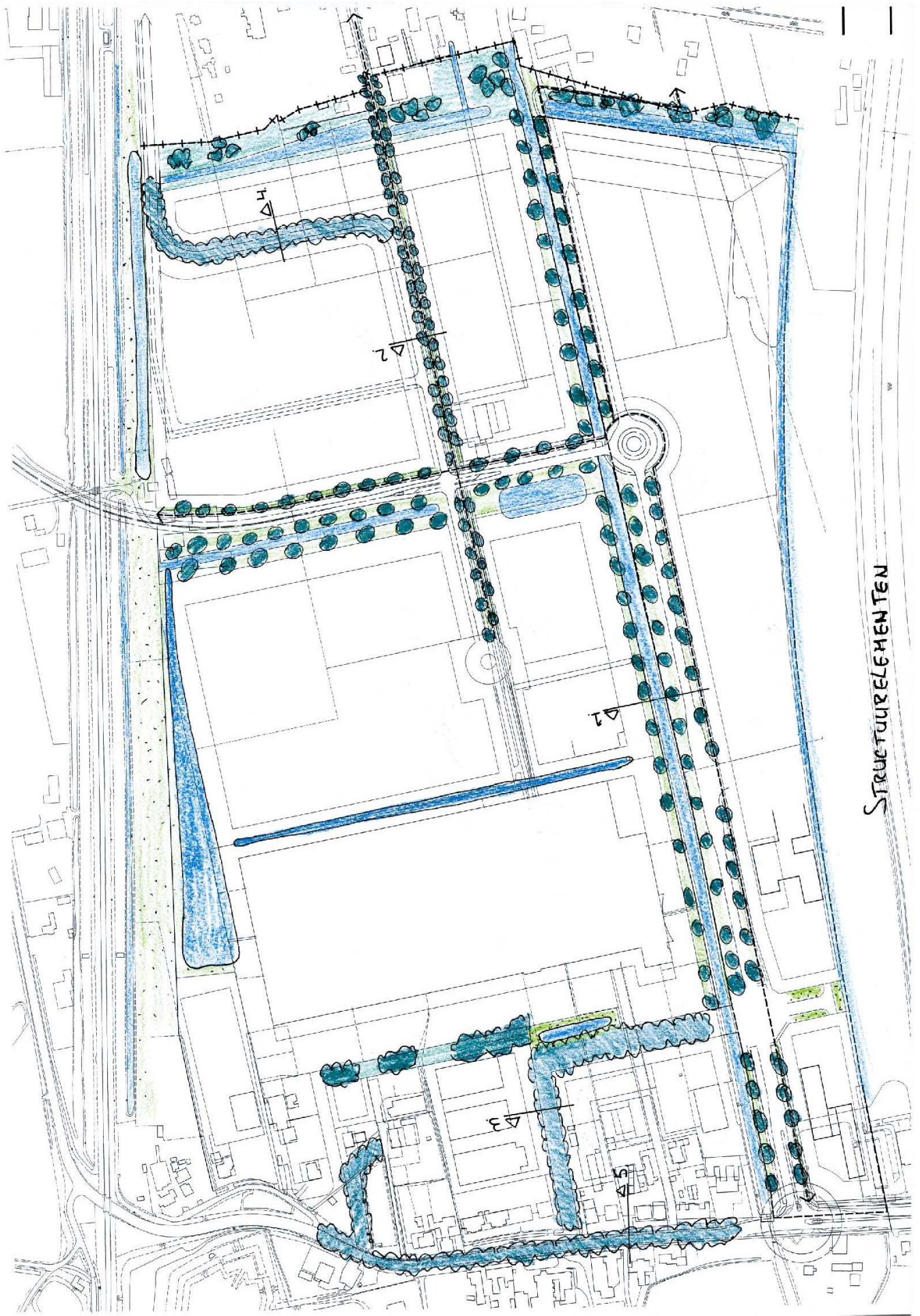
- I : A12 strook
- II : overgangszone Nieuweweg-Noord
- III : middengebied
- IV : overgangszone De Klomp

Binnen de genoemde zones zijn verschillende bedrijfsactiviteiten toegestaan. Deze ruimtelijke en functionele scheiding wordt vertaald in de planvoorschriften als maximum toelaatbare milieucategorie, minimum en maximum bouwhoogten en een verschil in bestemming.

Herinneringen aan de oorspronkelijke oost-west gerichte kavelrichting zijn terug te vinden in het respecteren en zonodig versterken van de bestaande structurerende elementen als de Zijdewetering



Ruimtelijke Hoofstructuur



STRUCTURELEMENTEN

en de Kerklaan – Jufferswijk en het aanbrengen van gebiedseigen beplanting in de oost-west gerichte straten en de groene ruimten.

Ten behoeve van de berging van oppervlaktewater, voordat het geloosd kan worden op de Zijdewetering, is een aaneengesloten watergangenstelsel in ringstructuur ontworpen. Nabij de te verwachten grootste verharde oppervlakten worden er bergingsvijvers aangelegd. Aan de noord- en zuidzijde van het bedrijventerrein worden de watergangen gecombineerd met de afwateringssloten van respectievelijk de spoorwegen en rijkswaterstaat. De combinatie van de spoorloot en de noordelijke waterbuffer wordt tevens beschouwd als ecologisch waardevolle zone tussen de noord-zuid gerichte ecologische zone van de Utrechtse Heuvelrug en het Veluwemassief. De watergang in de groene bufferstrook en De Klomp wordt met ruime groene oevers onderdeel van deze bufferstrook. Om de Zijdewetering als landschappelijk element in te passen in de ruimtelijke structuur zijn brede en groene bermen noodzakelijk. Door de hoofdontsluiting parallel aan deze watergang te situeren ontstaat er een aangenaam ruim profiel. De inrichting van de hoofdontsluiting wordt uiteraard over het gehele tracé eenduidig uitgevoerd.

### 3.4 Bebouwde ruimte

Bij moderne bedrijfsbebouwing is het meer en meer de trend om alle bijkomende, bedrijfsgerelateerde functies zoals fietsenberging, opslag van materialen, afvalberging en ook eventueel de nuts gebouwtjes in het hoofdgebouw te integreren zodat er een fraai totaalontwerp kan worden gemaakt. Dit geeft een veel rustiger uitstraling op het bedrijfsperceel door het ontbreken van de losse bijgebouwen. Ook dit levert een efficiënt ruimtegebruik op.

Door het intensieve bebouwen heeft het ook de voorkeur om de wisselingen in het materiaalgebruik voor de gevel zo rustig mogelijk te houden, dit betekent echter niet dat er een saai beeld hoeft te ontstaan. Ook het vertanden van de gevel en het maken van uitbouwen voor een entree of laaddok zijn niet gewenst, deze kunnen zeer fraai in het gebouw worden opgenomen. Bij een laaddok is het zelfs denkbaar dat deze functie verplaatst wordt naar een locatie verder het gebouw in, de vrachtwagen rijdt dan naar binnen en levert daar de producten af.

Verder is het van belang dat de voorgevel in de rooilijn gebouwd wordt, hierdoor komt het gekozen profiel goed tot zijn recht.

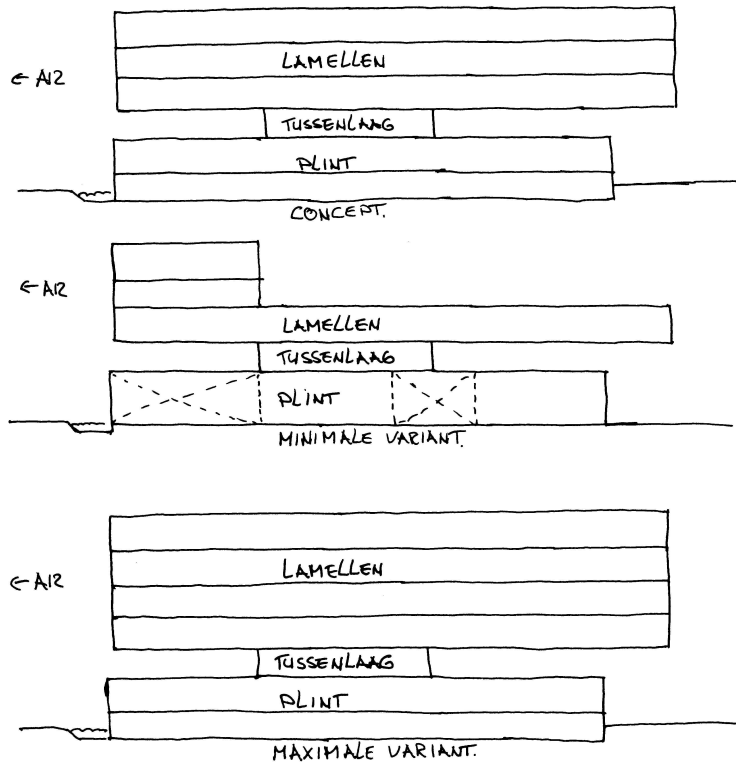
Reclame-uitingen mogen op een speelse manier, bijvoorbeeld over het volledige geveloppervlak of in een bijzondere vorm, aan het bedrijfspand worden bevestigd, bij voorkeur wordt er gekozen voor één reclame-uiting. Voor de afmetingen ervan geldt dat dit qua schaal en maat binnen het totaalontwerp van het gebouw moet passen.

Losstaande objecten en zuilen op het voorterrein zijn minder gewenst.

#### **Strook langs A12**

Wanneer er een bijzonder concept gekozen wordt voor de bebouwing moeten er specifieke eisen worden gesteld om dit bijzondere concept goed tot zijn recht te laten komen. De strook langs de A12 is vanwege de zichtlocatie bij uitstek een locatie voor hoogwaardige bedrijvigheid. Voor deze strook is juist vanwege de zichtlocatie een bijzonder concept gekozen waarbij men, zonder een goede beschrijving, het risico loopt dat de beoogde kwaliteit niet wordt gehaald. Als basisprincipe voor deze strook is gekozen om een volledige onderlaag (plint) te maken die flexibel invulbaar is met daar bovenop een tweede maaiveldniveau met mogelijkheden voor bijvoorbeeld parkeren, buitenruimte voor personeel en een entree voor bezoekers, daar boven komen losse segmenten (lamellen) die gevuld kunnen worden naar behoefte met diverse bedrijfsfuncties.





A12 strook: concept – minimale & maximale

### *Plint*

De plint heeft een minimale en maximale hoogte van 6,50 meter met een mogelijkheid om een deel verdiept aan te leggen. Deze maat maakt het mogelijk om een variabele indeling te maken met een multifunctioneel gebruik. Voor de plint geldt dat deze in de rooilijn over de volledige breedte gebouwd moet worden. Dit betekent echter niet dat dit oppervlak voor 100% gevuld moet worden, voorgesteld wordt dan ook om het minimaal te bouwen oppervlak te bepalen op 50% van de totaal oppervlakte. Er mag bijvoorbeeld ook gebruik gemaakt worden van een “nep”gevel aan de kant van de A12 (plint is dan wel dicht gebouwd). In deze plint mogen allerlei verschillende functies worden gehuisvest, gedacht wordt aan parkeren, opslag, productie, enzovoort. Als gevelbekleding wordt een bakstenen afwerking voorgesteld, dit om het bedrijfsmatige karakter van de plint te benadrukken.

### *Tussenlaag*

Op de plint wordt in een tussenlaag een tweede maaiveldniveau gemaakt, deze laag heeft ook mogelijkheden voor een flexibel gebruik. Er kan op geparkeerd worden maar deze ruimte kan ook worden ingericht als bedrijfstuin. Tevens is dit bij uitstek het niveau voor een representatieve ingang voor de bezoekers, die op dit niveau hun parkeergelegenheid hebben welke bereikbaar is middels een hellingbaan, het is mogelijk om per bedrijf (indien dat nodig is) zo'n hellingbaan toe te passen. Voor de tussenlaag wordt een bebouwingspercentage van ongeveer 30% van het oppervlak van de plint gehanteerd. Hierbij moet wel worden vermeld dat de bebouwing op dit niveau zo veel mogelijk in transparante (glas) en lichte constructies moet worden uitgevoerd.

### *Lamellen*

De lamellen staan voor een groot deel los van de plint en hebben de tussenlaag als schakelement voor bijvoorbeeld techniek en routes. Voor de lamellen geldt een minimale hoogte van 3 lagen aan de kant van de A12. Dit om de gewenste uitstraling in deze richting te waarborgen. Op deze kopgevel kan er, over het gehele oppervlak, een naamsaanduiding komen die in het gevelvlak is opgenomen. Het materiaal- en kleurgebruik voor de lamellen is vrij. De minimale bouwhoogte aan de noordkant is 1 laag. Het bebouwingpercentage van de deze 1<sup>e</sup> laag is bijvoorbeeld 80%. Hierop mag geen reclame worden aangebracht. De beide kopgevels moeten, evenals de plint, in de rooilijn worden gebouwd. Voor de rooilijnen van plint en lamel kan er een andere rooilijn gehanteerd worden, dit is dan het gevolg van de mogelijkheid om over de weg heen te bouwen. Het tussenliggende vlak mag naar eigen inzicht en behoefte worden ingevuld. Wel moet hierbij rekening worden gehouden dat wanneer men binnen de minimale variant zijn programma kan huisvesten er wel mogelijkheden worden meegebouwd om in de toekomst uit te kunnen breiden. Ook is het mogelijk, als een bedrijf twee segmenten nodig heeft, om tussen twee lamellen transparante loopbruggen te maken. Deze loopbruggen dienen zo minimaal mogelijk vorm gegeven te worden met de mogelijkheid om er kleine representatieve ruimtes aan vast te koppelen, er mag maximaal één loopbrug per verdieping ontstaan welke niet in de rooilijn gebouwd mag worden maar terugliggend moet worden gebouwd, gedacht wordt aan een afstand van 18 meter vanaf de gevelrooilijn, ook moeten de loopbruggen verspringend ten opzichte van elkaar worden gesitueerd. De breedte van de lamellen kan variëren tussen ongeveer 10 meter en 18 meter, dit om de flexibiliteit te verhogen. De onderlinge afstand tussen twee lamellen hangt af van de toegepaste belemmeringshoek van minimaal 45° tussen de bovenzijde van de ene en de onderzijde van de andere lamel, deze afstand kan dus variëren, afhankelijk van de toegepaste breedte van een lamel. Wel moet er altijd worden uitgegaan van de maximaal toepasbare breedte, dit om uitbreidingen in de toekomst nog steeds mogelijk te maken. Binnen één kavel geldt dat het hart van de plint overeen moet komen met het hart van de lamel, de tussenruimte is zoals eerder gezegd dus variabel. In het algemeen geldt voor de lamellen dat het mogelijk is om deze over een weg of water heen te bouwen. De hoogte aan de oostkant is lager gehouden in verband met de overgang naar bebouwing langs de Veenendaalseweg. Voor het gedeelte aan de noordoost kant geldt dat het concept hier gespiegeld wordt toegepast, vanzelfsprekend heeft dat tot gevolg dat de voorgestelde ideeën dan ook gespiegeld worden toegepast.

### **Middengebied**

In het middengebied is er naast de bestaande bedrijven ruimte voor een aantal wat grotere kavels. Deze kavels worden middels een centrale weg met aan het eind een keerlus ontsloten, het verdient wel de voorkeur om zoveel mogelijk bedrijven gebruik te laten maken van dezelfde interne verkeersstructuur en in- en uitrit. Dit om zo min mogelijk aansluitingen te krijgen op de openbare weg.

Doordat deze kavels langs de doorgaande provinciale weg liggen is ook hier aanleiding voor een verhoogde beeldkwaliteit van de bedrijfspanden langs de provinciale weg. Als materiaal voor de gevels wordt geen specifieke keuze gemaakt, wel heeft het de voorkeur om een beperkt aantal verschillende materialen te gebruiken.

Uiteraard geldt ook hier dat er al het mogelijke moet worden gedaan om een zo efficiënt mogelijke invulling van de kavels te verkrijgen, met zoveel mogelijk gebruikmaking van de maximale hoogte die mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Op deze plek

is het voor een deel mogelijk om bedrijven in milieucategorie 4 te huisvesten. Voor het middengebied is de hoogte

beperkt tot 15 meter, met uitzondering van de hoek bij de rotonde in de provinciale weg, hier is, als stedenbouwkundig accent, een hoogte van 22 meter gewenst.

### **Overgangszone “De Klomp”**

Deze zone is bedoeld als een gelijkmatige overgang naar het buurtschap “De Klomp” met als stedenbouwkundig middel kleinschalige bebouwing in de meest oostelijke strook. De maximale hoogtes voor dit gebied zijn 15 meter in het westelijk deel en 10 meter in het oostelijk deel. Ook hiervoor geldt dat er gezocht moet worden naar een creatieve vulling van de beschikbare beperkte ruimte. Het westelijk deel is geschikt voor de wat grootschaligere bedrijven terwijl de meest oostelijke kant in aanmerking komt voor kleinere bedrijven. Uiteraard geldt dat de representatieve kant richting de doorgaande wegen zijn gericht, maar ook hier is een plek aan het spoor een zichtlocatie.

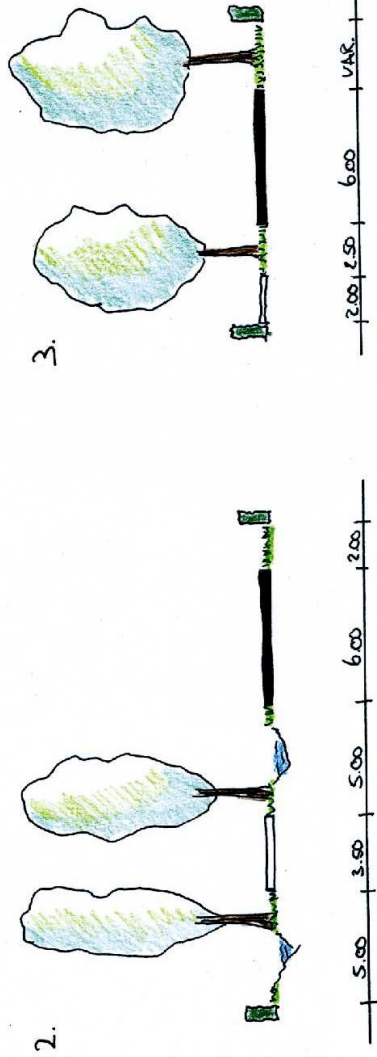
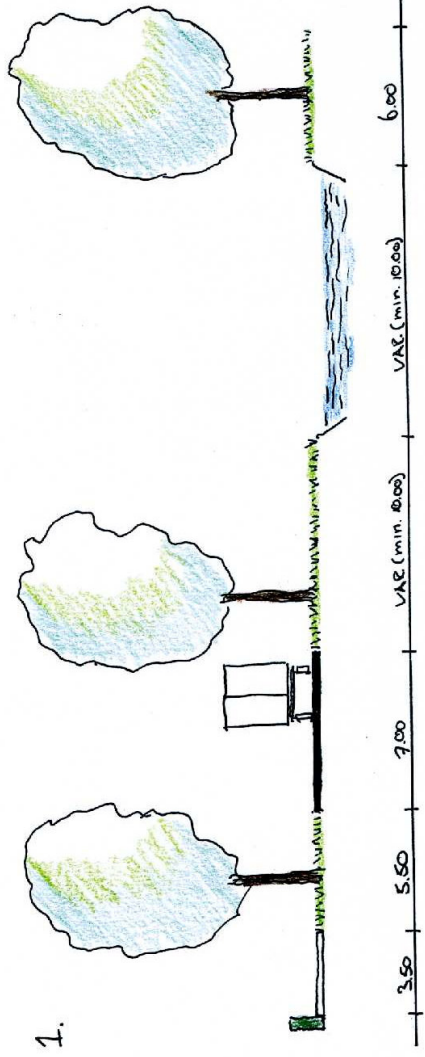
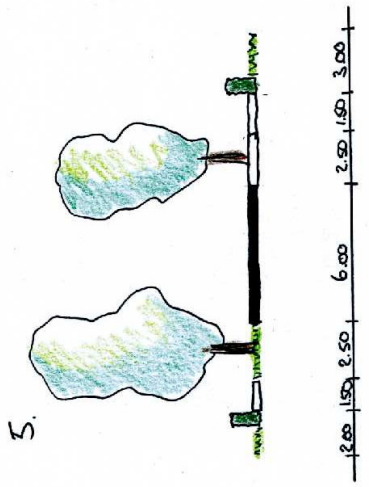
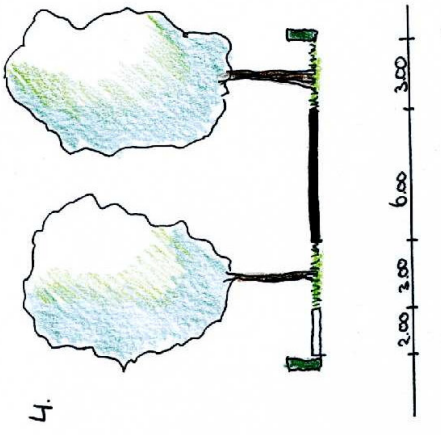
### 3.5 Onbebouwde ruimte

Door het intensieve gebruik van de ruimte is er meer aandacht (nodig) voor de uitstraling en de kwaliteit van de openbare ruimte. Het moet in ieder geval duidelijk zijn dat er in de openbare ruimte geen plaats is voor geparkeerde auto's, dit is te bereiken door toepassing van een wegbreedte die dit qua ruimte niet toelaat.

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt ook specifiek gedacht aan de vormgeving van de waterbuffers die benodigd zijn. Door de intensivering van de bebouwde ruimte is er een toename van de hoeveelheid bufferwater nodig. Hiervoor moet er dus een nieuwe inrichtingstypologie ontworpen worden. Gedacht kan worden aan het gebruik van kademuren aan de bedrijvenkant en het gebruik van een minder flauw talud (1:4) met een strook voor opgaande, afschermende beplanting aan de kant van de woningen, door deze aanpassing wordt er kostbare ruimte voor de waterberging gewonnen. Voor een natuurlijker karakter kan er met de taludlijn gespeeld worden, zodat er verschillen ontstaan in de dichtheid van het groen, ook heeft dit een positieve bijdrage voor het ecologische karakter van de oevers. De Zijdewetering kan zijn huidige, natuurlijke uitstraling behouden.

Het profiel van de wegen is mede bepalend voor de uitstraling van het bedrijventerrein. Zo is er langs de hoofdstructuur gekozen voor een drievoudige bomenrij met aan de ene zijde een beschoeide watergang en aan de andere zijde is een tweezijdig vrijliggend fietspad gesitueerd.

Ook de twee fietsroutes die vanuit het plangebied naar de Veenendaalseweg gaan verdienen extra aandacht als het gaat om de uitvoering en inrichting van deze routes. Gedacht kan worden aan een accentuering van de overgang van bedrijfsterrein naar het buurtschap De Klomp door een verandering in de verharding, bijvoorbeeld door de toepassing van een houten brug ter hoogte van de waterbuffers. De fietsroute die over de Jufferswijk loopt wordt begeleid door een tweetal bomenrijen bestaande uit de te handhaven populieren. Een en ander is op de volgende pagina middels dwarsprofielen verduidelijkt, de nummers in de tekening verwijzen naar de nummers op de kaart “Structuurelementen”.



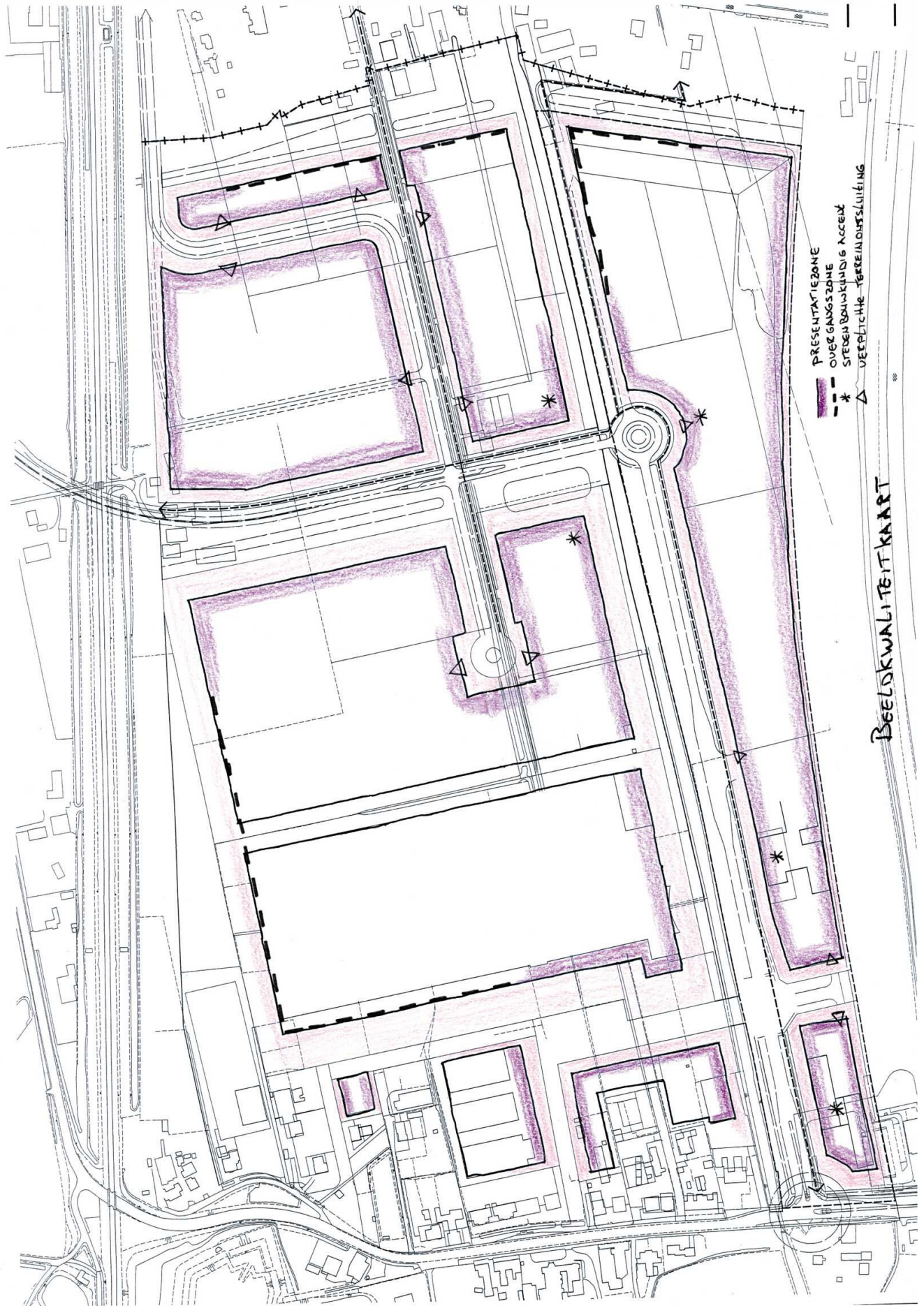
DWARSPROFIELEN

De wegen zullen worden uitgevoerd in asfaltverharding, ter verduidelijking zullen kruisingen van wegen met fietspaden of watergangen in een andere kleur worden uitgevoerd. De trottoirs worden in gestorte betonplaten uitgevoerd, in het beton is een tegelmotief aangebracht. De platen worden onderling aan elkaar geseald zodat onkruid hier geen kans krijgt.

Afgestemd op de functie van de weg komt er een verschil in straatverlichting. De nieuwe provinciale weg zal anders verlicht en uitgevoerd worden dan de overige wegen op het bedrijventerrein. Duidelijke overeenkomsten in hoogte, soort en kleur versterken het specifieke karakter van de weg of route. Als er verlichting op het eigen terrein wordt aangebracht dient er aansluiting te worden gezocht met de reeds aanwezige erfverlichting.

Langs de openbare ruimte is een bebouwingsvrije zone van 10 meter opgenomen als overgang naar de weg, met uitzondering van de strook langs de A12. Bebouwing op een afstand van 5 meter van de perceelsgrens is alleen toegestaan langs de A12, omdat hier een dermate ruim profiel aanwezig is dat de situatie dit toelaat. De bebouwing staat hier in de watergang tussen het bedrijventerrein en de A12. De onbebouwde ruimte kan worden gebruikt als parkeergelegenheid, ieder bedrijf moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein, er is in de openbare ruimte immers geen plaats. Tussen de presentatiezone en de openbare ruimte is het niet toegestaan dit volledig in te richten als verhard terrein. Een inrichting als bedrijfstuin met een verhoogd representatief karakter is op deze plekken gewenst. Ter voorkoming van een direct zicht vanaf de openbare weg op een parkeerterrein moeten op de perceelsgrens hagen worden geplaatst. Bij het inrichten van de bedrijfstuin moet er worden aangesloten bij de groenen waterstructuur van het bedrijventerrein. Zo ontstaat er een duidelijke samenhang tussen de openbare ruimte en bedrijfspercelen.

In de onbebouwde strook is opslag van goederen en stalling van containers niet gewenst, bij voorkeur moet dit worden opgelost binnen het bedrijfsgebouw.



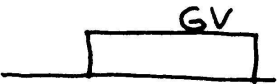
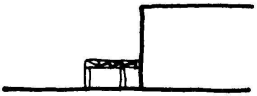
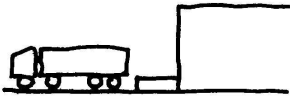
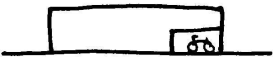
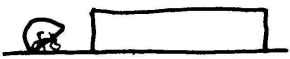
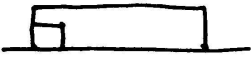
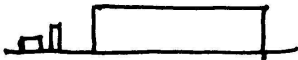
- PRESENTATIEZONE
- OVERGANGSZONE
- SPECIEF BOUNDKINDIG ACCENT
- VEEFELICHE VEREINDIGINGSUITING

BEELDKWALITEITKAART

3.6 Referentieschema

NIET ZO

MAAR ZO!





### 3.7 Referenties bebouwde ruimte



A12 strook: principe hellingbaan



A12 strook: plint – tussenlaag & lamel



A12 strook: beeld van lamellen



Middengebied: reclame uiting over gevelvlak

### 3.8 Referenties onbebouwde ruimte



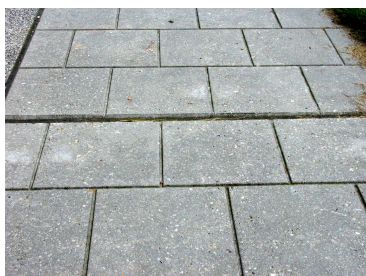
Verlichting langs provinciale



Verlichting langs overige wegen



Terreinverlichting



Tegels in betonplaten

