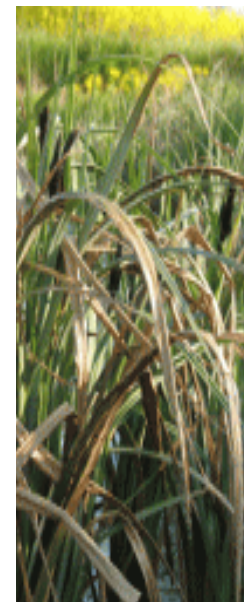
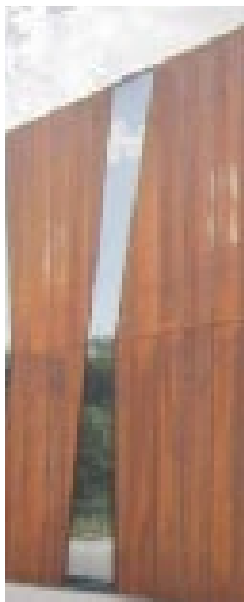


BEELDKWALITEITPLAN

Bedrijvenpark Het Klooster

NIEUWEGEIN



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Nieuwegein





opdrachtgever: Gemeente Nieuwegein
opdrachtnr: 035600.20151263
datum: 8 augustus 2016 (vastgesteld 22 september 2016)
referte: Ir. R. Schram / ing. S. la Grand MURb



Nieuwegein



1 Aanleiding

Bedrijvenpark Het Klooster is nu een aantal jaren in ontwikkeling. Om bedrijven en ondernemers nog beter te kunnen faciliteren en meer flexibiliteit te kunnen bieden is besloten de uitgiftemogelijkheden van het bedrijvenpark te herijken. Eén van de uitgangspunten is het vereenvoudigen van het aantal voorwaarden en regels voor de ondernemers voor de ontwikkeling van de kavels. Ook voor de beeldkwaliteit geldt dat er destijds een vrij gedetailleerd beeldkwaliteitplan is opgesteld met veel eisen. Door aanpassingen van het stedenbouwkundig plan, zoals samenvoeging van bedrijfskavels en de ambitie om een eenvoudiger en meer overzichtelijker eisenpakket mee te geven is naast het bestemmingsplan ook het beeldkwaliteitplan herzien. Deze ingezette koersverandering leidt tot minder ingewikkelde en meer flexibele regelingen met het oog op een duurzaam, hoogwaardig maar ook vooral een realiseerbaar bedrijvenpark Het Klooster. Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkeling meer aan de markt kan worden overgelaten.

Van regels naar inspiratie en ambitie

Dit nieuwe beeldkwaliteitplan is vooral een inspirerend document dat initiatiefnemers, architecten, ambtenaren en de welstandscommissie uitnodigt om in een vroeg stadium van het proces met elkaar in gesprek te gaan en samen op zoek te gaan naar een kwalitatieve invulling van de locatie en de kavel. Het gaat om het uitdragen van de ambitie en elkaar meenemen en bijsturen gedurende het ontwerp- en ontwikkelingsproces.

Het uitgangspunt blijft dat het bedrijvenpark Het Klooster een duurzaam bedrijvenpark met een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling is.

Het nieuwe beeldkwaliteitplan gaat uit van deze eerder gestelde kwaliteitsambitie én gaat tevens uit van de overtuiging dat de gemeente samen met de ondernemers en professionals (zoals architecten) kan zorgen voor een aantrekkelijk en duurzaam opgebouwd bedrijvenpark. Voor de belangrijkste beeldkwaliteitaspecten worden nog steeds duidelijke criteria gesteld. Daarnaast wordt voor een aantal aspecten vooral een inspiratiekader meegegeven voor de ontwikkeling. Dit inspiratiekader bestaat uit suggesties, aanwijzingen en tools om het bedrijvenpark een optimale uitstraling te geven. Dit geldt voor de inrichting van het openbaar gebied en de kavels én de vormgeving van de gebouwen.

Zo is het plan vooral gericht op regie, grotendeels stimulerend, maar voor de essentiële onderdelen bindend. Het beeldkwaliteitsplan moet immers voldoende kwaliteitsborging garanderen aan bedrijven die in het gebied willen investeren. Maar ook moeten de karakteristieken van het gebied versterkt kunnen worden.

Beeldimpressie bedrijvenpark Het Klooster

De Klare Lijn

De Excellente Lijn

Stadsentree

naar de Lek

Lekkanaal

Amsterdam Rijkanaal

deelgebied 3

deelgebied 2

deelgebied 1

entreegebied

A27

Legenda

kavels

- geserveerde kavels
- uit te geven kavels
- uitgegeven kavels
- gerealiseerde bedrijfspanden

overige inrichting

- schalkwijksewetering
- vernatingszone NHW
- inpassingsgebied objecten trouvé
- waterberging
- hoger gelegen ruw gras
- flauw talud \ nietoever
- ontsluitingswegen
- middenberm
- boom
- haag op eigen kavel
- windturbine
- vrijwaringszone windturbine

20 mei 2015/RO/AH
formaat A0: schaal 1:3000

2 Opzet en algemene uitgangspunten

Bedrijvenpark Het Klooster is voor de gemeente Nieuwegein een ontwikkeling waarmee het stedelijk gebied zich uitbreidt aan de oostzijde van de stad. Daarmee wordt Het Klooster gepositioneerd als een modern bedrijvenpark dat een volwaardig onderdeel van de stad vormt. Vanaf de A27 is Het Klooster een belangrijke entree van Nieuwegein.

De ruimtelijke en functionele hoofdopzet van het bedrijvenpark wordt in belangrijke mate bepaald door de noord-zuid structuur van het landschap en de landschappelijke lijnen van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie zoals de Schalkwijksewetering. Niet alleen de aanwezige kwaliteiten van landschap en cultuurhistorie, maar ook de hoogwaardige en duurzame opzet van het park maakt Het Klooster tot meer dan slechts een bedrijvenpark. Heden, verleden en toekomst komen hier samen en maken het een unieke plek.

De verkaveling van de verschillende zones (A27-zone, Midden-zone en Nieuwe Hollandsche Waterlinie-zone) is zo gekozen dat wordt ingespeeld op de omgevingskenmerken van de A27, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Schalkwijksewetering dwars op de hoofdstructuur (noord-zuid). De Schalkwijksewetering is een belangrijke ruimtelijke en historische drager van het gebied die een grote verbindende landschappelijke kwaliteit biedt van groen en water. Deze zone is benoemd als 'Excellente Lijn'. Een lijn met een hoge landschappelijke kwaliteit die ook aan de aanliggende kavels een extra inspanning vraagt.

Het entreegebied wordt gekenmerkt door de Waterliniedok. Vanaf de Waterliniedok ontsluit de hoofdontsluitingsas in noord-zuidrichting van het bedrijvenpark de verschillende bedrijfsvelden. De weg maakt voorbij de Schalkwijksewetering een knik en eindigt op de Vuilcop. Ten zuiden van de Waterliniedok loopt de hoofdweg tot de Achterweg. De kavels die niet direct op de hoofdweg aansluiten worden ontsloten op bedrijfsstraten.

De hoofdontsluiting van het park heeft een karakteristiek en hoogwaardig vormgegeven profiel dat aan weerszijden van de Waterliniedok een eigen karakter heeft. Ten noorden van de Waterliniedok heeft het profiel een middenberm met daarin een bomenrij. Ten zuiden de Waterliniedok heeft het profiel van de hoofdas geen middenberm. Het profiel heeft hier juist groene bermen aan weerszijden met haagbeplanting op de perceelsgrens.

Deze as is een belangrijk element in de kwaliteitsbeleving van het terrein. In de praktijk blijkt dat de eerder voorgeschreven gecombineerde inritten van bedrijven niet altijd even efficiënt zijn. Wanneer er meer inritten worden gemaakt zal de middenberm in het deel ten noorden van de Waterliniedok op meer plekken overrijdbaar moeten zijn om het vrachtverkeer de kavels te kunnen laten opdraaien. Het uitgangspunt is om meer inritten toe te staan en de gebruiksmogelijkheden van het park en de kavels te vergroten. Hierbij is van groot belang dat de groene kwaliteit van deze as overeind blijft.



Zonering

Het plan is ten noorden van de Schalkwijksewetering van oost naar west ingedeeld in drie zones: De Nieuwe Hollandsche Waterlinië-zone met kleinere kavels, de middenzone met grotere kavels en de A27 zone met de grootste kavels. De deelgebieden ten zuiden van de Schalkwijksewetering kennen twee zones: De A27 zone en de Hollandsche Waterliniëzone.

A27-zone en Middenzone

In deze zones worden de grote en middelgrote volumes gebouwd. Langs de Schalkwijksewetering is ruimte om kavels samen te voegen waardoor de A27-zone wordt vergroot. De zone langs de A27 is een hoogwaardige zijde waar de bedrijven en het terrein als geheel zich presenteren langs de waterpartij met groene oevers. De inrichting van de terreinen aan deze zichtzijden vragen om een aantrekkelijke en hoogwaardige uitstraling en een goede landschappelijke inpassing van eventuele parkeeroplossingen (A27 zone).

Nieuwe Hollandsche Waterlinië Zone (NHWZ)

Het uitgangspunt blijft het zichtbaar houden van de duidelijke ruimtelijke structuur met een herkenbare rand van bedrijfsbebouwing die grenst aan het water. Deze zogenaamde 'De Klare Lijn' als heldere, strakke lijn, waarlangs een bepaalde mate van eenheid en uniformiteit in (van gebouwen) wordt gedacht, verschaft hiermee een duidelijke, waterrijke identiteit aan de nieuwe rand van Het Klooster. Dit waterrijke karakter wordt versterkt door een begroeide oever als overgang naar de bedrijfskavels, met daarachter de bedrijfsbebouwing in een duidelijke lijn.

Langs de bedrijfspercelen ontstaat op een aantal plekken een waterrijk beeld van vernatting met rietoevers.

De kavels kunnen worden gekoppeld om grotere bedrijven te kunnen faciliteren. Zo wordt de uitgeefbaarheid vergroot én blijft de parkzonering in massa goed herkenbaar. De gebouwen worden in deze rand als het ware in de 'Klare Lijn' gebouwd. De gebouwen en kavels voegen zich op natuurlijke wijze in deze rand met een terughoudende en passende architectuur en materiaalgebruik en de afwezigheid van verrommeling langs de oever.

Entreegebied

De aansluiting op de A27 wordt sterk bepaald door het entreegebied. Dit gebied is een belangrijk visitekaartje en heeft een heel eigen uitstraling en opbouw die zowel aansluit bij zowel het bedrijvenpark Het Klooster als de oostelijke stadsentree van Nieuwegein. Dit bijzondere stedelijke gebied met een hoge bebouwingsdichtheid herbergt een afwijkend programma zoals horeca, hotel en maatschappelijke functies. Het is dan ook van belang dat de gebouwen op deze strategische plek een bijzondere architectuur krijgen met aan alle zijden representatieve gevels.

3 Beeldkwaliteit en inspiratie

OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte op het park bestaat vooral uit de verkeersruimte en daarnaast voor een deel uit water en oevers. Het profiel van de hoofdweg is vormgegeven vanuit een hoge kwaliteitsambitie. De groene middenberm met bomen bepaalt voor een belangrijk deel het beeld van het park. In de praktijk is gebleken dat het minimaliseren van het aantal uitritten en de niet oversteekbare middenberm tot een minder efficiënt gebruik van het bedrijvenpark kan leiden. Dit betekent dat de wens bestaat om de middenberm met bomen op enkele plekken te onderbreken ten behoeve van een extra inrit. Belangrijk hierbij is dat het kwalitatieve groene beeld zo goed mogelijk overeind blijft.

De watergangen met oevers zijn een belangrijke belevingskwaliteit op het park. De oevers langs de Nieuwe Hollandsche Waterlinie en de Schalkwijksewetering worden natuurvriendelijk ingericht en krijgen een robuust uiterlijk.

UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE

Profiel hoofdweg	
	In- en uitritten minimaal 30 m uit kruispunten
Ten noorden van entreegebied (deelgebieden 2 en 3)	Hoogwaardige profielinrichting met middenberm. Extra inritten over de middenberm kunnen worden gemaakt, mits het groene beeld overeind blijft. Dit betekent dat het aantal inritten tot een minimum wordt beperkt en zover mogelijk uit elkaar worden geplaatst.
Ten Zuiden van Entreegebied (deelgebied 1)	Hoogwaardige en consistente profielinrichting met groene randen.
Reclame	Geen losse reclamemasten.



INSPIRATIEKADER OPENBARE RUIMTE

Groen begeleiding hoofdweg

Deelgebied 1: De hoofdweg in deelgebied 1 ken geen middenberm met bomen. Om toch te komen tot een groen profiel: enige bomen planten op de kavels, ter begeleiding van de hoofdweg. Bij voorkeur aansluiten bij de boomsoort in de andere deelgebieden 2 en 3: *Quercus Cerris*.

Deelgebieden 2 en 3: Behoud zoveel mogelijk het groene profiel met middenberm. Plaats eventuele nieuwe (extra) inritten zo, dat zoveel mogelijk bomen in de middenberm kunnen blijven staan. Hou het park zo groen mogelijk, dit is een belangrijke kwaliteit.

Geef overrijdbare delen van de middenberm zo vorm dat deze het groene beeld zo min mogelijk onderbreken (denk bijvoorbeeld aan halfverharding of slechts een minimaal benodigde breedte).

Alle deelgebieden: Hagen langs de weg (op eigen terrein).

Consistent kleur- en materiaalgebruik

Sluit aan op wat reeds is aangelegd. Zorg voor een algemeen consistent gebruik van materialen en kleurgebruik op het gehele park: asfalt voor wegen, zwarte of (antraciet)grijze tegels voor trottoirs en groene (gras) bermen.

Duurzaam bedrijvenpark

Maak duurzaamheid zichtbaar. Dit is goed voor het imago van het park. Denk hierbij aan waterberging, open bestratingsstructuren (bijvoorbeeld graskeien, klinkers of halfverharding in overrijdbare bermen, zo veel mogelijk groen, energiezuinig straatmeubilair en duurzame herbruikbare materialen etc.

Reclame

Geen reclame in de openbare ruimte.

Hoogwaardige uniforme bewegwijzering voor het gehele terrein.



KAVELINRICHTING

Ook de inrichting van de kavels is een belangrijk aspect in de beleving van het gehele bedrijvenpark. Bij de inrichting van de kavel is een fraaie en eenduidige vormgeving van overgang naar de openbare ruimte van belang en dient de kavel een logische en overzichtelijke samenhangende opbouw te hebben. Vooral verrommeling (zoals opslag en buitenstalling in het zicht van de openbare ruimte, onsamenhangende parkeeroplossingen) op de kavel moet worden voorkomen. Alle benodigde parkeerplaatsen worden op de kavel opgelost. Geen overloop naar het openbare domein.



EISEN KAVELINRICHTING

Erfscheidingen	
Langs bedrijfswegen	Beukenhaag (eventueel gecombineerd met spijlenhekwerken in hagen) van 1.20 m hoog. Indien de gevel op meer dan 5 m van de rooilijn is gelegen: spijlenhekwerk tot 2.00 m hoog.
Langs NHW en A27, Schalkwijkse-wetering, Vuilcop en Achterweg	Geen hekwerken, maar open overgangen van natuurlijk ogende oevers. Geen beschoeiingen. NHW zone en langs Schalkwijkse wetering: natuurvriendelijke flauwe oevers met rietkragen
Overige erfscheidingen	Hekwerken van maximaal 2.00 m hoog
Parkeren	
Parkeren langs A27 – zone	Parkeren op kavels aan de zijde van de A27 dient landschappelijk te worden ingepast. Denk hierbij aan het gebruik van hagen of ander groen, kleine groene taluds of in combinatie met verdiepte inpassing van het parkeren.
Parkeren NHW-zone	Geen parkeerplaatsen op kavels aan de zijde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie
Opslag	
	Opslag en (buiten)stalling niet aan de voorzijde van het kavel. Mag wel aan zij- en achterkant: bij voorkeur uit het zicht van de openbare ruimte. Langs NHW: geen buitenopslag of stalling.
Reclame	
	Geen losse reclame objecten zoals masten of borden op de kavel toegestaan

INSPIRATIEKADER KAVELINRICHTING

Probeer inritten te combineren t.b.v. groene beeld

Om een rustig en eenduidig profiel te handhaven, hebben de kavels (indien bedrijfstechnisch niet beperkend) bij voorkeur één in- en uitrit en/of gecombineerd met inrit van een buurkavel.

Uniform hekwerk

Ten behoeve van een verzorgd en eenduidig beeld wordt bij de plaatsing van hekwerken langs het openbaar gebied bij voorkeur een spijlenhek van HERAS, type olympus in de kleur zwart (RAL 9005) toegepast.

Groene inrichting voorterrein

De voorterreinen zijn belangrijk voor de beleving van het terrein. Maak het voorterrein zo groen mogelijk met lage beplanting, zodat ze visueel onderdeel zijn van het wegprofiel op het terrein.



Parkeren netjes oplossen

Pas het parkeren op de kavel kwalitatief in, voorkom dat de geparkeerde auto's het beeld vanaf de openbare ruimte domineren. Denk aan bezoekersparkeren ingepast in groen, (half) onder het gebouw en parkeren achter en tussen de gebouwen voor personeel.

Geen verrommeling, opslag uit het zicht

Plaats opslag zoveel mogelijk uit het zicht bij voorkeur naast- of achter de bedrijfspanden. Denk hierbij ook aan geheel inpandige opslag.

Pas ook het laden en lossen op een fraaie manier in, zodat de docks en de vrachtwagens niet het beeld langs de openbare ruimte bepalen. Denk hierbij aan inpandige oplossingen, aan zijkanten of een uitwerking in de architectuur.



Duurzaamheid en imago!

Maak duurzaamheid zichtbaar. Dit is goed voor het imago van bedrijven en het park als geheel. Op kavelniveau betekent dit bijvoorbeeld waterbergingen, halfopen bestratingsvormen en zo veel mogelijk groen.

Gebruik duurzame en hoogwaardige materialen. Denk hierbij aan natuurlijk ogende, recyclebare en afbreekbare materialen, duurzaam geproduceerde producten en niet-uitlogbare metalen.



Inrichting oevers A27 zone

Maak de oevers van kavels over de gehele lengte van het terrein in samenhang met elkaar. Denk aan groene natuurlijk ogende taluds met gras en riet. Voorkom vooral grote verschillen met de buurkavels.



Inrichting oevers NHW zone

Geef de oevers een zo natuurlijk mogelijk karakter met rietkragen. Gebruik geen harde beschoeiingen of verhardingen aan deze zone tussen het gebouw en de waterlijn.



Schalkwijkse Wetering

Laat de zone op de kavel tussen gebouw en erfgrans langs Schalkwijksewetering aansluiten op het natuurlijke karakter van de wetering. Maak gebruik van groen en halfverharding en gebruik groene erfscheidingen en inheemse soorten op de kavel.

MASSA-OPBOUW EN VORMGEVING

De ingezette koers is bepalend voor de toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het bedrijvenpark. Hierbij geldt dat de eerdere verkavelingsprincipes leidend blijven. Het uitgangspunt blijft de zonering in de opbouw; kleinere kavels aan de westzijde, het middengebied middelgrote kavels en aan de oostzijde is er de ruimte voor grote bedrijfskavels. Uitzondering is het gebied rondom de Schalkwijksewetering. De betekenis van de Schalkwijksewetering als “Excellente Lijn” in het landschap in combinatie met de “Klare Lijn” langs de NHW kan vanuit een nieuwe benadering, door het samenvoegen van de noordelijk gelegen bedrijfskavels tot één kavel, verstrekt worden. Er wordt ook ingezet op het samenvoegen (herstructurering) van de (kleine) bedrijfskavels. De algemene uitgangspunten wijzigen niet, maar de stringente regels ten aanzien van de inrichting van de kavels worden losser opgezet, zoals het laten vervallen van de regels met betrekking tot de verplichte voorgevelrooilijn. Het schaalverschil tussen de oost- en westkant van het bedrijvenpark blijft zichtbaar door de kavelgroottes en de bouwhoogten (massaopbouw). In de zone langs NHW geldt een maximale bouwhoogte van 8 m (met vrijstelling tot 12 m). In de middenzone en de zone langs de A27 mag hoger worden gebouwd, tot 12 m (met vrijstelling tot 18 m). Voor het entreegebied geldt een bebouwingspercentage van max.95%. Met het Hoogheemraadschap (HDSR) is afgesproken dat tenminste 5% van het bouwperceel onverhard moet zijn ivm waterberging. Er geldt een maximale bouwhoogte van 16 m (met vrijstelling tot 24 m). Incidentele Hoogteaccenten mogen tot 40 m hoog worden bebouwd op maximaal 25 % van het bouwvlak, op kavels die grenzen aan de A27.

EISEN MASSA-OPBOUW EN VORMGEVING

Bouwhoogte	
NHW-zone	8 m (met vrijstelling tot 12 m)
Midden- en A27 zone	12 m (met vrijstelling tot 18 m)
Entreegebied	8 - 16 m (met vrijstelling tot 12- 24 m): hoogte-accenten tot 40 m (max. 25% bouwvlak), hoogteaccenten alleen mogelijk op de kavels die grenzen aan de A27 - concentreren langs kruispunt Waterliniedok - hoofdontsluiting en de A27.
Bebouwingspercentage	
Hollandsche Waterliniezone:	60 % v.h. bouwvlak (met vrijstelling tot 70%)
Midden- en A27-zone:	70 % v.h. bouwvlak (met vrijstelling tot 80%)
Entreegebied:	95 % van het bouwvlak 5% algemeen onbebouwd en onverhard ivm waterdoorlatend vermogen
Bebouwingsrichting	Evenwijdig aan de kavelgrenzen
Dakvorm	Plat dak
Rooilijn	Uiterste rooilijn respecteren. Zone NHW langs Klare Lijn en deelgebied 1: verplichte rooilijn: bebouwing voor minimaal 75% in deze lijn bouwen
Afstanden	Tussen gebouwen minimaal 5 m
Naamsaanduiding op gebouwen	Onderdeel van de architectuur. Naamsduiding is in een juiste verhouding in of op de gevel aangebracht en mag daarbij de gevel niet domineren. Naamsduiding is een ondergeschikte toevoeging. Niet boven de daklijn Geen naamsduiding op gevels aan de zijde van Nieuwe Hollandsche Waterlinie

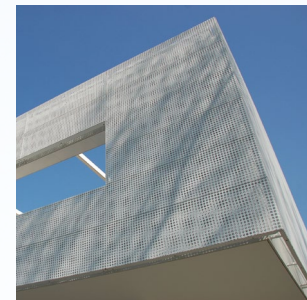
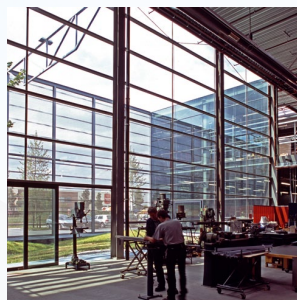
INSPIRATIEKADER MASSA-OPBOUW EN VORMGEVING

Strakke hightech architectuur A27 zone

Zorg voor hoogwaardige uitstraling van gebouwen en kavels. Bouw de representatieve opengewerkte ruimten zoals entrees, kantoorruimten richting belangrijke openbare ruimte zoals de hoofdas dan wel de bedrijfsstraat.

Maak een tweezijdige oriëntatie om het bedrijf en het terrein sterk te presenteren langs de A27 en de bedrijfsstraat. Laat de uitstraling van de gebouwen aansluiten op hun directe omgeving.

Geef de gebouwen langs de A27 daarom een strakke en hightech vormgeving.



Laat de architectuur aansluiten op de natuurlijke uitstraling van de NHW-zone en haar oevers. Denk hierbij aan zorgvuldige, ingetogen architectuur met oog voor detail en licht ogende constructies. Gebruik voor de bebouwing langs de Nieuwe Hollandsche Waterlinie juist materialen en kleurstellingen die aansluiten op de natuurlijke omgeving van het water en de oevers zoals baksteen en hout.

Langs de NHW zone worden de gebouwen in een duidelijke rooilijn (minimaal 75% in de rooilijn) op de kavelgrens langs het water gebouwd.

Technische installaties als onderdeel van de architectuur

Zorg dat technische installaties zoveel mogelijk inpassend worden opgelost of onderdeel van de architectuur uitmaken (zoals vorm, materiaalgebruik en kleur).

Geef losse technische installaties vorm in samenhang met de gebouwen op de kavel .



INSPIRATIEKADER MASSA-OPBOUW EN VORMGEVING

Naamsduiding op de gevel

De representatieve bebouwing is het voornaamste visitekaartje voor het bedrijf. Geef gevelreclame daarom een ingetogen uitstraling en gebruik losse letters en logo's die kunnen worden aangelicht. Vermijd lichtbakken en reclameborden. Naamsduiding kan wel fraai deel uitmaken van de architectuur van gebouwen.

Architectuur van het gebouw in de vorm van producten of handelswaar van het betreffende bedrijf past niet bij de uitstraling van dit terrein. Het gebouw mag dus niet de vorm van een product aannemen (denk aan Schmidt Zeevis in Rotterdam Spaanse Polder).



Zichtbaar duurzaam!

Maak de duurzaamheid van het gebouw zichtbaar! Dit is goed voor het imago van bedrijven en het park als geheel. Op gebouwniveau betekent dit bijvoorbeeld het gebruik van groene daken, groene wanden, zonnepanelen en andere duurzame systemen.

