

Beeldkwaliteitsplan Schelluinen-West fase 2

Colofon

Opdrachtgever:

Rom/s

Datum:

September 2020

BügelHajema Adviseurs
Utrechtseweg 7 Amersfoort
3811 NA
T 033 465 6545
E info@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

Molenlanden 



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1. Inleiding	blz. 4
2. Landschappelijke kwaliteiten	blz. 6
3. Relatie met de omgeving	blz. 8
4. Openbare ruimte	blz. 13
5. Bebouwing	blz. 15
6. Duurzaamheid	blz. 17

1

Inleiding



1.1 Aanleiding

Voor het bedrijventerrein Schelluinen-west fase 2 is een bestemmingsplan opgesteld. Gelijktijdig met vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de beoogde beeldkwaliteit vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Dit Beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op het geldende welstandsbeleid.

Een beeldkwaliteitsplan en de daarin gegeven aanbevelingen stimuleren de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning.

Ook vormt het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader voor die te leveren kwaliteit.

In het bestemmingsplan zijn al vastgestelde regels opgenomen waar ook aan moet worden voldaan.

1.2 Doel

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Schelluinen-west, gelegen ten westen van de kern Schelluinen, zijn beeldkwaliteit, duurzaamheid en de landschappelijke inpassing belangrijke uitgangspunten. Het bedrijventerrein is bestemd als hoogwaardig bedrijventerrein. Doel van dit beeldkwaliteitsplan is het vastleggen van de gewenste ruimtelijke kwaliteiten ten behoeve van diverse ontwerpende, realiserende en toetsende instanties.

Voorliggend document gaat over fase 2 van dit bedrijventerrein, te zien op onderstaande afbeelding. Het Beeldkwaliteitsplan sluit aan op het bestaande 'Beeldkwaliteitsplan Regionaal Transportcentrum Schelluinen-West' (Adviesbureau Cuijpers, 2009).



Plangebied: Fase 2

2

Landschappelijke kwaliteiten



Veel dorpskernen hebben aan de rand, op de overgang naar het agrarisch polderland, een klein bedrijventerrein. De ligging aan de rand van het dorp maakt dat deze terreinen vanuit het landschap gezien nadrukkelijk zichtbaar zijn, veelal tekenen zij in meer of mindere mate het dorpsilhouet. Hierdoor kan het gebeuren dat vanuit het landschap gezien niet langer de kerktoren maar het bedrijventerrein de blikvanger is.



Bedrijventerrein naast dorpskern

De landschappelijke inpassing van het gebied verdient in het bijzonder aandacht. Bij de landschappelijke inpassing dient de nadruk te liggen op gebiedseigen kenmerken. Voorkomen moet worden dat allerlei gebiedsvreemde elementen worden ingezet, die niet in dit gebied thuishoren, zoals naaldbossen, houtwallen en dergelijke. Op die manier zou het bedrijventerrein verder vervreemden van het typische omringende landschap. De in te zetten maatregelen zijn ontleend aan het gebiedseigen cultuurlandschap, zoals dat in de loop der eeuwen in deze omgeving ontwikkeld is en zoals het beschreven staat in het 'Molenwaards kookboek' (2016).

Landschappelijke patronen

Verwerk de kenmerken vanuit het landschap in het plan, waaronder o.a.:

- kavelrichting,
- aanwezige sloten,
- zichtlijnen
- streekeigen landschapselementen

3

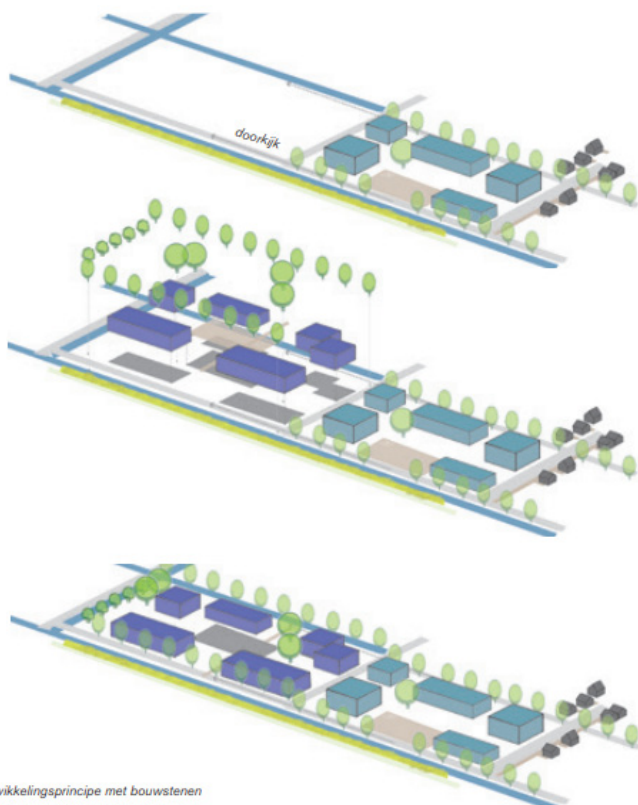
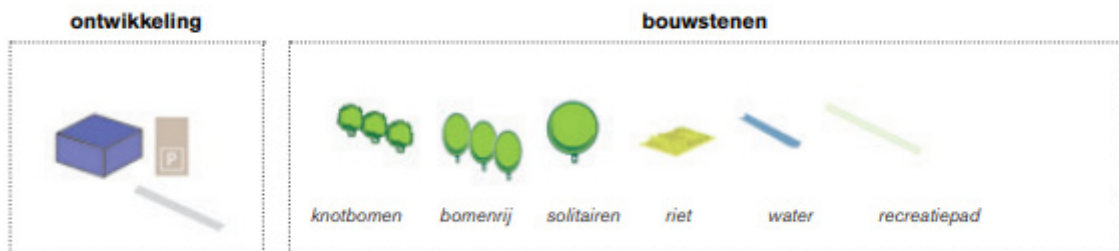
Relatie met de omgeving



De landschappelijke inpassing van een terrein met relatief grootschalige bebouwing is niet zonder problemen. Het omringende landschap is vrij open en kent daardoor lange zichtlijnen. Als de beplanting nog laag is, zal deze de bebouwing niet aan het oog onttrekken. Hiervoor zijn er inpassingsmaatregelen opgesteld in het 'Molenwaards kookboek' (2016).

Inpassingsmaatregelen

- Voorkom dat het bedrijf of het bedrijventerrein de entree tot het dorp bepaalt
- Bedenk dat de achterkant van het dorp vanuit het landschap gezien vaak de voorkant is. Onderzoek niet alleen hoe je vanuit de uitbreiding naar de omgeving kijkt, maar ook hoe de uitbreiding vanuit de omgeving toont. Analyseer het dorpsaanzicht en maak zichtbaar hoe de ontwikkeling dit aanzicht beïnvloedt
- Verweef de uitbreiding met het landschap en integreer landschappelijke structuren in het plan. Trek elementen vanuit het buitengebied door tot in het dorpsgebied en verwerk het zicht op karakteristieke kwaliteiten (kerktoren, molen, et cetera) in het plan
- Sluit bij een uitbreiding van het oppervlaktewater aan op de kenmerken van het landschap,
- Ontwikkel een sterk groen kader. Zorg voor een zachte overgang naar het landschap en zet streekeigen inheemse beplanting in om het landschappelijke karakter van de dorpsrand te versterken en de overgang naar het buitengebied te verzachten
- Onderzoek de mogelijkheden om met de uitbreiding tevens nieuwe collectieve kwaliteit aan het dorp toe te voegen, bijvoorbeeld doordat het plan een nieuwe openbare wandeling mogelijk maakt
- Organiseer het parkeren op eigen terrein, binnen het groene kader;
- Beperk verlichting

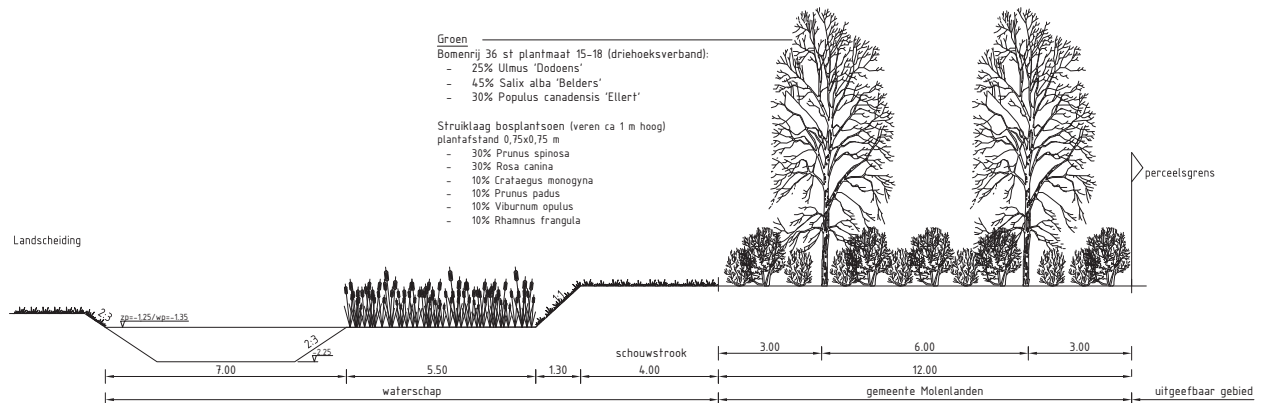


Ontwikkelingsprincipe met bouwstenen

Hieronder worden de buitenranden beschreven van het bedrijventerrein fase 2. De oostrand vormt hierin geen buitenrand. Het takt immers aan op de ontsluitingsstructuur van het bestaande bedrijventerrein.

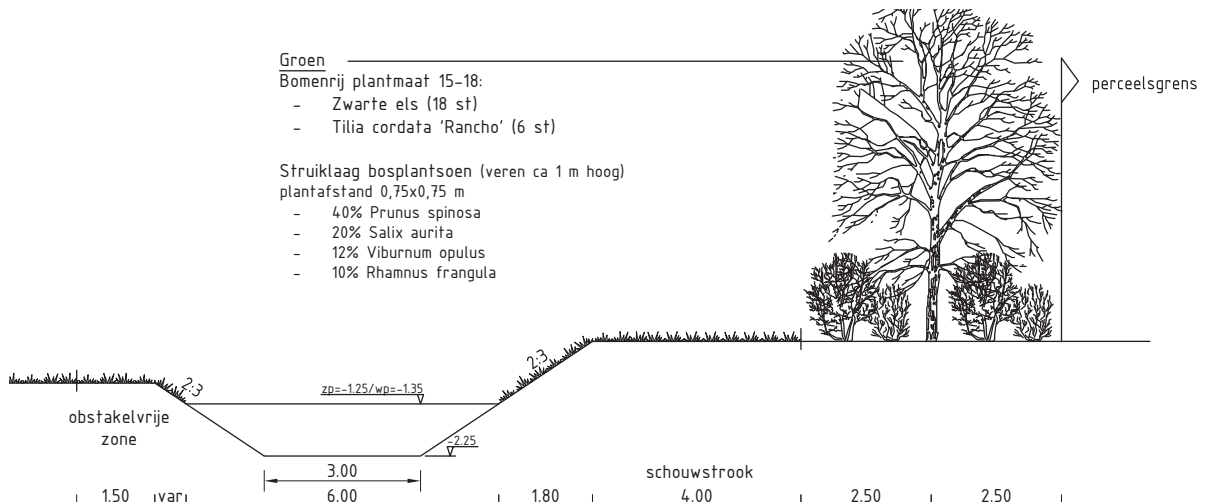
Noordrand

De eerste ontginningen zijn noord zuid gericht. Na deze eerste ontginningen werd er vaak een afwateringssloot aangelegd. Vanaf hier is de ontginningsrichting gedraaid. Om deze watergang te versterken en om de relatie met het landschap te behouden wordt hier een plasdras berm aangelegd met daarop solitaire bomen en/of boomgroepen, versterkt met pluksgewijs struweel. Tevens wordt op deze manier de biodiversiteit versterkt. Het talud wordt beschouwd als onderdeel van deze groenstructuur. Een onderhoudspad wordt niet gezien als onderdeel van de groenstructuur.



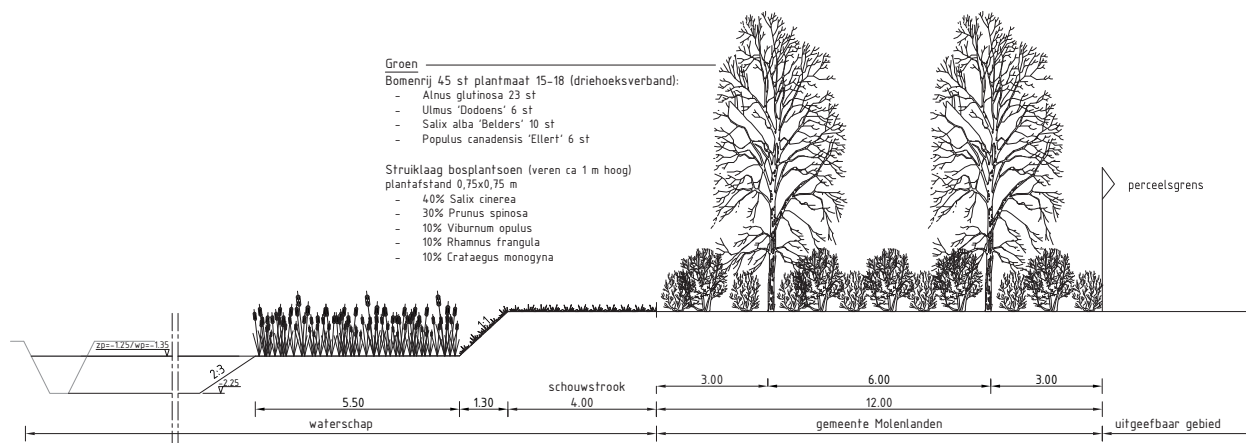
Zuidrand

Voor de zuidzijde wordt geadviseerd om de bestaande bomenrij ten zuiden van het bedrijventerrein van fase 1 door te trekken.



Westrand

De westzijde van de gewenste uitbreiding wordt omsloten door een houtsingel van 10 meter breed met een onderhoudspad van 4 meter breed. Deze houtsingel versterkt het ontginningspatroon van het landschap in noord-zuid richting en zorgt voor een sterke inpassing aan de westzijde.



Bepanting typologieën

Pluksgewijs struweel en bosranden

Boomsoorten

Bomenrijen

Eenstijlige meidoorn	Gladde iep	Iep
Rode kornoelje	Grauwe abeel	Els
Gelderse roos	Zwarte els	Linde
Tweestijlige meidoorn	Populier	Wilg
Gewone vlier	Wilg	
Vogelkers		
Sporkehout		

Foto's bomenrijen



Tilia cordata rancho - Linde



Salix alba belders - Wilg



Ulmus dodoens - Iep



Alnus glutinosa - zwarte els

Foto's pluksgewijs struweel en bosrand



Crataegus monogyna - eenstijlige meidoorn



Cornus sanguinea - Rode kornoelje



Viburnum opulus - Gelderse roos



Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn



Rhamnus frangula - Sporkenhout



Sambucus nigra - Gewone vlier



Prunus spinosa - Sleedoorn

Foto's boomsoorten



Populus canadensis ellert - Populier



Alnus glutinosa - Zwarte els



Salix alba - Wilg



Ulmus minor - Gladde iep



Populus x canescens - Grauwe abeel

4

Openbare ruimte



De beeldkwaliteit van een gebied wordt niet alleen bepaald door de daar gerealiseerde bebouwing en de daarbij behorende tuinen en buitenterreinen, maar ook door de vormgeving en inrichting van de openbare ruimte. De vormgeving van de openbare ruimte is in grote lijnen vastgelegd in het stedenbouwkundig plan. Binnen de openbare ruimte kan er onderscheid gemaakt worden tussen de verkeersruimten en de groene ruimten. Veelal vallen deze twee functies samen en dienen deze ook in samenhang bekeken te worden. Zo kan er een stevig raamwerk worden gecreëerd.

Terreinafscheidingen zijn, op bedrijventerreinen vaak nog meer dan in woongebieden, beeldbepalend voor het straatbeeld. Iedereen kent wel de bedrijventerreinen waar de werkstraten omgeven worden door hoge hekwerken, vaak nog voorzien van prikkeldraad, waarachter parkeerterreinen en bedrijfsloodsen liggen. Deze beelden zijn weinig aantrekkelijk en vertegenwoordigen een ruimtelijke kwaliteit die moet worden voorkomen.

Hekwerk

Als er op het bedrijventerrein hekwerken geplaatst worden, mogen dit uitsluitend spijlenhekwerken zijn van een voorgeschreven vormgeving: maximaal 2,5 m hoog in een donkere en gedekte kleur zwartgrijs (RAL 7021). Dit voorkomt een verscheidenheid van hekken en hekhoogten en maakt het mogelijk dat ondernemers efficiënt om kunnen gaan met hun kavel.

Hagen

Een alternatief voor de voorgeschreven hekken vormt een haag, bijvoorbeeld van liguster of taxus. Voor het plaatsen van een haag is uiteraard geen bouwvergunning benodigd.

Buitenterreinen

Buitenterreinen vóór de rooilijn mogen niet worden gebruikt voor de opslag van goederen. Eventueel mogen er wel auto's worden geparkeerd. Zie voor de regeling het bestemmingsplan.

Opslag

Opslag van stapelgoederen > 6 meter mag op het gehele bedrijventerrein niet. Zie voor meer informatie het bestemmingsplan.

Reclame en andere uitingen

Van toepassing zijn de bepalingen over reclame op bedrijventerreinen uit de welstandsnota.

Aanlichten bebouwing

Aangezien landschappelijke inpassing, een duurzame en kwalitatieve uitstraling zijn gewenst, is het excessief aanlichten van bebouwing niet toegestaan. Enige verlichting ten behoeve van beveiliging is wel mogelijk.

5

Bebouwing



Onder bebouwing vallen 'regels' en 'uitstraling'. Onder regels vallen de eisen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Onder uitstraling vallen de voorwaarden die worden gesteld in het Molenwaards kookboek.

5.1 Regels

Gebouwen

- a. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. de afstand tussen gebouwen op aangrenzende percelen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2,5 meter te bedragen, met dien verstande dat één zijgevel in de perceelsgrens mag worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte mag ten hoogste 10 m bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 6 m bedragen;
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2,5 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen hijsinrichtingen zijnde, mag ten hoogste 15 m bedragen.

5.2 Uitstraling

- Speel met maat en schaal in op de karakteristieken van de omgeving.
- Pas de bouwhoogte aan op de omgeving en ontwikkel gebouwen in maximaal 2 bouwlagen. Wees terughoudend in materiaalgebruik en architectonische expressie. Kies voor een ingetogen kleurpalet, vermijd contrasterende kleuren en toepassing van reflecterend materiaal. Voor meer informatie over materiaalgebruik kan er ook gebruik worden gemaakt van het Beeldkwaliteitsplan Regionaal Transportcentrum Schelluinen-West.
- Schenk extra aandacht aan de vormgeving en beeldkwaliteit van de rand als 'gezicht' van het bedrijventerrein. Denk na over hoe het bedrijf zich naar zijn omgeving manifesteert, probeer de functie herkenbaar te maken en afleesbaar te maken wat zich waar in het gebouw afspeelt. Gebruik de ruimten (kantoorruimte, eventuele representatieruimte) om gevels een 'gezicht' te geven. Dat biedt ook kansen om het bedrijf op het landschap of juist op het lint te oriënteren.
- Verplaats een bedrijf naar een regionaal bedrijventerrein wanneer de maat en schaal te groot wordt en de dorpse schaal ontstijgt.

6

Duurzaamheid



Volgens de Rijksoverheid is de definitie van een duurzaam bedrijventerrein;
'een terrein waar bedrijven en overheden systematisch samenwerken aan een optimaal (bedrijf) economisch resultaat, minimale milieubelasting en een efficiënt ruimtegebruik'.

De ontwikkeling van een duurzaam bedrijvenpark is gericht op zowel sociaal-maatschappelijke aspecten (people), bescherming van het milieu (planet) en economische ontwikkeling (profit). Een evenwicht tussen deze drie pijlers is van groot belang. Tevens wordt de ontwikkeling van een duurzaam bedrijvenpark ook bepaald door de inrichting en het beheer van de gemeenschappelijke ruimte op het bedrijventerrein. Het gaat hierbij om het behoud van de waarde van het terrein voor de lange termijn. Het begrip waarde heeft hierbij een economische, sociale en ecologische betekenis. Omdat een beeldkwaliteitsplan uitgaat van ruimtelijke kwaliteit, wordt er niet ingegaan op onderlinge samenwerking. Wel bestaat er een bedrijvenvereniging, waar nieuwe vestigers verplicht lid van worden.

Onderstaand staan een aantal uitgangspunten die mee kunnen worden genomen in de verduurzaming van het bedrijventerrein, onderverdeeld in de bebouwde en onbebouwde ruimte.

6.1 Bebouwing

- Hergebruik of gebruik van sloopmateriaal voor nieuwbouw;
- Milieuvriendelijke materialen gebruiken, zoals hout waarvoor selectief is gekapt (hout uit duurzaam beheerde bossen);
- Energiezuinig ontwerpen, bijvoorbeeld een gebouw dat evenveel energie gebruikt als het opwekt (energie neutraal), door bijvoorbeeld zonnepanelen;
- Mogelijkheid bieden tot plaatsing van zonnepanelen op dakoppervlakten.

6.2 Openbare ruimte

- Stevig groen/blauw/grijs geraamte als basisstructuur met een brede opzet;
- Biedt ruimte voor waterberging, bijvoorbeeld in de vorm van wadi's of vijvers;
- Maak gebruik van inheems plantmateriaal die een verkoelend effect hebben;
- Stimuleer het gebruik van duurzame vervoersmiddelen, zoals het openbaar vervoer;
- Biedt ruimte voor laadpalen;
- Gebruik halfverharding voor parkeerplaatsen;
- Maak gebruik van kruidenrijke grasmengsels;
- Watergangen bij voorkeur een natuurvriendelijke oever;
- Bevorder (bio)diversiteit door een verschil in beplantingsassortiment.

Bronnenlijst

Foto's hoofdstukken:

www.rom-s.nl/nieuws/

Foto's bomen:

Gladde iep - www.botanischetuinen.nl

Grauwe abeel - www.wilde-planten.nl

Iep - www.vdberk.nl

Linde - www.vdberk.nl

Populier - www.home.kpn.nl

Wilg - www.vdberk.nl

Zwarte els - www.vdberk.nl

Foto's bosschages:

Rode kornoelje - www.haagplanten.net

Eenstijlige meidoorn - www.wikipedia.nl

Tweestijlige meidoorn - www.bomengids.nl

Vogelkers - www.vdberk.nl

Sleedoorn - www.floravannederland.nl

Sporkenhout - www.wilde-planten.nl

Hondsroos - www.hermie.com

Gewone vlier - www.wikipedia.nl



Hardinxveld-
Giessendam



Gorinchem

