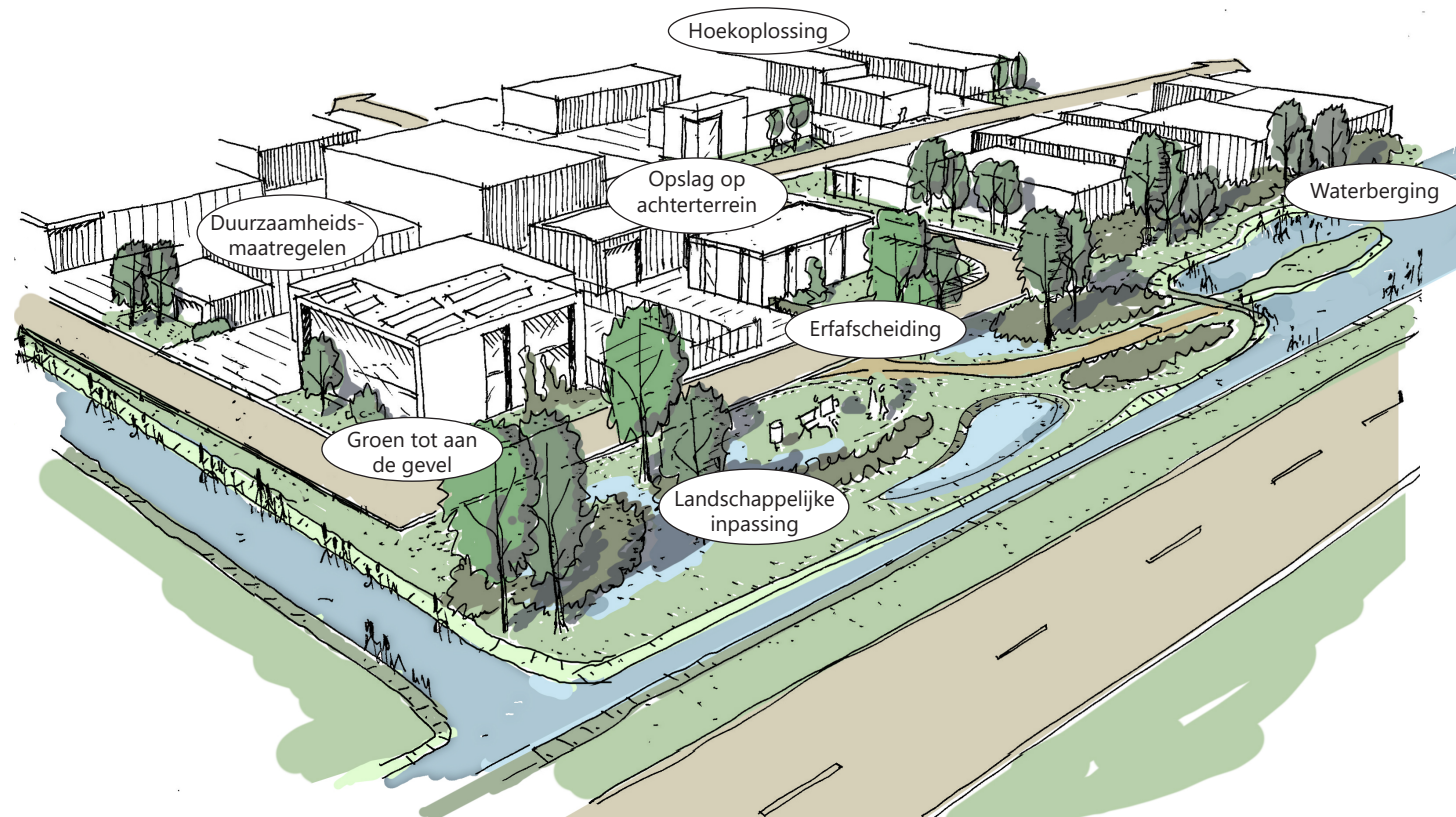


BEELDKWALITEITSPAN BEDRIJVENTERREIN RONDGANG II

Gemeente Zaltbommel



BEELDKWALITEITSPLAN BEDRIJVENTERREIN RONDGANG II

Gemeente Zaltbommel

In opdracht van:
Gebr. Van Alphen Vastgoed B.V.

Opgesteld door:
NieuwBlauw
www.nieuwblauw.nl
info@nieuwblauw.nl

Datum:
13 maart 2023

Status:
Definitief

Documentnaam:
INDD-JBM002-BKP-1j

Formaat:
dubbelzijdig A4 liggend

*Dit document is bedoeld voor beeldvorming in besloten kring.
De beelden zijn deels ontleend aan bestaande (kunst-) projecten
of architectuur en dienen als illustratie van een idee. Van elke
gebruiker wordt terughoudendheid verwacht bij publicatie in pers
en/of online.*

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	
1.1 Aanleiding	4
1.2 Programma	4
1.3 Doel van het beeldkwaliteitsplan	4
2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	
2.1 Ligging plangebied	6
2.2 Bedrijven	6
2.3 Hoofdontsluiting	6
2.4 Bouwvelden	6
2.5 Duurzaamheid	6
3. GROENSTRUCTUUR	
3.1 Groenstructuur	8
4. BEBOUWING	
4.1 Algemeen	10
5. VOORTERREIN	
5.1 Algemeen	14
6. BINNENTERREIN	
6.1 Algemeen	16

Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de afronding van het bedrijventerrein aan de Middelkampseweg aan de zuidzijde van Gameren, Rondgang II.

In 2009 is het eerste deel van het bedrijventerrein aan de Middelkampseweg aangelegd. De ontsluitingsstructuur is de Rondgang, een lusstructuur met meerdere aansluitingen op de Middelkampseweg. Op het bedrijventerrein zijn nu verschillende middelgrote bedrijfskavels gevestigd, allen georiënteerd op de Rondgang. Door de interne lusstructuur oriënteren een aantal bedrijven zich met de achterzijde naar de Van Heemstraweg. Hierdoor ontstaat er een harde overgang van bedrijvigheid naar het open landschap met een negatieve uitstraling en presentatie gezien vanaf de Van Heemstraweg.

Het doel van het stedenbouwkundig plan Rondgang II is een goede landschappelijke overgang te creëren tussen bedrijven en landschap. Door de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein zal er een fraaie afronding ontstaan, waarbij zichtlijnen vanaf de Van Heemstraweg worden opgevangen en een landschappelijke zone het beeld verzacht en inpast.

Het bedrijventerrein Rondgang II wordt het visitekaartje van Gameren en vormt tevens de entree vanaf de Van Heemstraweg West richting de kern Gameren.

Hierdoor wordt er extra aandacht gevraagd voor ruimtelijke kwaliteit van de uitbreiding en afronding van het bedrijventerrein, zowel in verschijningsvorm van de bebouwing maar ook de landschappelijke inpassing.

De uitbreiding Rondgang II voorziet in de lokale vraag aan middelgrote bedrijfskavels. Dit plan draagt in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke behoefte van bedrijfskavels in de gemeente Zaltbommel.

Dit beeldkwaliteitsplan schetst het gewenste beeld en verschijningsvorm voor de nieuwbouw en de bijbehorende openbare ruimte en landschappelijke inpassing op de grens van het open landschap. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan de hedendaagse duurzaamheidseisen en waterberging zodat het bedrijventerrein klimaatbestendig ingericht wordt.

1.2 Programma

De ruimtelijke vraag naar bedrijfskavels is groot in de gemeente Zaltbommel. Hierbij spreken we over nieuwe bedrijven of bestaande lokale bedrijven die uit hun jasje groeien. Om op deze vraag aan te kunnen sluiten is het uitbreiden van het bedrijventerrein aan de Middelkampseweg ontwikkeld.

Door de diverse vraag (kavels van 1000 tot 5000m²) is er een structuur bedacht die zowel de flexibiliteit heeft om aan te sluiten op de vraag alsmede een visitekaartje moet zijn langs de Van Heemstraweg West en de Middelkampseweg.

1.3 Doel van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Middelkampseweg, Rondgang II is een toetsingskader voor Westand en een inspiratiekader voor bedrijven en architecten om samen een representatief bedrijventerrein te ontwikkelen.

1. Beleidskader: de gemeente formuleert haar ambities voor de beeldkwaliteit in het gebied en formuleert de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan.
2. Ontwerp en uitvoeringskader: voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.



Plangebied bedrijventerrein Middelkampseweg

Stedenbouwkundige structuur

2.1 Ligging plangebied

Het bedrijventerrein Rondgang II is gelegen op de overgang van het dorp en het open polderlandschap en vraagt daarom extra aandacht voor zowel de verschijningsvorm en uitstraling van het bedrijventerrein als de landschappelijke inpassing aan de randen. De huidige waterberging langs de Van Heemstraweg zal verder ontwikkeld worden en uitgebreid in oostelijke (tussen Rondgang I en II).

Het bedrijventerrein Rondgang II vormt de afronding en beëindiging van het bestaande bedrijventerrein aan de Middelkampseweg. Het nieuwe bedrijventerrein wordt ontsloten vanaf de Middelkampseweg en de interne structuur de rondgang. Om een hoogwaardige afronding te creëren is ervoor gekozen om de nieuwe bebouwing te oriënteren naar de Van Heemstraweg en de Middelkampseweg. Daarnaast is voldoende ruimte gehouden om een landschappelijke inpassing te maken in combinatie met de waterbergingsopgave en overige duurzaamheidsaspecten (gemeente Zaltbommel).

Uitgangspunt is dat nieuwbouw zich gaat oriënteren naar de omgeving en minder representatieve aspecten als opslag, laden en lossen en parkeren op de binnenterreinen worden opgelost. Bedrijven dienen een hoogwaardige architectonische uitstraling te krijgen met extra aandacht voor de kantoordeelen.

Het bedrijventerrein wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast, waarbinnen de waterberging wordt opgelost met natuurvriendelijke oevers en gebiedseigen beplanting. Wandelpaden

maken het gebied aantrekkelijk voor de voetganger. Het landschapsontwerp dient tevens als inspiratie voor de huidige zone langs de Van Heemstraweg langs huidige bedrijventerrein richting rotonde N322.

2.2 Bedrijven

Het is op dit moment nog niet duidelijk welke bedrijven zich gaan vestigen op het bedrijventerrein Rondgang II. Het is dan ook van belang dat het beeldkwaliteitsplan zich uitspreekt over basis uitgangspunten en voor de toekomst nog flexibiliteit houdt om aan te kunnen sluiten op de lokale vraag. Dit document is zo opgesteld dat de invulling van de bouwvelden flexibel kan gebeuren, met behoud van de ruimtelijke kwaliteiten en verschijningsvorm.

2.3 Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein Rondgang II is ingesteld op gemotoriseerd (vracht)verkeer, met bijbehorende afmetingen en draaicirkels. Door de lusstructuur ontstaat er een goede doorstroming op het gehele bedrijventerrein en worden gevaarlijke situaties als keerbewegingen voorkomen. Het basisprofiel is opgebouwd uit twee groenstroken van 2,5 meter aan weerszijden van de rijweg die 7 meter breed wordt uitgevoerd. In de groenzone die direct aansluit op de kavels worden de kabels en leidingen gesitueerd (2 meter) + haag (0,5 meter).

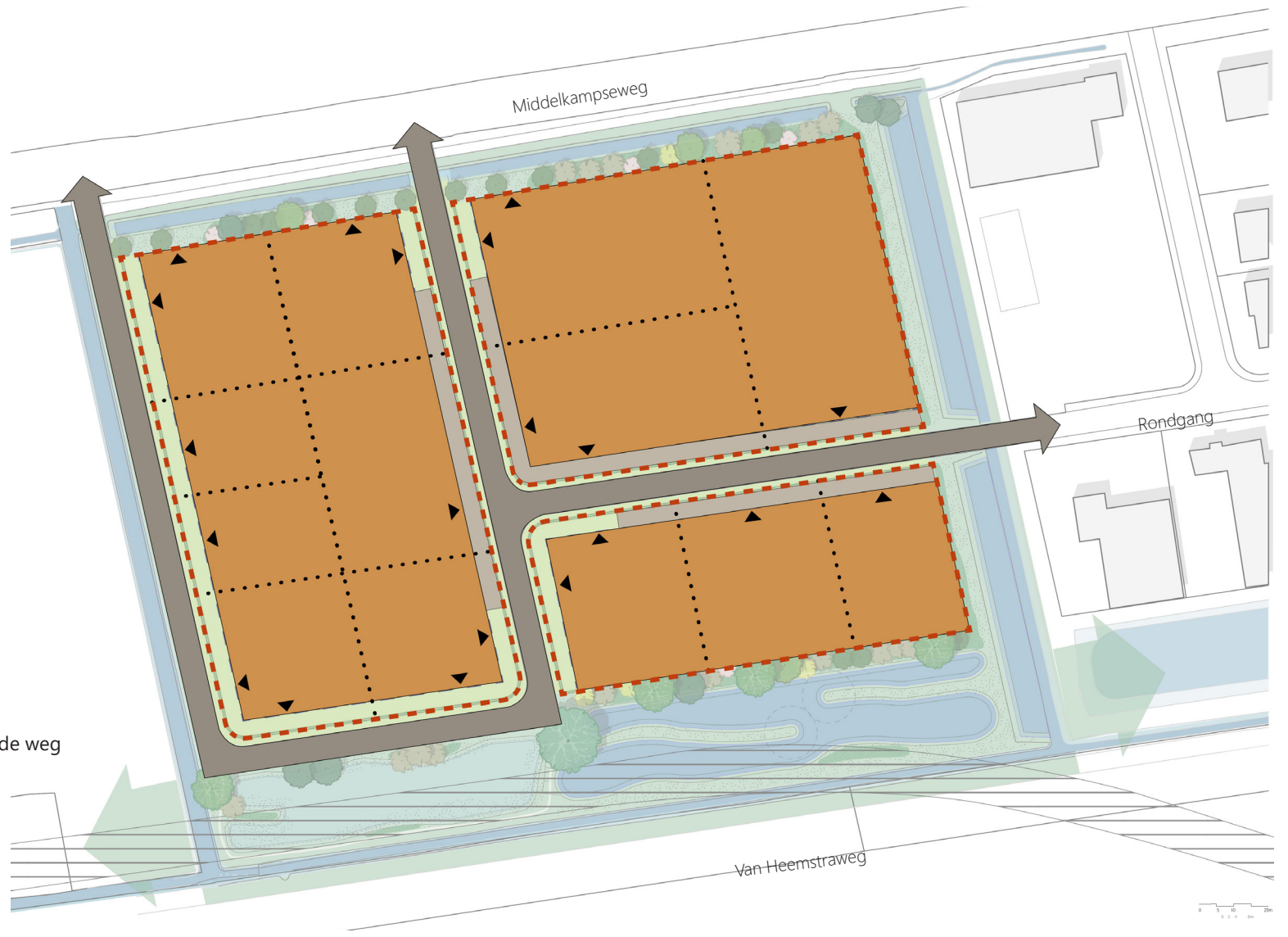
Parkeren voor vrachtverkeer en bezoekers dient opgelost te worden op de bedrijfskavels, achter de voorgevelrooilijn. In de openbare ruimte worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd.

2.4 Bouwvelden

Door de nieuwe lusstructuur en het aansluiten op het bestaande Rondgang, worden er drie bouwvelden gecreëerd. In de structuurkaart zijn de maximale rooilijnen - oriëntaties en de uitstraling van de voorterreinen aangegeven. De bedrijfspanden die zich oriënteren richting de Rondgang en de nieuwe aansluiting op de Middelkampseweg dienen een representatieve uitstraling te krijgen. Op hoekkavels is een dubbele oriëntatie gewenst. Tevens is er ook extra aandacht voor de uitstraling van de voorterreinen, waarbij het uitgangspunt is dat het "landschap" tot tegen de bedrijfspanden loopt. De bedrijfspanden die oriënteren naar het binnengebied zijn meer intern gelegen en hebben daardoor meer vrijheid in opbouw en verschijningsvorm en parkeren voor de gebouwen op het voorterrein.

2.5 Duurzaamheid

Bij duurzame bedrijventerreinen denken we aan enerzijds aan (collectieve) duurzame energie opwekking op de daken van nieuwe bedrijven. Anderzijds zullen de bedrijventerreinen worden aangepast aan de klimaatverandering. Op structuurniveau moet gedacht worden aan efficiënt ruimtegebruik en ruimte bieden in groenstructuren voor infiltratie hemelwater, groene inrichting. Benodigde waterberging wordt zoveel mogelijk opgelost in openbaar gebied en deels op eigenterrein van de bedrijfskavels (kratten). De bedrijven liggen 250mm boven de kruin van de weg om de weg van de regendruppel zoveel mogelijk te vertragen en vasthouden waar deze valt.



LEGENDA

- Hoofdontsluiting
- Bebouwingveld
- Representatieve gevel/oriëntatie naar de weg
- Groen of verhard voorterrein
- Rooilijn
- Perceelsgrens
- Indicatieve kavelgrenzen
- Leiding Liander

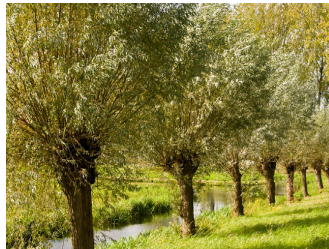


Groenstructuur

Bomen en heesters groenzone/bosplantsoen



1. Es * Niet op leidingzone



2. Boswilg en 15. Schietwilg Waterzone



3. Haagbeuk * Niet op leidingzone



4. Gele kornoelje



5. Hondсроос



6. Meidoorn



7. Sleedoorn

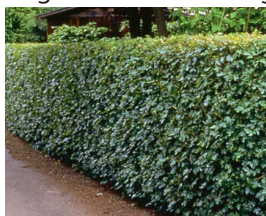


8. Zwarte els * Niet op leidingzone



9. Hazelaar

Hagen en bomen 3m groenzone rond bedrijven



Veldesdoorn * Gemengde haag

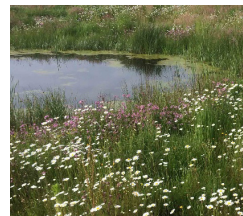


Haagbeuk * Gemengde haag



10. Populier

Overige beplanting



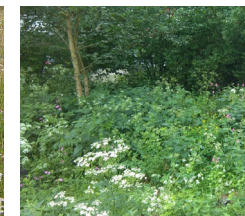
11. Natuurvriendelijke oever



12. Beplanting waterberging

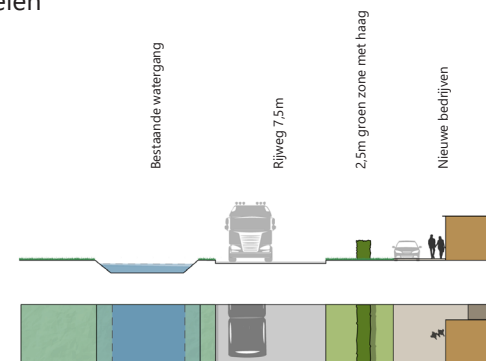


13. Bloemkruidrijk grasland * gefaseerd maai-beheer

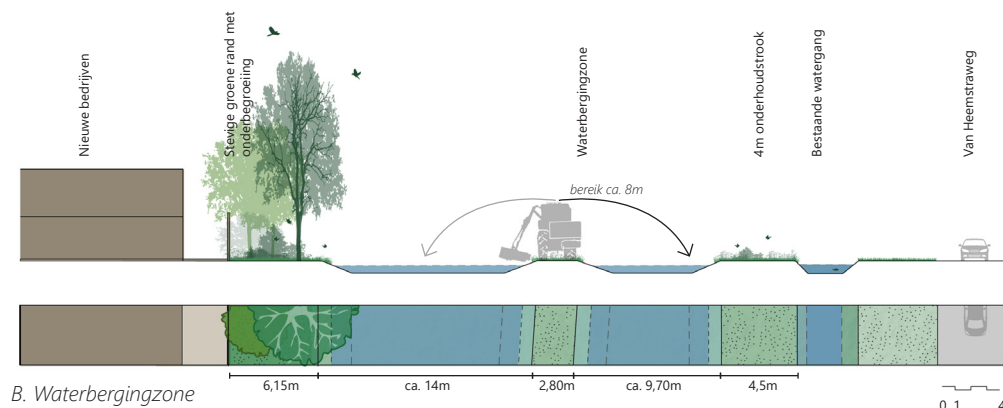
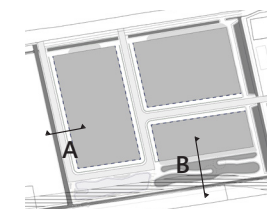


14. Onderbegroeiing van inheemse kruiden bosplantsoen

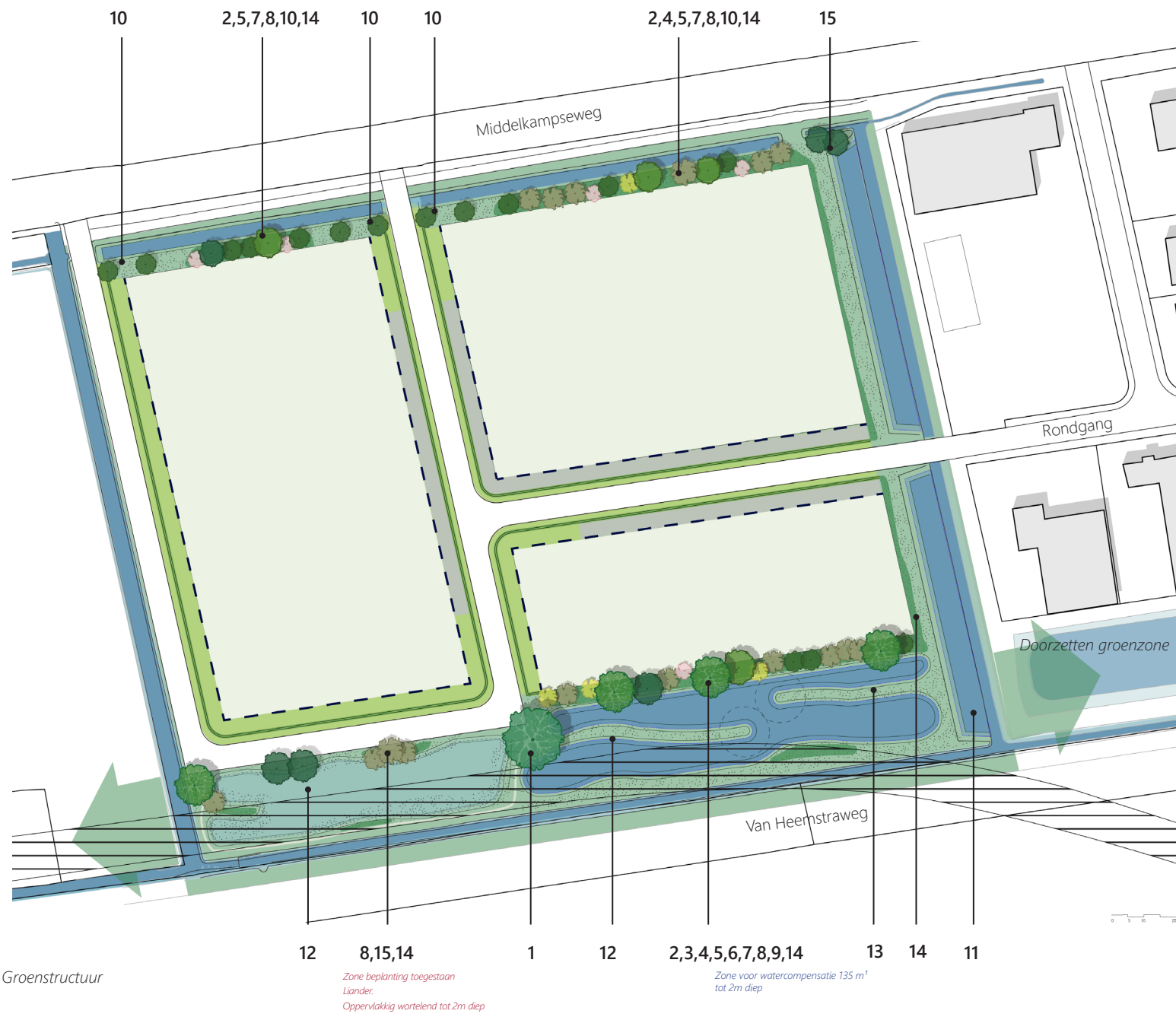
Principe profielen






A. Natuurvriendelijke oever



B. Waterbergingzone



LEGENDA

-  Landschappelijke groenzone
-  Groenzone van 2,5 meter incl. haag
-  Onderbegroeiing
-  Mix aan bomen en bloeiende heesters
-  Natuurlijke oever
-  Bebouwingveld
-  Leiding Liander

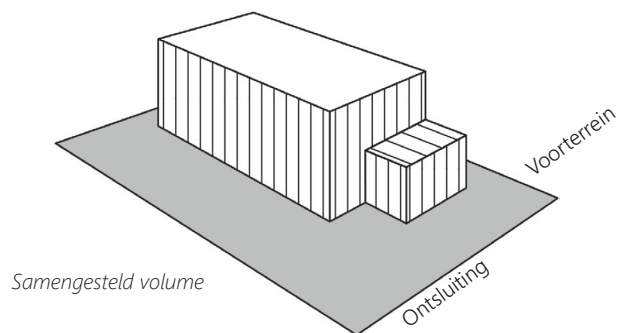
Bebouwing

4.1 Algemeen

Het bedrijventerrein Rondgang II wordt het visitekaartje aan de zuidzijde van Gameren, gelegen langs de Van Heemstraweg en de Middelkampseweg. Een representatieve afronding van het bedrijventerrein met hoogwaardige uitstraling en extra aandacht voor de verschijningsvorm en landschappelijke inpassing. Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit een reguliere bebouwing en bebouwing waar een vooruitgeschoven deel vereist is, waarbij diverse criteria belangrijk zijn om de hierboven omschreven kwaliteiten te waarborgen.

Reguliere bebouwing: is de representatieve bebouwingszone langs de Rondgang. Deze bebouwing is verzorgd, het heeft de van uitstraling primaire bedrijfsprocessen en/of publiek toegankelijk.

Vooruitgeschoven bebouwing: Doordat deze bebouwing de entree vormt en/of bestaat uit hoekkavels is vooruitgeschoven bebouwing op deze kavels vereist. Er gelden extra eisen naast de eisen van de reguliere bebouwing (representatief).



4.2 Reguliere bebouwing

Bouwmasa:

- Hoofdbebouwing wordt op de rooilijn gebouwd en oriënteert zich op de wegen, bebouwing voor de rooilijn is niet toegestaan.
- Bebouwing van samengestelde bouwmasa, met het representatief gebouwdeel georiënteerd naar weg (zie schets).

Rooilijnen:

- De voorgevelrooilijn ligt op 5 meter achter de erfrens.

Materiaalkeuze:

- Representatief deel in combinatie met: baksteen / glas, hout, natuursteen, biobased materiaal, begroeide gevels, keramisch materiaal, functionele deel geribbeld of vlak plaatmateriaal (staal, rvs, verzinkt).
- Uitgesloten: damwandprofielen.
- Kozijnen: vrij.

Materiaalkleur:

- Toepassen van materiaaleigen kleuren.
- Baksteen: donker spectrum (grijs, antraciet, mangaan, zwart).
- Stalen beplating: donkere grijstinten/antraciet.
- Het toepassen van fluorescerende en/of signaalkleuren is niet toegestaan.

Reclame:

- Reclame-uitingen vormen een geheel met de architectuur.
- Bedrijfsnamen bestaan uit losse letters. De reclame-uitingen mogen verlicht worden

(losse letters die oplichten). Voorwaarden reclame uitingen zijn te vinden in Welstandsnota Gemeente Zaltbommel 2017.

Duurzaamheid:

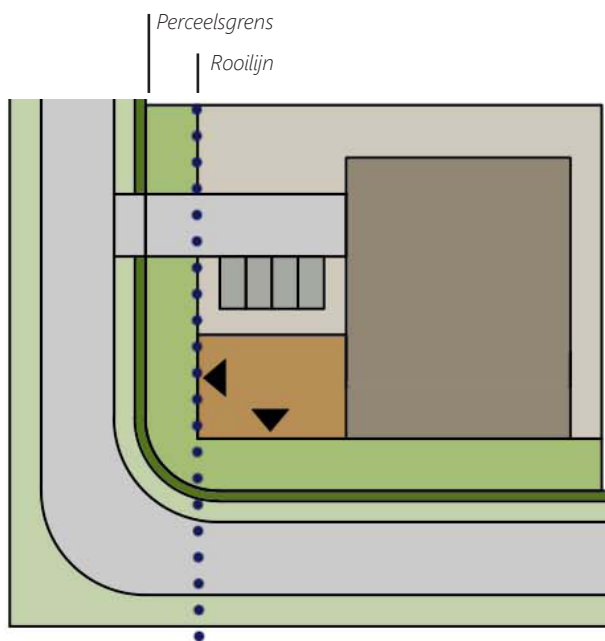
- Het bedrijventerrein is volledig gasloos.
- Dakconstructies worden plat uitgevoerd en voorzien van een groen dak (om hittestress tegen te gaan, waterberging te bevorderen en biodiversiteit binnen bebouwde omgeving te stimuleren) eventueel in combinatie met zonnepanelen.
- Dakconstructies moeten sterk genoeg zijn om duurzaamheidsmaatregelen op het dak te kunnen faciliteren (zoals bijvoorbeeld sedumdaken en zonnepanelen).
- Waterberging wordt opgelost op eigen terrein.
- Natuurinclusief bouwen: voorzieningen nestkasten op kavels. In openbare ruimte algemene voorzieningen voor bijvoorbeeld insectenhotel.

4.3 Vooruitgeschoven bebouwing

Bouwmasa:

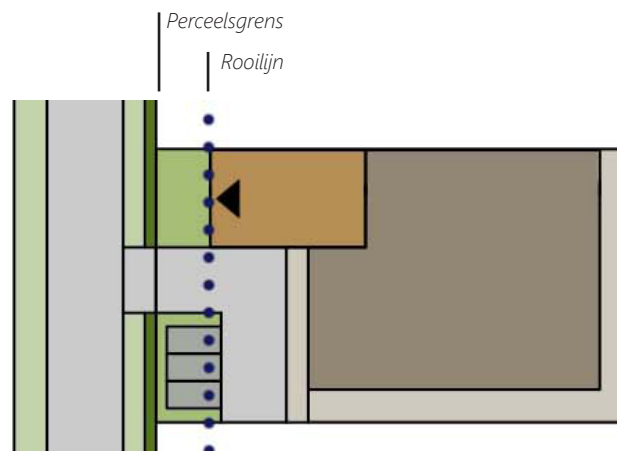
- Bij hoekkavels, zijgevel grenzend aan openbaar gebied dient representatief uitgevoerd te worden over een lengte van 50%. Het representatieve gebouwdeel ligt op de hoek (vooruitgeschoven bebouwing). Een duidelijke verspringing tussen het representatieve deel en de achterliggende bebouwing is aanzienlijk. De vooruitgeschoven bebouwing oriënteert (indien aanwezig) naar beide zijden van de ontsluitingsroute.

Voorbeeldverkavelingen vooruitgeschoven bebouwing

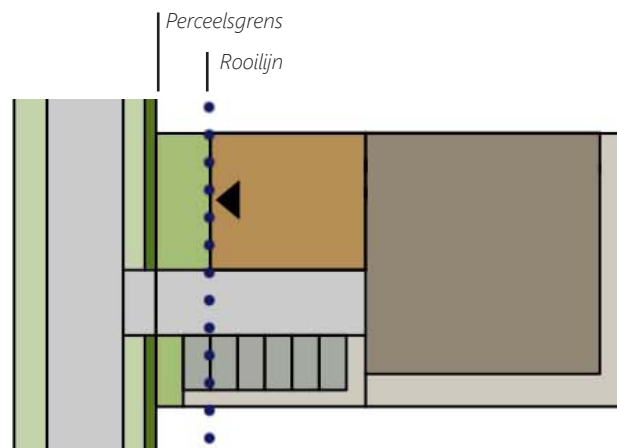


1. Parkeren achter de voorgevelrooilijn representatieve deel

Voorbeeldverkavelingen reguliere bebouwing



2. Parkeren in groenzone voor representatieve deel



3. Parkeren in groenzone naast representatieve deel

Bebouwing



Baksteenarchitectuur zorgt voor geleiding in de gevel



Hout en bedrijfsnaam verwerkt in de gevel



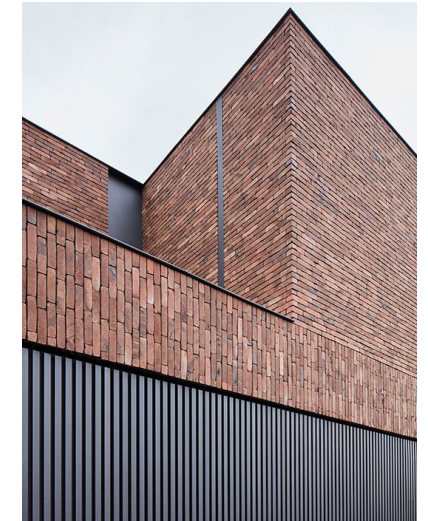
Open uitstraling



Baksteen



Aandacht voor hoekoplossingen



Baksteen i.c.m. plaatmateriaal



Groen voorterrein



Baksteen i.c.m. glas



Samengesteld volume



Presentatie naar de weg



Laden en lossen achter voorgevellijn



Kantoorvolume met glas en plaatmateriaal



Glas en plaatmateriaal



Hoekoplossing dubbele oriëntatie



Hoekoplossing met glas en plaatmateriaal

Voorterrein en binnenterrein

5.1 Voorterrein

Het voorterrein van de bedrijven zijn zeer bepalend voor de sfeer van het gehele gebied. Het moet een representatieve en veilige zone zijn. Het voorterrein beslaat het gebied tussen de kavelgrens en de rooilijn. In deze zone is er plek voor een groene aankleding van het bedrijf, parkeren, ontsluiting, de entree naar het bedrijf. De zijgevels van hoekkavels worden ook als voorterrein beschouwd.

Het voorterrein is de representatieve zone (5 meter) langs de Rondgang. De landelijke/landschappelijke sfeer wordt in het voorterrein doorgezet tot tegen de bebouwing en tevens de ruimte bied voor opvang waterberging eigen terrein en parkeren.

Uitstraling voorterrein:

- Groene uitstraling met grassen, hagen en struiken.
- Parkeren achter de haag op het voorterrein in combinatie met groene uitstraling (combinatie wateropvang).
- Waarborgen groenzone langs de Van Heemstraweg. Aan deze zijde zijn geen parkeervakken toegestaan.

Eisen/wensen erfafscheiding:

- Erfafscheiding voor én op de rooilijn moet een open karakter hebben. Het is dus te allen tijde mogelijk om te zien wat er achter de afscheiding gebeurt. Deze afscheiding kan in de vorm van een haag van minimaal 1 meter hoog aan de voorzijde van het perceel. Bij de zij- en achtergrens mag deze afscheiding, tot 2 meter hoog zijn. Dubbele staafmat of spijlen hekwerken zijn toegestaan in zwart of antraciete kleur.
- Achter de voorgevelrooilijn is het mogelijk om gebruik te maken van een dichte erfafscheiding maar dit is niet verplicht.
- De erfafscheiding levend groen.

Parkeren:

- Het parkeren moet opgelost worden op eigen terrein. Dit is niet toegestaan voor het representatieve deel. Parkeren is toegestaan tussen of achter de bebouwing (pagina 11).
- Halfverharding voor parkeerplaatsen op de bedrijfskavels.

Inritten:

- Elk kavel mag maximaal 1 inrit realiseren, hoekkavels hebben maximaal twee inritten (één aan elke kant).

5.2 Binnenterrein

Achter de voorgevelrooilijn bevindt zich het binnenterrein van de kavels. In deze zone is opslag van materialen (uit het zicht) en ondergeschikte bebouwing toegestaan.

Opslag

- De opslag mag zich in bebouwing bevinden, zowel als een losstaand object als opgenomen in een enkelvoudig volume.
- Opslag mag afgeschermd worden met een haag of hekwerk.
- Opslag dient zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst worden, opslag mag niet op of voor de voorgevelrooilijn staan.

Voorterrein



Binnenterrein

