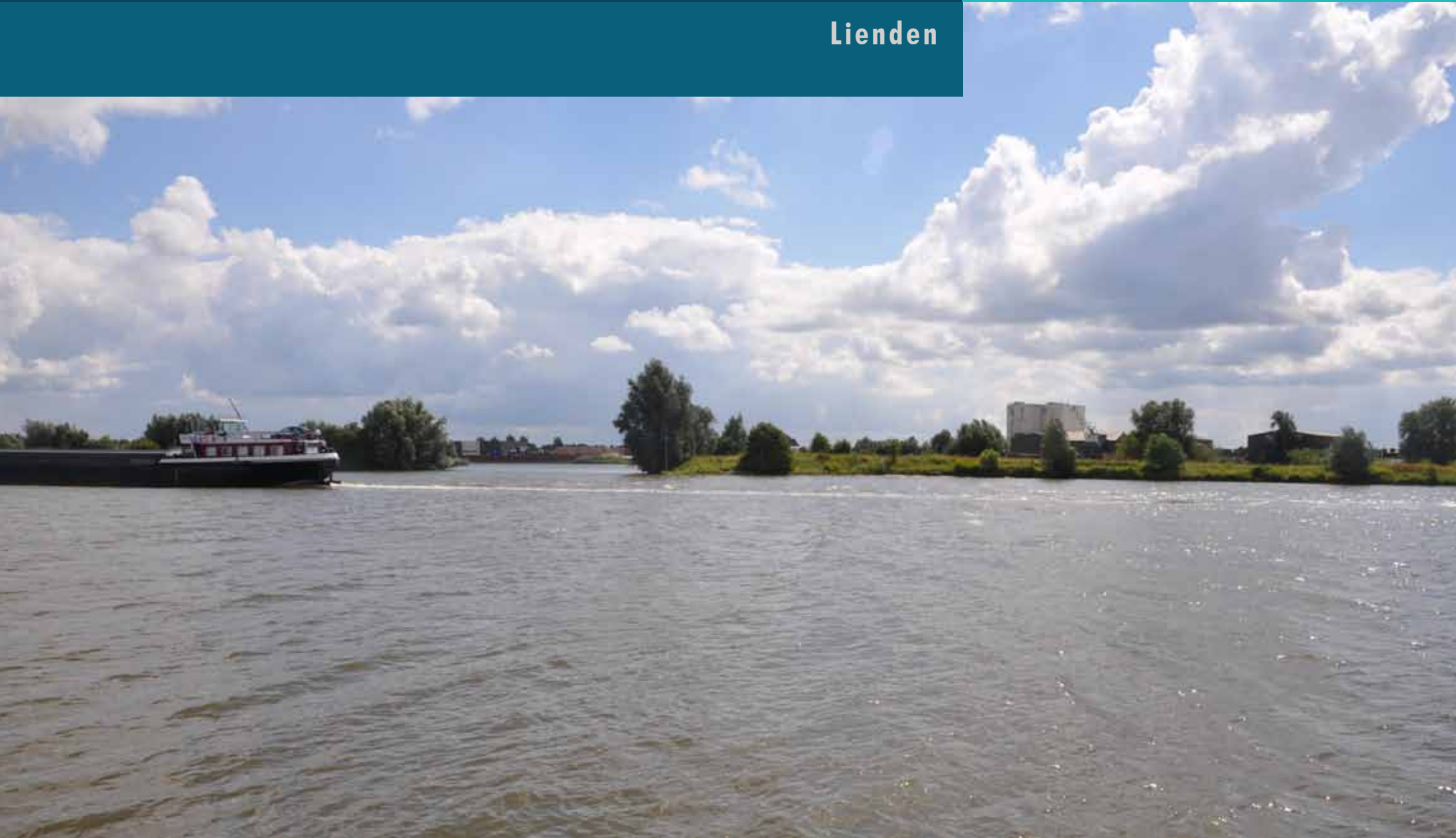


Bedrijventerrein Middelwaard-West

Beeldkwaliteitsplan

Lienden



PROJECT

Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Middelwaard-West

Gemeente Buren

15.90.03

INITIATIEFNEMERS

AgruniekRijnvallei

K3Delta

Middelwaard BV

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Peter Abels

T (026) 35 23 125

E arnhem@buro-sro.nl



Veenenbos en Bosch

Zijpendaalseweg 51

6814 CD Arnhem

Contactpersoon: Harm Veenenbos

T (026) 35 15 195

E info@veenosenbosch.nl

veenosenbosch
landschapsarchitecten

DATUM

23 september 2013

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING 4

Aanleiding

Status

OPGAVE 5

Eerdere besluitvorming

Opgave

PLANGEBIED 6

Ligging

Bestaande inrichting

(Bouw)initiatieven

LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE 12

Landschap

Routes

Beleving

BEELDKWALITEIT 16

Landschappelijke inpassing

Richtlijnen voor de bebouwing

Foto-impressies toekomstbeeld

SLOT 26

INLEIDING

AANLEIDING

Op het bedrijventerrein Marsdijk in het gebied Middelwaard in Lienden is een herontwikkeling gaande. Concreet gaat het hier om de realisatie van een nieuw op- en overslagterrein voor zand, grind en klei (K3Delta), de oprichting van een nieuwe op- en overslagfaciliteit (AgruniekRijnvallei) en de vernieuwing van de gebouwen en terreininrichting van een bedrijf voor houtverwerking (Middelwaard BV).

Deze herontwikkeling is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan Middelwaard-West. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan bevat uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het terrein. Voor de nieuw te realiseren bebouwing, met name op het terrein van AgruniekRijnvallei, zijn uitgangspunten voor de beeldkwaliteit geformuleerd.

STATUS

Het beeldkwaliteitsplan heeft een tweeledige functie. Enerzijds vormt het een inspiratiekader bij de verdere vormgeving van de bebouwing en de inrichting van het terrein en zijn omgeving. Voor de gemeente en de betrokken partijen ligt er een inspanningsverplichting om de voorgestelde maatregelen te realiseren. Anderzijds zal het beeldkwaliteitsplan als aanvullend welstandsbeleid fungeren. De vergunningplichtige bouwwerken zullen aan de hand van het beeldkwaliteitsplan door de welstandscommissie worden beoordeeld op redelijke eisen van welstand.

OPGAVE

EERDERE BESLUITVORMING

AgruniekRijnvallei heeft in 2012 een principeverzoek ingediend voor de oprichting van een nieuwe op- en overslagfaciliteit, waaronder een nieuw silogebouw. Het betrof een silogebouw van 60 meter hoog. Aan de hand van dit principeverzoek heeft de gemeenteraad besloten alleen medewerking te verlenen aan de bouw van een silo van maximaal 45 meter hoog. Daarnaast wenste de raad dat er een beeldkwaliteitsplan zou worden opgesteld om er voor te zorgen dat het hele bedrijventerrein optimaal landschappelijk wordt ingepast.

OPGAVE

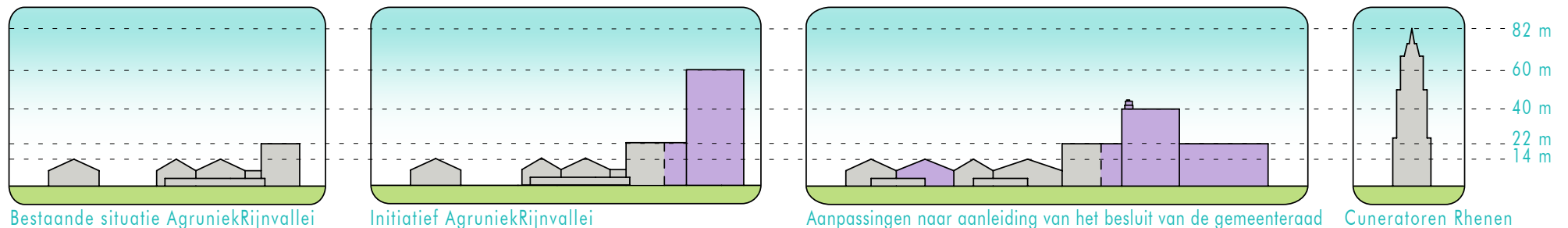
Naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad is de opgave om te onderzoeken welke maatregelen getroffen kunnen worden om het bedrijventerrein in zijn geheel zo optimaal mogelijk landschappelijk in te passen.

Daarnaast bestaat de opgave eruit om voor de nog niet vergunde nieuwbouw uitgangspunten op te stellen voor de beeldkwaliteit. Het gaat dan met name om de nieuwbouw op het terrein van AgruniekRijnvallei en - heel beperkt - voor het terrein van K3Delta. De plannen voor de nieuwbouw op het terrein van Middelwaard BV zijn inmiddels vergund en in uitvoering.

AgruniekRijnvallei heeft naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad een studie verricht naar de realisering van een op- en overslagfaciliteit van 40 meter hoog met een ondergeschikt bouwdeel tot 45 meter hoog. Uit de studie kan geconcludeerd worden dat het terugbrengen van de hoogte tot 40 meter mogelijk is maar dat het bouwdeel van 22 meter hoogte daarvoor uitgebreid moet worden. Dit om alle gewenste bedrijfsfuncties te kunnen herbergen.

De opgave voor de inpassing van de nieuwbouw van AgruniekRijnvallei is met het nieuwe voorstel wezenlijk veranderd. Bij het plan voor de nieuwbouw van 60 meter hoogte zou de opgave er vooral op gericht zijn om te bekijken hoe dit hoge gebouw zich verhoudt tot de andere hoge gebouwen in de omgeving, met name de toren van de Cunerakerk in Rhenen.

Het aangepaste voorstel van AgruniekRijnvallei betekent dat de opgave eruit bestaat niet alleen te kijken naar de verticaliteit van het gebouw (hoogte), maar ook te bezien hoe het gebouw in horizontale richting (de breedte) het best kan worden ingepast.

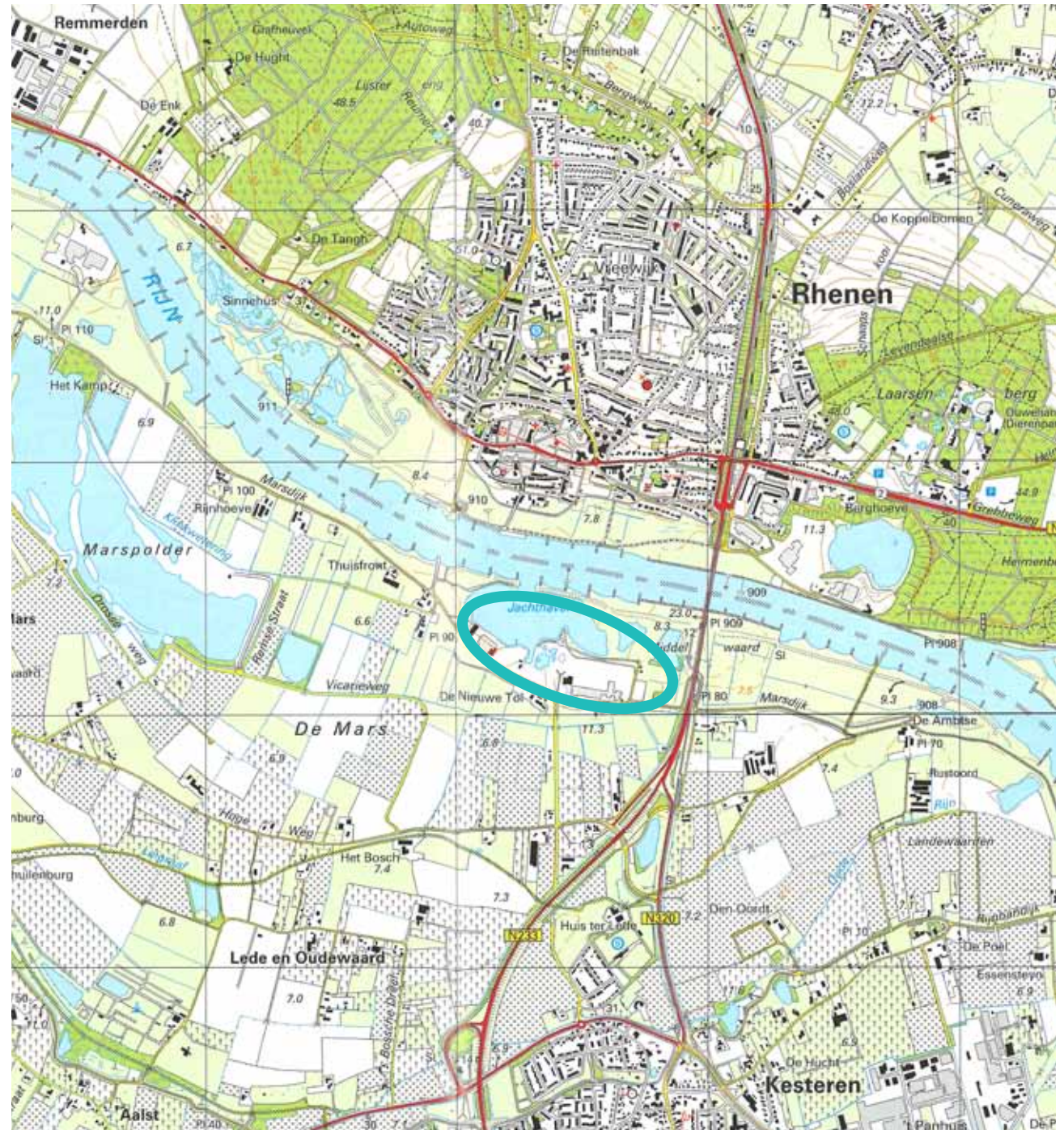


PLANGEBIED

LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de oostgrens van de gemeente Buren in het gebied Middelwaard. Het gaat om het terrein van een voormalige steenfabriek aan de Marsdijk van ruim 55 ha groot met bijbehorende haven. Het terrein ligt ingeklemd tussen de veerstoep van het voetveer naar Rhenen en de brug over de Nederrijn. Zuidelijk van de Marsdijk ligt het agrarisch gebied van de Marspolder, met direct tegenover het terrein een agrarisch bedrijf.

Bijgaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Topografische kaart met plangebied



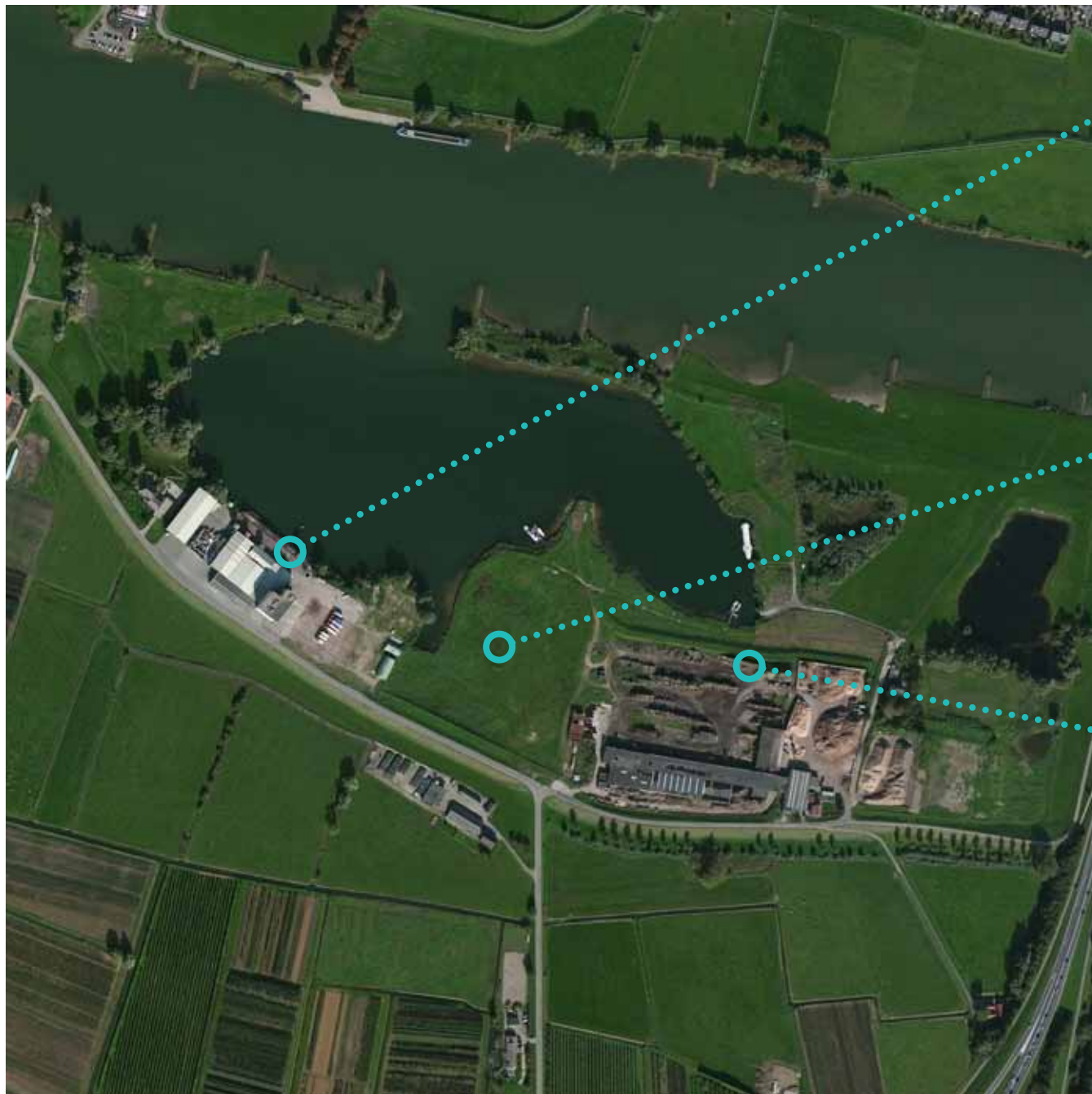
- 1 Zicht vanaf de Marsdijk op de stuwwal, de Middelwaard en de Marspolder
- 2 Zicht vanaf de Marsdijk
- 3 Het waterfront van Rhenen met de Cunerakerk
- 4 Uiterwaardengebied met ooibos en grasweiden
- 5 Zicht op de Marspolder vanaf de dijk



BESTAANDE INRICHTING

In het plangebied zijn drie bedrijven gevestigd. Van west naar oost: AgruniekRijnvallei, producent van veevoerders, K3Delta, multidisciplinaire speler in de bouwgrondstoffenmarkt en Middelwaard BV, een ontschors- en verchipbedrijf van hout.

Voor alle drie de bedrijven geldt dat de ligging aan het water een belangrijke rol speelt bij de aan- en afvoer van grondstoffen en/of producten.



Luchtfoto ligging plangebied



AgruniekRijnvallei - land- en tuinbouwcoöperatie



K3Delta - multidisciplinaire speler in de bouwgrondstoffenmarkt



Middelwaard BV - ontschorsen en verchippen van hout

AgruniekRijnvallei

De bedrijfsgebouwen op het terrein van AgruniekRijnvallei bestaan uit een silogebouw met plat dak van circa 22 meter hoog en bedrijfshallen met een kap van circa 14 meter hoog. De bedrijfshallen zijn bekleed met groen plaatwerk en de silo met wit plaatwerk. Het terrein is verhard tot aan de Marsdijk. Tussen de bestaande silo en de plas staat een hijskraan ten behoeve van de overslag vanuit de schepen naar de silo. Aan de westzijde van het bedrijf is een bedrijfswoning gelegen.

K3Delta

Op het terrein van K3Delta is het grondwerk uitgevoerd zodat het terrein straks ingericht kan worden voor de op- en overslag van bouwgrondstoffen. Van oudsher is het terrein gebruikt voor de afvoer van zand per schip uit het nabijgelegen natuurontwikkelingsproject De Marspolder.

Middelwaard BV

Het terrein van het bedrijf Middelwaard BV wordt voor een deel gebruikt voor de opslag van hout (snippers). Het noordelijk deel wordt gebruikt ten behoeve van een laad- en loskade met op- en overslagmogelijkheden van goederen. Ten tijde van het opstellen van voorliggend beeldkwaliteitsplan wordt het laatste deel van de nieuwe bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Aan de oostzijde van de bedrijfsgebouwen is een bedrijfswoning aanwezig.

(BOUW)INITIATIEVEN

Voor het bedrijventerrein zijn de volgende initiatieven ontwikkeld:

AgruniekRijnvallei

AgruniekRijnvallei heeft het voornemen om een nieuwe op- en overslagfaciliteit te realiseren. Met de nieuwe faciliteit kan het bedrijf op de locatie beschikken over meer opslagruimte voor mengvoedergrondstoffen en kan de fabriek op deze locatie per schip bevoorraad worden. Het initiatief bestaat uit nieuwbouw van een silogebouw van 22 meter hoog en een deel tot 40 meter hoog. Op het 40 meter hoge gebouw is een ondergeschikt bouwdeel (elevator) gewenst van 5 meter hoog. Ten behoeve van de interne logistieke ontsluiting en verwerking van het materiaal is er naast de silo nog een aantal bedrijfshallen nodig.

K3Delta

Op het perceel van K3Delta, dat centraal op het bedrijventerrein ligt, gaat het bedrijf zich richten op het tijdelijk opslaan en overslaan van schone bouwgrondstoffen zoals zand en grind. Daarnaast zal de haven worden gebruikt als tijdelijke onderwaterslag voor zand en grind. Het nieuwe opslag- en overslagterrein grenst direct aan de Marsdijk en krijgt een grootte van circa 6.000 m². Voor de opslag en overslag worden installaties zoals kranen, trechters en transportbanden geplaatst. Verder zal het terrein worden ingericht met verschillende opslagvakken voor zand en een directiegebouw van 4 meter hoog. In

de haven vindt onderwaterslag plaats en zal gedurende enkele maanden per jaar een klasseerinstallatie aangemeerd liggen ten behoeve van het sorteren van het onder water opgeslagen materiaal. Voor de totale bedrijfsvoering is nabij de toegang vanaf de Marsdijk een weegbrug gepland.

Middelwaard BV

Het meest oostelijke bedrijfsperceel blijft in gebruik voor de opslag en de werking van hout en houtproducten. Het initiatief bestaat uit de herinrichting van het terrein en de vernieuwing van de bebouwing. Deze plannen zijn momenteel in uitvoering.

Initiatieven omliggende gebied

Het waterschap Rivierenland heeft plannen ontwikkeld

voor de dijkversterking van Rijswijk tot aan Opheusden. De dijkversterking omvat het ophogen van de dijk en, ter hoogte van AgruniekRijnvallei, het verleggen van de dijk richting de Marspolder (zie bijgaande afbeelding).

Rijkswaterstaat is verantwoordelijk voor de herinrichting van de Middelwaard. De maatregelen voor de herinrichting van de Middelwaard hebben als doel de doorstroming van de rivier te bevorderen en de natuurontwikkeling te stimuleren. In het gebied direct grenzend aan het bedrijventerrein is in de stroomrichting van de rivier aanvullende beplanting gerealiseerd in de vorm van ooibossen. Beplanting die de doorstroming van de rivier belemmert, is verwijderd. Hier is natuurlijk grasland gewenst. Verder is de rivieroever verlaagd. Ook de toegang tot het voetveer is verlaagd.



Plan voor dijkversterking van Rijswijk tot aan Opheusden ter hoogte van het plangebied. Bron: Waterschap Rivierenland



LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

LANDSCHAP

Het plangebied ligt in een omgeving met drie verschillende landschapstypen:

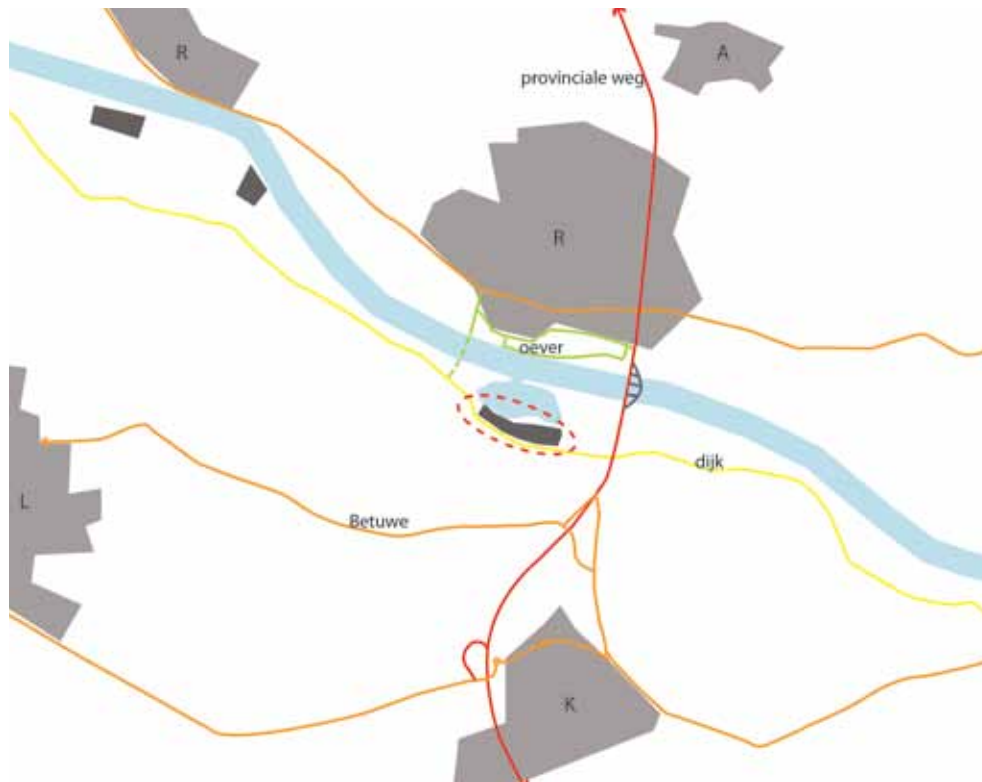
1. De beboste en deels bebouwde stuwwal. Dit gebied heeft een besloten karakter. Fraai zijn de vergezichten vanaf de stuwwal richting de overkant van de rivier.
2. Het uiterwaardenlandschap van de Nederrijn. Dit landschap heeft in tegenstelling tot de stuwwal een open karakter. De uiterwaarden bestaan uit weides en natuur.
3. De Marspolder aan de zuidzijde van de Marsdijk. De Marspolder heeft op veel plekken een besloten karakter door de boomkwekerijen en boomgaarden. Daartussen zijn doorzichten mogelijk richting stuwwal.

Op de routes in de omgeving liggen verschillende plekken vanwaar het bedrijventerrein waargenomen en beleefd kan worden. Door hun uiteenlopende setting (langs de rivier, over de stuwwal, op de brug, in de Betuwe) is op die plekken sprake van een sterk wisselend beeld van het terrein.



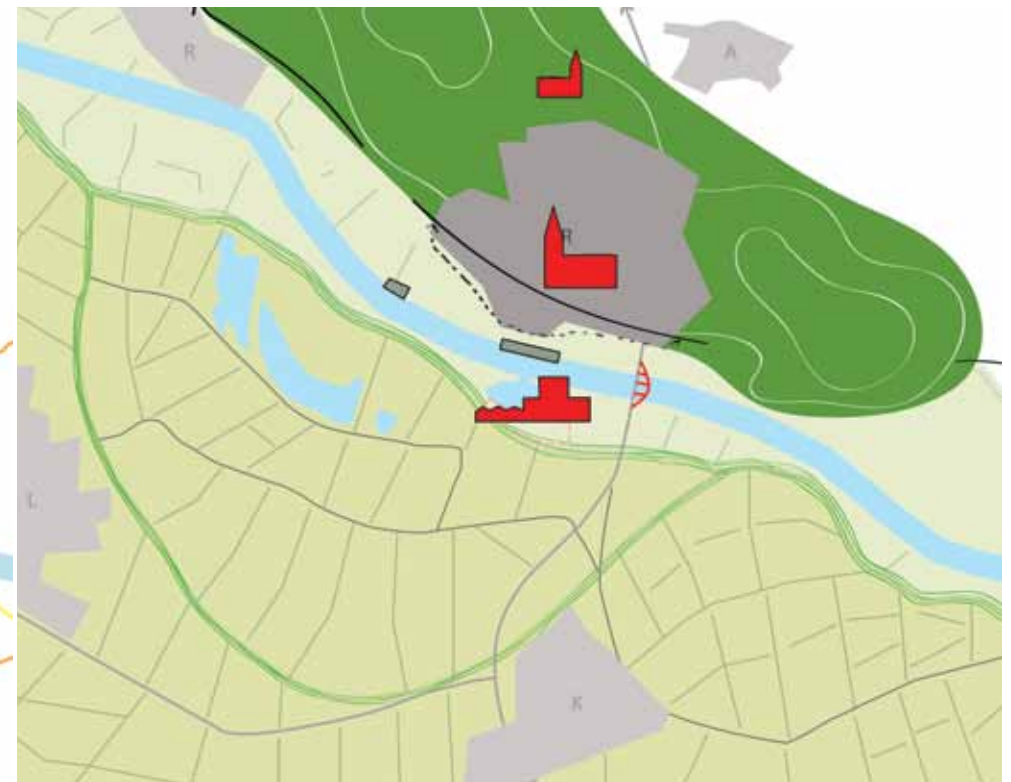
Landschap

- stuwwal; bebost en bebouwd, besloten, vergezichten
- uiterwaarden; open, grasweide en natuur
- oeverwal; boomgaarden, kwekerijen, besloten met doorzichten



Routes

- dijk en oever; zicht op rivier, ingebed in geboomte
- dorp; vensters op Betuwe, contour hoogbouw
- Betuwe; doorzichten, torens en stuwwal
- Cuneraweg (provinciale weg); overzicht vanaf brug, terrein in beeld



Landmarks

- stuwwal en Rhenen: markante helling
- torens : accenten en silhouet
- brug: passage rivierenlandschap
- dijken: hoge route

Naast de landschappen zijn er in de omgeving een aantal 'landmarks' die in het oog springen. Door zijn hoogte is de stuwwal een opvallende verschijning in de regio. Ter hoogte van Rhenen zijn de Cuneratoren en de (voormalige) watertoren opvallende gebouwen op de stuwwal. Ook de brug over de rivier is markant.

Het bedrijventerrein is vanuit verschillende gebieden en vanuit verschillende routes zichtbaar:

- In Rhenen zijn er vensters op de Betuwe aanwezig. Vanaf hier filteren de bomen langs de rivier het beeld van het terrein. Boven de bomen is de hogere bebouwing als een contour zichtbaar;
- Ook vanaf de oever langs de Rijn bij Rhenen vormen de bomen op de dammen bij de haven een filter voor de achterliggende bebouwing. Door het tegenlicht ontstaat hier snel een soort donker silhouet waarbij de hogere silo eruit springt. De witte kleur maakt het gebouw markant;
- Vanaf de dijk ligt de bebouwing van het



Zicht vanaf Rhenen balkon



Zicht vanaf de Marsdijk



Zicht vanaf de Marspolder



Zicht vanaf de Nederrijn

bedrijventerrein goed in het zicht. Opvallend is hoe de weg op de dijk ter hoogte van AgruniekRijnvallei direct aansluit op de verharding van het bedrijfsperceel. De dijk is daardoor als landschapselement en route slecht herkenbaar.

- Vanuit de Marspolder zijn tussen de boomkwekerijen doorzichten aanwezig richting stuwwal. Hier gaat de silo een spel aan met de Cuneratoren en (voormalige) watertoren in Rhenen;
- Vanaf de brug is voor de automobilist en fietser een overzicht op het gehele terrein mogelijk.

BEELDKWALITEIT

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het bedrijventerrein met zijn bebouwing is op sommige plekken goed zichtbaar maar op andere nauwelijks. Door verschillende hoogtes, beplanting en inrichting van de omgeving, is sprake van een wisselend beeld met een wisselende achtergrond (stuwwal, Marspolder, of wolkenluchten). Op basis van de zichtbaarheid, die ook in de landschappelijke analyse is beschreven, worden voor een optimale landschappelijke inpassing maatregelen voorgesteld op twee plekken: in de uiterwaard en langs de dijk.

Maatregelen uiterwaard

Voor de landschappelijke inpassing aan de zijde van de rivier is de beplanting die aanwezig is in de uiterwaarden van belang. De stroomgeulen worden vrij gehouden

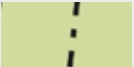
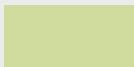
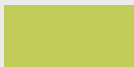
van beplanting en op de dammen langs de rivier staan nog oobosjes. De plannen voor de herinrichting van de Middelwaard zijn hiervoor richtinggevend. Voor het beeld vanaf de rivieroever speelt de beplanting van wilgen en meidoorn op de landtongen tussen de plas en de rivier een belangrijke rol.

De bestaande bomen aan de westzijde en het oobos aan de oostzijde geven het bedrijventerrein een groen aanzicht al rijdende over de dijk.

Aan de noordzijde van Middelwaard BV is een houtwal gepland om de opslag op het terrein, kijkend vanaf de provinciale weg, uit het zicht te halen.

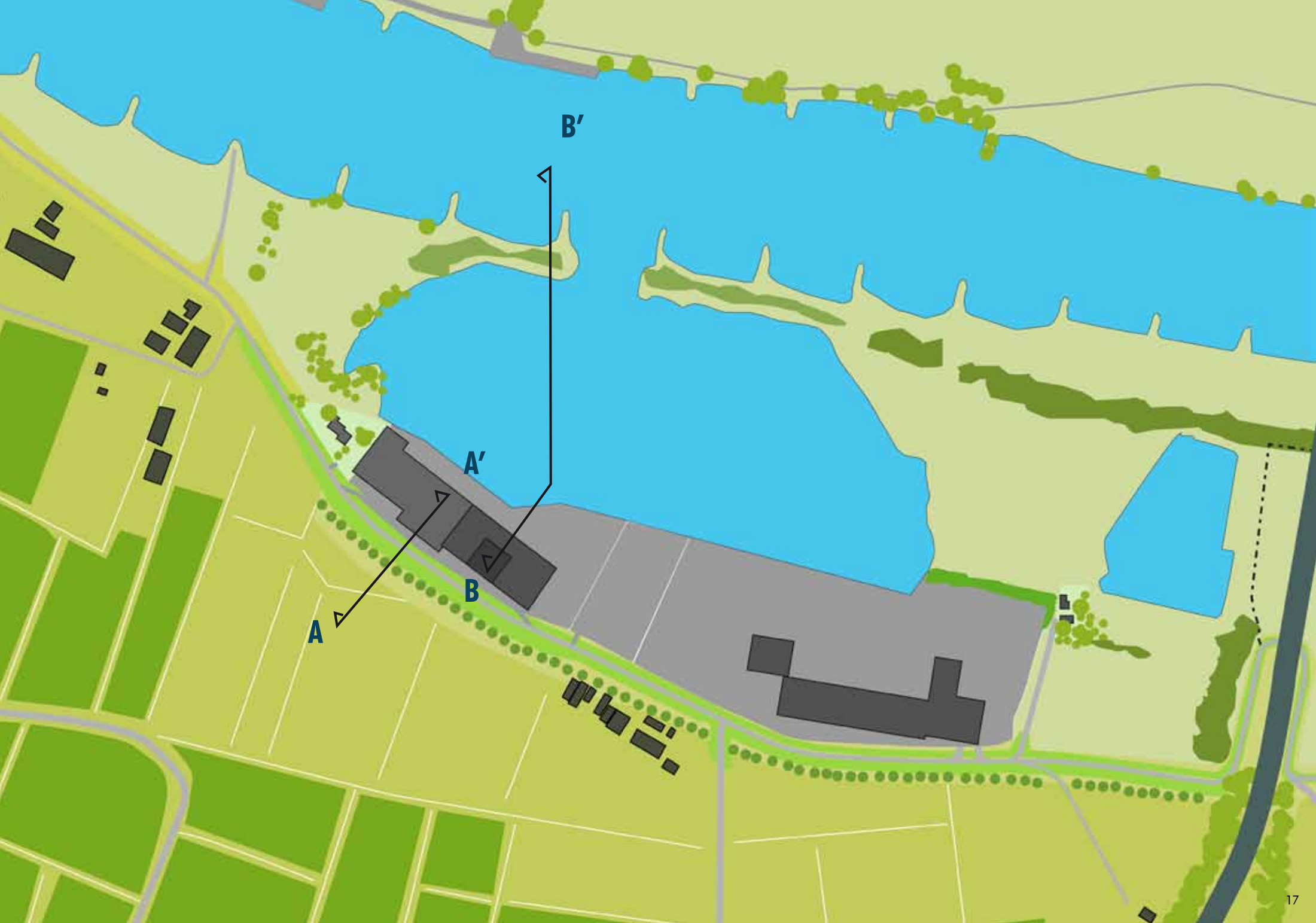
LEGENDA

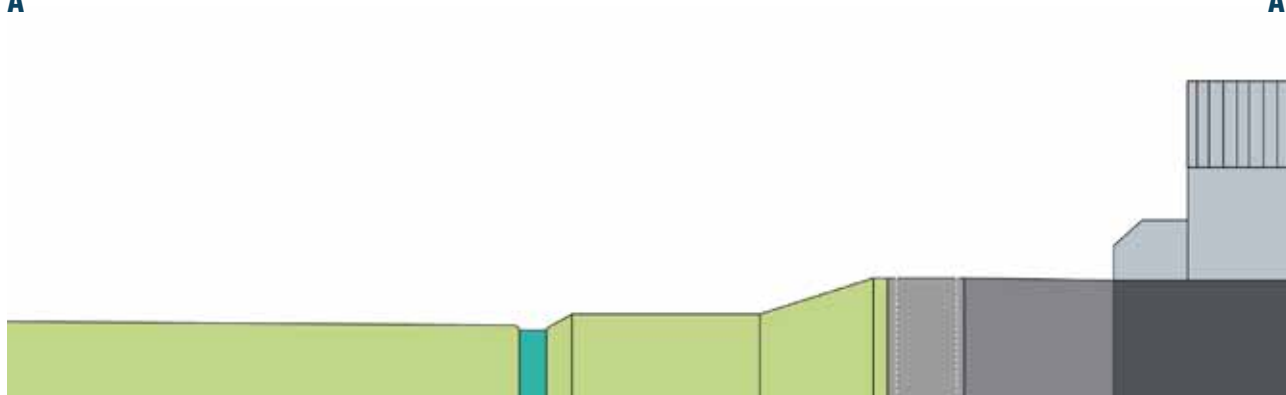
Situatie

	Weg
	Provinciale weg
	Struinroute
	Bedrijventerrein
	Bebouwing
	Boomgaarden
	Oobos
	Verspreide bomen
	Uiterwaarden
	Marspolder
	Plas/rivier

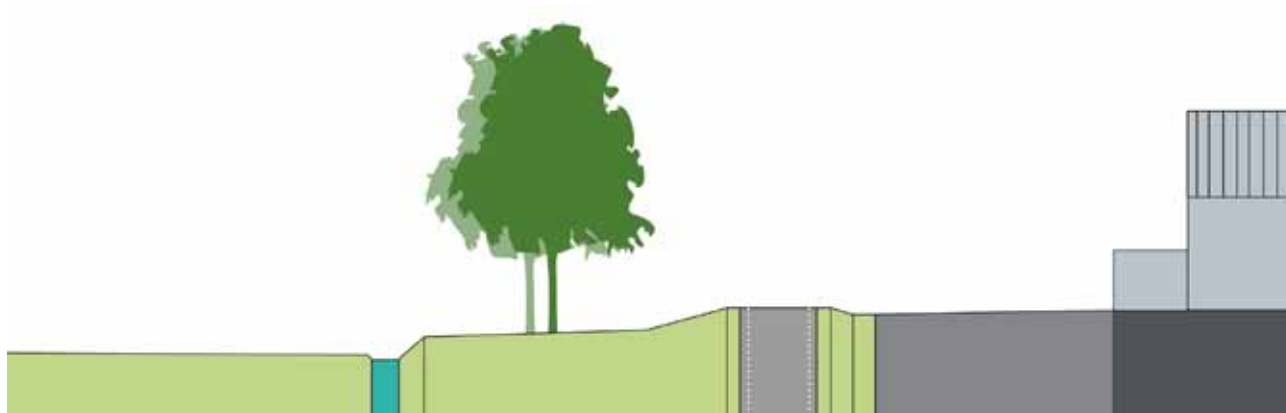
Voorstel inpassing

	Groen dijktaalud
	Bomen in steunberm
	Aanvullen oobos op dam
	Aanplant houtwal



A**A'**

Dijkprofiel bestaand



Dijkprofiel nieuw

B**B'**

Profiel plas nieuw

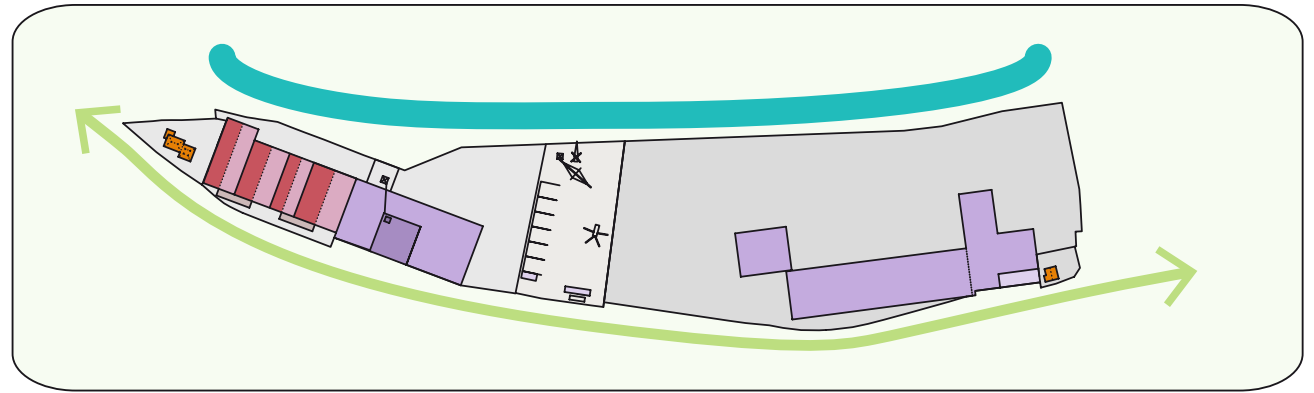
Maatregelen dijk

Vanuit de Marspolder zijn doorzichten mogelijk op het bedrijventerrein. De aanblik van het bedrijventerrein wordt op dit moment voor een deel gefilterd door een rij van populieren. Een aantal van deze populieren zullen bij de werkzaamheden van de dijkverbetering moeten wijken. Voorgesteld wordt om - in aanvulling op de plannen van het waterschap - ter hoogte van de steunberm langs de dijk nieuwe populieren te planten. Deze steunberm wordt opgehoogd met 1 meter leeflaag.

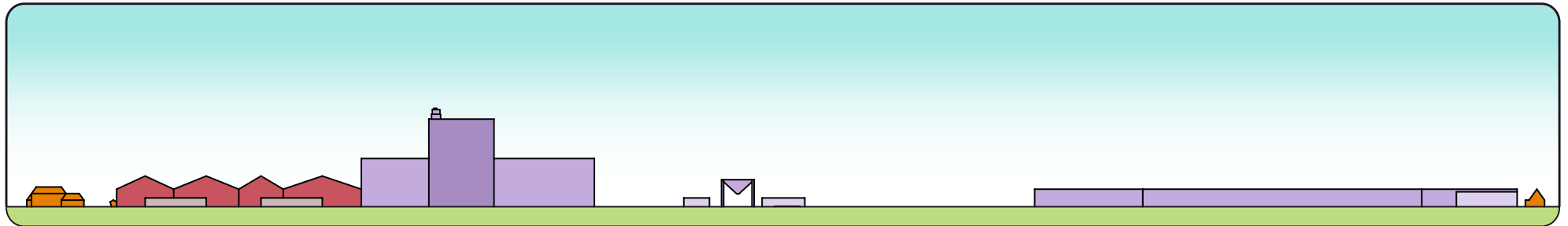
Herstel van het dijkprofiel ter plekke van het bedrijventerrein is landschappelijk gezien gewenst. In de plannen van het waterschap voor de dijkverbetering is hierin voorzien. De dijk wordt verhoogd en ter plekke van AgruniekRijnvallei voor een deel verlegd richting Marspolder. Het bedrijventerrein onderscheidt zich daardoor nadrukkelijker van de dijk door de lagere ligging en het groene talud tussen de weg over de dijk en bedrijfspercelen. Alleen enkele inritten doorsnijden dit groene talud.



Bestaande populieren langs Marsdijk doorzetten ter hoogte van het plangebied



Verkaveling



Massaopbouw

RICHTLIJNEN VOOR DE BEBOUWING

Uitgangspunt voor de uitstraling van de bebouwing is dat deze uitdrukking geeft aan de riviergebonden activiteit van overslag. De rivier vormt de lange lijn van vervoer. De riviergebonden bedrijven voor opslag en overslag geven ritme aan het beeld langs de rivier. Op deze bedrijfsterreinen zijn complexe gebouwen of installaties aanwezig waarvan de vormgeving sterk samenhangt met de logistiek van de bedrijven. Door het contrast met het beeld van de uiterwaarden met hun natuur worden landschappelijke kwaliteiten hiervan benadrukt.

De bebouwing van het riviergebonden bedrijventerrein Middelwaard-West onderscheidt zich eveneens van de binnendijkse bebouwing van de Marspolder, die bestaat uit verspreide agrarische bedrijven en enkele woningen.

De nieuw te bouwen silo en het silogebouw zijn bepalend voor het silhouet van het bedrijventerrein. Vanwege de hoogte zal het een beeldbepalend gebouw (landmark) worden voor de omgeving. Daarom is voor de vormgeving van de silo een extra inspanning gewenst zodat het gebouw meer wordt dan een 'vierkante doos bedekt met platen'. Door de ligging aan de zuidzijde van de rivier, met aan de

noordzijde de stuwwal en op korte afstand de brug over de rivier, is het zicht op de bebouwing steeds wisselend. Soms kijkt de toeschouwer vanaf een hoog gelegen plek op de bebouwing, dan weer vanaf een laaggelegen plek, waarbij het decor steeds wisselt. Soms is sprake van tegenlicht, soms wordt de bebouwing juist aangelicht door de zon.

Voor de beleving van de bebouwing is de relatie van de bouwvolumes met het decor (de lucht, de stuwwal, de polder) en het licht (tegenlicht of juist niet) van belang.

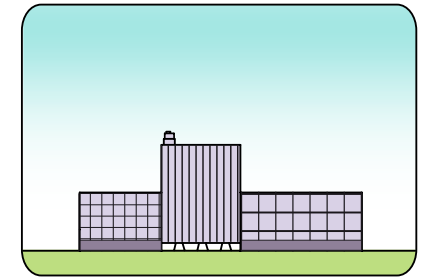
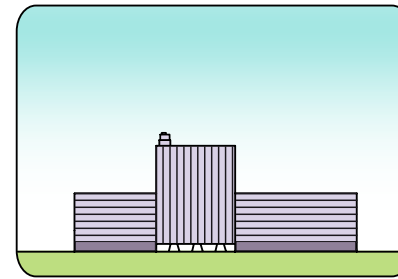
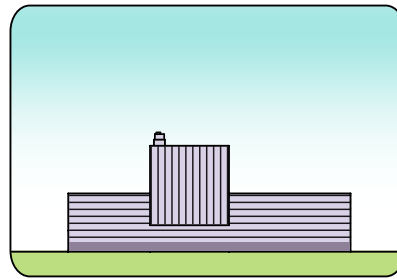
Bovenstaande beschouwing heeft geresulteerd in een aantal uitgangspunten voor de nieuwe bebouwing voor wat betreft de massaopbouw en architectuur.

Massaopbouw

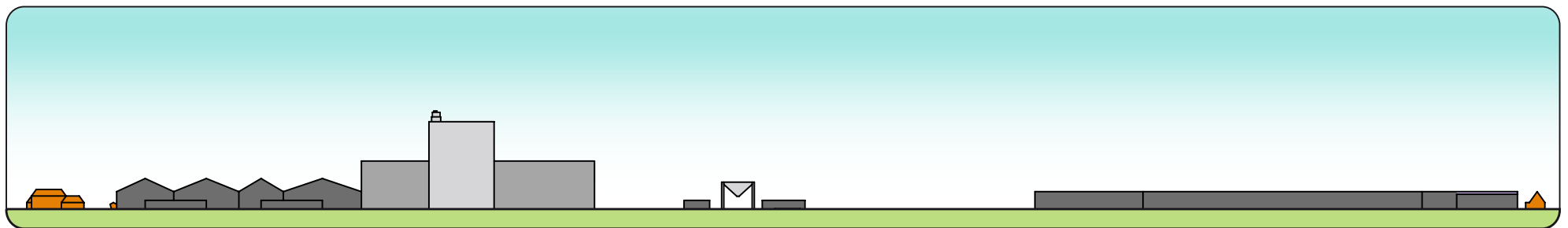
- Het bedrijventerrein Middelwaard bestaat uit drie bedrijven met een eigen verschijningsvorm;
- De terreinen van AgruniekRijnvallei en Middelwaard BV zijn grotendeels bebouwd, het centraal gelegen terrein van K3Delta is grotendeels onbebouwd;
- De bebouwing staat in een (licht verspringende) rooilijn die de dijk volgt.

De bebouwing is voor een groot deel bestaand of vergund. Op het terrein van het AgruniekRijnvallei vindt de nodige nieuwbouw en verbouw plaats. Daarvoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Op het perceel is sprake van twee gebouwencomplexen die qua massaopbouw en dakvorm duidelijk van elkaar verschillen:
 - Het grotendeels bestaande complex met hallen. Deze zijn voorzien van haaks op de dijk gelegen kappen met aan de voorzijde ondergeschikte plat afgedekte bouwdelen;
 - Het grotendeels nieuw te realiseren complex van hoge, plat afgedekte gebouwen waar de nieuwe silo onderdeel van uit maakt.
- De gebouwen binnen elk afzonderlijk gebouwencomplex (het complex van hallen met kappen enerzijds en het complex met hoge plat afgedekte gebouwen anderzijds) zijn qua massa en kapvorm op elkaar afgestemd;
- Voor de nieuw te bouwen silo geldt dat een de plattegrond bij voorkeur niet vierkant is maar eerder trapeziumvormig.



Geleding



Materialen en kleur

Architectuur

Algemeen

- De gebouwen geven uitdrukking aan de overslagfunctie, een functie die past bij de rivier;
- De silogebouwen geven uitdrukking aan de kracht die nodig is om het gewicht van de grondstoffen op te vangen.

Geleding

- Geleding van de bebouwing is een belangrijk middel om de uitstraling van de silo en het silogebouw te verbijzonderen of optisch op te delen zodat deze niet te massief ogen;
- Deze geleding krijgt onder andere gestalte door de plasticiteit van de gevel; een volledig vlakke gevel is niet gewenst. De plasticiteit van de gevel geeft het gebouw een vanzelfsprekend ogende geleding doordat de lichtval op de gevelonderdelen steeds verschillend is;
- Voor het gebouwencomplex van hoge en plat afgedekte massa's zijn bijgaand principetekeningen

opgesteld die gehanteerd zullen worden bij de architectonische uitwerking.

- Uit deze principetekeningen valt af te lezen dat voor de silo een verticale geleding gewenst is (die ook direct afgeleid is van de constructie);
- Voor het gehele gebouwencomplex geldt dat de plint (in casu de onderste bouwlaag) qua vormgeving verbijzonderd is en een donkere kleurstelling heeft.

Materialen en kleur

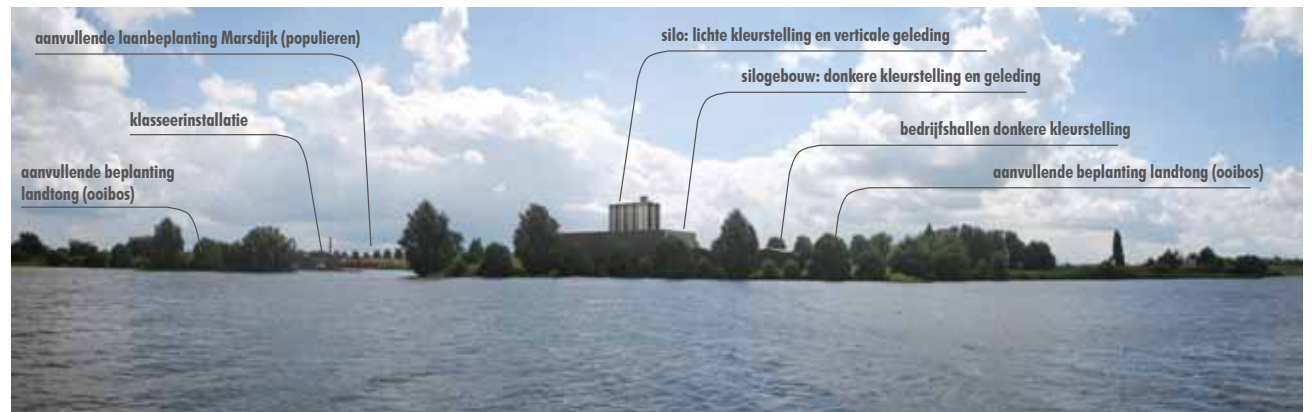
- Qua materiaalgebruik is het gewenst aan te sluiten bij het karakter van een industrieterrein voor overslagbedrijven. Tevens dient aansluiting gezocht te worden bij de reeds toegepaste materialen van de vergunde en bestaande bebouwing. Dit betekent dat constructies en gevelbekleding uitgevoerd worden in metaal of beton;
- Het streven is om de bebouwing qua kleur zoveel mogelijk weg te laten vallen tegen de achtergrond. Bij de hoge bebouwing is de lucht nog al eens de achtergrond, bij de lagere bebouwing zelden tot nooit.

Daarom zal als stelregel gehanteerd worden: Hoe hoger de bebouwing, hoe lichter de kleur;

- De onderste bouwlaag van het gebouwencomplex van silo en silogebouw heeft als gevolg van bovenstaande stelregel een donkere kleurtelling;
- Een hele lichte kleurstelling van de hogere bouwdelen (wit) is niet gewenst omdat de bebouwing zich dan te veel op de voorgrond dringt in het beeld;
- De eenheid van het bedrijventerrein wordt bevorderd door een eenheid in kleurgebruik na te streven. Het kleurgebruik zal daarom afgestemd dienen te worden op de bestaande/vergunde bebouwing en de gekozen kleuren dienen te passen bij het voorgeschreven materiaalgebruik. Dit betekent dat gekozen kan worden uit een kleurenpalet dat varieert tussen antraciet en lichtgrijs.



1 Impressie zicht vanaf de Marspolder



2 Impressie zicht vanaf de Nederrijn



3 Impressie zicht vanaf Rhenen balkon



Standpunt impressie

-Foto-IMPRESSIES TOEKOMSTBEELD

Bijgaande foto-impressies tonen het toekomstig zicht op het bedrijventerrein. De impressies laten zien wat het resultaat is van de landschappelijke inpassing en eisen die aan de bebouwing worden gesteld.

Voor wat betreft de beplanting is er voor gekozen om het beeld te tonen van de situatie over circa 10 jaar. Op dat moment heeft de beplanting al enige omvang maar is nog niet volgroeid.



2 Uitsnede impressie zicht vanaf de Nederrijn



3 Uitsnede impressie zicht vanaf Rhenen balkon

Vertrekpunt bij het opstellen van voorliggend beeldkwaliteitsplan is het besluit van de gemeenteraad om medewerking te verlenen aan de bouw van een silogebouw op de locatie van AgruniekRijnvallei, het in gebruik nemen van een op- en overslagterrein voor K3Delta en voor de nieuwbouw (deels gerealiseerd) op het terrein van Middelwaard BV. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de mogelijkheden om het terrein landschappelijk in te passen en geeft richtlijnen voor de nieuw te bouwen delen van het bedrijventerrein (met name gericht op silogebouw).

De mogelijkheden om het bedrijventerrein Middelwaard-West landschappelijk in te passen, zijn beperkt. Op de locaties waar dit mogelijk is, kan met groen het zicht op het terrein worden gefilterd. Het groen met daarboven de silhouetten van de bebouwing bepalen dan het toekomstbeeld. De geleiding en kleurstelling van de gebouwen is erop gericht dat deze zich niet opdringt in het beeld.

Zicht van de Marspolder en Marsdijk

Vanuit de Marspolder zijn op sommige plekken doorzichten aanwezig op het terrein. Met aanvullende beplanting van populieren langs de Marsdijk kan dit beeld gefilterd worden. Hierbij wordt de bestaande rij populieren doorgezet. In overeenstemming met de plannen van het waterschap voor de dijkverbetering, wordt de Marsdijk als dijk weer herkenbaar gemaakt en ontstaat er een groene berm tussen het bedrijventerrein en de nieuwe dijk.

Zicht vanaf Rhenen, de Nederrijn en de brug

Vanaf de stuwwal zijn vanaf hooggelegen plekken vensters aanwezig met zicht op het bedrijventerrein. Ook vanaf de brug over de Nederrijn is dit het geval.

Landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein gezien vanaf de Nederrijn vindt plaats door de aanwezige en aan te leggen ooibossen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de plannen van Rijkswaterstaat voor de herinrichting van de Middelwaard. Verder zal ten noorden van het bedrijf Middelwaard BV een houtwal een deel van het zicht op het opslagterrein wegnemen.

Bebouwing

Bij de beeldkwaliteitseisen voor de verschijningsvorm van de bebouwing is het uitgangspunt bepalend dat de gebouwen uitdrukking geven aan de op- en overslagfunctie van het terrein. Het streven is erop gericht de uitstraling van de bebouwing van het terrein op elkaar af te stemmen. Vanwege de specifieke functie onderscheidt de industriële bebouwing zich bewust van de buitendijs gelegen agrarische bebouwing.

Realisering

De betrokken partijen (gemeente en bedrijven) zullen zich inspannen om het plan om populieren te planten in de steunberm van de dijk te realiseren.

Daarnaast zullen de bedrijven zorgdragen voor de realisering van extra beplanting op de landtong.

De verdere vormgeving van de nieuwbouw zal in overleg met de welstandscommissie plaatsvinden, waarbij de spelregels voor de massaopbouw, geleiding van de gevels en het materiaal- en kleurgebruik het kader bieden voor de welstandstoets.



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement