

An aerial photograph of a rural property. A small house with a grey roof and a smaller outbuilding with a red roof are situated in the center, surrounded by lush green trees. The property is bordered by a vibrant green cornfield on the left and a large, brown, tilled field on the right. A white road or path curves along the top and left edges of the property.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Beeldkwaliteitsplan
Hamse Biezen/Zoelensestraat
Kapel-Avezaath, Tiel

colofon

projectnaam
**Beeldkwaliteitsplan
Hamse Biezen/Zoelensestraat
Kapel-Avezaath, Tiel**

datum
22 oktober 2024

status
Definitief

projectnummer
P05991

opdrachtgever
Gemeente Neder-Betuwe

BRO projectleider
CVe

projectteam
BCo en BWi

bron kaft
BRO

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Planlocatie	4
1.3	Opbouw beeldkwaliteitplan	4
2	Planvoornemen	5
2.1	Terreinindeling	5
2.2	Landschappelijke uitwerking	6
2.3	Deelgebiedsindeling	7
3	Deelgebieden	8
3.1	Deelgebied A: zone groen en water	8
3.2	Deelgebied B: gebouwen	10
3.3	Deelgebied C: verkeer en parkeren	12
3.4	Deelgebied D: Testzone	14
3.5	Reclame-uitingen	15
3.6	Duurzaamheid	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het planvoornemen bestaat om in Kapel-Avezaath aan de Hamse Biezen / Zoelensestraat in de gemeente Tiel een locatie voor het testen en demonstreren van geavanceerde en chauffeurloze landbouwmachines te realiseren voor het bedrijf GPX. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een veilige testzone, een locatie voor het ontwikkelen van geavanceerde landbouwmachines en een Experience Center voor demonstraties en educatieve activiteiten.

Voor een positieve grondhouding van de gemeente ten opzichte van de beoogde uitbreiding dient een plan beoogde beeldkwaliteit voorgelegd te worden.

1.2 Planlocatie

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in Kapel-Avezaath. Het dorp is ten westen van de stad Tiel gelegen. Het plangebied is te bereiken vanaf de N834, via enerzijds de Zoelensestraat en anderzijds de Hamse biezen. Het plangebied ligt iets buiten het dorp, ten zuiden van de Rijksweg A15, die hemelsbreed op circa 250 meter afstand gelegen. Het perceel staat kadastraal bekend als sectie H, nr. 981 met een totale oppervlakte van 14.729 m2. De huidige bestemming is detailhandel - tuincentrum met twee bouwvlakken, zie figuur 1.

Kapel-Avezaath maakt onderdeel uit van de Regio Rivierenland. Het gebied kenmerkt zich door een landelijk groene uitstraling, waar veelal de agrarische sector onderdeel van uit maakt. Ook laanbomen- en fruitteelt zijn voorkomende elementen in het landschap. Het gebied wordt daarnaast doorkruist door de Linge en oude dijken. De meeste open velden in het gebied (west- en zuidzijde karpervijver) zijn nat en rijk aan weidevogels. Kleinschalige recreatieve voorzieningen hebben tevens een plaats binnen dit landschap.

In figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied weergegeven.

Doel beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwphase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.2.1 Stedenbouwkundige visie

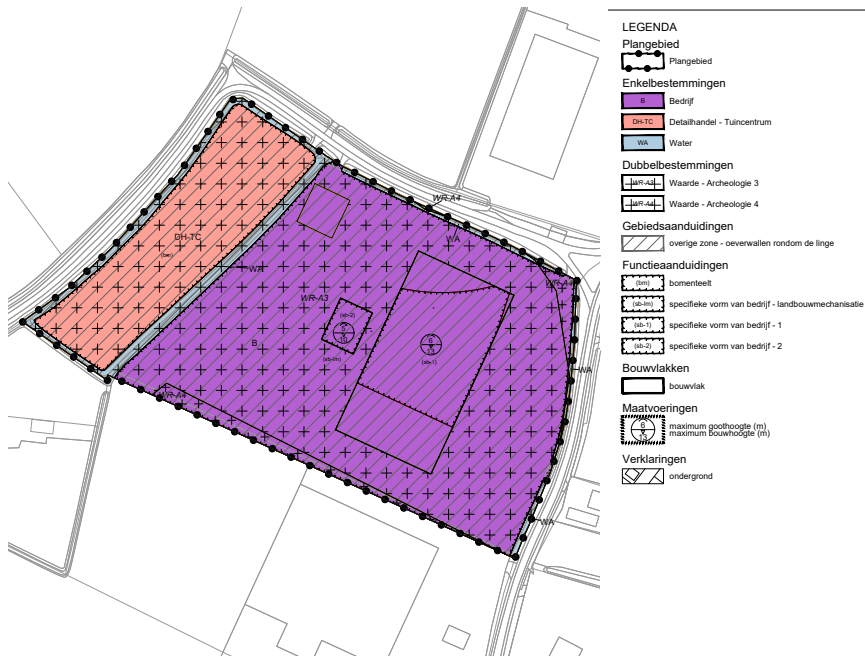
Binnen het beeldkwaliteitsplan stuurt de stedenbouwkundige visie op de architectonische uitwerking van de nieuwbouw. Het geeft een indruk van de algemene massaverdeling en gaat in op detaillering van deze architectuur op stedenbouwkundig belangrijke plekken.

1.2.2 Landschappelijke visie

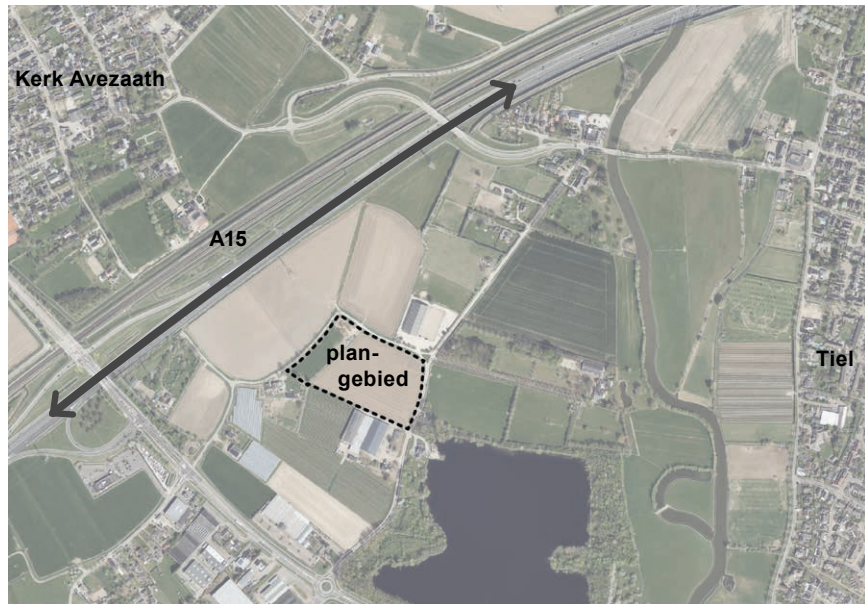
Voor de inrichting en invulling van het groen in en rond het plangebied is de landschappelijke visie richtinggevend. Het plan geeft richtlijnen voor de versterking van een robuuste landschappelijke structuur. Het opgestelde inpassingsplan is hier leidend.

1.3 Opbouw beeldkwaliteitplan

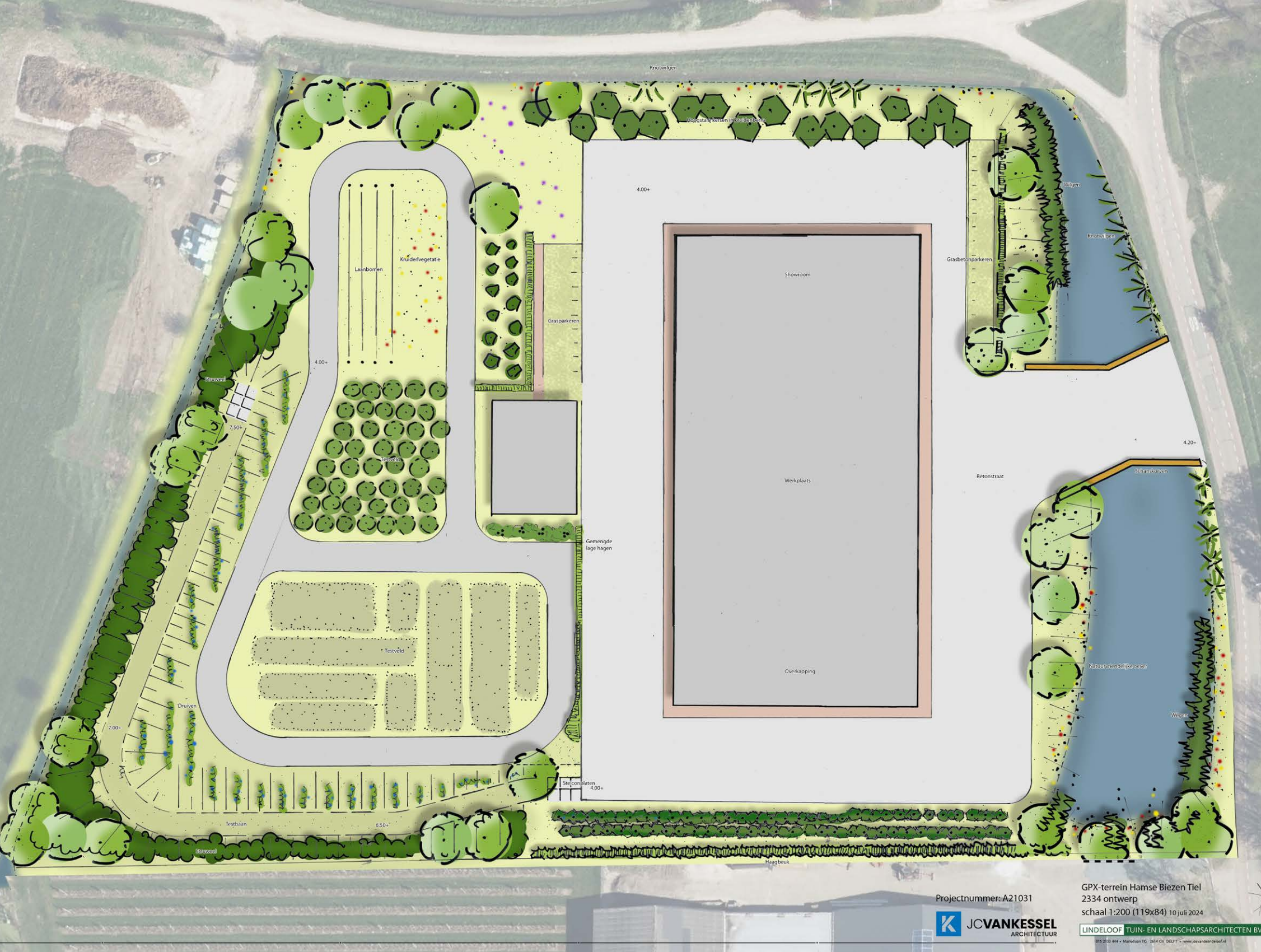
Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Deze tabel bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandsc commissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitend bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen



Figuur 1: Verbeelding plangebied



Figuur 2: Globale ligging plangebied



2 Planvoornemen

2.1 Terreinindeling

Op de locatie worden geautomatiseerde landbouwmachines ontwikkeld en getest. Om dit veilig te kunnen uitvoeren wordt een testlocatie (testveld) gerealiseerd voor het testen van geautomatiseerde landbouwmachines. Daarnaast wordt een Experience Center gerealiseerd met een werkplaats en een showroom voor onder andere demonstraties en educatieve doeleinden. Verder wordt een kleiner bijgebouw toegevoegd. Deze kan worden gebruikt als presentatieruimte, ook kunnen bezoekers van het Experience Center hier overnachten (logies). Op de nevenstaande schets is de toekomstige situatie weergegeven.

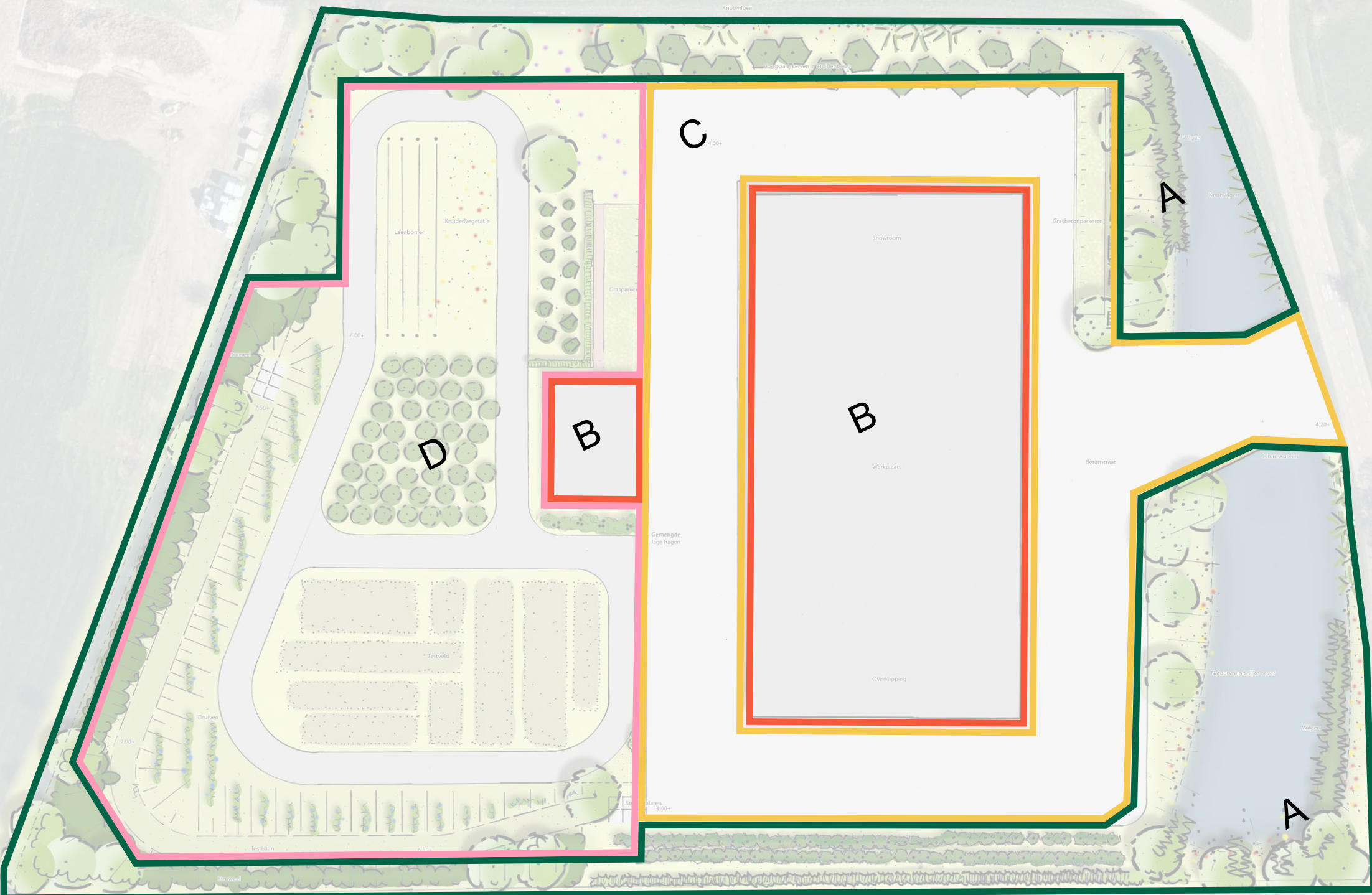
2.2 Landschappelijke uitwerking

Binnen de landschappelijke visie is het van belang om het terrein in te passen in de omgeving. Het perceel krijgt een groene omkadering die is opgebouwd uit verschillende elementen zoals een grondwal, water, hagen en stuweel. De landschappelijke inpassing sluit hiermee zoveel mogelijk aan op de huidige situatie. Verder wordt er vanuit ecologisch standpunt enkele aspecten meegenomen. Zo worden inheemse soorten toegevoegd die passen bij de specifieke bodemeigenschappen. De wateropvangcapaciteit van het terrein wordt verhoogd. Verder wordt ingezet op biodiversiteit en gelaagdheid van het groen.

Figuur 3: Schetsontwerp
bron: JCVANKESSEL Architectuur, 2024

2.3 Deelgebiedsindeling

In de hiernaast weergegeven afbeelding is het stedenbouwkundig plan met inpassing weergegeven. Op de pagina's die volgen is de gewenste beeldkwaliteit per deelgebied en vervolgens per onderdeel uitgewerkt in een beschrijving met referentiebeelden. Voor ieder deelgebied zijn per onderdeel de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. De referentiebeelden zijn opgenomen ter referentie én inspiratie.



Legenda

-  A = inpassing: groen en water
 B = gebouwen
 C = verkeer en parkeren
 D = testzone

Figuur 4: Gebiedsindeling

3 Deelgebieden

3.1 Deelgebied A: zone groen en water

Algemeen beeld

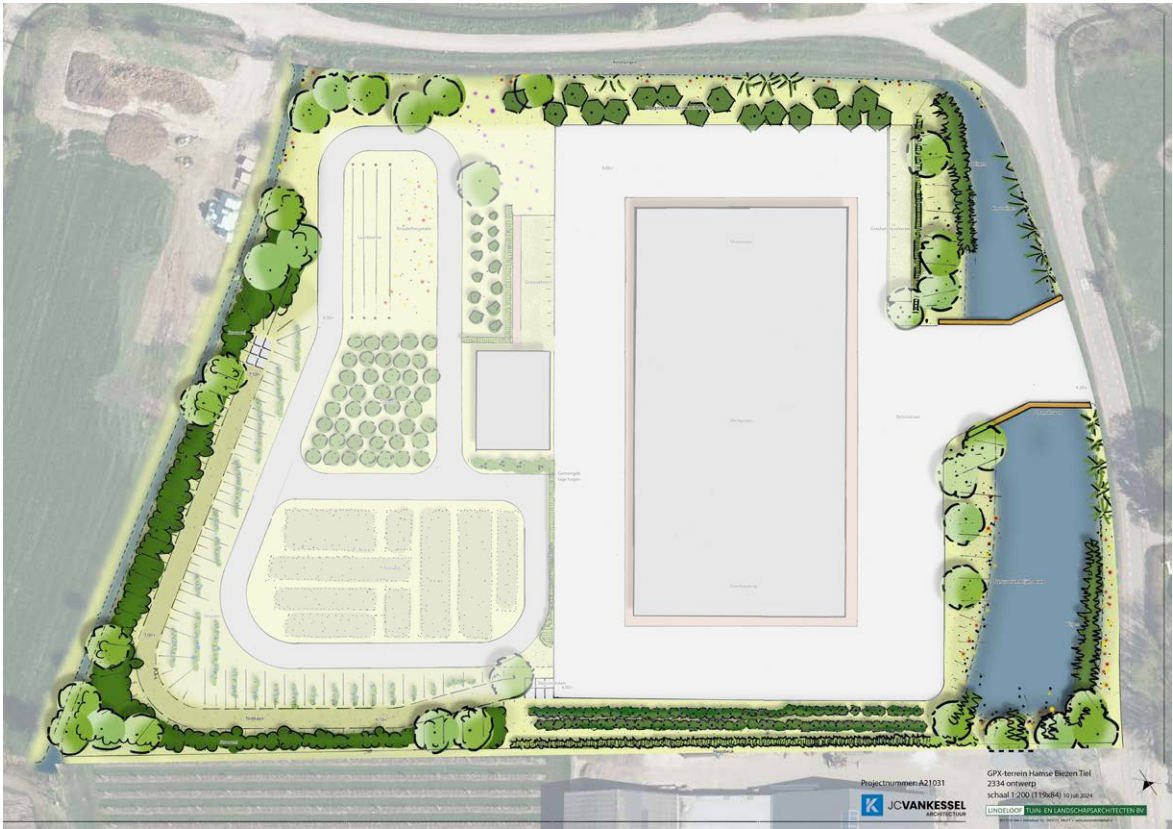
De randzone ligt als een ‘schil’ aan de rand van het terrein en vormt de afscheiding naar de naastgelegen percelen. De randzone zal worden ingepast met water en wilgen aan de oostelijke entree, wilgen aan de noordzijde en bomen richting de noordwestelijke grens. Verder wordt er richting de westelijke hoek een grondwal geplaatst. Hiermee wordt het zicht vanuit omgeving onttrokken. Daarnaast functioneren de waterpartijen aan de ingang als watercompensatie voor de aan te brengen verharding.

Streefbeeld

In dit gebied wordt ingezet op een kwalitatief straatbeeld in combinatie met landschapsversterking. Door de aanplant van groen worden de zijdes die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte ingepast. De hagen en bomen sluiten aan bij de beplanting van de omliggende bebouwde percelen. In combinatie met het waterpartijen wordt een sterke omkadering opgezet.

Groen

- De groenstrook die wordt gericht op de openbare ruimte heeft een dusdanige breedte dat er voldoende opgaande begroeiing aangeplant kan worden.
- De grondwal in de westelijke hoek dient minimaal 2 meter hoog te zijn en toegankelijk voor onderhoud.
- De groene ruimte wordt ingericht met bloem- en kruidenrijk grasland in combinatie met de aanplant van bomen en struweel.
- De testzone wordt ingepast door een grondwal en struweel richting het openbare ruimte en door gemengde lage hagen aan de interne zijde.
- De primaire entree wordt ingericht met waterpartijen inclusief natuurvriendelijke oever.
- Er dient vrije ruimte te worden gehanteerd ter onderhoud van de waterpartijen.
- De bestaande waterloop aan de noordzijde en westzijde blijven behouden.



Figuur 5: Landschappelijke inpassing (JCVANKESSEL Architectuur, 2024)



Deelgebied A

Zone grondwal en water



3.2 Deelgebied B: gebouwen

Algemeen beeld

Aan de Zoelensestraat krijgt het bedrijf een representatieve zijde met een duidelijke entree. Het nieuwe gebouw sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande omgeving. Voor de werkplaats betekent dit een sterk basisvolume waarbij de nok noord-zuid wordt georiënteerd. Ook wordt de werkplaats op dezelfde afstand van de weg geplaatst als de naastgelgen bebouwing. Het bijgebouw is gelegen achter de werkplaats en ondergeschikt in schaal en vormgeving. De twee gebouwen dienen op elkaar aan te sluiten qua vorm en materiaalgebruik.

Streefbeeld

De uitstraling van de bebouwing sluit aan bij het landelijk gebied en bij de naastgelegen boerderijen. De gebouwen geven de indruk van een moderne boerderij. Natuurlijke materialen en tinten vormen de basis. De gebouwen vormen een solide rechthoekige massa en zijn simplistisch in de basis. Overkappingen of kantoorruimte worden in de structuur geïntegreerd. Gebouwen moeten minstens dezelfde kwaliteit bezitten als de bestaande naastgelegen gebouwen. Belangrijke entrees aan de oostzijde van de werkplaats kunnen opvallender worden uitgevoerd aangezien deze dienen als oriëntatie voor bezoekers. Gevelopeningen zijn ruim opgezet en sluiten aan bij de schaal van de bebouwing.

Situering	Oriëntatie is gericht op de Zoelensestraat.
Massa en vorm	- Gebouwen hebben een traditionele eenvoudige rechthoekige bouwmassa. - Bouwhoogte valt binnen de bestemmingsplan regels. - Het volume past zich aan naar de maat en schaal van de gebouwen in de omgeving. - Overkappingen vormen een onderdeel van het geheel en worden in gelijkwaardig materiaal uitgevoerd.
Daken	- De gebouwen worden in zadeldak uitgevoerd. - De daken staan parallel op de Zoelensestraat.
Gevels	- Gevel wordt uitgevoerd in duurzaam materiaal, denkbaar is hout, baksteen of beplating. - Toepassen van materiaal eigen- en neutrale kleuren. - Het toepassen van fluorescerende, felle en/of contrasterende kleuren is niet toegestaan. - Indien het frame zichtbaar is aan de buitenzijde wordt deze uitgevoerd in hout of houtlook. - De gevels zijn bescheiden, ritmisch en evenwichtig aan elkaar. Ze zijn harmonieus van opzet. - De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd. - De openingen in de gevels sluiten aan op de schaal van de bebouwing om natuurlijk lichtinval te voorzien. - De entrees dienen ter oriëntatie en kunnen daarom herkenbaar worden uitgevoerd door bijvoorbeeld het gebruik van glas.
Overig	Toepassen van zonnepanelen is toegestaan, mits het onderdeel uitmaakt van het architectonisch ontwerp.



Tekst op gevel wordt
simplistisch uitgevoerd



Verschillende materialen sluiten op elkaar aan en vormen een geheel



Duidelijke en lichte entree



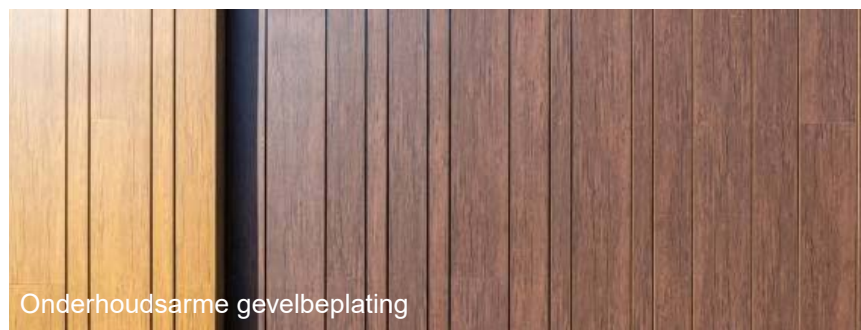
Gevelopeningen zijn ritmisch en sluiten aan bij de bebouwing



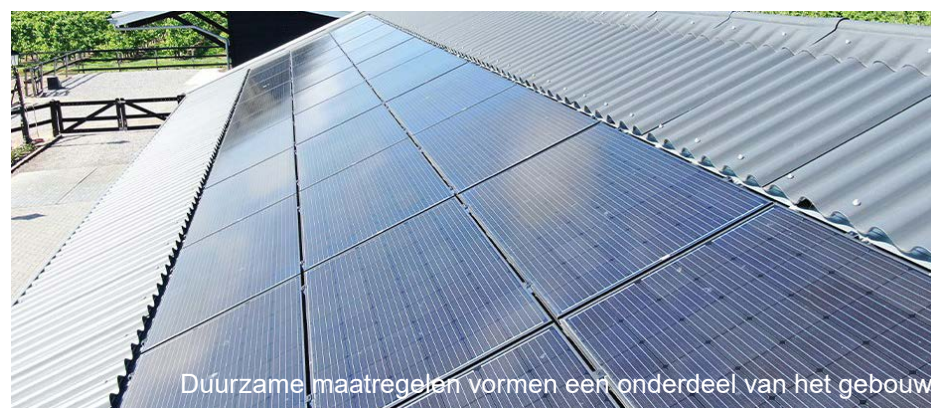
Dakoverstek vormt onderdeel van het ontwerp

Deelgebied B

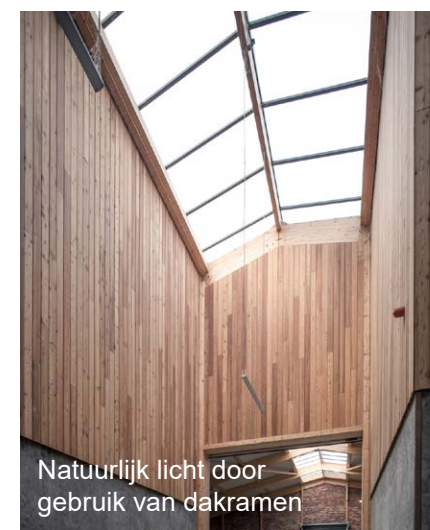
Gebouwen



Onderhoudsarme gevelbeplating



Duurzame maatregelen vormen een onderdeel van het gebouw



Natuurlijk licht door
gebruik van dakramen



Overkapping vormt
onderdeel van gebouw

3.3 Deelgebied C: verkeer en parkeren

De entree van het terrein bevindt zich aan de Zoelensestraat en is breed opgezet. Naast de primaire entree en nabij de showroom zijn parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers zodat deze zich gemakkelijk kunnen oriënteren. Verder wordt deze parkeerplaats ook gebruikt door werknemers. Parkeren vindt geclusterd plaats om een rommelig ogend terrein te voorkomen. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal en zijn visueel onderscheidend van de overige verkeersruimte. Richting de omgeving worden de parkeerplaatsen ingekaderd met lage hagen.

Omdat het terrein grotendeels wordt gebruikt om landbouwvoertuigen te testen en demonstreren is het belangrijk dat de verharding breed opgezet is en het gewicht van de voertuigen kan dragen. Om uniformiteit te creëren wordt de verkeersruimte in één materiaal en kleur uitgevoerd.

Verharding	• Rijbaan en parkeerplaatsen dienen minimaal te voldoen aan CROW normen. • Rijbaan uitvoeren in robuust materiaal met lange levensduur. • Rijbaan uitvoeren in neutrale kleur. • Contrast tussen de rijbaan en de parkeerplaatsen is duidelijk zichtbaar. • Parkeerplaatsen uitvoeren in waterdoorlatend materiaal, zoals grasbetontegels.
Groen	• Parkeerplaatsen worden ingekaderd met lage knip- en scheerhagen.



Waterdoorlatende uitvoering parkeren



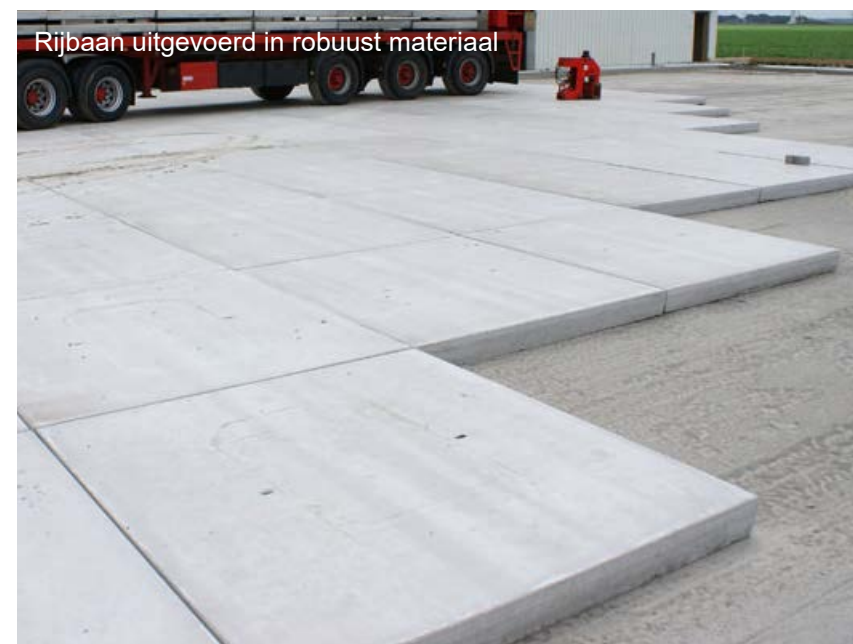
Visueel onderscheid verkeersfuncties



Afwatering naar wateropvang wordt meeontworpen in verkeersruimte



Parkeren buiten clusters is niet gewenst



Rijbaan uitgevoerd in robuust materiaal



Hagen rondom parkeereluster voor visuele afscherming



Duidelijke markering parkeervakken

3.4 Deelgebied D: Testzone

De testzone bestaat uit meerdere velden met verschillende typen gewassen waar bezoekers de werking van de machines kunnen bekijken. De velden worden logisch en geordend ingedeeld en vormen één geheel. Indien verharding noodzakelijk is wordt deze bij voorkeur in een natuurlijk ogend en waterdoorlatend materiaal uitgevoerd. De testzone wordt richting de openbare ruimte ingepast door middel van een grondwal en struweel. Richting het noordoosten wordt de testzone omkaderd met gemengde hagen of gewassen.

Velden	De testvelden zijn logisch en geordend ingedeeld.
Verharding	Verharding is bij voorkeur natuurlijk ogend en waterdoorlatend. Denkbaar is grind, zand, schors, natuurstenen (tegels) of open straatwerk.
Groen	De testzone wordt ingepast door een grondwal en struweel richting de perceelsgrenzen en door gemengde lage hagen aan de interne zijde.



Figuur 6: Testzone (JCVANKESSEL Architectuur, 2024)



Geordende velden



Natuurlijke en waterdoorlatende verharding



Grondwal met druiven

3.5 Reclame-uitingen

Positie

Reclame mag worden toegepast aan de straatzijdes. De reclame-uitingen worden op een logische en leesbare plek geplaatst die aansluit op de vormgeving van het gebouw.

Gevelreclame

Reclame tegen de gevel mag hooguit 5% van de geveloppervlakte in beslag nemen. Er mag maximaal 1 reclame-uiting per gevel worden geplaatst. De reclame bestaat uit losse letters. De vormgeving en lettertype zijn vrij, en geïntegreerde reclame in het ontwerp is wenselijk. De kleurstelling is neutraal en afgestemd op het geheel van het gebouw.

Bewegwijzering

Uitingen op de gevels ten behoeve van oriëntatie en navigatie zijn toegestaan. Deze dienen rustig en eenvoudig uitgevoerd te worden.

Gevelreclame	• Reclame mag maximaal 5% van de voorgeveloppervlakte beslaan. • Er is maximaal 1 reclame-uiting per voorgevel toegestaan. • Reclame op zij- en achtergevels is niet toegestaan. • Reclame mag worden uitgevoerd in losse gesneden letters tegen de gevel. • Lichtbakreclame is niet toegestaan. • Reclame wordt toegepast op een logische leesbare plek tegen de gevel of tussen gevelopeningen. • Reclame integreren in het ontwerp wenselijk mits dit te verwijderen is. • Geïntegreerde reclame in het ontwerp kan meer dan 5% (denkbeeldig vlak om letters) van het geveloppervlak in beslag nemen mits het een aanvulling is op het ontwerp en deze te verwijderen is. • Lettertype en vormgeving zijn vrij. • Neutrale en uniforme kleurstelling van gevelreclame vereist.
Reclamezuilen	• Reclamezuilen bij ingang van het gebouw of terrein. • LED-schermen of lichtbakken zijn niet toegestaan.
Oriëntatie en navigatie	• Het is toegestaan om uitingen op de gevels te plaatsen ten behoeve van oriëntatie en navigatie. De uitingen dienen in rustig en eenvoudig uitgevoerd te worden.



3.6 Duurzaamheid

Voor het ontwerp is duurzaamheid en klimaatadaptiviteit één van de speerpunten.

In onderstaand overzicht worden de verschillende duurzaamheid aspecten toegelicht. In het ontwerp wordt bij voorkeur invulling gegeven aan de navolgende duurzaamheid aspecten:

- Toepassen van duurzame en minder milieubelastende materialen met een lange levensduur;
- Minimaliseren van gebruik van grondstoffen en gebruik van duurzame grondstoffen;
- Toepassen van duurzame energiebronnen en energiezuinige technieken;
- Het opwekken van eigen energie door middel van zonnepanelen;
- Het inzetten van vrijkomende restwarmte voor verwarming;
- Gescheiden rioleringsstelsel, waarbij het hemelwater rechtstreeks op het oppervlaktewater zal worden geloosd;
- Hanteren van duurzaamheidseisen zoals vastgelegd in het Bouwbesluit;
- In gebouw en omgeving verblijfsplaatsen voor fauna voorzien.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

