



INSPIRATIEBOEK

BEDRIJVENTERREIN DE WILDEMAN III | ZALTBOMMEL

STEDENBOUWKUNDIG PLAN, BEELDKWALITEIT EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

APRIL 2024



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

COLOFON

Opdrachtgever

Gemeente Zaltbommel

Datum

April 2024

Inspiratieboek De Wildeman III

BügelHajema Adviseurs Amersfoort

Adviseurs voor de leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Utrechtseweg 7

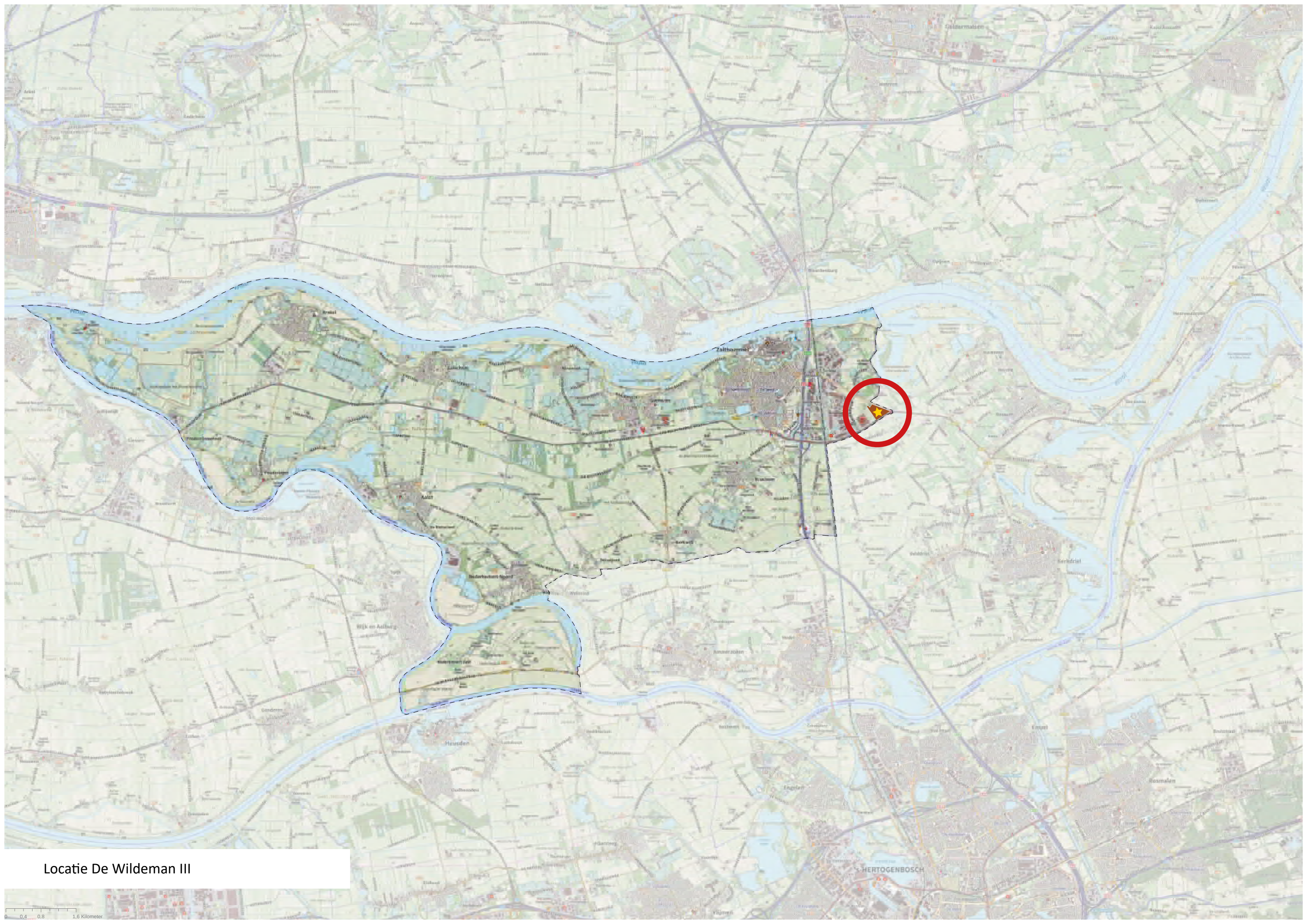
3811 NA Amersfoort

E info@bugelhajema.nl

I www.bugelhajema.nl

INHOUDSOPGAVE

01	Inleiding en opgave	5
1.1	Inleiding	
1.2	Locatie	
1.3	De opgave	
02	Stedenbouwkundig plan	7
2.1	Uitgangspunten	
2.2	Stedenbouwkundig plan Wildeman III	
2.3	Oppervlaktes	
03	Beeldkwaliteit	13
3.1	Uitgangspunt	
3.2	Beeldkwaliteitskader	
3.3	Criteria beeldkwaliteit	
04	Landschappelijke inpassing	24
4.1	Zonering	



Locatie De Wildeman III



1. INLEIDING EN OPGAVE

1.1 Inleiding

De Wildeman III is een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in het verlengde van De Wildeman I en De Wildeman II. Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld als een hoogwaardig en kwalitatief bedrijventerrein voor lokale en (sub)regionale bedrijven. Er is onder andere ruimte voor kleinere ondernemingen.

1.2 Locatie

Het plangebied is gelegen in het oosten van de gemeente Zaltbommel (zie afbeelding op vorige pagina). Geografisch gezien is de locatie gelegen in het midden van Nederland en aan de verkeersassen van de A2 en N322. Daarnaast is ook rivier de Waal dichtbij. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer 8,9 hectare.

1.3 Opgave

Voor de ontwikkeling van De Wildeman III wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld. Deze is erop gericht optimale ruimtelijke condities te creëren voor een goed functionerend en toekomstgericht bedrijventerrein. Hierbij is de aansluiting op De Wildeman I en II en ook de overgang naar het aangrenzende landschap van belang.

Het stedenbouwkundig plan zal vergezeld worden door een landschappelijke inpassing en een beeldkwaliteitsplan. Deze drie elementen zijn gekoppeld in voorliggend inspiratieboek. Dit inspiratieboek biedt houvast en handvatten voor de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. Ook biedt het de mogelijkheid om te inspireren en te toetsen op de gewenste beeldkwaliteit. Op deze manier kunnen zowel de esthetische randvoorwaarden als de inrichtingsvoorwaarden, bijvoorbeeld voor klimaatadaptatie en biodiversiteit, worden meegenomen. Zo krijgen toekomstige ondernemers een duidelijk beeld van de sfeer en uitstraling van de ontwikkeling van De Wildeman III.



Bedrijventerrein De Wildeman aan de oostzijde van de A2

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 uitgangspunten

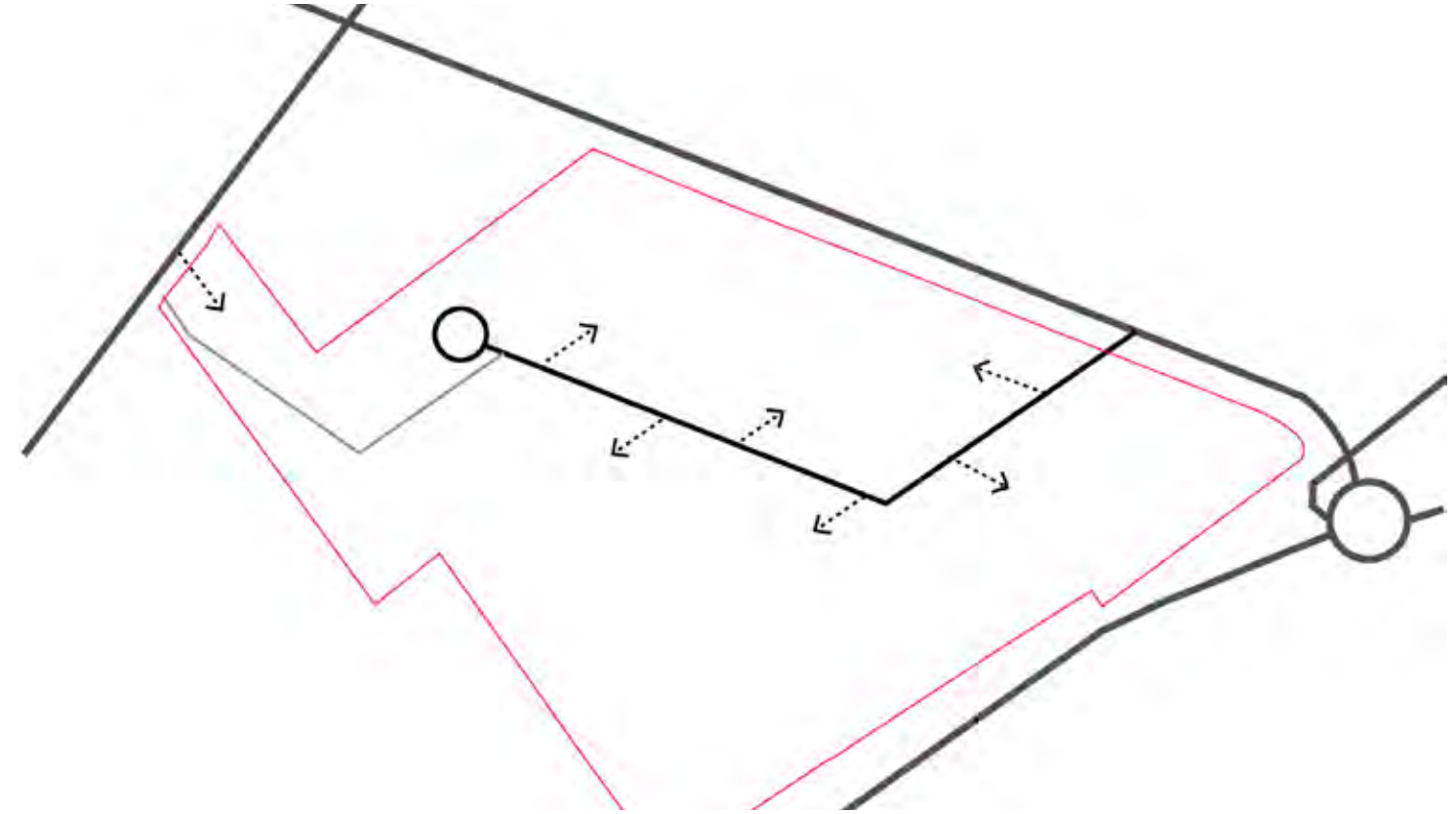
Voor de stedenbouwkundige structuur van De Wildeman III gelden de volgende uitgangspunten:

Ontsluiting

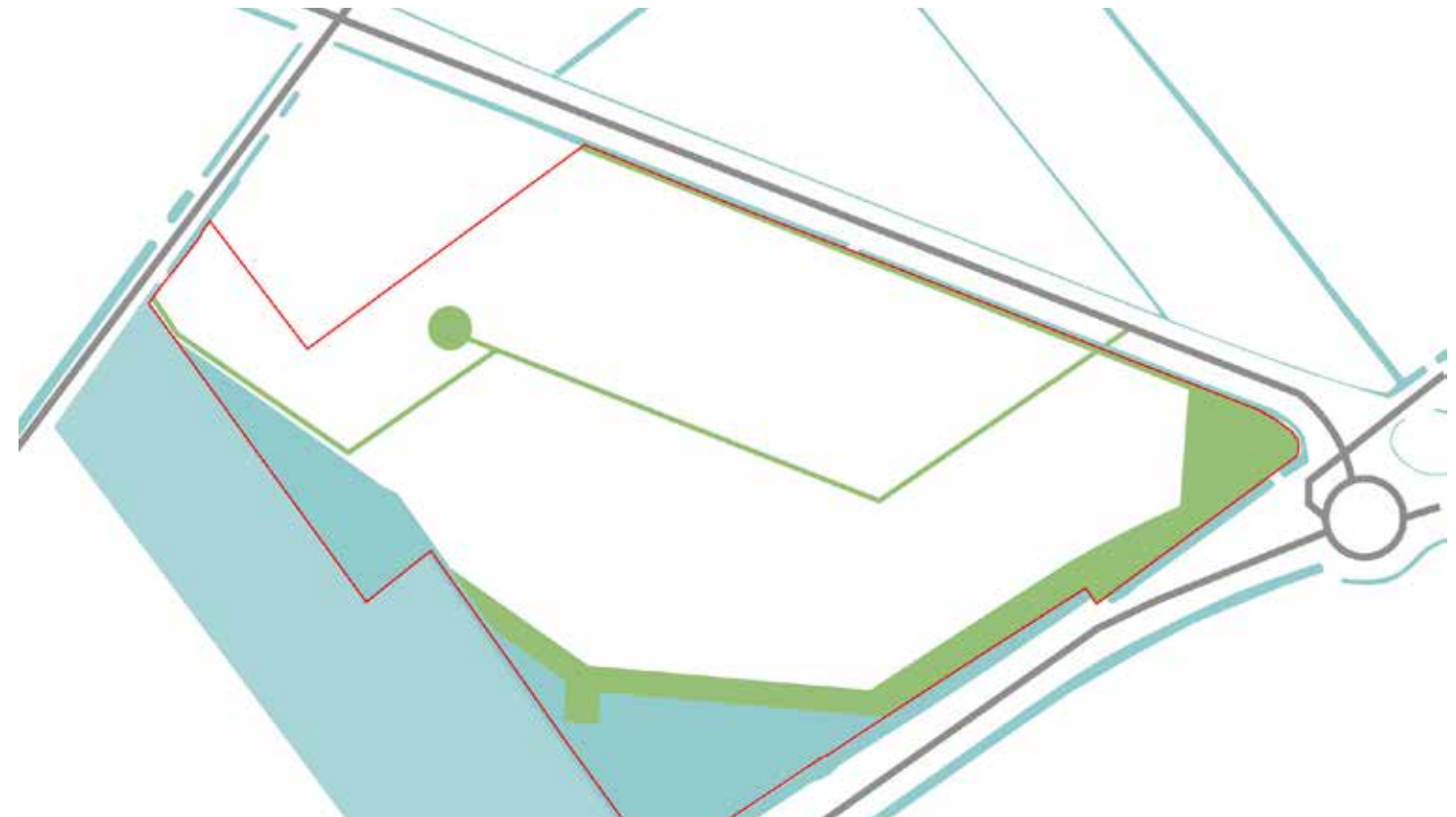
- Het plangebied wordt op één plek ontsloten via de Van Heemstraweg-Oost.
- De ontsluitingsstructuur binnen het plangebied is efficiënt zodat deze zo min mogelijk ruimte inneemt binnen het plangebied. Dit resulteert in een enkele ontsluitingsweg welke eindigt in een cul-du-sac.
- De kavels binnen het plangebied worden direct aangetakt op de hoofdontsluiting binnen het plangebied.
- Het meest noordwestelijke kavel krijgt als enige een ontsluitingsmogelijkheid op de Bommelsekade.
- Voor het stimuleren van het gebruik van fiets en de mogelijkheid voor het maken van een ommetje wordt er een langzaamverkeersroute aangebracht welke aansluit op de Bommelsekade.
- Het fietspad dient tevens als calamiteitenroute.

Groen blauwe structuren

- Het groen en de oppervlakte aan watercapaciteit wordt ingezet voor het definiëren van het ruimtelijke raamwerk en als overgang naar de omgeving.
- De randen van het bedrijventerrein krijgen een groene invulling, passend bij de kwaliteiten van het (omringende) landschap.
- In het gebied dient voldoende water gerealiseerd te worden zodat voldaan wordt aan de wateropgave conform de normen van Waterschap Rivierenland. Deze wordt gekoppeld aan de groenstructuur in de randen.
- Het uitgangspunt is om kavelgrenzen vorm te geven door middel van natuurlijke erfafscheidingen.



Principetekening: Ontsluiting van het plangebied is 1 ontsluitingsweg plus een doorsteek voor langzaam verkeer.



Principetekening: Groen blauwe structuren zorgen voor kwaliteit in de rand.



Legenda

-  Kavelgrenzen
-  Kavelsloten (indicatief)
-  Bebouwing (indicatief)
-  Bedrijfskavels
-  Rooilijn
-  Ontsluitingsweg
-  Fiets-/voetpad
-  Hoekaccent
-  Hoogspanningsleiding
-  Bestaand struweel
-  Nieuw te realiseren groenzone met ruigtevegetatie en struweel
-  Moeraszone
-  Elzenhaag
-  Laanbomen (verschillende soorten)
-  Verbijzondering beplanting
-  Fruitbomen

2.2 Stedenbouwkundig plan De Wildeman III

De stedenbouwkundige structuur voor De Wildeman III bestaat uit een eenvoudige opzet, waarbij maximale flexibiliteit voor de toekomstige kaveluitgifte een belangrijk uitgangspunt is. In overleg met potentiële kopers zal het eindbeeld van De Wildeman III bepaald worden.

De ontsluitingsweg van De Wildeman III sluit aan op Van Heemstraweg-Oost. De ontsluiting is de drager van het plan en is zeer bepalend voor de verkaveling van het gebied. Deze ontsluiting ligt evenwijdig aan de van Heemstraweg-Oost en takt hier ook op aan. De ontsluitingsweg van het bedrijventerrein eindigt in een cul-de-sac. Langzaam verkeer heeft wél de mogelijkheid om door te rijden en verder te gaan op de Bommelsekade. Dit om werknemers die per fiets het bedrijventerrein willen bereiken te stimuleren. Ook kan dit pad worden gebruikt voor een wandelommetje. De kavels worden direct ontsloten via de nieuwe ontsluitingsweg. Om de ontsluitingsweg een profiel te geven met een goede maat en schaal die voorbereid is op mogelijk zwaarder verkeer en een waarde heeft op het gebied van hittestress, is er gekozen om in het profiel ruimte te geven aan brede groene bermen van 4 meter breed.

De bestaande waterpartij vormt de ruimtelijke en fysieke begrenzing van de kavels aan de westzijde. Aan de noord-, oost- en zuidzijde (langs de Van Heemstraweg-Oost, hoogspanningslijn en langs N322) zijn groene zones gereserveerd als afscherming van het bedrijventerrein naar de omgeving. De groene randen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en aansluiting in de kleinschalige en landelijke omgeving. Deze groene randen worden verder uitgewerkt in hoofdstuk 3. Waar zicht is op het plangebied, moeten de bedrijven representatieve zijdes hebben.

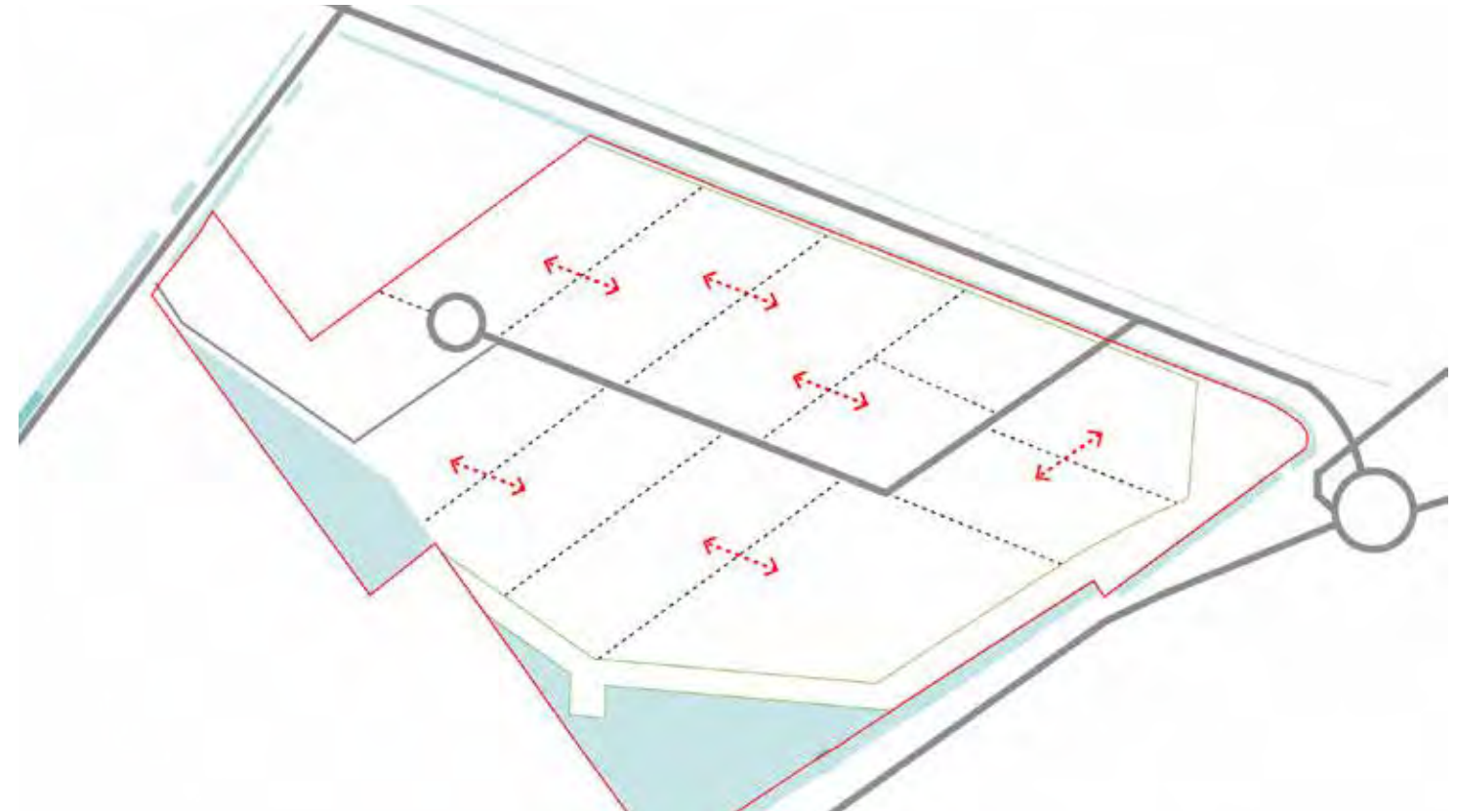
Voor het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een zonering in schaal van De Wildeman II naar het buitengebied. Aan de zijde van De Wildeman II kunnen grotere bedrijven hun intrek nemen, denk hierbij aan kavels rond de 2 hectare. Aan de zijde van het buitengebied nemen de kavels in grootte en schaal af, denk aan kavels rond de 1 à 0,5 hectare. Dit geldt eveneens voor de massa en hoogte van de bebouwing. Op de hoekkavels mag er sprake zijn van een bijzonder accent. De dieptemaat van de kavels ligt wegens de ontsluitingswegen en groenstructuren vast. Flexibiliteit in kavelgrootte is mogelijk door te schuiven in de breedtemaat van de kavels.

Verkaveling

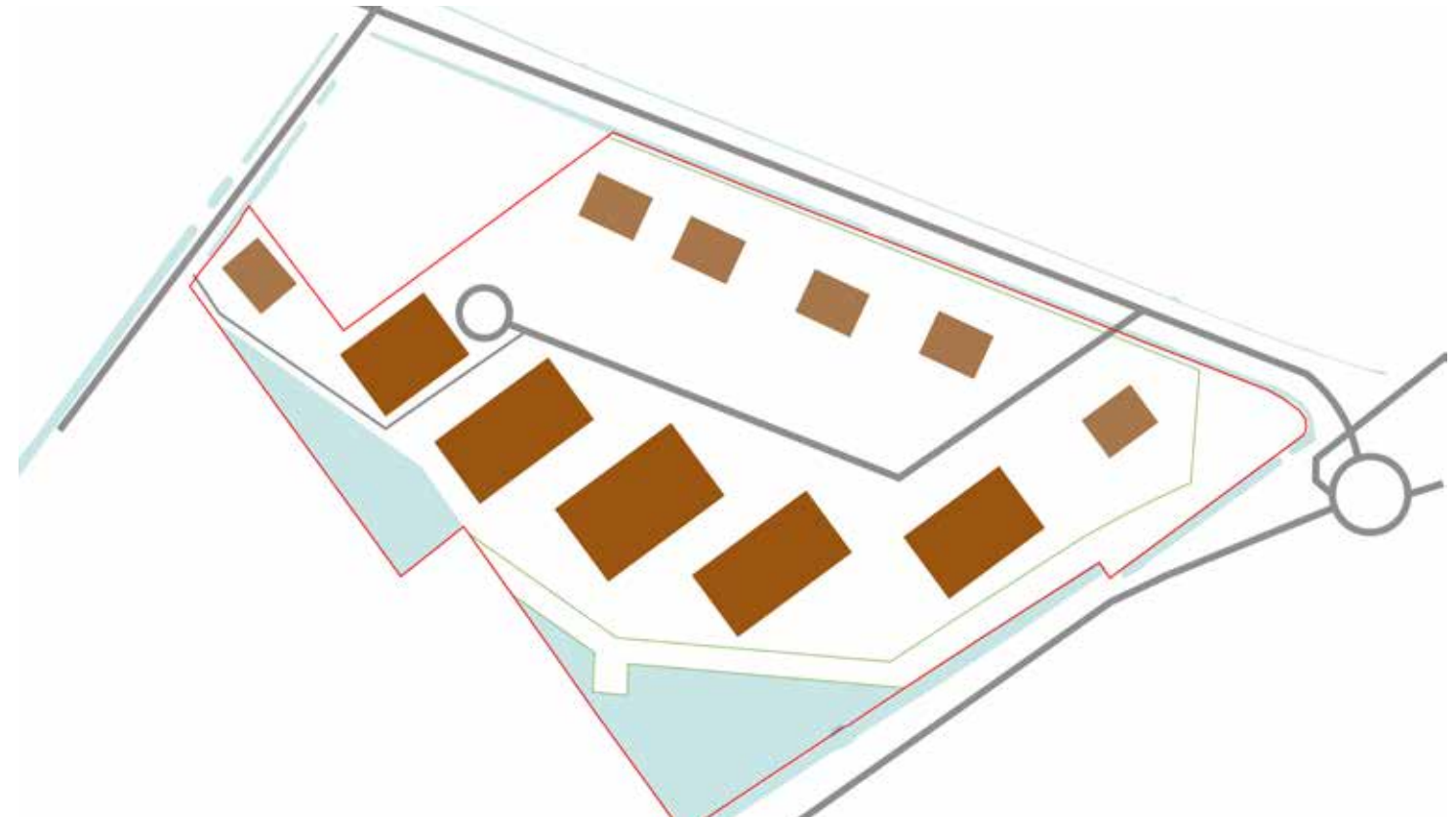
- Binnen de onregelmatige contouren van het plangebied zijn rationele en bedrijfseconomisch aantrekkelijke bedrijfskavels gewenst.
- De kavelstructuur van De Wildeman III is geschikt voor de uitgifte van kavels tot 2 hectare. Hierbij dienen de kavels flexibel te zijn in grootte zodat er goed ingespeeld kan worden op de wensen van potentiële kopers. Daarom staat de diepte van de kavels vast, maar kan de breedte afgestemd worden met potentiële kopers.

Korrelgrootte bebouwing

- De bebouwing is lager en kleiner aan de zijde van de Van Heemstraweg-Oost om zo een geleidelijke overgang naar het landschap te waarborgen.



Principetekening: flexibiliteit in de breedte van de verkaveling.



Principetekening: korrelgrootte bebouwing is groter aan de zijde van De Wildeman II, kleiner aan de zijde van het buitengebied.

2.3 Oppervlaktes

De oppervlakte van het plangebied is 8,9 hectare. Onderstaand zijn de oppervlaktes en percentages van de diverse onderdelen van het stedenbouwkundig plan met minimale en maximale oppervlaktes weergegeven. In afstemming met het waterschap is de uitkomst dat met de minimale oppervlaktes de benodigde watercompensatie wordt behaald.

Minimale oppervlaktes

Onderdeel	Opp. in m²	Percentages
Groenstructuur	13.383	15%
Waterstructuur	10.470	12%
Interne infrastructuur	4.056	5%
Uitgeefbare grond	61.559	69%

Maximale oppervlaktes

Onderdeel	Opp. in m²	Percentages
Groenstructuur	13.383	15%
Waterstructuur	10.470	12%
Interne infrastructuur	2.387	3%
Uitgeefbare grond	63.228	71%



Referentiebeeld groen bedrijventerrein - Grote Polder Zoeterwoude

3. BEELDKWALITEITSKADER

3.1 Uitgangspunt

Dit plan gaat uit van een regeling die de gekozen ruimtelijke opzet van het stedenbouwkundig plan ondersteunt. Voor de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein ligt de uitdaging in het voorkomen van de zichtbaarheid van gesloten gevelbeelden, een minder aantrekkelijke distributie ingang, containers, et cetera. De toegang van de gebouwen is naar de binnenzijde gericht en daarmee gekoppeld aan de interne ontsluitingsweg. De landschappelijke inpassing is gericht naar de buitenzijde en is daarmee gekoppeld aan de N322 en de Van Heemstraweg-Oost. Hierbij wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaand groen. Waar noodzakelijk wordt dit groen aangevuld en versterkt.

Het doel is om een aangename werkomgeving te scheppen die uiteindelijk afstraalt op de marketing van het terrein. De wens om zichtbaar te zijn kan prima gecombineerd worden met een mooi aangeklede buitenkant. Door aan te sluiten op het landschap in de directe omgeving, gecombineerd met een eigentijdse vormgeving van signalering, straatmeubilair, verlichting en verdere inkleding, biedt kansen voor een hoogwaardige en duurzame landschappelijke inpassing.

3.2 Beeldkwaliteitskader

Kavelstructuur

- De structuur van De Wildeman III is geschikt voor een combinatie van kleinere en grotere bedrijven. De structuur is gericht op uitgifte van kavels van kleiner dan 0,5 hectare tot kavels van 2,0 hectare.
- Kavelgroottes zijn kleiner aan de zijde van de Van Heemstraweg-Oost.
- De structuur dient flexibel en geschikt te zijn om goed te kunnen inspelen op de wensen van potentiële kopers. De indeling, zoals te zien op de afbeelding op pagina 8, is daarom slechts indicatief. Door te schuiven met de breedte-maat van de kavels kunnen er naar wens grotere/kleinere kavels gecreëerd worden.



Zicht op plangebied vanaf de Van Heemstraweg-Oost - google maps



Zicht op plangebied vanaf de rotonde kruising N322 en Van Heemstraweg-Oost - google maps



Zicht op plangebied vanaf de N322 - google maps

Groen en waterstructuur

- Groen en water in het openbaar gebied leveren een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde.
- De hoofdgroenstructuur ligt rondom de bedrijfspercelen, of wel, rondom het bedrijventerrein/plangebied en langs de hoofdontsluiting binnen het plangebied.
- Langs de Van Heemstraweg-Oost wordt een geschoren elzenhaag aangeplant van 3 meter breed met een dubbele rij in kruislingsverband. Deze breedte is voldoende voor een dubbele rij. Deze haag krijgt een uiteindelijke hoogte van +/- 15 meter.
- De westelijke hoek aan de rotonde wordt een spiegeling van het bestaande natuurgebied dat ligt aan de oostzijde van de rotonde.
- Aan de zuidzijde langs de N322, wordt het plangebied begrensd met een watergang met een natuurlijke oever met ruigtevegetatie. In de oeverzone kan struweel worden aangeplant die qua uitstraling aansluiting vindt met de groene structuur langs de N322. Dit struweel mag geen belemmering vormen voor kabels en (hoogspannings)leidingen. Tevens dient dit als extra landschappelijke omzooming.
- De hoofdgroenstructuur heeft langs het water een natuurvriendelijke oever.
- Langs de watergangen is een onderhoudstrook van 4 meter breed geïntegreerd in het talud.
- De langzaamverkeersroute wordt begeleidt door verspreide fruitbomen.



Referentie geschoren elzenhaag - Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, Landschap Erfgoed Utrecht



Hoofdgroenstructuur ligt buiten de bedrijfspercelen *Bedrijventerrein Deventer* - www.nk-tegelwippen.nl



Perenlaantje langs fiets/voetpad - www.natuurmonumenten.nl

Principes van het bedrijfskavel

- Daar waar zicht is op het kavel is er sprake van een representatieve zijde met een kwalitatief goede en verzorgde uitstraling. Architectonische vormgeving is hierbij van belang.
- Elk bedrijfskavel dient een representatieve uitstraling te hebben richting de interne wegen. Hoekkavels krijgen hierdoor op sommige locaties aan twee zijden een representatieve uitstraling.
- Op de hoekkavels mag er sprake zijn van een 'bijzonder accent'. Een bijzonder accent kan een hoogteaccent zijn in de bebouwing (maximaal 14 meter hoog), afwijkende architectonische vormgeving, afwijkende rooilijn, of een verbijzondering in kleur en/of materialisatie.
- Indien parkeerplaatsen worden aangelegd aan de representatieve voorzijde (interne ontsluitingsweg) van de kavel, is landschappelijke inpassing door middel van bomen en hagen een vereiste. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van inheemse soorten.
- Containers, opslag en dergelijke die vanuit de bedrijfsvoering noodzakelijk zijn mogen buiten staan mits deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Afscherming met groen is wenselijk.
- Per kavel is 1 inrit toegestaan.
- Het bouwvlak heeft aan de representatieve zijde van het kavel een rooilijn van 10 meter. De overige zijdes hebben een rooilijn van 5 meter tot aan de kavelgrens.
- Het kavel dat gesitueerd is aan de Bommelsekade heeft aan alle zijdes een rooilijn van 5 meter.



Groen ingepaste opslagruimte - www.streetspacegroup.co.uk



Twee architectonisch vormgegeven bedrijfspanden met kantoorruimte, Hoozevee - www.abbouw.nl



Natuurinclusief gebouw - Diederik de Jonge, Heembouw Architecten.

Verkeerstructuren en parkeren

- Het bedrijventerrein De Wildeman III wordt met één ontsluitingsweg ontsloten, die aantakt op de Van Heemstraweg-Oost. Bedrijven worden allemaal via deze ontsluitingsweg ontsloten, met uitzondering van het perceel aan de Bommelsekade.
- De gemeente legt de ontsluiting van de percelen aan. In overleg met de toekomstige bedrijven zullen de locaties bepaald worden.
- Kavels en ontsluitingen moeten ook toegankelijk zijn voor fietsers en voetgangers.
- Parkeren en manoeuvreren vindt plaats op de bedrijfsperven.
- Ligging en de parkeerstructuur is door de bedrijven vrij te bepalen op het eigen terrein. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met een representatieve uitstraling richting het openbare gebied.
- Het uitgangspunt is dat autoparkeren voor werknemers en bezoekers, waar mogelijk, in halfverharding wordt aangelegd.
- Een langzaamverkeersroute takt zowel aan op de Van Heemstraweg-Oost, alsmede de Bommelsekade.



Referentie duurzaam parkeren - Missouri Botanical Garden, www.pashekmtr.com



Referentie groen parkeren - Bedrijventerrein Berlin, buro SRO



Referentie driehoekig voorerf - Ecofactory, www.erdo.nl



Referentie halfverhard parkeren - Zonnecarport Lisserbroek, FARO architecten



Groene gevel
www.donkergroen.com



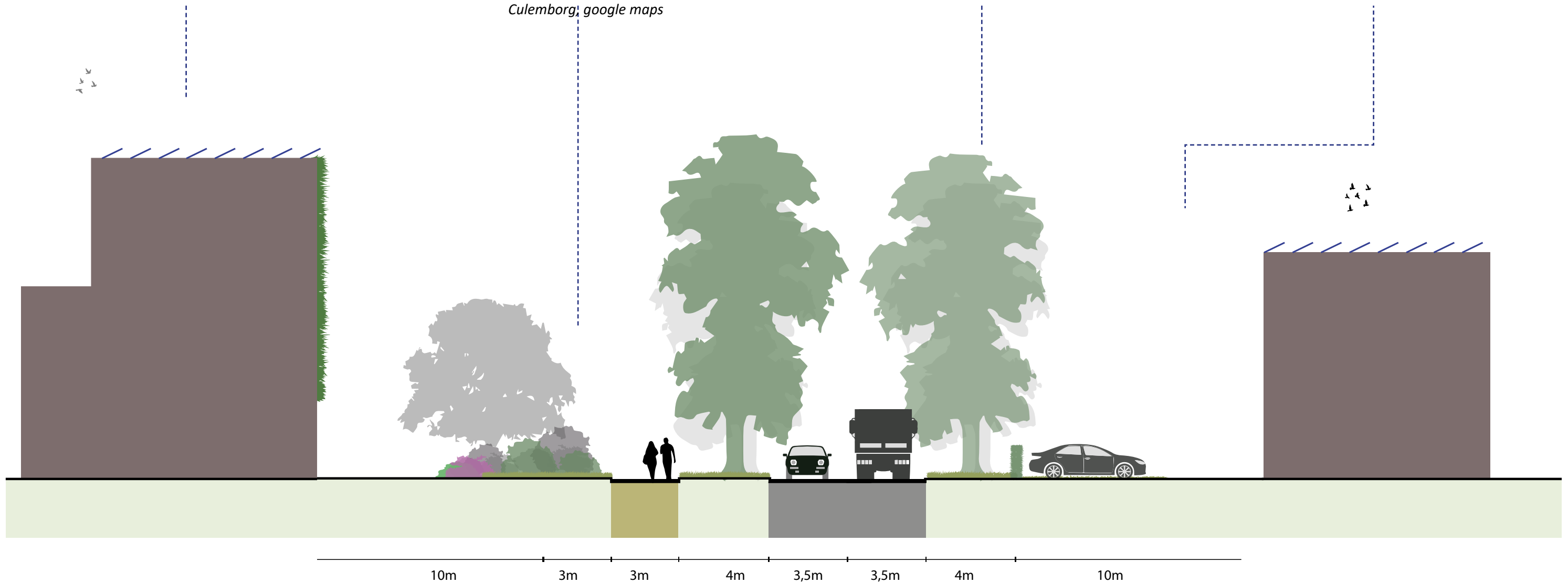
Walnoten/fruitbomenlaantje langs
fiets/voetpad
Culemborg, google maps



Referentie Steenweg Zaltbommel
google maps



Groene uitstraling voorzijde
www.roosrosarchitecten.nl



Bebouwingshoogte

- De bedrijfsbebouwing heeft een maximale hoogte van 14 meter. Zo blijft een geleidelijke overgang naar het landschap gewaarborgd.
- De elzenhaag kan uitgroeien tot een maximale hoogte van ongeveer 15 meter. Vanaf de rooilijn aangrenzend aan de elzenhaag is er een zone van 10 meter waarin de maximale bouwhoogte 10 meter is.
- Kavels aan de Van Heemstraweg-Oost zijn kleiner van formaat dan de overige kavels.



Referentie bouwhoogte (+/- 13 meter) - Pier14, Zwijndrecht



Referentie bouwhoogte (+/- 13 meter) - TradePark A58, Tilburg

Natuurinclusief bouwen

De gemeente wil dat in (nieuw)bouwprojecten altijd rekening wordt gehouden met de flora en fauna door het nemen van maatregelen ten behoeve van biodiversiteit. Om dit te bewerkstelligen zijn er diverse mogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn opgenomen in de [Handreiking Natuurinclusief Bouwen en Ontwikkelen](#).

Onderstaande tabel laat zien wat de onderverdeling in schaal is voor elk project. De kavelstructuur van De Wildeman III is geschikt voor de uitgifte van kavels tot 2 hectare. In de handreiking is een onderscheid gemaakt tussen verschillende schaal ontwikkelingen.

Schaal ontwikkeling	Oppervlak
Klein	Tot 1.000 m ²
Middel	1.000 – 2.500 m ²
Groot	Groter dan 2.500 m ²

Omdat de kavelstructuur van De Wildeman III geschikt is voor de uitgifte van kavels tot 2 hectare, wordt er gekeken naar de schaal ontwikkeling 'middel'. In deze schaal kunnen maximaal 22 punten worden behaald. Voor de puntentelling wordt verwezen naar de ['Handreiking Natuurinclusief Bouwen en Ontwikkelen.'](#) Verder gelden de volgende duurzaamheidscriteria.

Duurzaamheidscriteria

- Ondernemers zijn verplicht om de dakconstructie geschikt te maken voor groene daken of zonnepanelen zodat deze direct of op een later moment eenvoudig geplaatst kunnen worden. Panelen op het dak dienen aan het zicht onttrokken te worden.
- De bedrijven die zich vestigen op het bedrijvenpark zullen worden geïnformeerd en geënthousiasmeerd over het gebruik van elektrische vervoersmiddelen. Daarbij hoort ook de aanleg van laadpalen voor fietsen en auto's.
- Bedrijven worden geïnformeerd en geënthousiasmeerd over het gebruik van groene gevels.
- Het gebied wordt volledig voorzien van LED-verlichting, waarmee een energiebesparing van 70% of meer bereikt kan worden ten opzichte van conventionele verlichtingssystemen.
- Om het bedrijventerrein als geheel een groene uitstraling te geven, dienen kavels waar mogelijk zoveel mogelijk groen ingericht te worden.
- Het uitgangspunt is dat autoparkeren voor werknemers en bezoekers, waar mogelijk, in halfverharding wordt aangelegd.
- Nieuwe initiatieven ten behoeve van duurzame energie worden groen ingepast.



Referentie groene gevel - Funen Amsterdam



Referentie sedumdak met zonnepanelen - www.greenpro-online.be

3.3 Criteria Beeldkwaliteit

Om goed aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van De Wildeman I en II vertonen de beeldkwaliteitseisen voor De Wildeman III veel overlap met de eisen voor de andere twee gebieden. Af en toe is er een ander accent gekozen omdat op bedrijventerrein De Wildeman III “kleinere” gebouwen voorkomen en ook de goede overgang naar het landschap van belang is.

Uitstraling bebouwing

De aantrekkelijkheid en uitstraling van De Wildeman III zal naast de groene randen rondom het terrein ook worden bepaald door de beeldkwaliteit van de gebouwen. Vooral de ligging aan de hoofdontsluiting van het bedrijfsterrein De Wildeman III en de Van Heemstraweg-Oost vraagt om een zorgvuldige invulling. De architectuur van de bedrijfspanden vormt niet alleen het visitekaartje voor het bedrijf zelf, maar is vanwege de ligging aan de belangrijke hoofdstructuren, tevens van belang voor het bedrijvenpark als geheel. Met name de keuzes voor de oriëntatie van bebouwingsvolumes, uitwerking van accenten en plaatsing van reclames bepalen voor een belangrijk deel het bebouwingsbeeld. Daarom is een zorgvuldige en goede architectonische vormgeving van de bebouwing een belangrijk uitgangspunt.

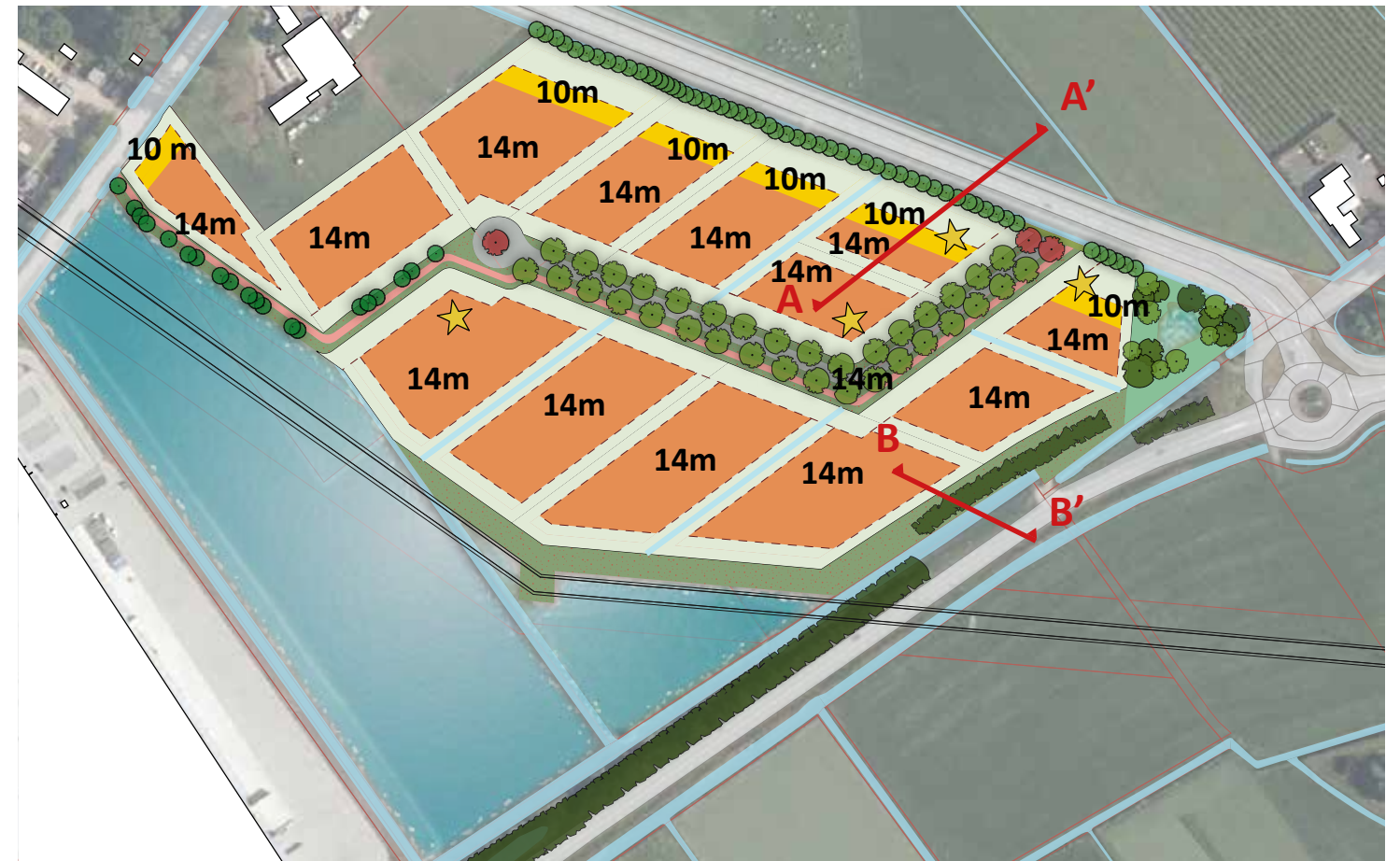
Situering bebouwing

De oriëntatie van het gebouw is primair gericht op de ontsluitingsweg. De meest representatieve bedrijfsgedeelten worden dan ook aan deze weg gesitueerd. Het is aan te raden de voorgevel van representatieve delen van het gebouw in één lijn te plaatsen, die het beloop van de weg volgt. In de overgang naar het omliggende landschap is het van belang om verrommeling te vermijden. Dit wordt gedaan door het plangebied in te passen met een landschappelijke omzooming. Hierbij blijft het open karakter van het landschap bewaard en het wordt het plangebied natuurlijk verankerd in de context.

Bouwhoogten

Op De Wildeman III zijn twee maximale bouwhoogten aangegeven. Hierbij is zorgvuldig gekeken naar de impact van de hoogte op de omgeving en het landschap. Vanwege de relatie en de beleving van het open en kleinschalig landschap is er een lagere bouwhoogte aan de zijde (aan de Van Heemstraweg-Oost), met een maximale hoogte van 10 meter. Door een zone van 10 meter toe te passen waarin de bebouwing wordt verlaagd, ontstaat er een geleidelijke overgang naar het open landschap. Dit sluit aan op de Wildeman I en Wildeman II. De overige bebouwing in het plangebied mag maximaal 14 meter hoog worden en is in lijn met de bebouwing aan deze zijde van De Wildeman I en De Wildeman II.

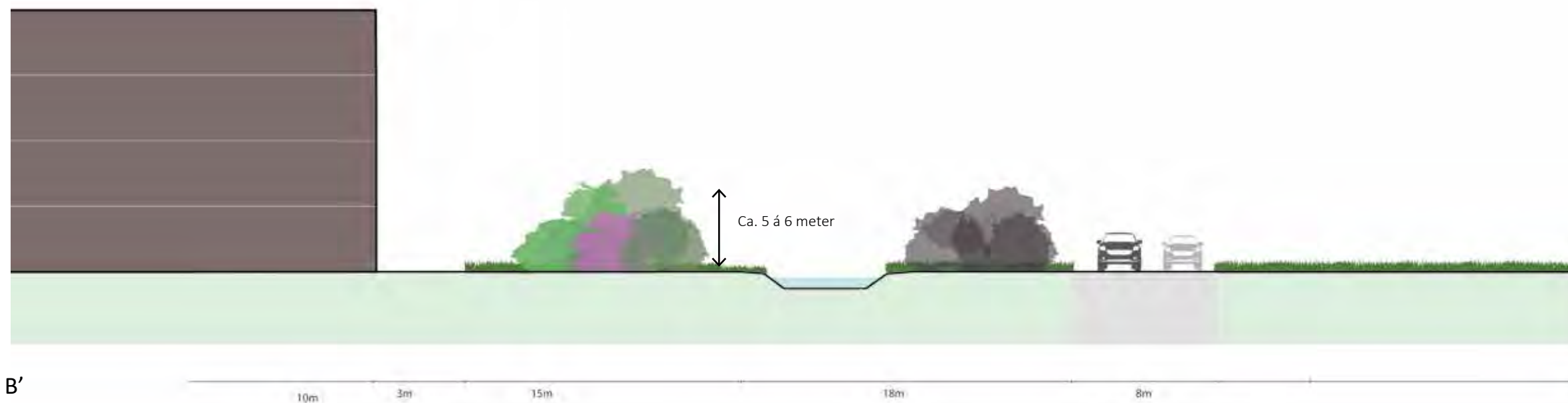
Daarmee is niet de bebouwing vanaf deze zijde volledig uit het zicht, maar is er wel sprake van een voldoende inpassing en natuurlijke overgang van het landelijke gebied naar het bedrijventerrein.



Principe hoogtematen bebouwing. oranje = maximaal 14 meter hoog. Geel is maximaal 10 meter hoog



Doorsnede A - A'



Doorsnede B - B'

Massa en vorm

De bebouwing bestaat uit compacte, rechthoekige volumes en zijn plat afgedekt. De massa en vorm van de bebouwing samen resulteert in een eenduidig en rustig straatbeeld. Een grotere plasticiteit in de massaopbouw en een grotere variatie in de gevel is gewenst aan de (nieuwe ontsluitingsweg) van het perceel. In gevels van grootschalige hallen wordt geleding aangebracht die past bij de schaal van het gebouw. Losse openingen in de hal worden architectonisch met elkaar in verband gebracht, bijvoorbeeld in puien of stroken.

Kleur- en materiaalgebruik

Uitgegaan wordt van neutrale hoofdkleuren. Aardetinten en kleuren zoals donkergroen, bruin, grijs en zwart zijn hierbij geschikte kleuren. Primaire of aandacht vragende kleuren zijn niet toegestaan, alsmede glimmende materialen. Voor de representatieve bouwdelen kan een uitzondering worden gemaakt, indien het logo en/of de bedrijfskleuren op een zorgvuldige wijze in het architectonisch ontwerp worden verwerkt.

Indien gebruik wordt gemaakt van de maximale bouwhoogte van 14 meter dient de materiaal- en kleurkeuze van de bebouwing zorgvuldig te worden toegepast, om te voorkomen dat de hogere delen van de bedrijven de horizon domineren.

Reclame en bewegwijzing

Reclame heeft een ondergeschikt karakter in het (totaal) gevelbeeld en dient geïntegreerd te zijn in het ontwerp van de gevel. Reclame is alleen toegestaan aan de gevel die zich richt naar de nieuwe ontsluitingsweg. De bewegwijzing wordt door het parkmanagement geregeld en sluit daarmee aan bij De Wildeman I en II.

Erfinrichting

Een verzorgde aanblik van het privéterrein draagt in belangrijke mate bij aan de kwalitatieve uitstraling van het bedrijvenpark, en de onderlinge samenhang van de diverse beeldbepalende zones. Het ontwerp van het bedrijfspand moet vergezeld gaan van een ontwerp voor het terrein om het gehele gebouw, dat inzicht geeft in onder andere wijze van ontsluiten, parkeren, opslag, containers, beplanting, erfafscheidingen, terreinverlichting. Parkeren en manoeuvreren dient op eigen terrein te worden opgelost. Buitenopslag is niet toegestaan tenzij dit aan het zicht wordt onttrokken (achter bebouwing en/of muur).

Straatmeubilair

Straatmeubilair is in lijn met De Wildeman I en II.



Referentie kleur- en materiaalgebruik bedrijfsgebouw Your Surprise, Zierikzee- www.pzc.nl, Marieke Mandemaker



Referentie terreininrichting Chineham business park - www.chinehampark.co.uk



Kruidenrijk grasland - www.greenportvenlo.nl

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

4.1 Zonering

Het gebied vormt de grens tussen de uiterwaardennatuur (Natura2000), voormalig onland (elzen en wilgen op rabatten), vruchtbare gronden (de 4 heuvelen/Wijndomein Jannestraat) boomgaarden en oeverwalstructuren. De Wildeman III komt te liggen in het Hurwenensche Broek. Een gebied dat, zoals de naam al aangeeft, een voormalig laag gelegen gebied is waar met name de elzen zich erg in thuis voelt. In de buurt zijn nog diverse landschapselementen die verwijzen/spiegelen naar een verleden waar de natuur ten dienste stond van de mens: elzenhagen, noten/perenlaan en monumentale erfbepantingen.



Voorstel stedenbouwkundige inpassing



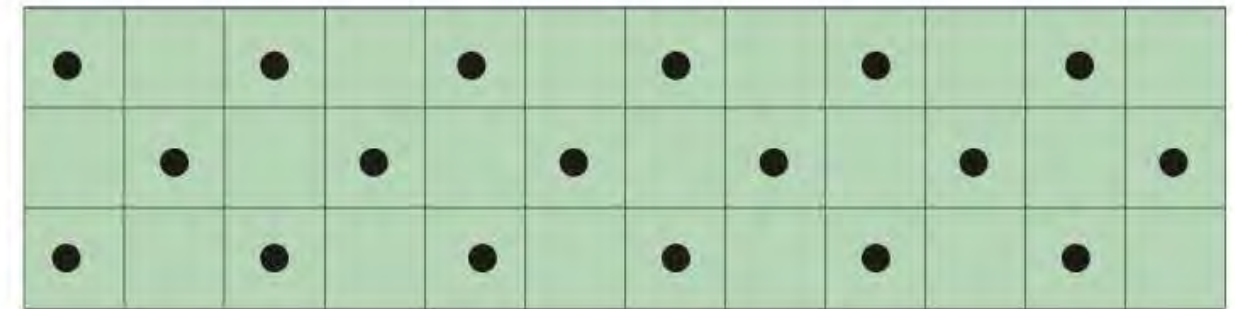
Zonering landschappelijke inpassing

1. Elzenhaag (*Alnus glutinosa*)

Evenwijdig aan de Van Heemstraweg-Oost stellen we ons voor elementen uit de directe omgeving te gaan gebruiken in een functionele setting voor het bedrijventerrein. Aansluitend op de retentie en het groen een gesloten elzenhaag zoals die verderop aan de weg staat: elzen in dubbele rijen geplant in kruislings verband. Bestaand groen blijft waar mogelijk behouden. Doorzichten op het bedrijventerrein zijn minimaal bij een goed beheer van de elzenhaag.

De breedte van de elzenhaag is 3 meter. Door kruislings aan te planten is deze breedte voldoende. Door een elzenhaag aan te planten en deze regelmatig te snoeien, groeien de elzen dichters naar elkaar waardoor de bedrijven goed worden ingepast. Een elzenhaag kan makkelijk uitgroeien tot +/- 15 meter hoogte.

Een elzenhaag kun je op verschillende manieren beheren. Je kunt de elzenhaag als hakhout beheren of laten uitgroeien tot bomen. Als je het als hakhout gaat beheren, krijg je een dichtere haag, maar betekent het wel dat je om de circa 5 jaar alles tot de grond afzet. Als je ze tot boomvorm laat uitgroeien wordt de haag hoger maar ook transparanter. Voor de landschappelijke omzooming van het plangebied is het niet wenselijk om alles tot de grond af te zetten.



Aanplant principe uitsnede 12x3 meter. Elzen in driehoeksverband aangeplant zonder achterbegroeiing. Vanaf het najaar ontstaat er zicht op het plangebied. Dit is zichtbaar op onderstaande referentiefoto's.



Referentie elzenhaag - www.plattelandoij.wordpress.com

2. Entreegebied en hoofdontsluiting

Bij de vermoedelijke entree stellen we voor om aan de ingang twee monumentale bomen te planten zoals in de buurt te vinden. Een goed voorbeeld hiervan is de rode beuk. Deze komen ook terug bij de statige landhuizen aan de dijk en zijn een duidelijke visuele markering. De toegangsweg wordt uitgevoerd als laanstructuur met een combinatie van inheemse soorten. Hierbij kan een mengeling plaatsvinden van bijvoorbeeld haagbeuk, zomereik, fladder-/gladde iep, zwarte els, populier of wilg. Door hier niet voor een enkele soort te kiezen, versterken we de biodiversiteit.

Omdat de laanstructuur als ‘kapstok’ dient van het plan, wordt deze op een formele manier vormgegeven en beleefd. De laanstructuur en hiermee de binnenzijde van het plangebied krijgt hiermee een meer formele parkachtige uitstraling.

Aan de buitenzijde van het bedrijventerrein worden soorten aangeplant die passen bij de landschappelijke karakteristieken van de omgeving.

Wegen en dijken in het rivierengebied worden vaak beplant met fruit- en notenbomen. Ook in de directe omgeving komt dit boomtype voor. *Zie ook (H.C. de Jonghweg/ Jannestraat)*. Het toevoegen van streekeigen landschapselementen en beplanting in het plan, zoals begeleidende fruitbomen langs het doorgaande fietspad, dragen bij aan de beeldkwaliteit, bieden bovendien schaduw ter voorkoming van hittestress en daarbij is eetbaar fruit aantrekkelijk voor zowel mens als dier.

Kruidenrijk grasland

Het grasland binnen de ontwikkeling wordt ingezaaid met inheems kruidenrijk gras, passend bij de bodemsoort. Door middel van doordacht maaibeheer kan kruidenrijk grasland op een spontane manier tot ontwikkeling komen en heeft het de voorkeur inzaaiing tot een minimum te beperken.

Verwilderingsbollen ter versterking van kruidenrijk grasland

Kruidenrijk grasland kan worden versterkt door verwilderingsbollen mee in te planten. Verwilderingsbollen zijn winterharde bollen die ieder jaar terugkomen. Kenmerkend van deze bollen is dat ze zichzelf handhaven en vermeerderen. Op grotere locaties geven verwilderingsbollen veel kleur in het voorjaar. Voor een goede dekkingsgraad is het wenselijk om minimaal 20% van de totale oppervlakte grasland in te zaaien.



Referentie accent bij entree - Rode beuk, Stichting Wilhelminapark

Gefaseerd maaibeheer

Door gefaseerd maaibeheer toe te passen, wordt niet de gehele vegetatie in een keer gemaaid, maar blijft steeds een deel van de vegetatie, aan de rand of in het in midden van het perceel, staan.

Bij een volgende maaibeurt in hetzelfde jaar wordt deze alsnog gemaaid terwijl je dan weer een ander deel weer ongemaaid laat. Hierdoor ontstaat variatie in hoogte en leeftijd van de vegetatie, wat gunstig is voor de biodiversiteit.

3. Moeraszone

Ten noordoosten van het plangebied ligt een bestaand moerasachtig gebied. Dit wordt gespiegeld in de noordoost hoek van het plangebied, waardoor hier ook een moerassig gebied ontstaat. Dit is gunstig voor de biodiversiteit, geeft een entree en is een verbindend element met het omliggende landschap. Naast de impuls voor de biodiversiteit, kan in dit gebied de opgaande beplanting het zicht op het bedrijventerrein beperken.

In het ontwerp is deze zone ingetekend met een oppervlakte van ongeveer 2.360 vierkante meter. Met deze oppervlakte is er voldoende ruimte aanwezig om 1.380 vierkante meter waterberging te kunnen realiseren.



Bestaande situatie natuurgebiedje overzijde rotonde - google maps



Bestaande situatie natuurgebiedje overzijde rotonde - google maps

4. Groenzone langs de N322

Langs de N322 is bestaand struweel aanwezig dat het zicht grotendeels op het bestaande bedrijventerrein ontnemt. Geadviseerd wordt om het nieuwe struweel in sortiment gedeeltelijk aan te laten sluiten op het bestaande struweel

Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ondergrondse hoogspanningsleiding. Er kan goed gebruik gemaakt worden van in het rivierenlandschap passende planten als: knotwilg, meidoorn of zwarte els op stoof. Dit sortiment kan worden aangevuld met bijvoorbeeld sleedoorn. Op deze manier ontstaat een continuering van het straatbeeld en is ook in de winterperiode een groen aanzicht aanwezig. De landschappelijke omzooming van het plangebied wordt zo versterkt op plekken waar deze nu nog niet aanwezig is.

Zoals in de bestaande situatie dient er ook rekening te worden gehouden met de hoogte van het struweel in relatie tot de bovengrondse hoogspanningsleidingen. Door hoogteverschil aan te brengen in het struweel ontstaat er door de schaduwwerking van de beplanting een diversiteit in het bodemleven. Hoogteverschillen in struweel leiden niet tot extra zichtlijnen op het plangebied. Het struweel wordt aangeplant volgens het 'boom-zoom-mantel' principe, waarbij hogere soorten in het midden worden aangeplant, en lagere soorten aan de buitenzijde. Nieuw te planten struweel heeft een aankoopmaat van 60 - 80. Deze aankoopmaat wortelt het snelst en groeit het snelst uit.

Gevarieerde struiken die verspreid in de tijd bloeien en later in het jaar vruchten dragen, zijn aantrekkelijk voor insecten en vogels. Ook voor wilde bijen vormen struiken - vooral vroeg in het seizoen - een belangrijke aanvullende nectar- en stuifmeelbron. Door soorten met doornen op te nemen worden ook nog eens aantrekkelijke nestplaatsen voor kleinere diersoorten gecreëerd. De struweelzone wordt verrijkt met het plaatsen van bijenhôtels.

Voor het welslagen van het struweel geldt dat de eerste drie jaar bestaan uit een intensieve vorm van beheer. Op deze wijze wordt krijgen de soorten de ruimte om aan te slaan. Na drie jaar heeft het plan zich kunnen verankeren en stabiliseren en zal het beheer heel sterk extensief zijn en vooral gericht zijn op instandhouding. Op de volgende pagina zijn referentiefoto's van het struweel te zien.



Bestaande situatie, struweel onder hoogspanningsleidingen. Kijkrichting vanaf de rotonde richting De Wildeman II - google maps



Bestaande situatie, struweel onder hoogspanningsleidingen. Kijkrichting naar de rotonde toe - google maps



Knotwilg - www.floravannederland.nl



Sleedoorn - www.floravannederland.nl



Meidoorn - www.floravannederland.nl



Zwarte els (op stoof) - www.denmulderboomteelt.nl

5. Natuurvriendelijke oevers

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd over de gehele lengte van het plangebied. Dit in combinatie met rietkragen en kruidenrijk grasland. Deze versterken de biodiversiteit. Volgens de 'Handreiking Natuurinclusief Bouwen' levert een inspanning van 1 - 5 meter natuurvriendelijke oever 1 punt op. Bij een inspanning van >30 meter natuurvriendelijke oever levert dit 4 punten op.

De natuurvriendelijke oevers leveren een grote kwaliteitsverbetering voor oeverplanten en watergebonden fauna zoals amfibieën, vlinders en libellen. Deze diersoorten brengen ook een deel van hun levenscyclus op land door, en de oeverzone en aangrenzende natuurelementen bieden hen hoge kwaliteit leefgebied, veel hoger dan het huidige gebruik als (intensief) grasland. De rietkragen en struweelelementen bieden ook leefgebied voor kleine marterachtigen zoals bunzing, overwinteringsgebied voor amfibieën, en broedplaats voor vogels.



Sloot tussen twee bedrijven, bedrijventerrein BT A12 te Ede - google maps.

6. Kavelsloten

Kenmerkend aan dit gebied is dat kavels worden gescheiden door zogenoemde 'kavelsloten'. Dit zijn vrij smalle sloten (+/- 1m breed) met steile oevers (talud 1:2). Door deze in het plangebied waar mogelijk te behouden, of terug te brengen krijgen de kavels een natuurlijke begrenzing. Kavelsloten kunnen waar mogelijk pas ontwikkeld gaan worden als het eerste kavel verkocht is.

Voor kavelsloten kunnen extra punten worden behaald volgens de handreiking natuurinclusief bouwen wanneer deze met een natuurvriendelijke oever worden aangelegd.



Sloot tussen twee bedrijven, bedrijventerrein Schelluinen - google maps.

