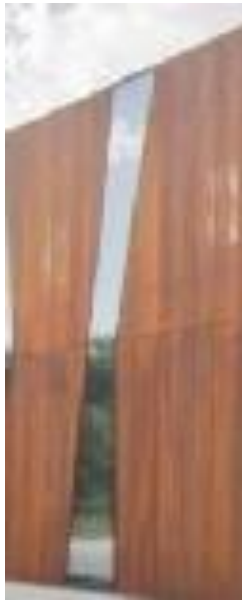


BEELDKWALITEITPLAN

Bedrijvenpark

Het Klooster deelgebied 4

NIEUWEGEIN



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Nieuwegein



opdrachtgever: Gemeente Nieuwegein
opdrachtnr: 20181371
datum: 17-01-2022
referte: Stefan la Grand/Wietse Kraaijeveld

Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



1 Aanleiding

Bedrijvenpark Het Klooster blijft in ontwikkeling. De deelgebieden 1, 2 en 3 zijn grotendeels gerealiseerd en nu is er een uitbreiding beoogd met een extra deelgebied 4. Destijds is er een beeldkwaliteitplan opgesteld met flexibele regelingen met het oog op een duurzaam, hoogwaardig en vooral realiseerbaar bedrijvenpark. Naast duidelijke criteria die werden gesteld was er ook een inspiratiekader meegegeven voor de ontwikkeling. Met die basis is dit beeldkwaliteitplan opgesteld en voortgezet.

Ambitie

Dit beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspirerend document om samen op zoek te gaan naar kwalitatieve invulling van de locatie en de kavels. De ambitie en uitgangspunt blijft dat het bedrijvenpark Het Klooster een duurzaam bedrijvenpark met hoogwaardige kwaliteit en uitstraling is. Het gaat uit van deze eerder gestelde kwaliteitsambitie. Voor de belangrijkste beeldkwaliteitsaspecten worden nog steeds duidelijke criteria gesteld en een kader meegegeven voor de ontwikkeling. Dit kader bestaat uit suggesties, aanwijzingen en tools om het bedrijvenpark een optimale uitstraling te geven. Dit geldt voor de inrichting van het openbaar gebied en de kavels én de vormgeving van de gebouwen.

Zo is het plan vooral gericht op regie, grotendeels stimulerend, maar voor de essentiële onderdelen bindend. Het beeldkwaliteitsplan moet immers voldoende kwaliteitsborging garanderen aan bedrijven die in het gebied willen investeren. Maar ook moeten de karakteristieken van het gebied versterkt kunnen worden.



Knooppunt
Lunetten

Laagraven

A27

Nieuwegein

Houten

Plofsluis

Amsterdam-Rijnkanaal

Inundatiekanaal

Heemsteedsesweg

Houtense wetèn /

Vuilecopse wetering

-11

Hoon wetering

Houtense wetering

Schalkwijkse wetering

A27

2 Opzet en algemene uitgangspunten

Opzet

De uitbreiding van bedrijventpark Het Klooster wordt ontwikkeld ten noorden van het huidige park. Dit nieuwe deelgebied is aansluitend aan het Amsterdam Rijnkanaal en vormt een belangrijke bijdrage aan de entree van Nieuwegein vanaf de A27.

De opzet van deelgebied 4 is voornamelijk bepaald door de verkavelingsrichting en de landschappelijke lijn van de Houtense wetering, welke een restant is van een crevasse (uitbraaksleuf) in de ondergrond. Deze verkaveling is het gevolg van ontginningen en heeft een oost-west structuur waarbij de aansluiting met het huidige bedrijventpark in de noord-zuid richting blijft. Zo ontstaan er vier logische kavels. Daarnaast hebben de randen van de kavels verschillende landschappelijke waardes, ten oosten het Amsterdam Rijnkanaal, ten zuiden de Vuilcopse Wetering en ten westen de Vuilcop, welke historisch gezien aansloot op de Heemsteedse weg.

Het gebied ligt in de Nieuwe Hollandse Waterlinie, een verdedigingslinie van 85 km lang en 3-5 km breed die tussen 1815 en 1940 is gebruikt. Het gebied kon ten tijden van oorlogsdreiging onder water worden gezet en maakte Holland onbereikbaar. Het is nu het grootste rijksmonument van Nederland.

Algemene uitgangspunten

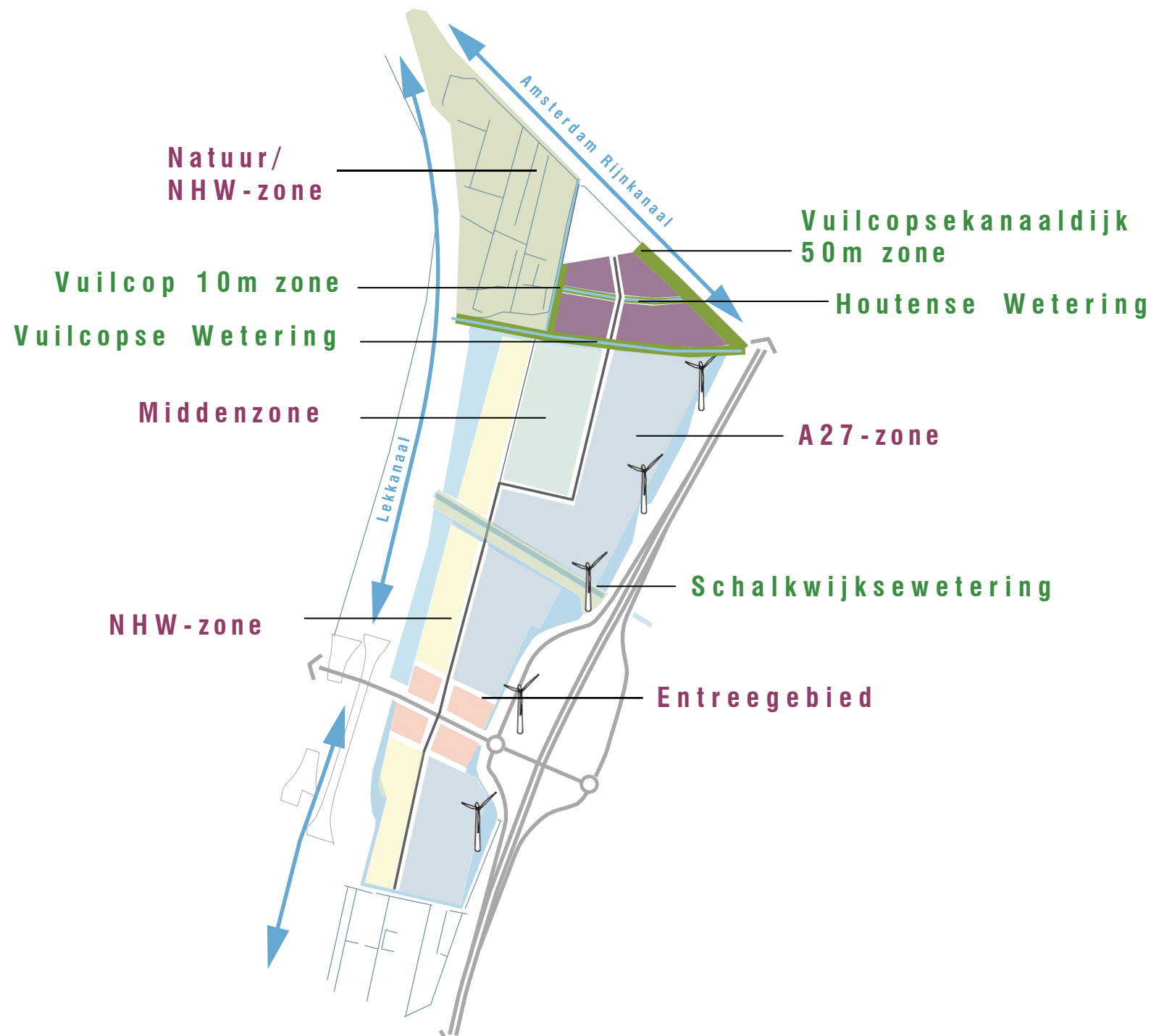
Cultuurhistorische waarden als algemene uitgangspunten:

- Houtense wetering: watergang midden over het terrein van west naar oost, al aanwezig ten tijde van aanleg Nieuwe Hollandse Waterlinie

- Heemsteedsche weg (huidige Vuilcop): kade ten westen van het plangebied
- Ontginningskade aan de zuidkant van het plangebied
- Amsterdam Rijnkanaal: geopend in 1952, vormt een recent hoofdstuk van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Door de aanleg van het kanaal zou de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet meer functioneren. Daarom werd op de splitsing van het Lekkanaal en het Amsterdam-Rijnkanaal vanaf 1937 de Plofsluis gebouwd.
- Openheid: Het agrarisch cultuurlandschap met ontginningsloten functioneerde oorspronkelijk als inundatiegebied.
- Archeologische vondsten als inspiratie voor de nieuwe bebouwing.

Hoofdontsluiting

- De hoofdontsluiting van het gebied heeft een karakteristiek en hoogwaardig vormgegeven profiel met een middenberm met daarin een bomenrij.
- Deze as is een belangrijk element in de kwaliteitsbeleving van het terrein. In de praktijk blijkt dat de eerder voorgeschreven gecombineerde inritten van bedrijven niet altijd even efficiënt zijn. Wanneer er meer inritten worden gemaakt zal de middenberm op meer plekken overrijdbaar moeten zijn om het vrachtverkeer de kavels te kunnen laten opdraaien.
- Het uitgangspunt is om meer inritten toe te staan en de gebruiksmogelijkheden van het park en de kavels te vergroten. Hierbij is van groot belang dat de groene kwaliteit van deze as overeind blijft.



3 Zonering

Zonering

De verkaveling van deelgebied 4 is qua grootte en vorm aansluitend op de kenmerken van de midden- en A27 zone in deelgebied 3. Hier is ingespeeld op de omgevingskenmerken van het Amsterdam Rijnkanaal, de A27, de Houtense en Vuilcopse Wetering en de Vuilcop. Water en groen zijn de grote verbindende landschappelijke kwaliteit in het gebied.

In dit gebied worden de middelgrote en grote volumes gebouwd. Langs het Amsterdam Rijnkanaal en de A27 presenteren de bedrijven en het terrein zich als geheel wat vraagt om een aantrekkelijke en hoogwaardige uitstraling. Een hoogteaccent als herkenningspunt van het gebied zal hier een bijdrage aan leveren.

OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte bestaat verkeersruimte, de groene zones en de wateringen. Het profiel van de hoofdweg is vormgegeven vanuit een hoge kwaliteitsambitie. De groene middenberm met bomen bepaalt voor een belangrijk deel het beeld.

De Vuilcopsekanaaldijk is een aantrekkelijke fiets- en wandelroute langs het Amsterdam Rijnkanaal. Deze bomenlaan moet behouden blijven en daarnaast zal een zone van 50m tussen het bedrijvenpark en het kanaal groen worden ingericht.

Ook de andere watergangen met oevers zijn een belangrijke belevingskwaliteit op het park. De oevers langs de Vuilcopse Wetering en in de 10m zone van de Vuilcop worden natuurvriendelijk ingericht en krijgen een robuust uiterlijk. De Houtense Wetering wordt behouden en vormt een groene zone van minimaal 17m breed met een langzaam verkeer verbinding. Zorg voor een hoogwaardige groene aansluiting op deze groene zones.

UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE

Profiel hoofdweg	
	In- en uitritten minimaal 30 m uit kruispunten
Deelgebied 4	Hoogwaardige profielinrichting met middenberm. Extra inritten over de middenberm kunnen worden gemaakt, mits het groene beeld overeind blijft. Dit betekent dat het aantal inritten tot een minimum wordt beperkt en zover mogelijk uit elkaar worden geplaatst.
Reclame	Geen losse reclamemasten.
Groene zones	Hoogwaardige aansluiting op groene zones
Vuilcopse Kanaaldijk	50 m groene zone tussen bedrijventerrein en kanaal.
Houtense Wetering	Behoud van wetering, in minimaal 17m brede groene zone met een langzaam verkeer verbinding.
Vuilcop	10 m groene zone tussen bedrijventerrein en Vuilcop.
Vuilcopse Wetering	5 m groene zone met natuurvriendelijke oevers tussen bedrijventerrein en Vuilcopse Wetering.

Groen begeleiding hoofdweg

Behoud zoveel mogelijk het groene profiel met middenberm zoals in deelgebied 3. Plaats eventuele nieuwe (extra) inritten zo, dat zoveel mogelijk bomen in de middenberm kunnen blijven staan. Hou het park zo groen mogelijk, dit is een belangrijke kwaliteit.

Geef overrijdbare delen van de middenberm zo vorm dat deze het groene beeld zo min mogelijk onderbreken (denk bijvoorbeeld aan halfverharding of slechts een minimaal benodigde breedte).

Hagen langs de weg (op eigen terrein).

KADER OPENBARE RUIMTE

Duurzaam bedrijvenpark

Maak duurzaamheid zichtbaar. Dit is goed voor het imago van het park. Denk hierbij aan waterberging, open bestratingsstructuren (bijvoorbeeld graskeien, klinkers of halfverharding in overrijdbare bermen, zo veel mogelijk groen, energiezuinig straatmeubilair en duurzame herbruikbare materialen etc.



Consistent kleur- en materiaalgebruik

Sluit aan op wat reeds is aangelegd. Zorg voor een algemeen consistent gebruik van materialen en kleurgebruik op het gehele park: asfalt voor wegen, zwarte of (antraciet)grijze tegels voor trottoirs en groene (gras) bermen.

Reclame

Geen reclame in de openbare ruimte.

Hoogwaardige uniforme bewegwijzering voor het gehele terrein.

KAVELINRICHTING

Ook de inrichting van de kavels is een belangrijk aspect in de beleving van het gehele bedrijvenpark. Bij de inrichting van de kavel is een fraaie en eenduidige vormgeving van overgang naar de openbare ruimte van belang en dient de kavel een logische en overzichtelijke samenhangende opbouw te hebben. Vooral verrommeling (zoals opslag en buitenstalling in het zicht van de openbare ruimte, onsamenhangende parkeeroplossingen) op de kavel moet worden voorkomen. Alle benodigde parkeerplaatsen worden op de kavel opgelost. Geen overloop naar het openbare domein.

Langs de Vuilcop, Vuilcopsewetering en Houtense Wetering zijn er onbebouwde zones. Langs de Houtense Wetering dient er op de kavel een strook van 10 meter onbebouwd te blijven.



EISEN KAVELINRICHTING

Inrichting	Aan weerszijden van de 17m zone van Houtense Wetering dient een strook van 10 meter onbebouwd te blijven. Groene overgang naar Houtense en Vuilcopse Wetering en zone tussen kavel en kanaal is gewenst.
Erfscheidingsen	
Langs bedrijfswegen	Beukenhaag (eventueel gecombineerd met spijlenhekwerken in hagen) van 1.20 m hoog. Indien de gevel op meer dan 5 m van de rooilijn is gelegen: spijlenhekwerk tot 2.00 m hoog.
Langs Vuilcop, Vuilcopse wetering, Houtense Wetering en Amsterdam Rijnkanaal	Geen hekwerken, maar open overgangen van natuurlijk ogende oevers. Geen beschoeiingen. Vuilcop en Vuilcopse wetering: natuurvriendelijke flauwe oevers met rietkragen.
Overige erfscheidingsen	Hekwerken van maximaal 2.00 m hoog
Parkeren	
Parkeren op eigen kavel. Niet parkeren in onbebouwde zones langs Vuilcop, Vuilcopse Wetering en Houtense Wetering.	Geen overloop in de openbare ruimte. Parkeren kan aan de voorzijde van de kavel indien landschappelijk ingepast. Denk hierbij aan het gebruik van hagen of ander groen, kleine groene taluds of in combinatie met verdiepte inpassing van het parkeren.
Opslag	Opslag en (buiten)stalling niet aan de voorzijde van het kavel. Mag wel aan zij- en achterkant: bij voorkeur uit het zicht van de openbare ruimte.
Reclame	Geen losse reclame objecten zoals masten of borden op de kavel toegestaan

KADER KAVELINRICHTING



Uniform hekwerk

Ten behoeve van een verzorgd en eenduidig beeld wordt bij de plaatsing van hekwerken langs het openbaar gebied bij voorkeur een spijlenhek van HERAS, type Atlas in de kleur zwart (RAL 9005) toegepast.

Probeer inritten te combineren t.b.v. groene beeld

Om een rustig en eenduidig profiel te handhaven, hebben de kavels (indien bedrijfstechnisch niet beperkend) bij voorkeur één in- en uitrit en/of gecombineerd met inrit van een buurkavel.

Groene inrichting voorterrein

De voorterreinen zijn belangrijk voor de beleving van het terrein. Maak het voorterrein zo groen mogelijk met lage beplanting, zodat ze visueel onderdeel zijn van het wegprofiel op het terrein.



Parkeren netjes oplossen

Pas het parkeren op de kavel kwalitatief in, voorkom dat de geparkeerde auto's het beeld vanaf de openbare ruimte domineren. Denk aan bezoekersparkeren ingepast in groen, (half)onder het gebouw en parkeren achter en tussen de gebouwen voor personeel.

Geen verrommeling, opslag uit het zicht

Plaats opslag zoveel mogelijk uit het zicht bij voorkeur naast- of achter de bedrijfspanden. Denk hierbij ook aan geheel inpandige opslag.

Pas ook het laden en lossen op een fraaie manier in, zodat de docks en de vrachtwagens niet het beeld langs de openbare ruimte bepalen. Denk hierbij aan inpandige oplossingen, aan zijkanten of een uitwerking in de architectuur.



Duurzaamheid en imago!

Maak duurzaamheid zichtbaar. Dit is goed voor het imago van bedrijven en het park als geheel. Op kavelniveau betekent dit bijvoorbeeld waterbergingen, halfopen bestratingsvormen en zo veel mogelijk groen.

Gebruik duurzame en hoogwaardige materialen. Denk hierbij aan natuurlijk ogende, recyclebare en afbreekbare materialen, duurzaam geproduceerde producten en niet-uitlogbare metalen.





Vuilcopse Wetering en Vuilcopsekanaaldijk

Laat de zone op de kavel tussen gebouw en erfgrans langs Vuilcopse wetering aansluiten op het natuurlijke karakter van de wetering. Maak gebruik van groen en halfverharding en gebruik groene erfscheidingen en inheemse soorten op de kavel.

Houtense Wetering

Behoud het karakter van de Houtense Wetering. Maak gebruik van halfverharding voor de langzaam verkeer verbinding en geef het een zo natuurlijk mogelijk karakter. Gebruik groene erfafscheidingen op de overgangen naar de kavels.



10m zone langs Vuilcop

Geef de oevers een zo natuurlijk mogelijk karakter met rietkragen. Gebruik geen harde beschoeiingen of verhardingen aan deze zone tussen het gebouw en de waterlijn.



MASSA- OPBOUW EN VORMGEVING

De ingezette koers is bepalend voor de toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het bedrijvenpark. Hierbij geldt dat de eerdere verkavelingsprincipes leidend blijven. Het uitgangspunt blijft de zonering in de opbouw uit de midden- en A27-zone uit Deelgebied 3. Het gebied groeit vanuit daar voort en neemt daarmee de eerdere principes aan.

In het gebied mag tot 12 m hoog worden gebouwd met vrijstelling tot 18 m. Voor het gebied geldt dat de kavel voor maximaal 70% bebouwd mag worden met vrijstelling tot 80%. Met het Hoogheemraadschap (HDSR) is afgesproken dat altijd 5% onverhard moet zijn ivm waterberging.

Het is van belang dat de hogere bebouwing een hoogwaardige uitstraling heeft. Denk hierbij aan kleur, materiaal en vorm. Het is een mogelijkheid voor reclame van de opgravingen in het Klooster, bijvoorbeeld door van boven naar beneden NHW-Middeleeuwen-Romeeins-Bronstijd-Steentijd te benadrukken.

EISEN MASSA- OPBOUW EN VORMGEVING

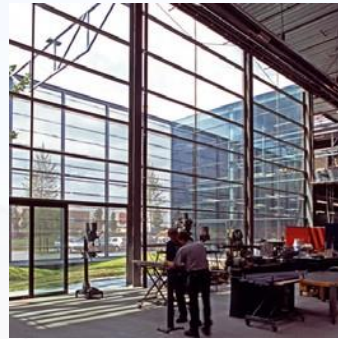
Bouwhoogte	
	12 m (vrijstelling tot 18 m)
Bebouwingspercentage	70 % v.h. bouwvlak (met vrijstelling tot 80%) 5% onverhard (ivm waterdoorlatend vermogen)
Bebouwingsrichting	Evenwijdig aan de rooilijnen langs de Vuilcopse en Houtense Wetering. Westelijke kavels: Gevels langs Vuilcop evenwijdig aan rooilijnen.
Dakvorm	Plat dak
Rooilijn	Uiterste rooilijn respecteren.
Naamsaanduiding op gebouwen	Onderdeel van de architectuur. Naamsduiding is in een juiste verhouding in of op de gevel aangebracht en mag daarbij de gevel niet domineren. Naamsduiding is een ondergeschikte toevoeging. Niet boven de daklijn

KADER MASSA- OPBOUW EN VORMGEVING

Architectuur

Laat de architectuur aansluiten op de natuurlijke uitstraling van de NHW-zone en haar oevers. Dat betekent zorgvuldige, ingetogen architectuur met gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen, glas en hout.

Zorg voor hoogwaardige uitstraling van gebouwen en kavels. Bouw de representatieve opengewerkte ruimten zoals entrees, kantoorruimten richting belangrijke openbare ruimte.



Cultuurhistorie en archeologie als inspiratie voor de architectuur en vormgeving van de gebouwen

Bedrijventerrein het Klooster kent een oude maar onbekende geschiedenis. Archeologisch onderzoek laat zien dat er op het Klooster al mensen gewoon hebben in de Midden en Late Steentijd. In die tijd leefde er kleine groepen jagers verzamelaars en de eerste boeren op de hoge en iets drogere oeverwallen van de Wiersch Stroomgordel. Het was een riviertak van een voorloper van de huidige Rijn, die zo'n 5700 jaar voor Christus vanaf Vianen, via Tull en 't Waal, naar Nieuwegein (het Klooster) en verder naar het huidige Fokkesteeg, Zuidstedeweg, Doorslag en IJsselstein stroomde.

De Wiersch Stroomgordel ligt zo'n 1 tot 2,5 m beneden maaiveld maar komt met archeologisch booronderzoek prachtig aan het licht. Het micro reliëf van dit deel van de stroomgordel ligt nog net zo in de bodem als het duizenden jaren geleden is achtergebleven en nog onverstoord aanwezig is. Dit oude landschap vertelt een onbekend Nieuwegeins verhaal, dat nu eindelijk verteld kan en mag worden.

De hoogtelijnen van het landschap met daarin de locaties van kampementen (die nu gevonden worden) lenen zich prachtig voor een grafische weergave van het landschap op een markant gebouw op het Klooster. Zo verbinden we de oude landschappelijke geschiedenis en de menselijke bedrijvigheid met de nieuwe bedrijvigheid op het Klooster.

Recent onderzoek heeft een visweer uit de 8e eeuw na Chr. Opgeleverd. In het natte gebied lagen binnenmeertjes, waarin houten palen constructies werden aangelegd met als doel gemakkelijker vis te kunnen vangen. Bij de gevonden palenrijen is ook gevlochten riet gevonden, en netvervaarders van herbruikt Romeins bouw materiaal.

Beeldkwaliteit

De bebouwing die wordt gerealiseerd vraagt om extra beeldkwaliteit.

Hierbij kan gedacht worden aan 3 varianten.

Variant 1: De cultuurhistorie en/of archeologie vormen de inspiratie voor de architectuur van het gebouw.

Variant 2: In het kader van duurzaamheid en klimaatadaptatie wordt het gebouw deels of volledig voorzien van groene gevels.

Variant 3: Het gebouw wordt voorzien van zeer bijzondere gevels en krijgt daardoor een futuristische/hoogwaardige uitstraling.



2. Groene gevels



1. Hoogtelijnen van het landschap



3. Bijzondere gevel

Technische installaties als onderdeel van de architectuur

Zorg dat technische installaties zoveel mogelijk inpandig worden opgelost of onderdeel van de architectuur uitmaken (zoals vorm, materiaalgebruik en kleur).

Geef losse technische installaties vorm in samenhang met de gebouwen op de kavel .



Naamsduiding op de gevel

De representatieve bebouwing is het voornaamste visitekaartje voor het bedrijf. Geef gevelreclame daarom een ingetogen uitstraling en gebruik losse letters en logo's die kunnen worden aangelicht. Vermijd lichtbakken en reclameborden. Naamsduiding kan wel fraai deel uitmaken van de architectuur van gebouwen.

Architectuur van het gebouw in de vorm van producten of handelswaar van het betreffende bedrijf past niet bij de uitstraling van dit terrein. Het gebouw mag dus niet de vorm van een product aannemen (denk aan Schmidt Zeevis in Rotterdam Spaanse Polder).



Zichtbaar duurzaam!

Maak de duurzaamheid van het gebouw zichtbaar! Dit is goed voor het imago van bedrijven en het park als geheel. Op gebouwniveau betekent dit bijvoorbeeld het gebruik van groene daken, groene wanden, zonnepanelen en andere duurzame systemen.

