



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding
Walenhoek**

Ochten, Neder-Betuwe

Definitief



colofon

projectnaam
**Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Walenhoek
Ochten, Neder-Betuwe**

datum
19 januari 2024

status
Definitief

projectnummer
P03177

opdrachtgever
Gemeente Neder-Betuwe

BRO
projectleider
CV

projectteam
BC, IB, en BW

bron kaft
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Planlocatie	4
1.3	Doel beeldkwaliteitplan	4
1.4	Opbouw beeldkwaliteitplan	4
1.5	Wisselwerking beeldkwaliteitplan bedrij- venterrein ‘De Walenhoek’ 2013	4
2	Plangebied	5
2.1	Feitelijke situatie	5
2.2	Huidige planologische situatie	5
3	Ruimtelijke visie	6
3.1	Visiekaart	6
3.2	Stedenbouwkundige uitwerking	7
3.3	Landschappelijke uitwerking	7
3.4	Deelgebiedsindeling	8
4	Deelgebieden	9
4.1	Deelgebied A: zone grondwal en water	9
4.2	Deelgebied B: gebouwen	11
4.3	Deelgebied C: verkeer en parkeren	13
4.4	Reclame-uitingen	16
4.5	Uitingen ten behoeve van oriëntatie en navigatie	16
4.6	Duurzaamheid	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In april 2013 is het door BRO opgestelde bestemmingsplan voor bedrijventerrein de Walenhoek vastgesteld. Nu wil men dit terrein uit gaan breiden. Voor deze uitbreiding is een bestemmingsplan nodig. Bij de gemeente Neder-Betuwe is in 2020 een principeverzoek voor de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein ingediend. De gemeente heeft het principeverzoek uitgebreid beoordeeld en de bevindingen gedeeld met de initiatiefnemer.

Voor een positieve grondhouding van de gemeente ten opzichte van de beoogde uitbreiding dient een volwaardig stedenbouwkundig plan in combinatie met een beoogde beeldkwaliteit voorgelegd te worden. Wegens de ligging van het gebied, als zichtlocatie en grenzend aan het buitengebied, is een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van groot belang.

1.2 Planlocatie

De uitbreiding van het bedrijventerrein Walenhoek is geprojecteerd ten noorden van Ochten. Specifieker aangeduid, wordt de noordgrens van het gebied begrensd door de Walenhoekseweg en de A15. De zuidzijde wordt begrensd door een reeds aanwezige grondwal en de Linge. Aan de westzijde bevindt zich een karpervijver.

Het landschap typeert zich door een langgerekte strokenverkaveling met diversiteit aan grondgebruiken. In de directe omgeving van de uitbreidingslocaties komen enkele woningen voor. Deze liggen met name langs de Linge. Met de uitwerking van het plan is er rekening gehouden met het zicht op de nieuwe uitbreiding.

Het plangebied staat kadastraal bekend onder gemeente Ochten, sectie G, perceelnummers 11 (gedeeltelijk), 218, 229 (gedeeltelijk), 306 (gedeeltelijk), 366 (gedeeltelijk), 461 (gedeeltelijk) en 462 (gedeeltelijk)

en gemeente Kesteren, sectie C, perceelnummers 246, 247, 683, 1023 (gedeeltelijk), 1288 (gedeeltelijk) en 1290. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 14.825 m².

1.3 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 bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.3.1 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.

1.3.2 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 enerzijds de versterking van een robuuste landschappelijke structuur en anderzijds voor de invulling van het meer stedelijke groen. Het opgestelde inpassingsplan is hier leidend.

1.4 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 welstandscommissie 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: Globale ligging plangebied

1.5 Wisselwerking beeldkwaliteitplan bedrijventerrein 'De Walenhoek' 2013

In 2013 is er door BRO een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het gebied van het voormalige veilingterrein (bestaand bedrijventerrein). Met de voorgenomen uitbreiding aan de westzijde van het huidige bedrijventerrein wordt er voortgeborduurd op het eerder opgestelde beeldkwaliteitplan. Binnen voorliggend beeldkwaliteitplan haken wij dan ook aan op de eerdere uitspraken en criteria, voorliggend beeldkwaliteitplan is en blijft leidend voor de voorgenomen ontwikkeling.

2 Plangebied

2.1 Feitelijke situatie

Het plangebied is gelegen ten westen van bedrijventerrein 'De Walenhoek' te Ochten. Ochten is een dorp binnen de gemeente Neder-Betuwe. Deze gemeente 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- teelt 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.

Het Bedrijventerrein 'De Walenhoek' wordt binnen de omgevingsvisie aangemerkt als een aantrekkelijke omgeving voor werken en ondernemen. Het bedrijventerrein heeft daarnaast een sterk aanzicht vanuit de A15. De volgende waarde zijn van belang:

- Veelzijdige werkgelegenheid;
- Ruimte voor ondernemen;
- Duurzame bedrijfslocaties;
- Goede ontsluiting en parkeervoorziening.

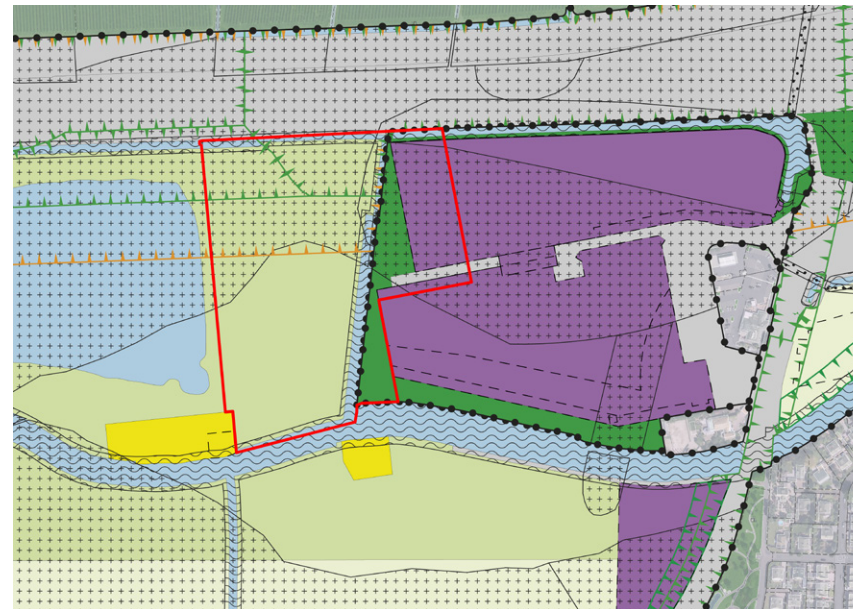
Aandachtspunten om dit op een goede manier in de openbare ruimte te ontwikkelen zijn:

- Een groene inpassing;
- Heldere en veilige ontsluiting;
- Ruimte voor waterberging;
- Goed onderhoud van gebouw en omgeving;
- Parkeervoorzieningen afgewisseld met groen of met waterdoorlatende verharding;
- Gebruik van daken (groene daken of opwekking duurzame energie heeft de voorkeur).

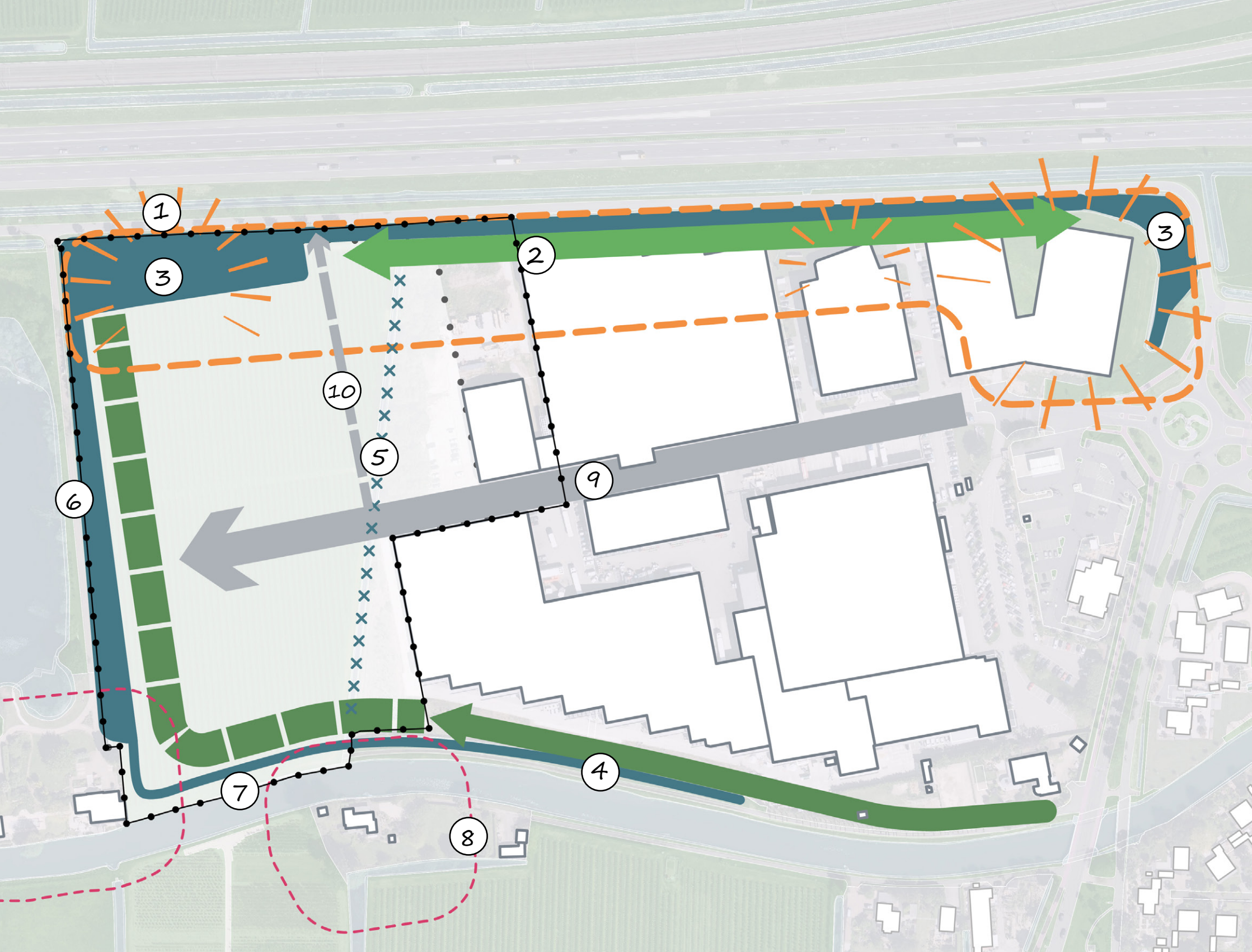
2.2 Huidige planologische situatie

Op grond van bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' geldt voor het bijna gehele westelijk deel van plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1'.

Gelet op de doeleindenomschrijving voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' is het niet toegestaan om binnen het plangebied bedrijfsbebouwing op te richten. De voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein De Walenhoek past daarom niet (geheel) binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld'. Voor een deel van het plangebied geldt op dit moment de bestemming 'Water'. Er wordt beoogd om op gronden met de bestemming 'Water' bebouwing op te richten. Hiervoor dient de aanwezige watergang te worden gedempt, ter compensatie zal de watergang aan de westzijde en de noordzijde van het plangebied worden verbreed.



Figuur 2: Planologische situatie, bron: ruimtelijke plannen



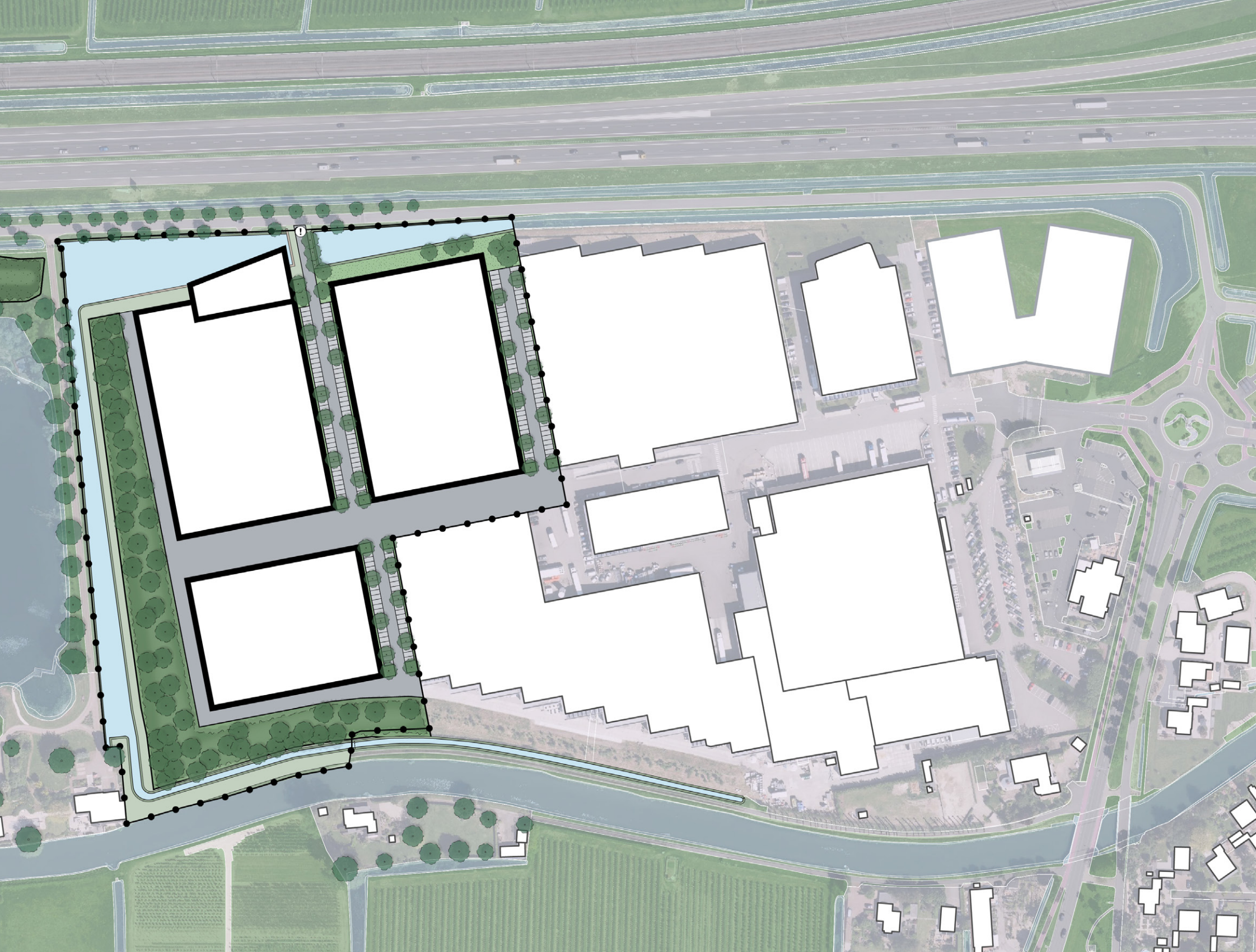
3 Ruimtelijke visie

3.1 Visiekaart

Voor de uitbreiding van bedrijventerrein 'Walenhoek' is er door BRO een visie opgesteld. Deze visie geeft handvatten en inrichtingseisen om de ontwikkeling te doen slagen en deze landschappelijk in te passen. Binnen de visie komen de volgende elementen naar voren:

1. Representatieve zone langs de A15 met diverse accenten in de bebouwing;
2. De gebouwen aan de representatieve zone staan op een groen voetstuk (groene voorzijde);
3. Waterberging is duidelijk zichtbaar in de representatieve zone en gekoppeld aan bestaande watergang, de waterplassen accentueren de uiteinden van het terrein;
4. Groene zoom, bestaande uit een talud met opgaande begroeiing, doortrekken richting het westen;
5. Bestaande A-watergang dempen;
6. Bestaande B-watergang verbreden en opwaarderen tot A-watergang i.c.m. B-watergang;
7. Bestaande watergang (parallel aan de Linde) doortrekken richting het westen.
8. Richtafstand van 30 meter tot woonfuncties;
9. Doortrekken van hoofdontsluiting;
10. Calamiteitenroute sluit aan op bestaande op- en afrit Walenhoekseweg.

Met de voorgestelde randvoorwaarden en inrichtingsmaatregelen wordt het bedrijventerrein zorgvuldig ingepast.

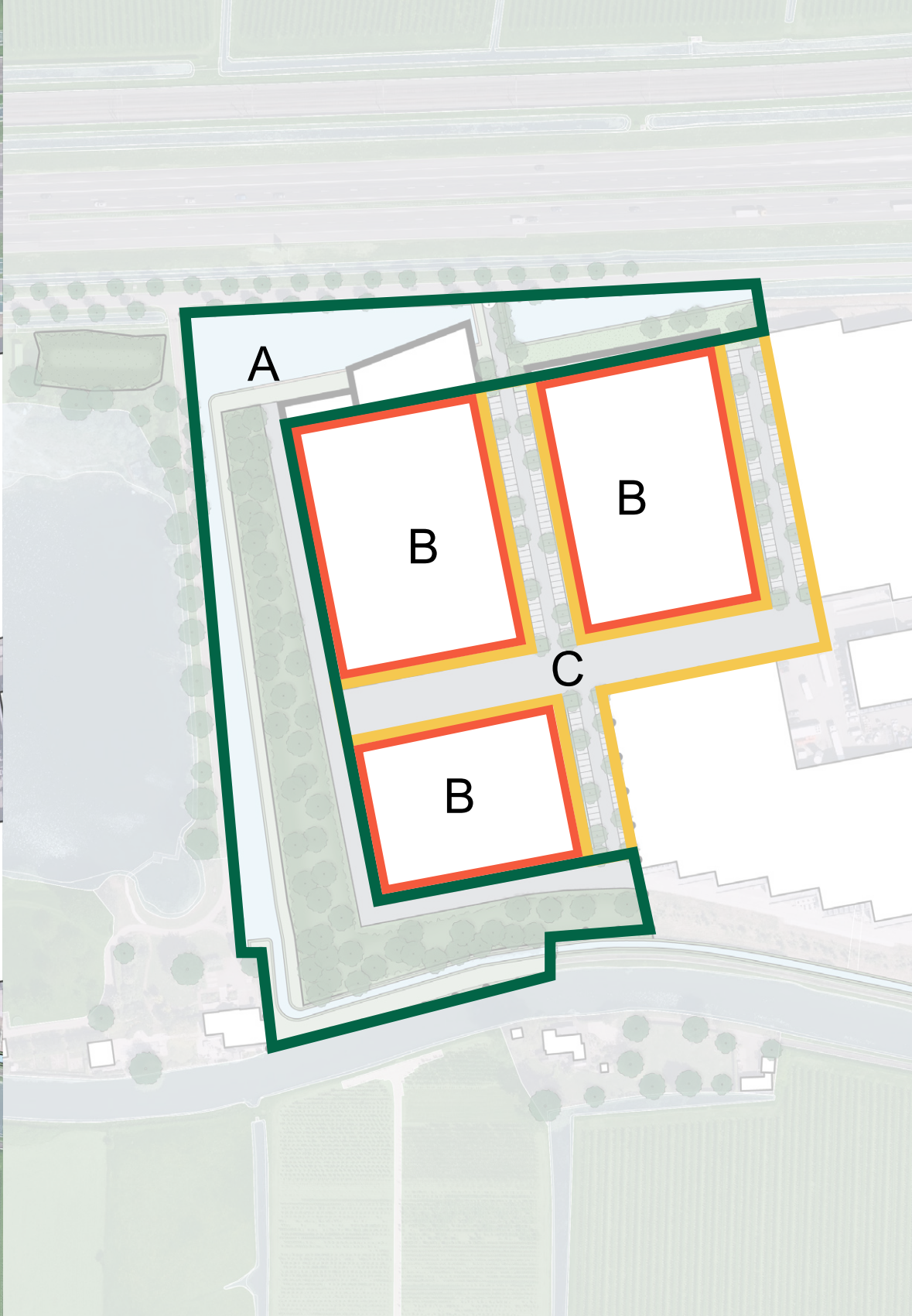
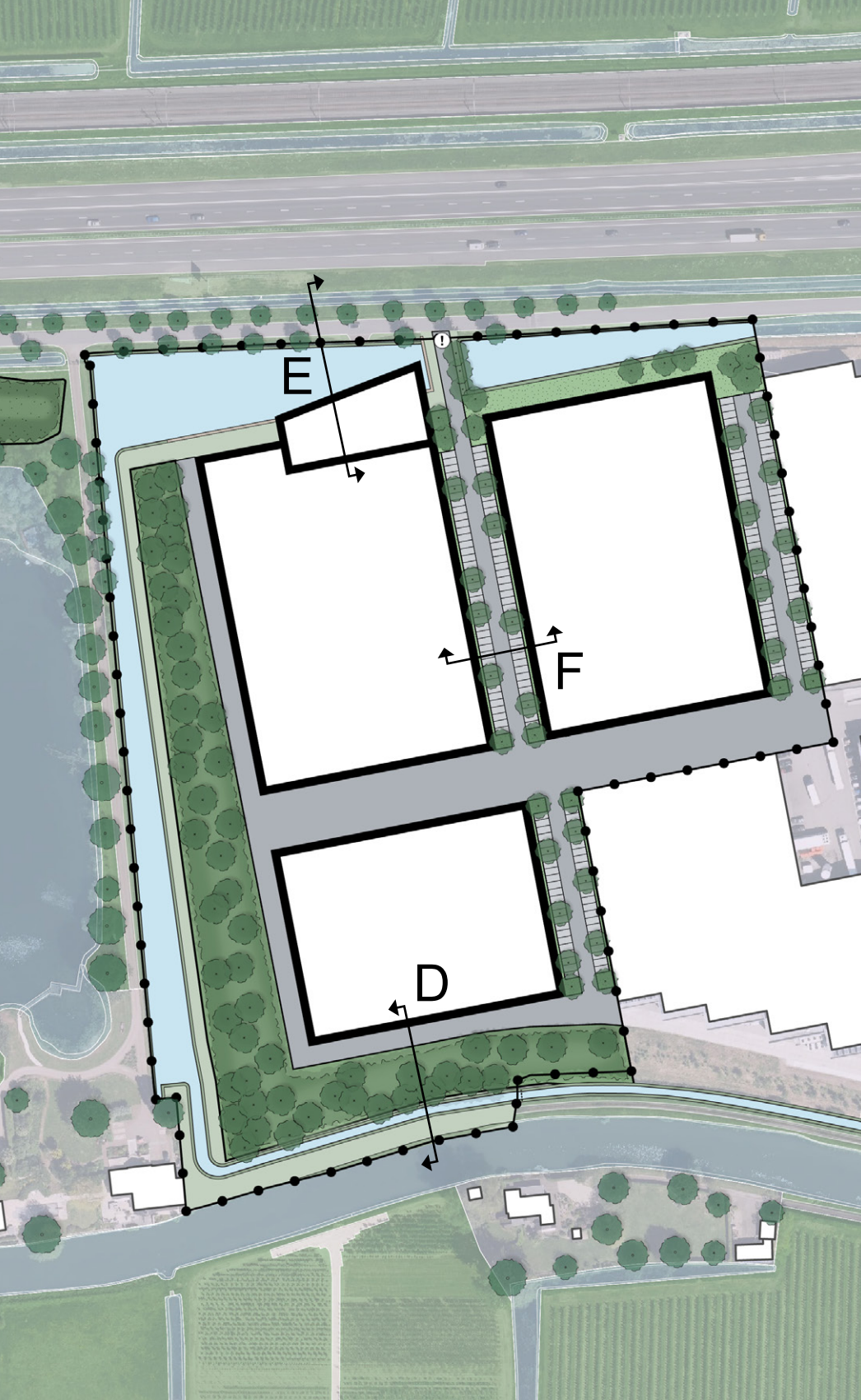


3.2 Stedenbouwkundige uitwerking

De uitbreidingswens van bedrijventerrein Walenhoek komt door de volledige bezetting van de naastgelegen bedrijventerreinen en de ontwikkelingswens voor de vergroting van het stedelijk programma. De nieuwe bedrijfsruimtes zijn voornamelijk bedoeld voor de reeds aanwezige bedrijven, zoals Fruity Line en Ojah. Beoogd wordt om circa 28.000 m² BVO aan nieuwe bedrijfsbebouwing te realiseren, verdeeld over 3 gebouwen. Vanwege deze uitbreiding wordt tevens voorzien in nieuwe parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe bedrijfsbebouwing. Het geheel zal worden ingepast in de omgeving. Ook zal er vanwege de toename in verhard oppervlak waterberging worden gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan is ingedeeld in 3 deelgebieden.

3.3 Landschappelijke uitwerking

Binnen de landschappelijke visie is het van belang de reeds groene omkadering in de vorm van een grondwal door te trekken langs het bedrijventerrein. De landschappelijke inpassing sluit hiermee zoveel mogelijk aan op de huidige situatie. De representatieve zijde langs de A15 wordt door zijn eenvoud duidelijk van opzet. Door een transparante inrichting van groene elementen wordt de beeldkwaliteit van de gebouwen vergroot.



Langs de buitenrand van het bedrijventerrein zijn waterpartijen in lijn met de sloten- en verkavelingsstructuur vormgegeven. Hiermee wordt er een sterk groenblauw raamwerk gecreëerd. Daarnaast wordt er extra waterberging gerealiseerd. Aandachtspunt is een goede landschappelijke inpassing omdat de naastgelegen plas 'De Walenhoek' en omgeving een landschappelijk waardevol gebied betreft waar ook natuurwaarden worden ontwikkeld.

3.4 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. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Legenda

- A = inpassing: grondwal en water
- B = gebouwen
- C = verkeer en parkeren

4 Deelgebieden

4.1 Deelgebied A: zone grondwal en water

Algemeen beeld

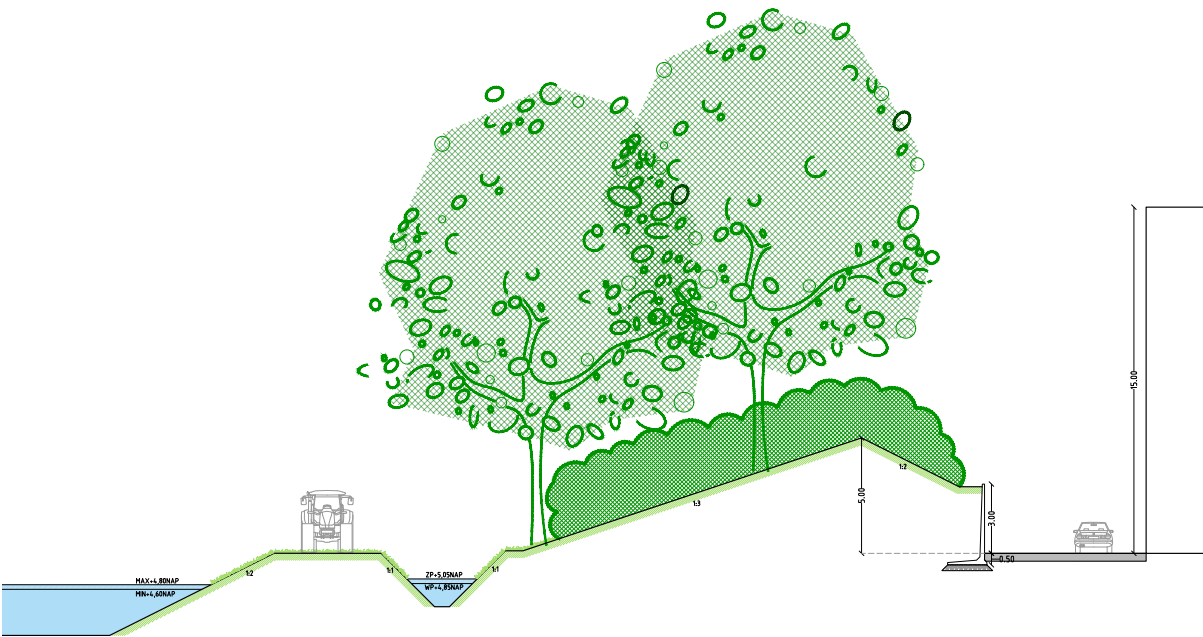
Dit deelgebied betreft de strook bedrijfsbebouwing op de overgang met het landschap. De randzone ligt als een ‘schil’ om het bedrijventerrein heen en vormt de afscheiding naar de naastgelegen gronden. De randzone zal worden ingepast met een grondwal, waarop struiken en bomen zullen worden aangeplant. Hiermee wordt het zicht vanuit omwonende onttrokken. Daarnaast zal de aanleg van een grote waterpartij deze buffer versterken.

Streefbeeld

In dit gebied wordt ingezet op een kwalitatieve beeldkwaliteit in combinatie met landschapsversterking. Door de aanplant van groen wordt deze gehele zijde ingepast. In combinatie met het verbreden van de bestaande watergang ontstaat er een sterke omkadering in aansluiting op de aan de voorzijde gelegen waterpartijen. De nieuwe gebouwen sluiten zoveel mogelijk aan op de bestaande situatie. Hierbij gaat het om een sterk basisvolume van plaatmateriaal met een (steenachtige) gevelplint.

Groen

- De grondwal heeft een dusdanige breedte dat er voldoende opgaande begroeiing aangeplant kan worden.
- De grondwal is maximaal 5 meter hoog en bestaat uit bomen en struiken.
- Er dient een onderhoudspad te worden vrijgehouden aan de zijde van de Linge.
- De representatieve zijde wordt ingericht met waterpartijen inclusief natuurvriendelijke oever.
- Er dient vrije ruimte te worden gehanteerd ter onderhoud van de gevels en de waterpartijen.
- De groene ruimte wordt ingericht met bloem- en kruidenrijk grasland in combinatie met de aanplant van bomen.



Figuur 3: Dwarsprofiel D bron: Landschappelijke inpassing Walenhoek 2022, Lindeloof



Deelgebied A

Zone grondwal en water



4.2 Deelgebied B: gebouwen

Algemeen beeld

Langs de Walenhoekseweg dienen de gebouwen als zichtlocaties en vormen zij de representatieve zijde. Hiermee functioneert de hoogwaardige bebouwing als poort van Ochten. De nieuwe bedrijfsgebouwen worden hierbij georiënteerd op de straatzijde van de Walenhoekseweg.

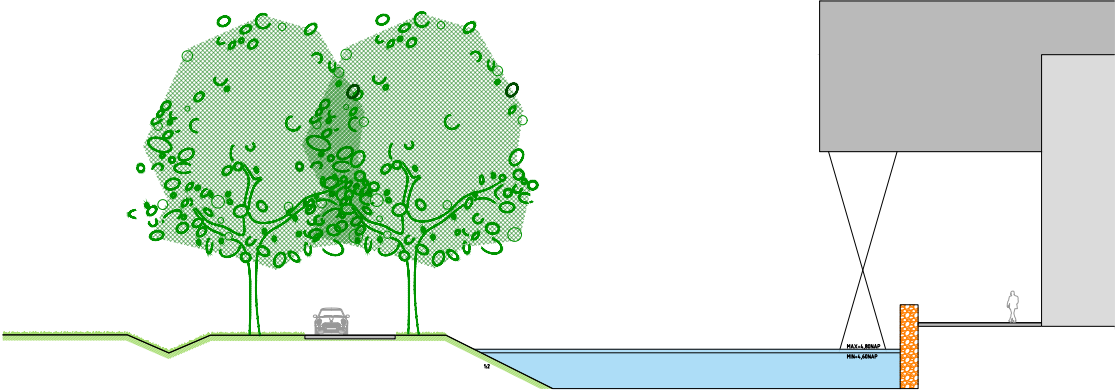
De gebouwen rondom de interne ontsluiting behoren in de huidige situatie tot het voormalige veilingterrein. De wijze van situering van de bestaande bebouwing op het terrein is in grote mate door de ligging van de voormalige dijkstructuur bepaald. Deze kenmerkende eigen structuur zal worden gehandhaafd.

Streefbeeld

De hoogwaardige uitstraling van de gebouwen komt tot uiting door de eigenheid van elk gebouw. De verschillende gebouwen borduren voort op de reeds aanwezige verspringende rooilijn, positie aan de weg, gebruik in materialen, bouwhoogtes en bouwvolumes. Gebouwen moeten minstens dezelfde kwaliteit bezitten als de bestaande gebouwen aan de Walenhoekseweg.

De voorgevel van het meest westelijke gebouw aan de Walenhoekseweg kent een duidelijk accent. Een deel van het bouwvolume hangt als het ware over de waterpartij en wordt ondersteund met palen. De gebouwen zullen bestaan uit een representatief deel en meer een functioneel deel langs de ontsluitingsweg. Zo is het mogelijk om een duidelijke uitkragende representatieve voorgevel te realiseren met daarachter (minder in het zicht) een functioneel deel of een alzijdig gebouw met representatieve gevels aan alle zijden. De hallen zijn eenvoudig en functioneel. Het is wenselijk dat alle hallen in hetzelfde plaatmateriaal worden bekleed.

Situering	- Oriëntatie van de representatieve zijde is gericht op de Walenhoekseweg. - Hoofdvolumes aan de representatieve zijde worden in een verspringende rooilijn gepositioneerd net zoals in de huidige situatie (5 meter onderling verschil met uitzondering van accentvolume). - Oriëntatie van de functionele zones/gebouwen zijn gericht op de interne ontsluiting. - De volumes langs de interne ontsluiting worden in dezelfde rooilijn gepositioneerd net zoals in de huidige situatie.
Massa en vorm	- Hoofdgebouw heeft een traditionele eenvoudige rechthoekige bouwmassa. - Toepassen van een bouwhoogte van maximaal 15 meter hoog, uitgezonderd accentvolume maximaal 3 meter extra. - Het volume past zich aan naar de maat en schaal van de gebouwen in de omgeving. - Accentvolume maakt onderdeel uit van de representatieve zijde en mag uitsteken ten opzichte van het hoofdgebouw. - Accentvolume mag aan gehele representatieve zijde worden gerealiseerd, zolang het maar niet de gehele voorgevel beslaat (75%).
Daken	Plat dak, dit geldt ook voor het accentvolume.
Gevels	- Basisvolume: plaatmateriaal met duidelijke (steenachtige) gevelplint. - Representatief volume: anders in materiaal en of kleur ten opzichte van basisvolume; baksteen, glas, beton, hout, natuursteen, keramisch, geribbeld of vlak plaatmateriaal (staal, rvs, verzinkt). - Leg waar mogelijk een relatie met de landschappelijke inpassingsopgave. - Gebruik van laagwaardige materialen niet toegestaan. - De gevels zijn bescheiden 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 worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide. - De oost- en zuid- n westgevels van de bedrijfsgebouwen worden in RAL 9007 uitgevoerd. Dit geldt ook voor eventuele roldeuren of andere gevelopeningen in deze gevels. - Het toepassen van fluorescerende, felle en/of contrasterende kleuren is niet toegestaan.
Overig	- Toepassen van zonnepanelen is toegestaan, mits het onderdeel uitmaakt van het architectonisch ontwerp. - Hoge kwaliteit van afwerking en detaillering van het representatieve bouwvolume.



Figuur 4: Dwarsprofiel E bron: Landschappelijke inpassing Walenhoek 2022, Lindeloof



Deelgebied B

Gebouwen

4.3 Deelgebied C: verkeer en parkeren

Algemeen beeld

Het terrein kent een eigen structuur die te herleiden is uit de richting van een oude dijk die over het terrein liep. De wijze van situering van de bestaande bebouwing op het terrein is in grote mate door de ligging van de voormalige dijkstructuur bepaald. Deze kenmerkende eigen structuur blijft op het voormalige veilingterrein gehandhaafd.

De nieuwe parkeerkooffers worden binnen het bedrijventerrein vormgegeven. De parkeerkoffer in combinatie met groen geven deze zones extra kwaliteit. De bebouwing dient in de zone tevens los van elkaar te worden gerealiseerd. Er moet voldoende afstand tussen de bebouwing aanwezig zijn om een massieve bebouwingswand te voorkomen en de parkeerdruk op te lossen. Door het ontwikkelen van parkeerkooffers wordt er voorkomen dat men over het gehele bedrijventerrein kan parkeren. Hiermee wordt er een rommelig beeld voorkomen.

Streefbeeld

In de huidige toestand is de huidige ontsluiting uitgevoerd in asfalt, dit beeld zal binnen de uitbreiding worden doorgetrokken, zodat er een eenduidig beeld ontstaat.

De parkeerplaatsen dienen zowel ruimtelijke als functioneel te passen binnen het bedrijventerrein. De parkeerplaatsen zijn als insteekstraten ontworpen, waar haaks parkeren van toepassing is. De parkeervakken dienen te worden gerealiseerd met oog op de klimaatverandering. Daarom gaat de voorkeur uit naar waterdoorlatend materiaal, zoals grasbetontegels. Aan weerszijden van de parkeerkoffer is er vrije ruimte voorzien, zodat men niet geheel tegen de gevel aan kan parkeren. Een knip- en scheerhaag kan dit tevens voorkomen. Er worden parkeervakken vrijgehouden. Hier is ruimte om bomen aan te planten. Laden en lossen van vrachtwagens gebeurt in de loaddocks en/of op de hoofdontsluiting.

Verharding	Rijbaan ontsluiting	- Rijbaan dient minimaal te voldoen aan CROW normen. - Rijbaan uitvoeren in asfalt.
	Parkeerplaatsen	- Parkeerplaatsen dienen minimaal te voldoen aan CROW normen. - Contrast tussen de rijbaan en de parkeerplaatsen is duidelijk zichtbaar. - Parkeerplaatsen uitvoeren in waterdoorlatend materiaal, zoals grasbetontegels. - Rijbaan uitvoeren in elementen verharding, klinkers (grijs).
Groen	Inpassing	- Groenvakken/boomspiegels dienen minimaal 2,5 meter breed te zijn. - Aan weerszijden van de parkeerkoffer een grasberm van minimaal 1 meter overhouden. - Groene plantvakken benutten voor de aanplant van bomen, aanplanten in onregelmatige patroon. - Eventueel parkeerplaatsen inkaderen met lage knip- en scheerhagen.

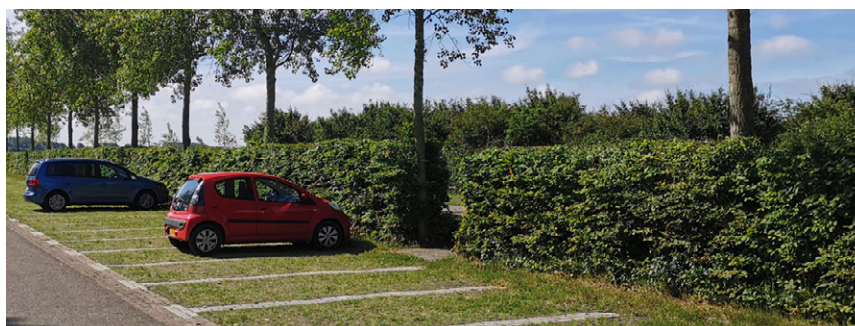


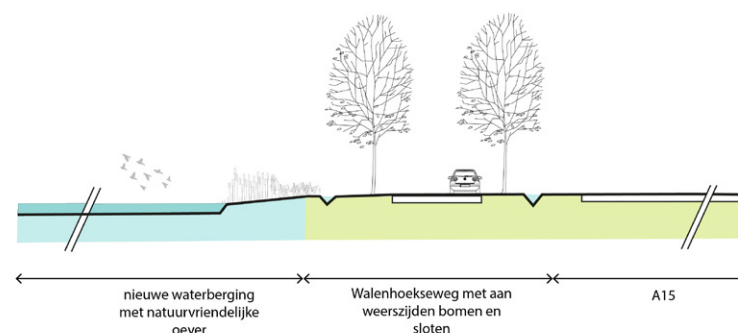
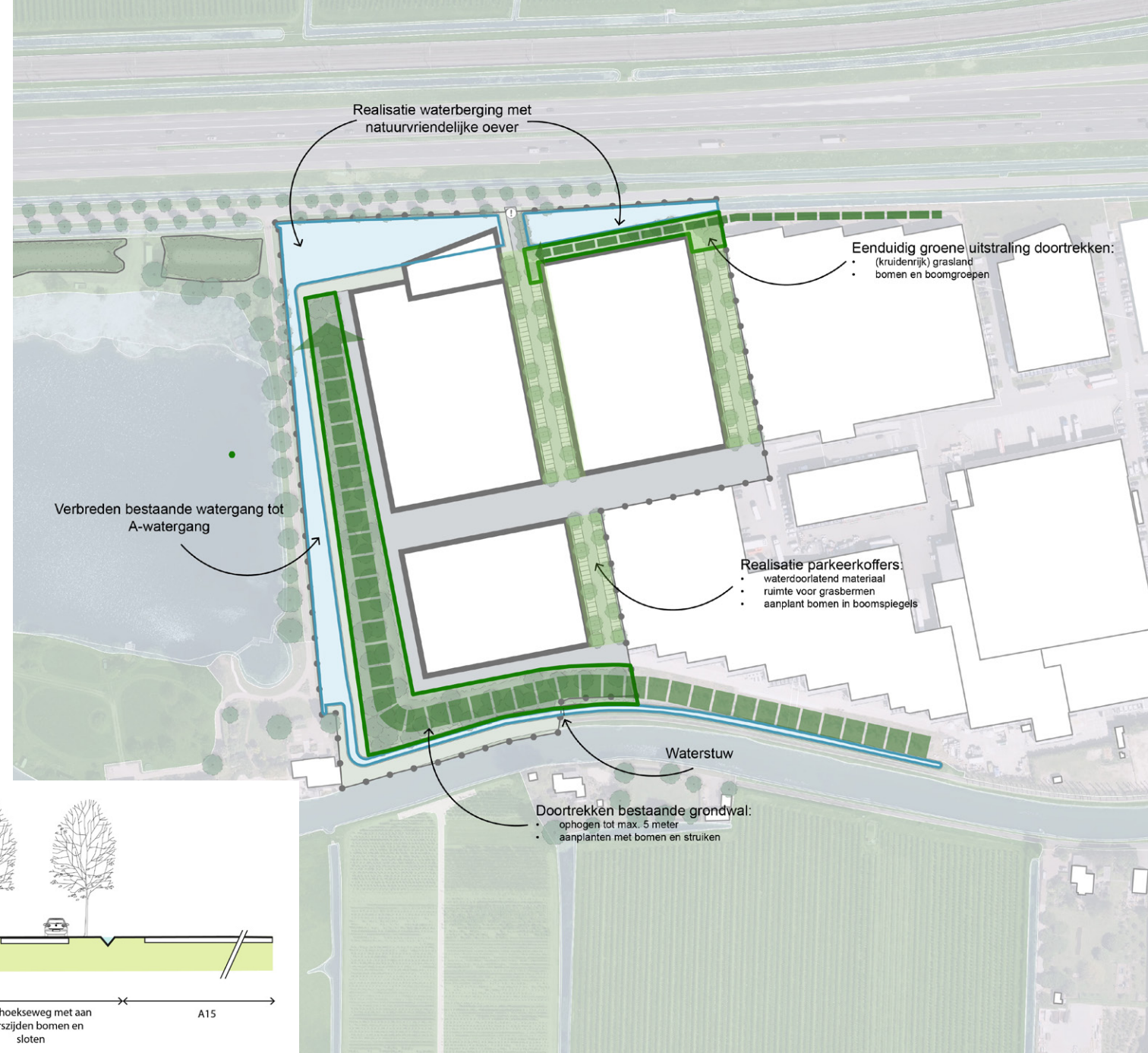
Figuur 5: Dwarsprofiel F bron: Landschappelijke inpassing Walenhoek 2022, Lindeloof



Deelgebied C

Verkeer en parkeren





Figuur 6: Overzicht stedenbouwkundige en landschappelijke voorwaarden

4.4 Reclame-uitingen

Positie

Reclame mag worden toegepast in de het representatieve deelgebied. De reclame-uitingen dienen geïntegreerd te worden in het ontwerp van het gebouw.

Gevelreclame

Reclame tegen de gevel mag hooguit 5% van de geveloppervlakte in beslag nemen. Er mag maximaal 1 reclame-uiting per voorgevel worden geplaatst. Hoekpanden mogen aan beide zijgevels van de hoek 1 reclame-uiting aan de gevel plaatsen. In het geval van een bedrijfsverzamelgebouw mag per ondernemer 1 reclame-uiting geplaatst worden.

De reclame bestaat uit losse letters tegen de gevel. Lichtbakreclame is niet wenselijk tenzij het losse letters zijn. De vormgeving en lettertype zijn vrij, en geïntegreerde reclame in het ontwerp is wenselijk. Voor de logo's op de gebouwen dient dezelfde (neutrale) kleurstelling te worden gebruikt voor alle bedrijven, om zo tot een uniforme uitstraling te komen. Bedrijfskleuren mogen enkel in de reclamezuilen worden toegepast.

Dakreclame

Bedrijven in de representatieve zone, grenzend aan de Walenhoekseweg mogen ook reclame uitingen op het dak plaatsen. Dit zijn uitsluitend losse letters van maximaal 2 meter hoog of een volume dat onderdeel uitmaakt van het ontwerp waarin reclame is opgenomen. Losse elementen zoals vlaggen, reclamezuilen of borden zijn niet toegestaan op het dak.

4.5 Uitingen ten behoeve van oriëntatie en navigatie

Zuilen

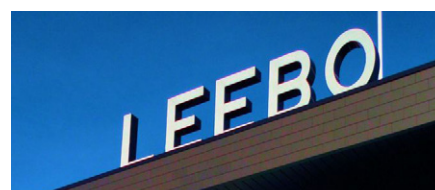
Eén zuil van maximaal 5 meter hoog is per gebouw toegestaan. De zuil moet minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens staan en

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. • Reclame-uitingen zijn enkel toegestaan indien deze refereert aan de bedrijfsactiviteiten in het gebouw waaraan of waarop de reclame wordt gerealiseerd.
Dakreclame	• Alleen langs de Walenhoekseweg is reclame op het dak mogelijk indien: • Uitgevoerd als losse gesneden letters; • Niet hoger dan 2 meter. • Losse elementen zoals vlaggenmasten, reclamezuilen of lichtbakreclame op het dak zijn niet toelaatbaar. • Losse letters op het dak uitgevoerd als lichtletter wel toegestaan.
Reclamezuilen	• Reclamezuilen bij ingang van het gebouw of terrein. • LED-schermen of lichtbakken zijn niet toegestaan. Aanlichten (ook met LED) is wel toegestaan.
Oriëntatie en navigatie	• Aan de binnenzijde van het bedrijventerrein (deelgebied C) is het toegestaan om uitingen op de gevels te plaatsen ten behoeve van oriëntatie en navigatie. De uitingen dienen in rustig en eenvoudig uitgevoerd te worden. • Eén zuil van maximaal 5 meter hoog is per gebouw toegestaan. De zuil moet minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens staan en minimaal 20 centimeter vanaf het maaiveld. • Bewegwijzering wordt universeel en identiek op het gehele bedrijvenpark toegepast.

minimaal 20 centimeter vanaf het maaiveld. De reclameborden dienen rustig en eenvoudig uitgevoerd te worden. De uitvoering van reclamezuilen in grijstinten is het meest wenselijk. De vormgeving, lettertype en kleur van de belettering zijn vrij. Bedrijfskleuren mogen in de reclame worden toegepast.

Bewegwijzering

Bewegwijzering wordt universeel en identiek op het gehele bedrijvenpark toegepast.



Reclame- uitingen

Referentiebeelden



4.6 Duurzaamheid

Bij de invulling van nieuwe elementen binnen het plangebied bedrijven-terrein “De Walenhoek” is duurzaamheid en klimaatadaptiviteit één van de speerpunten.

In onderstaand overzicht worden de verschillende duurzaamheid aspecten toegelicht. Hierbij zal invulling gegeven worden aan de navolgende duurzaamheid aspecten:

- Het vergroten van de leefbaarheid en beleving van het omliggende gebied (de poort van Ochten). Een en ander zal worden bewerkstelligd door te werken met natuurlijke elementen welke een goede landschappelijke inpassing mogelijk maken. Aan de voorzijde zal hierbij invulling worden gegeven aan boomstructuren en aan de A15 zijde zal worden gewerkt met natuurvriendelijke oevers langs de aldaar gesitueerde waterpartij;
- Vergroting groenareaal; per saldo zal het areaal aan bomen en beplantingsstructuren gaan toenemen binnen het gebied;
- Beperken aanslag op ecosystemen en hulpbronnen door:
 1. toepassen van duurzame en minder milieubelastende materialen met een lange levensduur;
 2. minimaliseren van gebruik van grondstoffen en gebruik van duurzame grondstoffen;
 3. toepassen van duurzame energiebronnen en energiezuinige technieken.

Op het terrein bevinden zich relatief veel gekoelde bedrijfsruimten. Om dit te conditioneren is relatief veel energie noodzakelijk. Met name in dit energievraagstuk zal aan de navolgende onderdelen invulling worden gegeven:

- Het opwekken van eigen energie door middel van zonnepanelen en windmolens;
- 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;
- Invulling geven aan een verantwoorde economische ontwikkeling waarbij met name ingespeeld zal worden op een bevordering van de lokale werkgelegenheid binnen de gemeente Neder-Betuwe.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

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

info@bro.nl
www.bro.nl

