



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land



Beeldkwaliteitsplan

‘Representatieve gevels bedrijfsgebouwen en groen-blauwe raamwerk bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen’



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

Beeldkwaliteitsplan

Representatieve gevels bedrijfsgebouwen en groen-blauwe raamwerk bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen

Opgesteld door:

Polderkwaliteit

Onderdeel van adviesbureau Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

Lekdijk 44

2967 GB Langerak

Tel: 0184-600240

Website: www.polderkwaliteit.nl

Datum:

26-06-2023



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Beeldkwaliteitsplan	5
Representatieve gevels bedrijfsgebouwen.....	5
Groen-blauwe raamwerk bedrijventerrein	8
Beeldkwaliteitscriteria.....	15

Inleiding

De gemeente Molenlanden is al geruime tijd op zoek naar geschikte bedrijfsontwikkelingslocaties om in te spelen op de behoefte naar bedrijfsruimten in de gemeente Molenlanden. Ham-Burger Vastgoed VII B.V. is eigenaar van de betreffende gronden gelegen tussen het bedrijventerrein Schelluinen-West en de Parallelweg te Schelluinen. Men krijgt vanuit de markt steeds vaker vragen van bedrijven/ ondernemers in de gemeente Molenlanden met betrekking tot behoefte aan bedrijfsterreinen.

Om in te spelen op de toenemende vraag naar bedrijventerrein en mee te denken met de gemeente Molenlanden heeft Ham-Burger Vastgoed VII B.V. een plan gemaakt voor een integrale bedrijfsontwikkeling (in twee fases) op de gronden gelegen tussen het bedrijventerrein Schelluinen-West en de Parallelweg te Schelluinen.

De ambitie is om een duurzaam en klimaatadaptief bedrijventerrein te ontwikkelen met een robuust groen-blauw-raamwerk. De ambitie is om langs de Parallelweg zoveel mogelijk in te zetten op het realiseren van verzorgde en representatieve (groene) gevels van de bedrijfsgebouwen teneinde het bedrijventerrein een representatieve uitstraling te geven naar de omgeving.

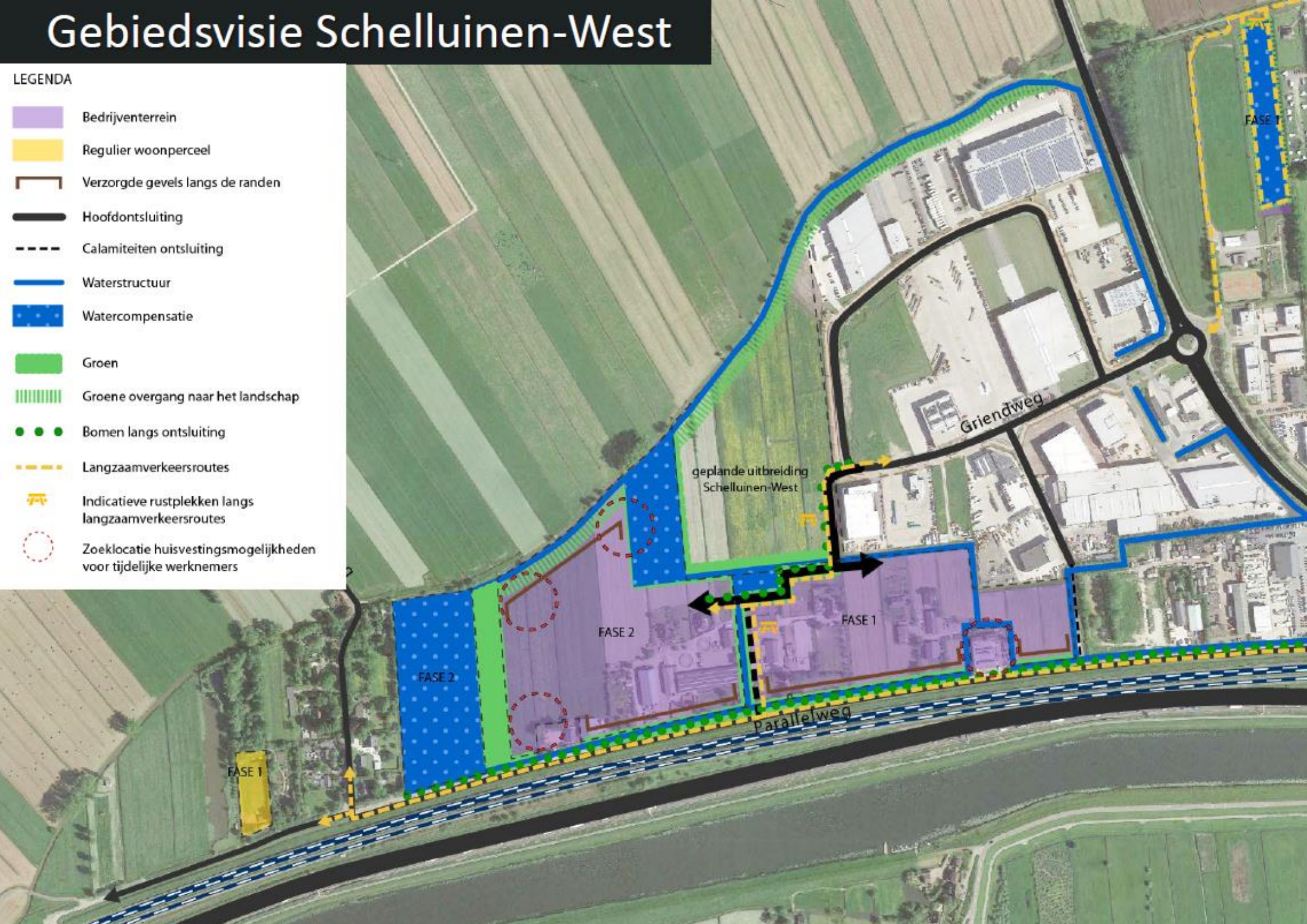
Gezien de mate van flexibiliteit in dit bestemmingsplan is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening wenselijk om kaders op te stellen wat betreft het aspect beeldkwaliteit om daarmee ongewenste situatie te voorkomen. Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doel om de ontwikkelaar en toekomstige bedrijven de denkrichting aan te geven waarbinnen de plannen gestalte moeten krijgen. Tevens dient het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is enigszins flexibel dat toekomstige bedrijven in afwijking een andere gelijkwaardige invulling kunnen geven aan de beeldkwaliteitseisen. Uitzonderingen op beeldkwaliteitseisen worden niet uitgesloten, maar leggen een bewijslast bij de aanvrager. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag toetst Stichting Dorp Stad en Land (DSL) aan de regels van dit beeldkwaliteitsplan en adviseert de gemeente Molenlanden.

Gebiedsvisie Schelluinen-West

LEGENDA

- Bedrijventerrein
- Regulier woonperceel
- Verzorgde gevels langs de randen
- Hoofdontsluiting
- Calamiteiten ontsluiting
- Waterstructuur
- Watercompensatie
- Groen
- Groene overgang naar het landschap
- Bomen langs ontsluiting
- Langzaamverkeersroutes
- Indicatieve rustplekken langs langzaamverkeersroutes
- Zoeklocatie huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke werknemers



Beeldkwaliteitsplan

Representatieve gevels bedrijfsgebouwen

Het plangebied ligt ingeklemd tussen het bedrijventerrein Schelluinen-West en de Parallelweg (aan de noordzijde van de A15 en de Betuwelijn). Het plangebied ligt daarmee op een zichtlocatie. Vanuit beeldkwaliteitsoogpunt is het wenselijk om het bedrijventerrein aan de zuidzijde een representatieve uitstraling te geven naar de omgeving. De ambitie om de gevels van de bedrijfsgebouwen aan de zuidzijde van het plangebied, die gericht zijn naar de Parallelweg, een verzorgde uitstraling te geven. Hierbij wordt gedacht aan groene en/of glazen gevels met eventueel architectonische verfraaiingen. De referentiebeelden in dit beeldkwaliteitsplan dienen daarbij als inspiratiebron.



N1. Prenatal Amersfoort
De Waal Architecten



N2. TNT distributiecentrum Veenendaal
Artec architecten



N3. Marks & Spencer (M&S) Londen Bracknell
BDP, Chapman Taylor, Piper Whitlock Architects
Gillespies



N4. Plantronics Hoofddorp
William McDonough & Partners i.s.m. N3O architecten



N5. Hoofdkantoor en showroom Bukatchi Hengelo
Leferink Architecten bna



N6. Uitgekookt, Van Marle IJsselmuiden
Bessels architecten & ingenieurs



N7 BluePrint Automation BPA Woerden
HD Architecten

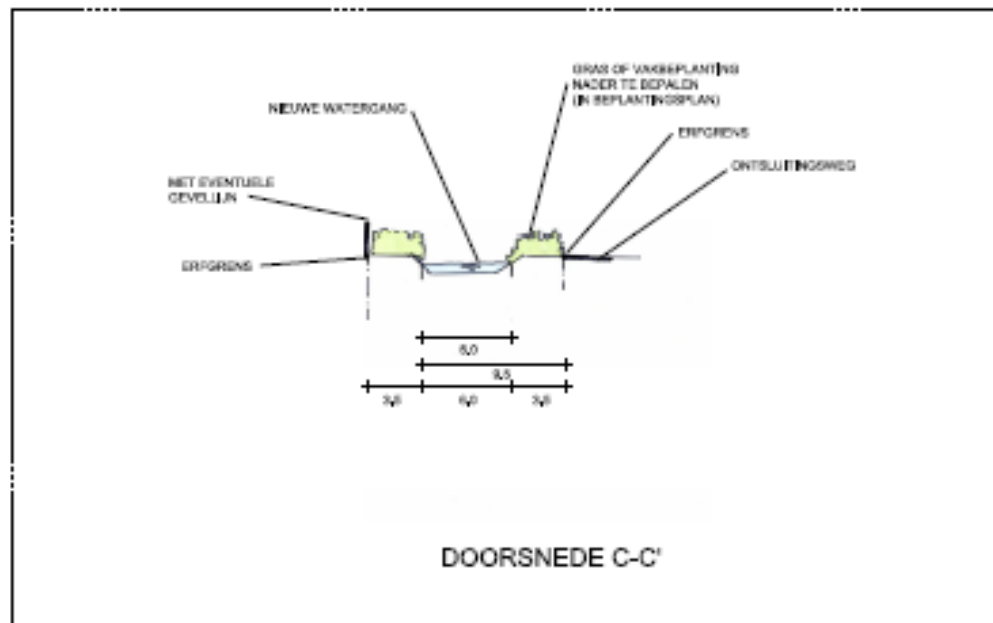
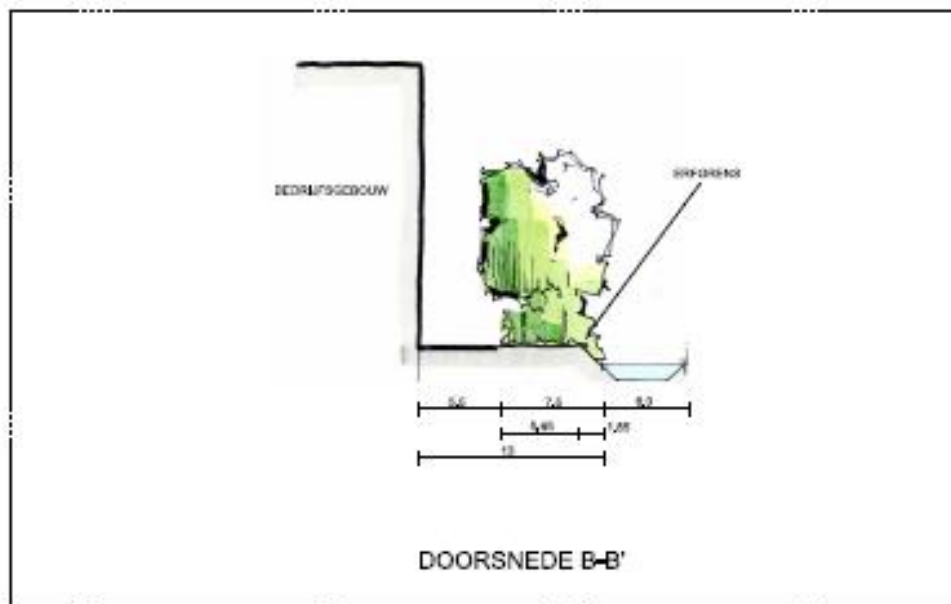
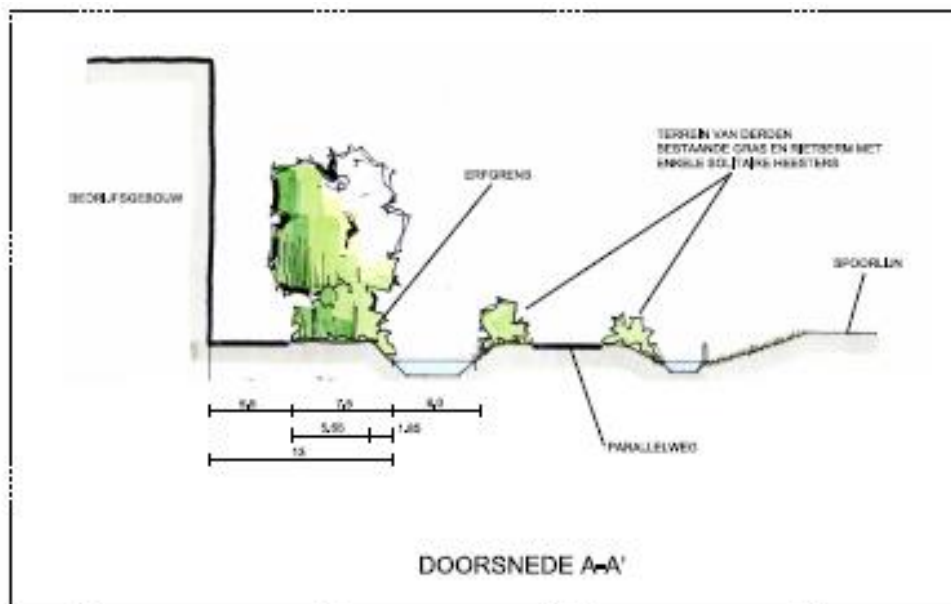


N8. Avres (DK Home) Meerkerk
Archin b.v.

Groen-blauwe raamwerk bedrijventerrein

Het plangebied is gelegen op een zichtlocatie aan de noordzijde van de A15 en de Betuwelijn. De ambitie is om een duurzaam en klimaatadaptief bedrijventerrein te ontwikkelen met een robuust groen-blauw-raamwerk dat zijn legitimatie ontleent aan de landschappelijke onderlegger: het slagenlandschap. Langs de Parallelweg wordt zoveel mogelijk ingezet op het creëren van een groene uitstraling van het bedrijventerrein naar de omgeving. Landschapsarchitect Legendijk tuin- en landschapsarchitecten is benaderd om voor het groen-blauwe raamwerk een indicatief inrichtingsplan op te stellen. Het inrichtingsplan dient als inspiratiebron voor de groene inrichting. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat de toekomstige bedrijven een eigen creatieve invulling kunnen geven aan de groene inrichting. Uitzonderingen op het inrichtingsplan worden niet uitgesloten, maar leggen een bewijslast bij de aanvrager.





Bepantingsindicatie

Bomen



Ulmus columella

Tillia cordata 'Rancho'

Bomen



Acer rubrum 'Karpick'

Acer platanoides 'Fairview'

Betula pendula 'Fastigiata'

Heesters op talud langs sloot



Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'



Hedera helix 'Arborescens'

Heesters (onderbeplanting)



Prunus spinosa



Salix aurita



Frangula alnus

Viburnum opulus



Beeldkwaliteitscriteria

Algemeen

- Langs de zuidrand van het bedrijventerrein een zorgvuldige groen-blauwe zone creëren.
- Langs de Parallelweg de gevels van bedrijfsgebouwen (gericht naar de Parallelweg) open uitwerken als een voorgevel.

Materialisatie, kleurstelling en detaillering bedrijfsgebouwen

- Er dient sprake te zijn van een verzorgd en hoogwaardig straat-, gevel-, en totaalbeeld langs de Parallelweg;
- De gevel van een bedrijfsgebouw die gericht is naar de Parallelweg dient voor minimaal 20% te bestaan uit groenelementen of elementen met een vergelijkbare kwaliteit;
- De gevel van een bedrijfsgebouw die gericht is naar de Parallelweg dient voor minimaal 30% te bestaan uit glas of elementen met een vergelijkbare kwaliteit;
- Veranda's, erkers, loggia's, luifels, serres en/of soortgelijke bouwwerken kunnen een verrijking zijn van het straatbeeld van de Parallelweg en de architectonische opzet van het bedrijfsgebouw.
- Kleur- en materiaalgebruik en detaillering van bedrijfsgebouwen dient passend te zijn in de omgeving (geen met de omgeving contrasterende kleuren).
- Er dient gebruik te worden gemaakt van hoogwaardige en duurzame bouwmaterialen met een kwalitatieve uitstraling;

Installaties/nutsvoorzieningen

- Grootschalige en/of zichtbare installaties en nutsvoorzieningen (trafo's en dergelijke) dienen te worden meegenomen in het ontwerp van het bedrijfsgebouw en/of inrichting van het terrein en waar mogelijk afgeschermd te worden.

Erfscheidingen/groen

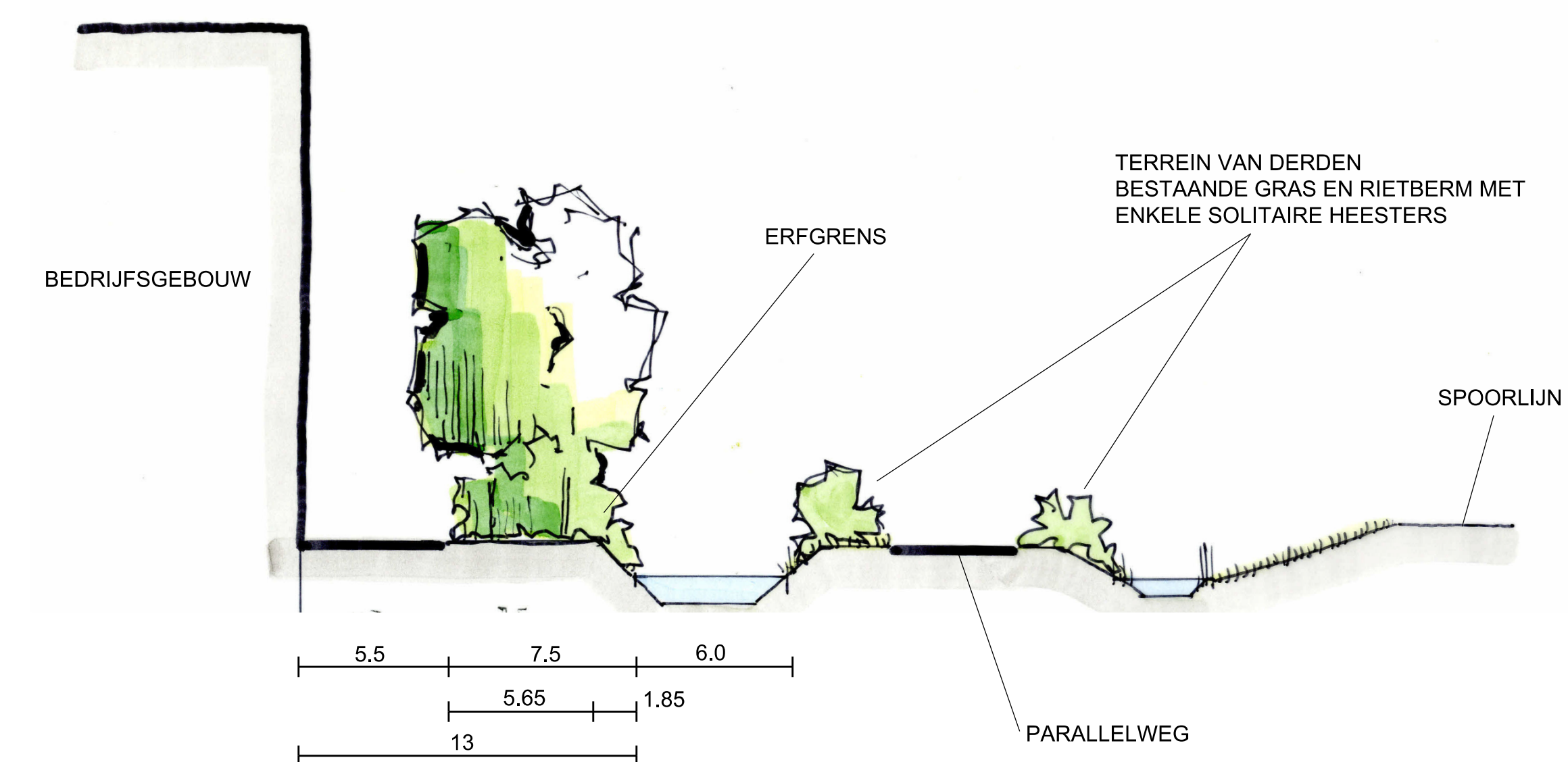
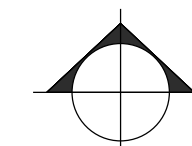
- In de zone tussen een bedrijfsgebouw en de Parallelweg dienen erfafscheidingen een groene uitstraling te hebben in de vorm van streekeigen hagen, gaas/hekwerk met al dan niet begroeiing of spijlen hekwerken in een donkere en ingetogen kleur.
- Voor de groene inrichting dient gebruik te worden gemaakt van streekeigen beplanting en streekeigen bomen.

Reclame-uitingen en naamsaanduidingen

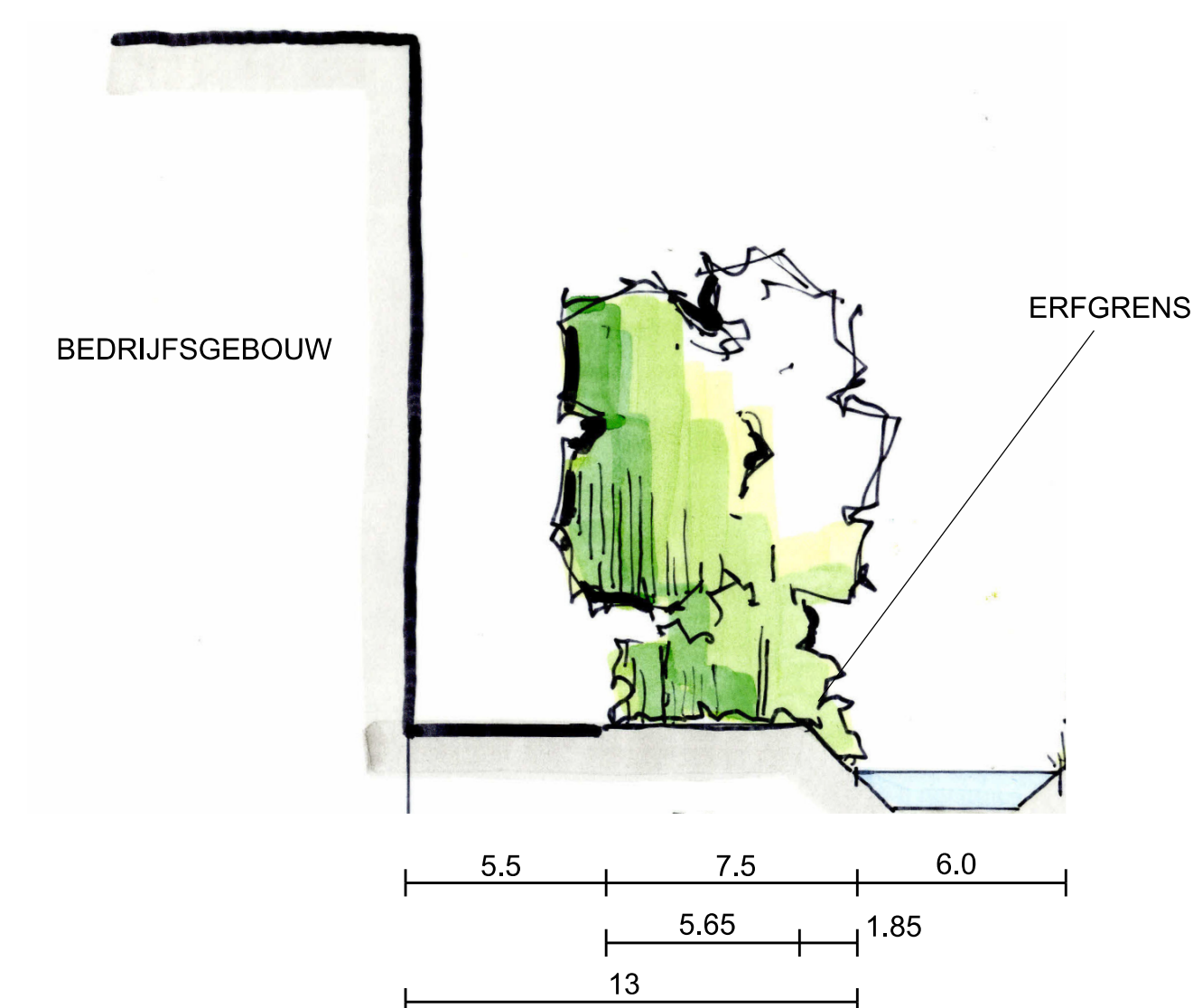
- Reclame-uitingen en naamsaanduidingen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van het bedrijfsgebouw;
- Reclame-uitingen en naamsaanduidingen zijn verzorgd en ingetogen en mogen de architectuur van het gebouw en de omgeving niet overschreeuwen.



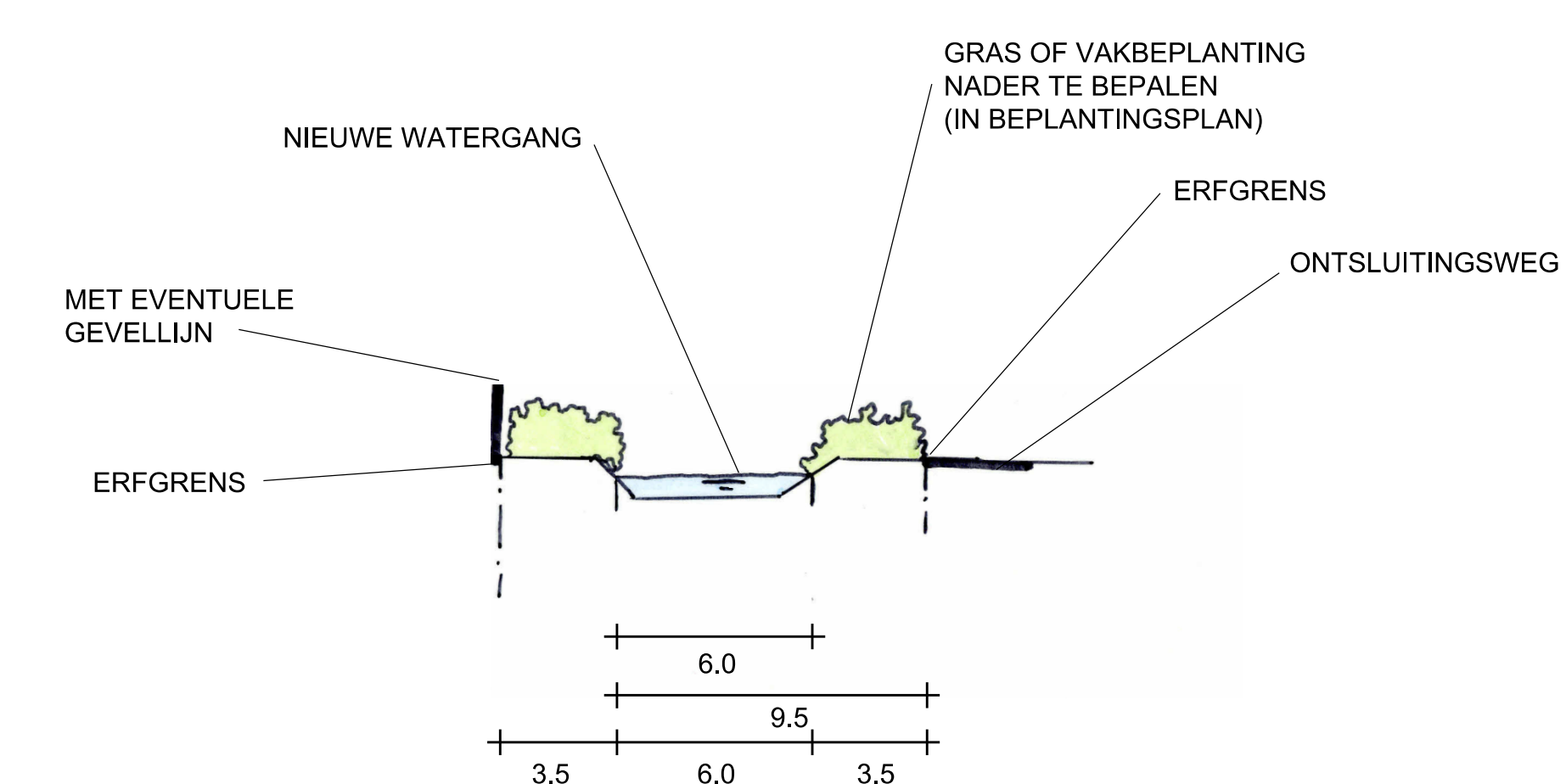
0 20 40m



DOORSNEDE A-A'



DOORSNEDE B-B'



DOORSNEDE C-C'

ONTWIKKELING TERREIN PARALLELWEG SCHELLUINEN - FASE 1

© LAGENDIJK TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN - 25 MEI 2023 - IN OPDRACHT VAN: VAN DEN HEUVEL ONTWIKKELING EN BEHEER B.V.
www.lagendijkTLarchitecten.nl - Bergambacht - tel 0182 - 357077