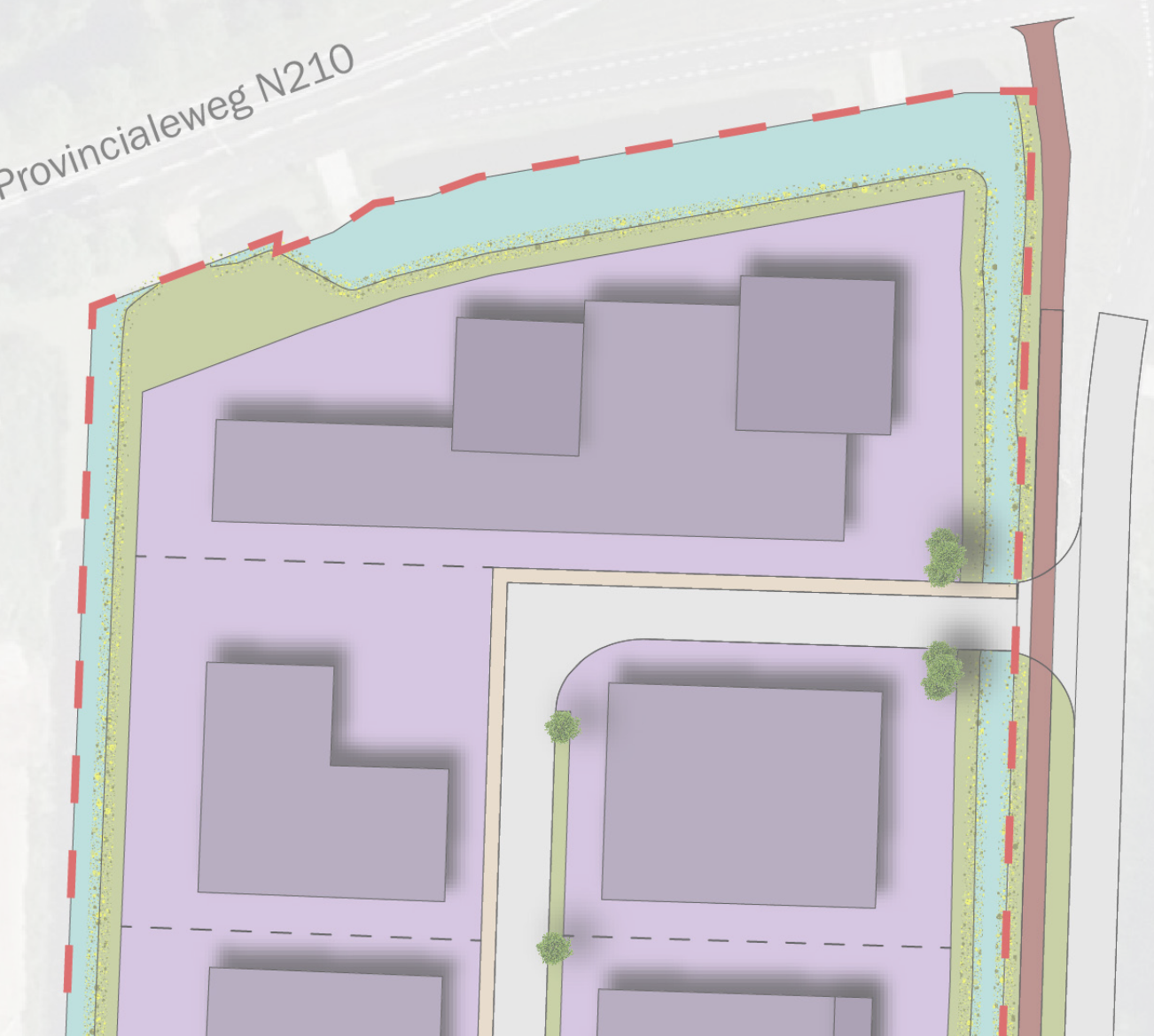
De Nieuwe Wetering IV

Bergambacht

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan



PROJECT

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan

Bedrijventerrein Nieuwe Wetering IV

Bergambacht

Projectnummer: SR190413

INITIATIEFNEMER

Adriaan van Erk Ontwikkeling

OPSTELLER

Buro SRO

‘t Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

21 december 2022 | Concept

Inhoud

1. Inleiding **5**

1.1 Aanleiding 5
1.2 Opzet plan 5
1.3 Relatie beeldkwaliteitsplan en welstandsnota 7
1.4 Plangebied 7

2. Stedenbouwkundig plan **9**

2.1 Uitgangspunten 9
2.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet 11

3. Beeldkwaliteit bebouwing **17**

3.1 Ambitie en beoogde sfeer 17
3.2 Algemene richtlijnen 17
3.3 Entree 19
3.4 Handelsrand 21

4. Beeldkwaliteit buitenruimte **23**

4.1 Ambitie en beoogde sfeer 23



1.Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Krimpenerwaard heeft behoefte aan nieuwe bedrijfskavels. De bestaande mogelijkheden binnen de gemeente zijn nagenoeg volgebouwd en de vraag naar nieuwe bedrijfskavels is groot. Niet alleen voor de vestiging van nieuwe bedrijven of de uitbreiding van bestaande, maar juist ook om bestaande bedrijven uit de kernen te verplaatsen, om zo eventuele overlast te verminderen en ruimte te maken voor andere functies waaronder wonen.

Om nieuwe ruimte voor bedrijvigheid te kunnen bieden wil Adriaan van Erk Ontwikkeling het bestaande bedrijventerrein De Nieuwe Wetering in Bergambacht uitbreiden. Tussen de recent aangelegde rondweg, aan de oostzijde, en het bestaande bedrijventerrein ligt potentiële ruimte om de vraag naar bedrijfskavels voor de komende jaren deels in te vullen.

Om een goed beeld te krijgen van de ruimtelijke mogelijkheden van het plangebied, onder andere in relatie tot het aanwezige landschap, is dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit moet uiteindelijk leiden tot een kwalitatief goed inpasbare, haalbare en maakbare uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Nieuwe Wetering. Daarbij wordt ingezet op duurzaamheid in de breedste zin van het woord.

1.2 Opzet plan

Dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn als één document vormgegeven. Zo is direct de relatie duidelijk. Om te komen tot het stedenbouwkundig plan is gestart met een beknopte inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarbij is er op beleidsmatig, milieu-planologisch en ruimtelijk vlak naar de locatie en directe omgeving gekeken. Tevens is, op basis van een locatiebezoek en het bestuderen van onder andere (historisch) kaartmateriaal, de belangrijkste stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische context in beeld gebracht.

Dit alles heeft geleid tot randvoorwaarden en uitgangspunten. Daarmee is een eerste ruimtelijke verkenning uitgevoerd aan de hand van grove schetsmodellen op hoofdstructuurniveau. In nauw overleg met initiatiefnemer en gemeente is vervolgens gekozen voor het meest wenselijke model dat zowel vanuit ruimtelijk als economisch oogpunt haalbaar is. Hiervoor is het proces gehanteerd waarbij rekenen en tekenen gelijk opgaan.

Het voorkeursmodel voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is vervolgens uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan met richtlijnen ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit. Daarmee wordt een duidelijk beeld gegeven van de inrichting, de voor ogen staande kwaliteit en het te realiseren programma voor De Nieuwe Wetering IV.

< Ligging plangebied ten oosten van Bergambacht(bron: Google maps)


Begrenzing plangebied
Handelsweg
Handelsweg









^ Beelden van de huidige situatie

1.3 Plangebied

De locatie ligt aan de zuidoostzijde van de kern van Bergambacht. Ten westen van het plangebied ligt het bestaande bedrijventerrein De Nieuwe Wetering. Aan de zuid- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door de recent aangelegde (verlengde) Handelsweg. Deze takt aan de noordzijde aan op de provincialeweg N210. Deze weg vormt aan de noordzijde de noordelijke grens, samen met de aanwezige watergang. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 5 hectare.

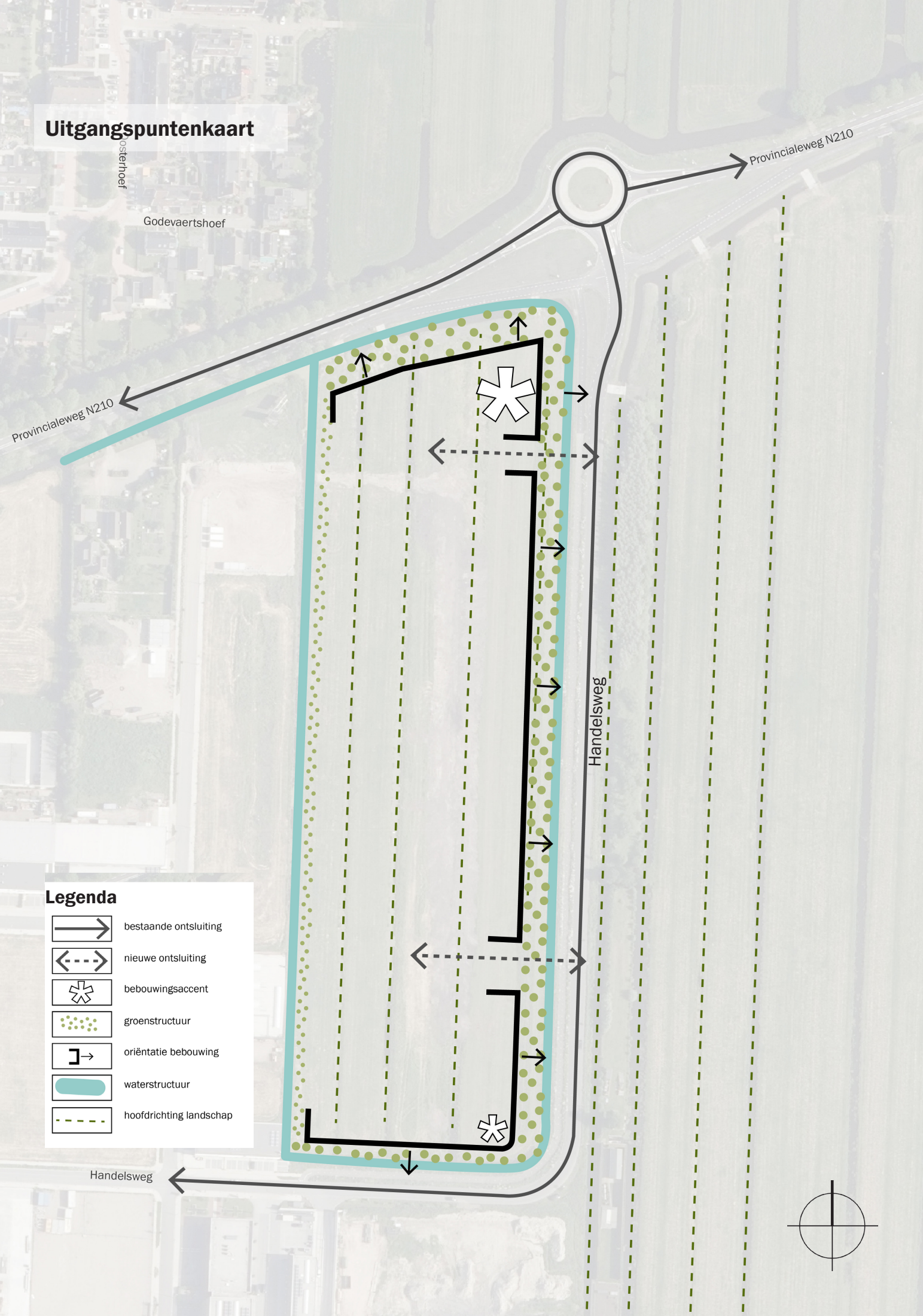
1.4 Relatie beeldkwaliteitsplan en welstandsnota

Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Krimpenerwaard. De in dit document vastgelegde ambities en richtlijnen krijgen hierdoor de status van een beleidskader en vervangen daarmee de gemeentelijke welstandsnota. De algemene welstandscriteria uit de welstandsnota blijven echter wel van kracht. Op deze criteria kan worden teruggevallen in het geval van excessen.

Dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is richtinggevend. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling kunnen geven aan de richtlijnen. Ze vormen geen blauwdruk maar stippen principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en beeldkwaliteit te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit ‘in de geest van het plan’ en wordt aan de richtlijnen voldaan.

< Begrenzing plangebied De Nieuwe Wetering III (bron: Google maps)

Uitgangspuntenkaart



Legenda

- bestaande ontsluiting
- nieuwe ontsluiting
- bebouwingsaccent
- groenstructuur
- oriëntatie bebouwing
- waterstructuur
- hoofdrichting landschap

2. Stedenbouwkundig plan

2.1 Uitgangspunten

Op basis van een eerder uitgevoerde analyse zijn de belangrijkste uitgangspunten geformuleerd die het vertrekpunt vormen voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Dit zijn uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing, verkeer en parkeren, openbare ruimte, gezondheid en duurzaamheid en milieu.

Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

- De ontwikkeling van het plangebied gaat uit van bedrijven en deels kantoren;
- De ontwikkeling leidt tot een in de omgeving passend plan, dat stedenbouwkundig en landschappelijk goed aansluit op de aanpalende gebieden;
- Er dient ruimtelijk ingespeeld te worden op de (nieuwe) rand van de kern van Bergambacht. Dit betekent dat er sprake is van het vormgeven van een (gedeeltelijke) nieuwe dorpsentree;
- Het huidige profiel van de Provincialeweg N210 dient gerespecteerd te worden;
- Milieu-planologisch rekening houden met de woningen gelegen aan de noordzijde;
- Er dient voldoende watercompensatie te worden gerealiseerd. Daarbij is de inzet om watercompensatie buiten het plangebied (in hetzelfde peilgebied) te realiseren;
- Er dient rekening te worden gehouden met eventuele aanwezige kabels en leidingen binnen het plangebied;
- Het karakter van de nieuwbouw dient passend en in aansluiting te zijn bij de omgeving;
- De openbare ruimte dient aantrekkelijk te zijn ingericht in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein.

Verkeer en parkeren

- De hoofdontsluiting van het plangebied wordt aangesloten op de Handelsweg en de Provincialeweg N210;
- In verband met calamiteiten dient het plangebied vanaf twee richtingen bereikbaar te zijn;
- Het inrichtingsprincipe voor de wegen is gelijkwaardig aan het bestaande bedrijventerrein;
- Langzaamverkeerverbindingen worden in aansluiting op de bestaande structuren gemaakt;
- Voor de parkeernormen dienen de geldende parkeernormen van de gemeente Krimpenerwaard te worden gehanteerd;
- Parkeren vindt op eigen terrein plaats;
- Per bedrijfskavel tot 6.000 m^2 wordt maximaal één in-/uitrit gerealiseerd. Bij grotere bedrijfskavels zijn twee inritten toegestaan;
- Voor het openbaar vervoer wordt gebruik gemaakt van bestaande OV-haltes in de directe omgeving.

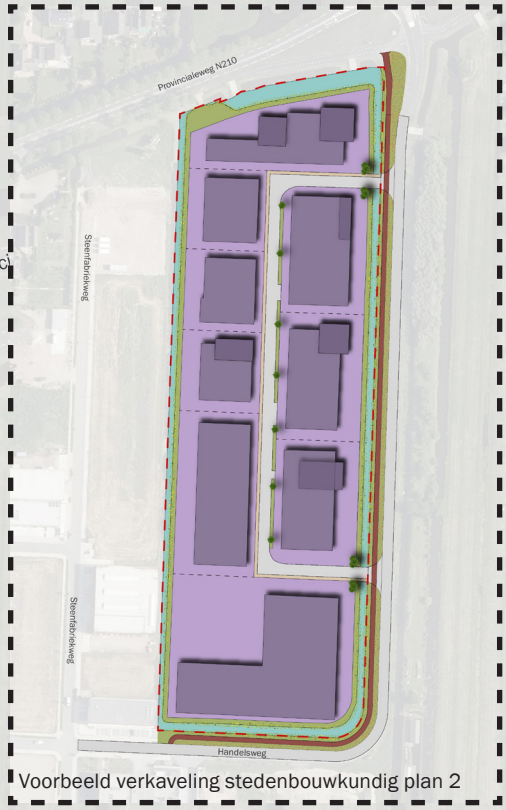
Openbare ruimte

- De openbare ruimte wordt op een zo duurzaam mogelijke wijze ontworpen en gerealiseerd conform de eisen van het handboek openbare ruimte (IBKW). Daarbij is er o.a. aandacht voor klimaatadaptatie, hittestress, waterberging, biodiversiteit, een rondje kunnen lopen, etc. Benut hierbij het Convenant klimaatadaptief bouwen;
- Inrichting van de openbare ruimte conform de eisen (Handboek Openbare Ruimte) van de gemeente en gericht op een functioneel bedrijventerrein;
- De groenstructuur van het plan dient zoveel als mogelijk (duurzame) aaneengesloten groene verbindingen te maken met de directe omgeving;
- Nieuwe beplanting dient gebiedseigen te zijn en te voorzien in voldoende gelaagdheid en biodiversiteit;
- Er dient voldoende oppervlaktewater te worden gerealiseerd conform de eisen van het Waterschap;
- Watergangen worden voorzien van groene oevers;
- Voorkeursvolgorde hemelwater: vasthouden (op eigen terrein), bergen (in watersysteem) en afvoeren (via riool);
- Binnen de planontwikkeling dient ruimte te zijn voor bewegen en sociale contacten. De openbare ruimte moet hiertoe uitnodigen.

< Uitgangspuntenkaart

Voorbeeld verkaveling stedenbouwkundig plan 1





Voorbeeld verkaveling stedenbouwkundig plan 2

Gezondheid, duurzaamheid en milieu

- Inzetten op een duurzaam en gezond bedrijventerrein, waarbij bedrijven extra gestimuleerd worden hierop in te zetten. Daarbij gaat het onder andere om duurzame energie-opwek, tegengaan van hittestress, toepassen van natuurlijke materialen, extra waterberging (bv. groene daken), afvalinzameling, etc.;
- Toepassen van extra groen (o.a. groene gevels, voorterreininrichting) om hittestress tegen te gaan, extra biodiversiteit te creëren en aanleiding geven om te bewegen dienen onderdeel te zijn van de planontwikkeling.

2.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het voortzetten van de huidige ruimtelijke structuur van De Nieuwe Wetering. Dit betekent dat de ruimtelijke hoofdopzet van het plan de landschappelijke onderlegger volgt in noord-zuidrichting. Daarmee wordt ingezet op een nieuwe bedrijvenrand aan de oostzijde van Bergambacht met een tweetal 'kopkavels' en een interne en externe bedrijvenrand. Daarmee ontstaat een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein met een aantrekkelijke diversiteit.

De noordelijke 'kopkavel' vormt als het ware de entree van het bedrijventerrein in nauwe samenhang met de reeds bestaande rand, maar vormt ook de entree van Bergambacht aan de oostzijde. Deze kavel heeft een tweezijdige oriëntatie op zowel de Provincialeweg N210 als de Handelsweg. Vanwege deze bijzondere positie worden hoge beeldkwaliteitseisen gesteld om deze plek waar te kunnen maken. De zuidelijk gelegen 'kopkavel' vormt de overgang van de nieuwe bedrijvenrand langs de Handelsweg naar het bestaande bedrijventerrein. Deze kavel is eveneens tweezijdig georiënteerd.
Voor beide kavels wordt op voorhand een inrichtingsplan opgesteld waaraan toekomstige bedrijven zich moeten houden.



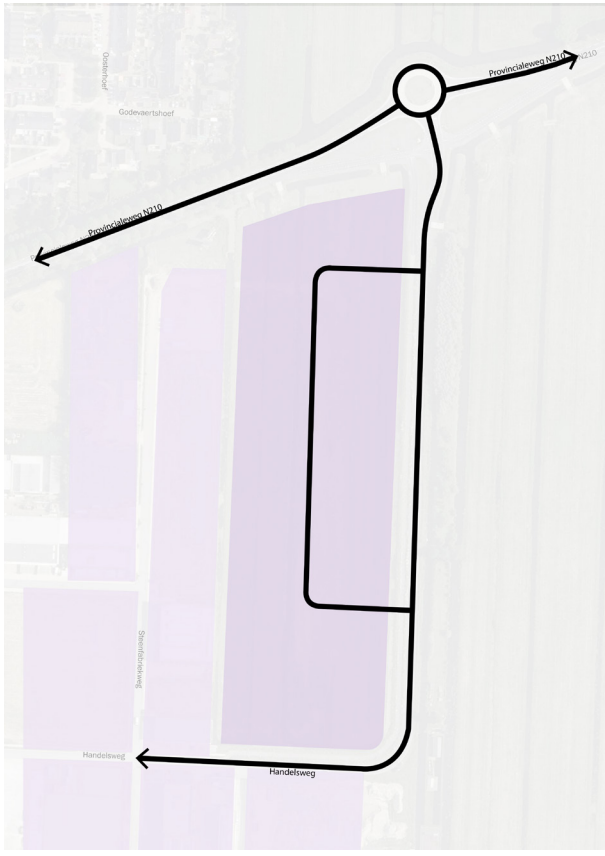
^ *Stedenbouwkundige hoofdstructuur*

De overige kavels zijn verdeeld over een bedrijvenrand direct gelegen aan de Handelsweg en daarop georiënteerd. Deze kavels zijn via de bedrijfsstraat te benaderen. Aan de westzijde van deze bedrijfsstraat is eveneens een bedrijvenrand gelegen. Deze kavels zijn op de bedrijfsstraat gericht, welke als een u-vorm het plangebied van twee zijden ontsluit.

De meest noordelijke gelegen bedrijfskavel sluit aan bij de bestaande rand en kan ruimte bieden aan representatieve bedrijven en/of kantoren met een lagere milieucategorie. Daarmee ontstaat, aan de zijde van de Provincialeweg N210, een eenduidig beeld gericht op deze weg en ingepast binnen de aanwezige groen- en waterzone. De overige bedrijfskavels kunnen ruimte bieden aan grotere en meer belastende bedrijven.

< Voorbeeld verkaveling stedenbouwkundig plan 1





^ *Ontsluitingsstructuur*



^ *Water- en groenstructuur*

Ontsluiting en parkeren

De ontsluitingstructuur takt op twee plekken aan middels een T-kruising op de Handelsweg. Daarmee ontstaat een doorgaande structuur, zodat vrachtwagens en overige verkeer niet op de bedrijfsstraat hoeven te keren. De bedrijfskavels die op de Handelsweg zijn georiënteerd, zijn via de achterzijde bereikbaar. Alle bedrijfsstraten worden als 50km/h straten ingericht en zijn voorzien van een trottoir langs de rijbaan. Autoverkeer tussen bestaande en nieuwe bedrijfskavels is uitgesloten.
Het parkeren en het laden en lossen vindt op eigen terrein plaats. Dit komt de kwaliteit van de openbare ruimte ten goede.

Water en groen

In het plan wordt voorzien in groen en water. De bestaande watergangen aan de buitenzijden van het plan worden gehandhaafd. Dit geldt tevens voor de watergang aan de westzijde, gelegen tussen het bestaande en toekomstige bedrijventerrein. De watergang aan de noordzijde van de noordelijke gelegen bedrijfskavel wordt verbreed om deze extra kwaliteit te geven, nadrukkelijk in samenhang met de nieuwe bebouwing, en mee te laten doen in het (bestaande) groene en waterrijke beeld langs de N210.

De bestaande watergangen in het plangebied worden gedempt.
Om aan de watercompensatie-eisen te kunnen voldoen wordt elders, binnen hetzelfde peilgebied, gecompenseerd. Aan de noordzijde wordt de bestaande groen- en waterstrook ter plaatse verbreed, om zo een aantrekkelijk rand te kunnen vormen in aansluiting op de bestaande groen- en waterrand langs de provinciale weg.

De bedrijfsstraten zijn vooral als functionele ruimte bedoeld, maar worden ook voorzien van groen o.a. voor klimaatadaptatie. De oevers van de watergangen rondom krijgen zoveel als mogelijk een natuurlijk verloop met dito inrichting en beplanting. Samen met de voorzijde van de bedrijfskavels aan de noord, oost-, en zuidzijde van het plan, ontstaat een aantrekkelijke (groene) bedrijvenrand die ook bijdraagt aan de biodiversiteit.

Deelgebieden beeldkwaliteit

Voorbeeld verkaveling stedenbouwkundig plan 1



Oriëntatie en accenten

Het plan is dusdanig opgezet dat er een goede oriëntatie voor alle bedrijfskavels mogelijk is. Oriëntatie en zichtbaarheid zijn belangrijke vestigingseisen voor een bedrijf. Alle bedrijven zijn met hun voorzijde op de straat georiënteerd.

De noord- en oostzijde van het plangebied vormt een nieuwe rand voor Bergambacht. Bedrijven dienen een samenspel te vormen met de inrichting van de groene rand langs de watergang. Zo worden zichtbaarheid en aantrekkelijkheid gecombineerd.

Bebouwingsbeeld

Voor een duurzame kwaliteit van het bedrijventerrein is een evenwichtig en representatief bebouwingsbeeld van belang. Behalve door een strakke vormgeving van de weg- en groenstructuur wordt dit ook door de opzet en situering van de bebouwing bereikt. De maatvoering, situering, gebruik en inrichting van het bedrijfskavel kan met de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan worden gestuurd. Voor de architectonische expressie is aandacht voor de beoogde beeldkwaliteit bij de uitgifte van het bedrijventerrein vereist.

Alle bedrijfspanden dienen vanaf de ontsluitingswegen goed zichtbaar te zijn. Dit draagt bij aan een goede oriëntatie en presentatie van individuele bedrijven. De hoofdopzet van het bestaande bedrijventerrein wordt doorgezet. Daarbij wordt de bebouwing in een voorgevelrooilijn gesitueerd om het gevarieerde bebouwingsbeeld te structureren. Op deze wijze wordt voorkomen dat er een onsamenhangend en rommelig beeld ontstaat.

De voorgevelrooilijn betreft de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd moet worden. In principe is dit de voorzijde van de bedrijfskavel. Voor hoekkavels aan openbaar gebied geldt een tweezijdige oriëntatie. De voorgevelrooilijn betreft de lijn gekeerd naar, en duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Programma en bouwhoogte

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan circa 4 hectare netto uit te geven kavels. Daarbij is ruimte voor kleine kavels vanaf circa 1.000 m^2 tot zeer grote kavels van circa 9.500 m^2. Uiteraard is het geheel flexibel in te delen.

De bestemming en bouwhoogte sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein De Nieuwe Wetering. Voor de noordelijke rand langs de N210 geldt een gemengde bestemming (bedrijven en kantoren. Voor de rest van de kavels geldt een bedrijfsbestemming (bedrijven). De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 11 m (excl. installaties) bedragen, terwijl de maximale bouwhoogte van kantoren 12 (excl. installaties) m is.

Duurzame ontwikkeling

Het stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Wetering IV is gebaseerd op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Dit komt tot uitdrukking in de overgangszone van de bedrijfskavels naar de N210 en de Handelsweg. Op bedrijfskavelniveau dient dit nader uitgewerkt te worden om op een zo duurzaam mogelijk wijze te ontwikkelen om vervolgens ook duurzaam te kunnen ondernemen. Bij het ontwikkelen kan worden ingezet op: flexibiliteit en compactheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit, energie-opwek, etc.

Deelgebieden

Voor De Nieuwe Wetering IV wordt onderscheid gemaakt in een aantal deelgebieden. Dit komt voort uit de behoefte om onderscheid te maken in situering en kwaliteit van de verschillende gebieden. De te onderscheiden gebieden zijn:

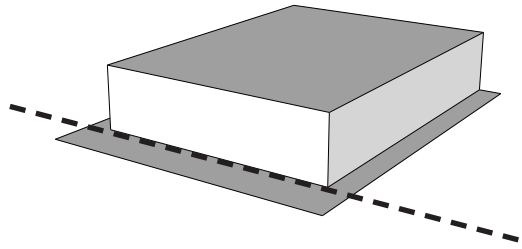
- Entree;
- Handelsrand;
- Middengebied.

Voor de Entree en Handelsrand liggen de ambities hoger dan voor het Middengebied. Daarom gelden daar aanvullende richtlijnen ten aanzien van de beeldkwaliteit in aanvulling op de algemene richtlijnen die voor het Middengebied van toepassing zijn.

< Deelgebieden beeldkwaliteit obv voorbeeld verkaveling stedenbouwkundig plan 1



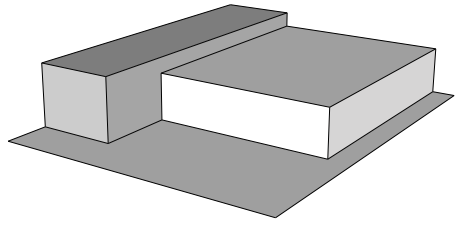
Oriëntatie gebouw op de openbare ruimte



Gebouwen worden in de voorgevelrooilijn geplaatst



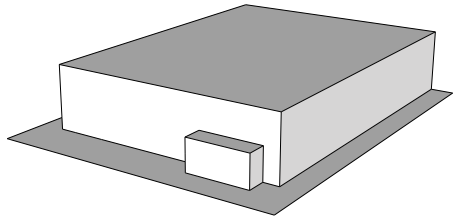
Overwegend horizontale geleding



Gebouwdelen geven het volume een bijzonder karakter



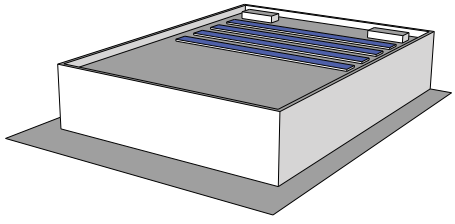
Voorzijde gebouw dient (groen en) representatief te zijn



Beperkte bebouwingsaccenten zijn toegestaan



Natuurlijke oevers



Installaties binnen bouwvolume en uit het zicht

3. Beeldkwaliteit bebouwing

3.1 Ambitie en beoogde sfeer

Het beoogde bedrijventerrein is een gevarieerd terrein aansluitend op het bestaande deel van De Nieuwe Wetering. In beeld en sfeer dient het daarbij aan te sluiten. Daarnaast wordt een hogere ambitie nagestreefd gezien deze uitbreiding (gedeeltelijk) de nieuwe rand van Bergambacht vormt en de oostelijke entree. De gemeente beoordeelt de bouwplannen aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

Voor de beoogde beeldkwaliteit wordt een onderscheid gemaakt in algemene richtlijnen en de meer specifieke richtlijnen voor deelgebieden waar hogere eisen worden gesteld. Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen beeldkwaliteit gericht op de bebouwing en de openbare ruimte (hfdst 4).

3.2 Algemene richtlijnen

Stedenbouwkundige richtlijnen

Positie en oriëntatie

- Gebouwen dienen in de voorgevelrooilijn geplaatst te worden. Deze ligt op 5 meter uit de eigendomsgrens;
- Minimaal 70% van de rooilijn dient bebouwd te worden;
- De afstand tot de zijdelingse erfgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- De oriëntatie van de gebouwen is gericht op de aanliggende openbare ruimte;
- De voorzijde van het gebouw dient een representatieve, bij voorkeur, deels groene gevel te zijn. Dit geldt tevens voor bedrijfsverzamelgebouwen.

Bouwmassa

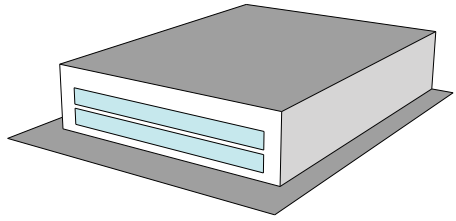
- De bouwhoogte van kantoren mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is max. 11 meter met dien verstande dat de max. bouwhoogte met 2 meter overschreden mag worden ten behoeve van technische installaties;
- De bouwmassa bestaat uit een samengesteld volume of twee onderscheidende volumes (kantoor- en bedrijfsgedeelte);
- Binnen de hoofdmassa zijn beperkte bebouwingsaccenten (bv. entree's) toegestaan;
- Het bebouwingspercentage van het bouwperceel is maximaal 70%;
- Bijgebouwen worden bij voorkeur geïntegreerd in het hoofdvolume.

Vormgeving

- De bebouwing bestaat uit eenduidige, geometrische vormen met platte daken;
- De gevels hebben een overwegend horizontale geleding;
- Kantooreenheden, entrees, erkers en dergelijke zijn bij voorkeur in het hoofdvolume opgenomen;
- Door middel van verschoven gebouwdelen, uitsneden, overstekken en 'gaten' in de gevel krijgen de volumes hun bijzondere karakteristiek;
- Luifels zijn slechts toegestaan bij de laad- en losruimtes, aan de zij- en/of achterkant van de bebouwing. Deze luifels zijn integraal onderdeel van het architectonische ontwerp;
- Installaties (luchtzuiveringsinstallaties, enz.) dienen architectonisch opgelost te worden binnen het bouwvlak;
- Platte daken dienen (constructief) geschikt te zijn voor PV-panelen;
- Reclame, anders dan logo en naamsvermelding d.m.v. losse letters op de voor- en achtergevel, is niet toegestaan. Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt één vermelding per bedrijfsunit;
- Bedrijfsnaam en logo dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur van het gebouw en bescheі-



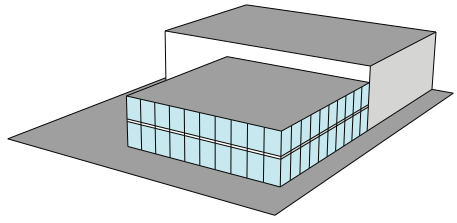
Gebouwen vormen samen met landschap de nieuwe rand



Oriëntatie gericht op de N210



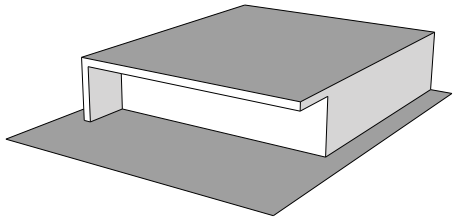
Oriëntatie gebouw gericht op openbare ruimte



Samengesteld volume met een representatieve (groene) voorzijde en bedrijfsruimte aan de achterzijde



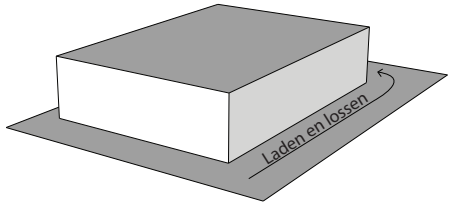
Bij hoekkavels tweezijdige oriëntatie



Binnen de hoofdmassa beperkte accenten toegestaan



Toepassen van natuurlijke materialen



Laden en lossen aan de achterzijde

den van omvang. Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt één en dezelfde uitstraling.

Kleur- en materiaalgebruik

- De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen van steen of horizontaal geprofileerde platen, met ondergeschikte toepassing van geveldelen in hout, metaal en glas;
- Het gebruik van spiegelend of gekleurd glas is niet toegestaan;
- Kleurstelling: van antraciet tot lichtgrijs.

Eigen terrein

- Het parkeren (personeel en bezoekers) en laden en lossen vindt plaats op eigen terrein;
- Per bedrijfskavel tot 6.000 m² wordt maximaal één in-/uitrit gerealiseerd, bij voorkeur gecombineerd met het buurperceel. Bij grotere bedrijfskavels zijn twee inritten toegestaan;
- Buitenopslag is toegestaan buiten het zicht vanaf de openbare weg. Buitenopslag voor de voorgevel niet is toegestaan;
- Het voorterrein moet bijdragen aan een aantrekkelijke groene werkomgeving;
- Per kavel is er maximaal 1 reclamezuil toegestaan, aan voor- of achterzijde, van maximaal 2,5 meter hoog;
- Materiaalkeuzen sluiten aan bij het beeld van het openbaar gebied;
- Daar waar percelen aan het openbaar gebied grenzen, dient een haagvormige erfafscheiding (max. 1 meter hoog) te worden aangelegd op eigen terrein. Achter de haag wordt een zwart spijlenhekwerk geplaatst;
- Alle hekwerken dienen uitgevoerd te zijn in een zwarte kleurstelling.

3.3 Entree

Stedenbouwkundige richtlijnen

Positie en oriëntatie

- Gebouwen binnen dit gebied vormen samen met de landschappelijke zone langs de N210 de nieuwe rand van Bergambacht;
- De oriëntatie van de gebouwen is gericht op de aanliggende openbare ruimte van de N210 en Handelsweg;
- Hoekkavels zijn tweezijdig georiënteerd.

Bouwmassa

- De bouwhoogte van kantoren mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is max. 11 meter met dien verstande dat de max. bouwhoogte met 2 meter overschreden mag worden ten behoeve van technische installaties;
- De bouwmassa bestaat uit een samengesteld volume met een representatief kantoor-showroom gedeelte aan de voorzijde en (eventueel) een bedrijfsruimte aan de achterzijde;
- Binnen de hoofdmassa zijn beperkte bebouwingsaccenten (bv. entree's) toegestaan;
- Bijgebouwen worden geïntegreerd in het hoofdvolume.

Vormgeving

- De vormgeving van de gebouwen gaat een duidelijke relatie aan met de zone langs de N210 en Handelsweg;
- Kop- en zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte worden behandeld als voorgevel of een afgeleide daarvan;
- De schoonheid ligt in de eenvoud van een goede samenhang tussen ruimte, massa, licht en detaillering.

Kleur- en materiaalgebruik

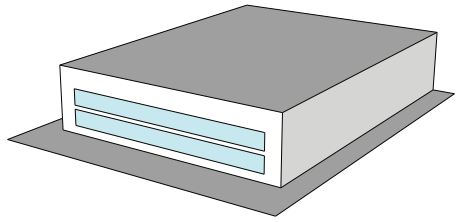
- De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen uitgevoerd in natuurlijke materialen, met ondergeschikte toepassing van geveldelen in hout, metaal en glas;
- Aan de zijde van de N210, daar waar sprake is van een voorgevel, is transparantie in de gevel gewenst.

Eigen terrein

- Het voorterrein moet bijdragen aan een groene, waterrijke en aantrekkelijke werkomgeving;
- Laden en lossen vindt aan de achterzijde plaats;
- Materiaalkeuzen sluiten aan bij het beeld van het openbaar gebied en de aanliggende landschapszone;
- Daar waar percelen aan de N210 grenzen gaat het voor-



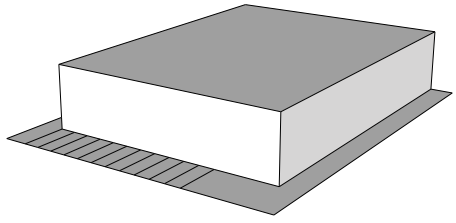
Representatieve zijde aan de Handelsweg



Oriëntatie gericht op de Handelsweg



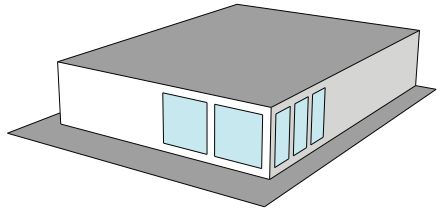
Het voorterrein moet bijdragen aan een groene en aantrekkelijke werkomgeving



Parkeren vindt plaats op eigen terrein



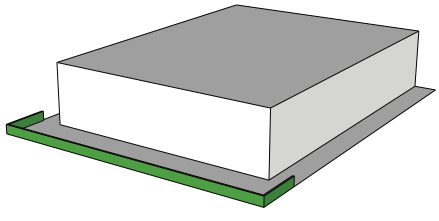
Eenduidige geometrische vorm met plat dak



Kop- en zijgevels aan openbaar gebied worden behandeld als voorgevel



Eventuele opslag uit het zicht vanaf het openbaar gebied



Groene erfafscheiding aan de voorzijde

terrein op in de groen- en waterzone langs deze weg. Hier is ruimte om bewegen te stimuleren en sociale contacten te onderhouden. Hekwerken en hagen zijn aan deze zijde niet gewenst.

3.4 Handelsrand

Stedenbouwkundige richtlijnen

Positie en oriëntatie

- Gebouwen dienen in de voorgevelrooilijn geplaatst te worden. Deze ligt op 17,5 (oostzijde) respectievelijk 16,5 meter (zuidzijde) uit de eigendomsgrens;
- Gebouwen binnen dit gebied, bij voorkeur met verschillende korrelgrootte, vormen aan de Handelsweg mede de nieuwe rand van de kern;
- De oriëntatie van de gebouwen is gericht op de Handelsweg;
- Hoekkavels zijn tweezijdig georiënteerd;
- De voorzijde bevindt zich aan de Handelsweg. De achterzijde aan de bedrijfsstraat, waar tevens de autotoegang is. Aan de achterzijde dient extra aandacht uit te gaan naar de inrichting van het buitenterrein en de afscheiding met het openbaar gebied.

Bouwmassa

- De bouwhoogte van kantoren mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is max. 11 meter met dien verstande dat de max. bouwhoogte met 2 meter overschreden mag worden ten behoeve van technische installaties;
- De bouwmassa speelt nadrukkelijk in op de situering aan de Handelsweg;
- De bouwmassa bestaat uit een (samengesteld) volume met een representatief kantoor-showroom gedeelte aan de voorzijde en een bedrijfsruimte aan de achterzijde;
- Binnen de hoofdmassa zijn beperkte bebouwingsaccenten (bv. entree's) toegestaan.

Vormgeving

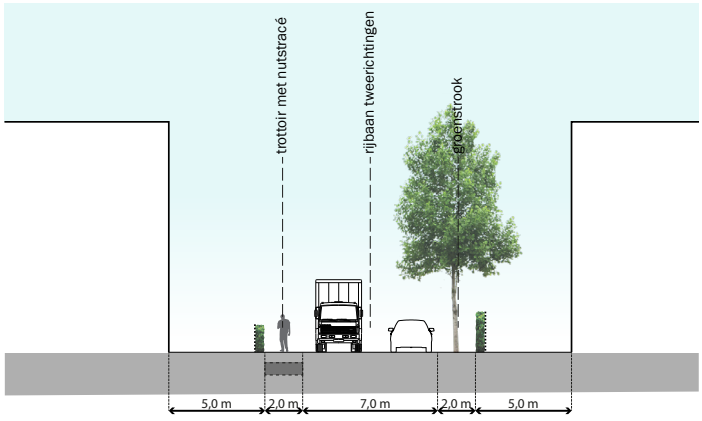
- De vormgeving van de gebouwen gaat een duidelijke relatie aan met de Handelsweg;
- Kop- en zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte worden behandeld als voorgevel of een afgeleide daarvan;
- De schoonheid ligt in de eenvoud van een goede samenhang tussen ruimte, massa, licht en detaillering.

Kleur- en materiaalgebruik

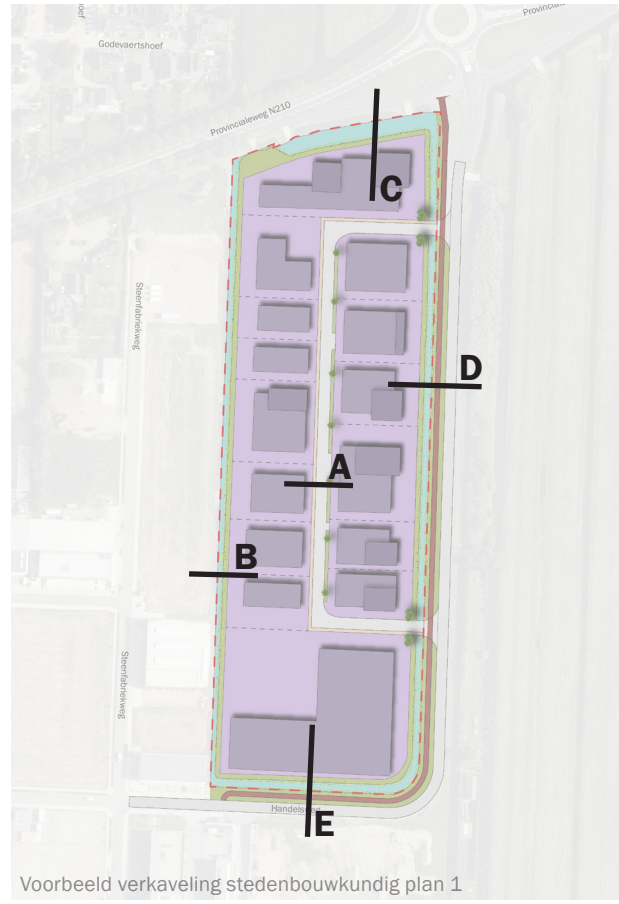
- De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen uitgevoerd in natuurlijke materialen zoals baksteen en 'groene' gevels met ondergeschikte toepassing van geveldelen in hout, metaal en glas;
- Aan de zijde van de Handelsweg, daar waar sprake is van een tweezijdige oriëntatie, is transparantie in de gevel gewenst.

Eigen terrein

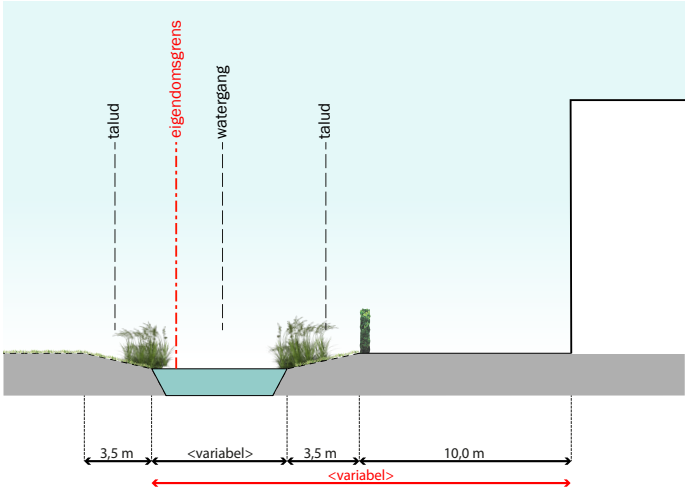
- Het voorterrein, waar tevens ruimte is voor parkeren, moet bijdragen aan een groene en aantrekkelijke werkomgeving. Parkeerplaatsen bijvoorbeeld met grasbetonstenen aanleggen;
- Laden en lossen vindt aan de achterzijde via de bedrijfsstraat plaats;
- Daar waar percelen aan het openbaar gebied grenzen, wordt aan de zijde van de Handelsweg een haagvormige erfafscheiding (max. 1 meter hoog) gerealiseerd. Als alternatief kan een zwart spijlenhekwerk (max. 1 meter hoog) worden geplaatst in combinatie met groenvoorzieningen; Aan de zijde van de bedrijfsstraat wordt een haagvormige erfafscheiding van 2 meter hoog in combinatie met een zwart spijlenhekwerk gerealiseerd.
- Bij wijze van uitzondering mogen erfafscheidingen van maximaal 2,5 meter hoog met een architectonische uitstraling (ter beoordeling aan de commissie ruimtelijke kwaliteit) gerealiseerd worden;
- Alle hekwerken dienen uitgevoerd te zijn in een zwarte kleurstelling.



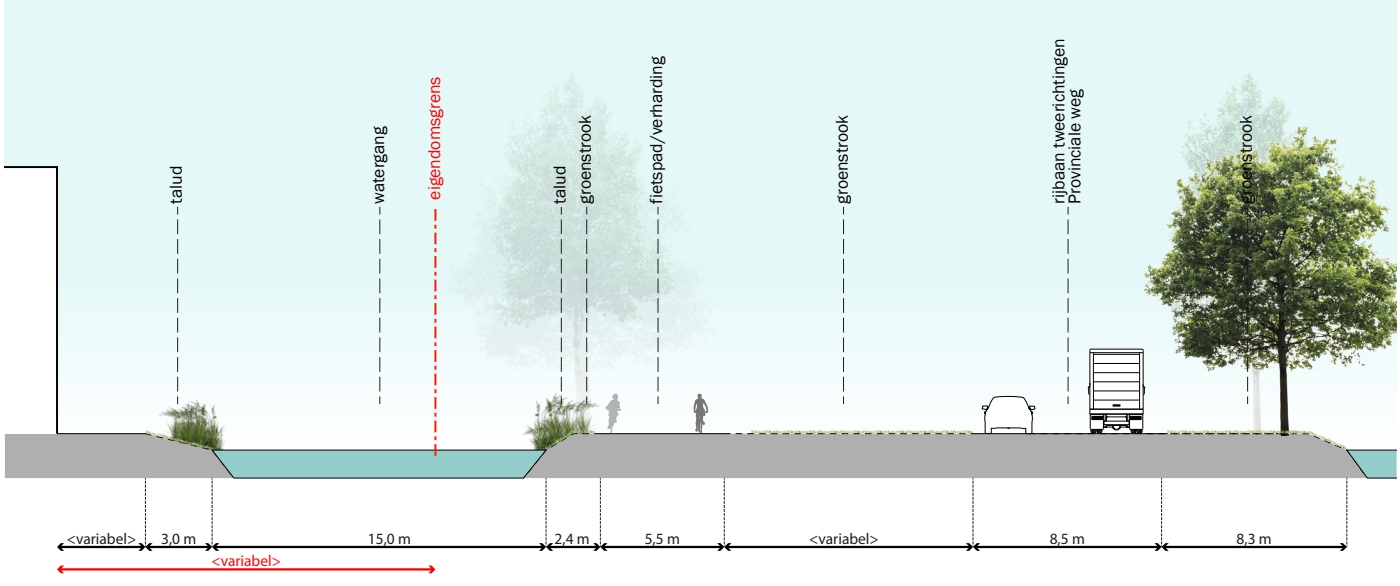
Profiel A - Bedrijfsstraat



Voorbeeld verkaveling stedenbouwkundig plan 1



Profiel B - Bestaande watergang



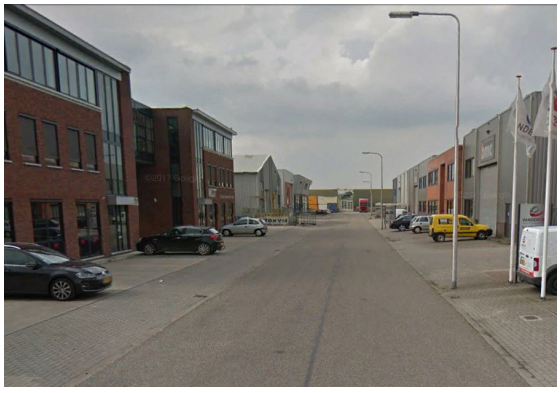
Profiel C - Entreezone N210



Aantrekkelijke entree voor het dorp


Meerstammige bomen aan weerszijden van de inrit van het bedrijventerrein


Waterrijke en groene inrichting langs N210


In materialisatie aansluiten bij bestaand bedrijventerrein

4. Beeldkwaliteit buitenruimte

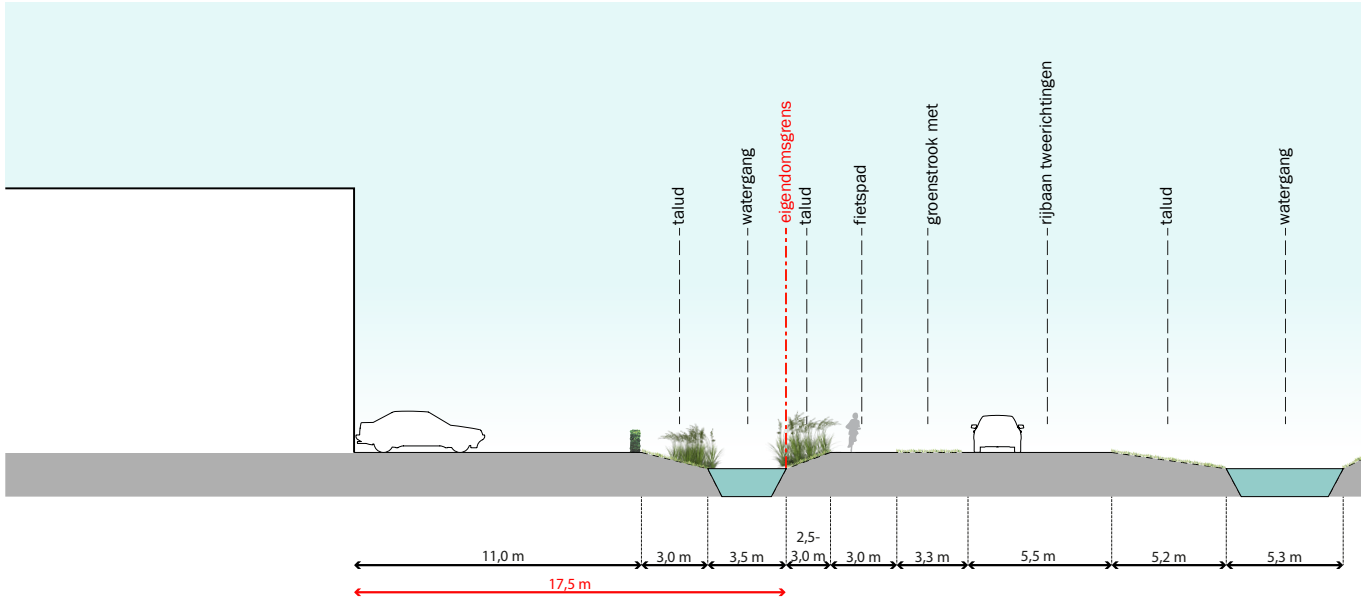
4.1 Ambitie en beoogde sfeer

De openbare ruimte van het bedrijventerrein sluit aan op het bestaande deel van De Nieuwe Wetering en maakt de overgang naar het naastgelegen open weidegebied. Echter ligt de ambitie voor dit deel hoger gezien deze rand de nieuwe entree en rand voor de kern van Bergambacht wordt.

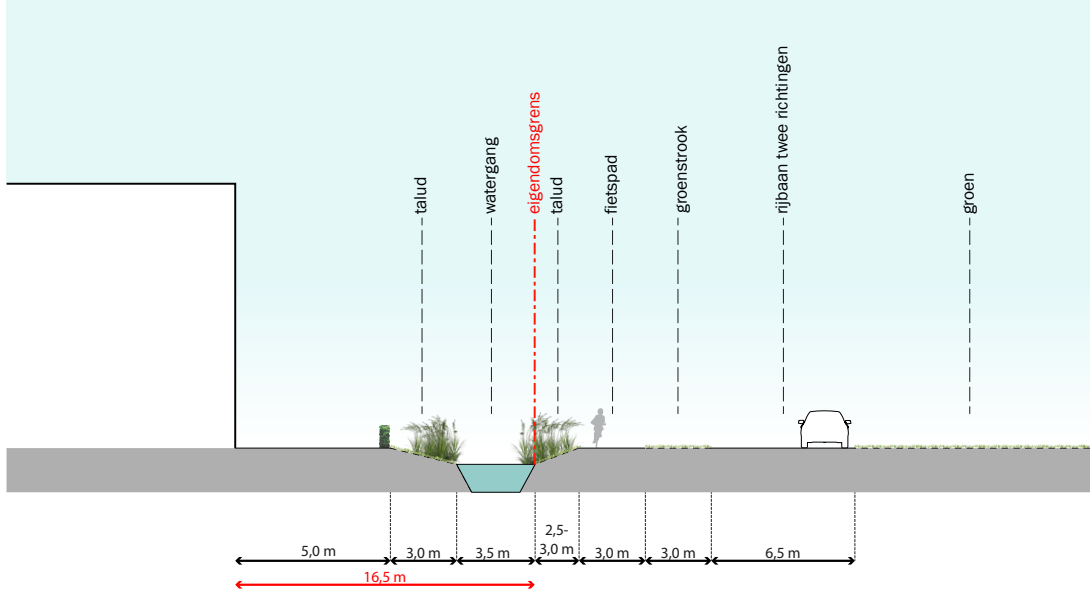
Waar mogelijk wordt groen toegepast in het straatbeeld. Tussen het fietspad en de Handelsweg zorgen bloemen en kruidenmengsels voor een groene uitstraling en natuurlijke berm. Tussen het fietspad en de watergang, langs de Handelsweg, wordt de watergang ontworpen met natuurlijke oevers en rietranden. De zijde van de bedrijfskavels dienen samen met de watergang een aantrekkelijk rand te vormen van het bedrijventerrein als overgang naar het open landschap. Beplanting dient passend te zijn binnen het gebied en streekeigen.

De noordelijke rand langs de N210 krijgt een waterrijke en groene inrichting in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein. De oevers langs het water worden voorzien van plasdras oevers, waardoor extra waarde ontstaat voor flora en fauna.

De watergang aan de noordzijde wordt verbreed. Schoon oppervlakte water, afkomstig van de aanliggende bedrijfskavels, kan direct worden afgekoppeld op het aanwezige oppervlaktewater. Wel is het daarbij van belang om het water zo lang mogelijk in het gebied vast te houden.



Profiel D - Handelsweg oost



Profiel E - Handelsweg zuid



Trottoir aan één zijde en bestaat uit grijze betonklinkers



Fietspad langs de Handelsweg is tweerichtingen



Aansluiten bij het bestaande straatbeeld



Straatmeubilair aansluiten bij het bestaande beeld

De bestaande watergang aan de oostzijde tussen het bestaande en nieuwe bedrijfsterrein dient gehandhaafd te blijven.

De nieuwe bedrijfsstraat, die het binnengebied ontsluit, takt op twee plaatsen aan op de bestaande Handelsweg. De watergang terplaatse wordt van duikers voorzien.

In materialisatie wordt aangesloten bij het bestaande bedrijventerrein. Dat wil zeggen dat de rijbaan wordt uitgevoerd in asfalt. De rijbaan wordt tonrond aangelegd waar aan beide zijden een dubbele strek wordt toegepast als afwatering naar een straatkolk.

In de bedrijfsstraat wordt aan één zijde van de rijbaan een trottoir van 2 meter breed gerealiseerd en bestaat uit grijze betonklinkers. Dit trottoir ligt op hetzelfde niveau als de rijbaan en biedt tevens de mogelijkheid, in aansluiting op de Handelsweg, om een ‘rondje’ te kunnen lopen. Dit nodigt uit om te bewegen en sociale contacten te leggen en draagt bij aan een gezond bedrijventerrein.

Het fietspad langs de Handelsweg is tweerichtingen en ligt tussen groenstroken gescheiden van de rijbaan en de watergang. Bloemen- en kruidenmengsels dragen bij aan het beeld van een groene (bedrijfs-)rand.

Wat betreft het straatmeubilair wordt aangesloten bij het bestaande beeld van De Nieuwe Wetering. Daarbij gaat het om onder andere lichtmasten, boomsoorten, bankjes, prullenbakken, etc. Eventuele traforuimten worden uitgevoerd in een zwarte kleurstelling Ral 9005.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement