BEELDKWALITEITS-, KLIMAAT- & DUURZAAMHEIDSPLAN

BEDRIJVENTERREIN KOEKOEK II ZEVENBERGEN



September 2024

MOERDIJK

Inhoudsopgave

1. Stedenbouwkundige Opzet Koekoek II
1.1 Ambities Koekkoek II
1.2 Hoofdopzet Plan

2. Criteria Kavels
2.1 Beeldkwaliteitscriteria
2.2 Klimaat- en duurzaamheidscriteria

3. Criteria Gebouwen
3.1 Beeldkwaliteitscriteria
3.2 Klimaat- en duurzaamheidscriteria

4. Vegetatie
4.1 Welke planten en bomen?

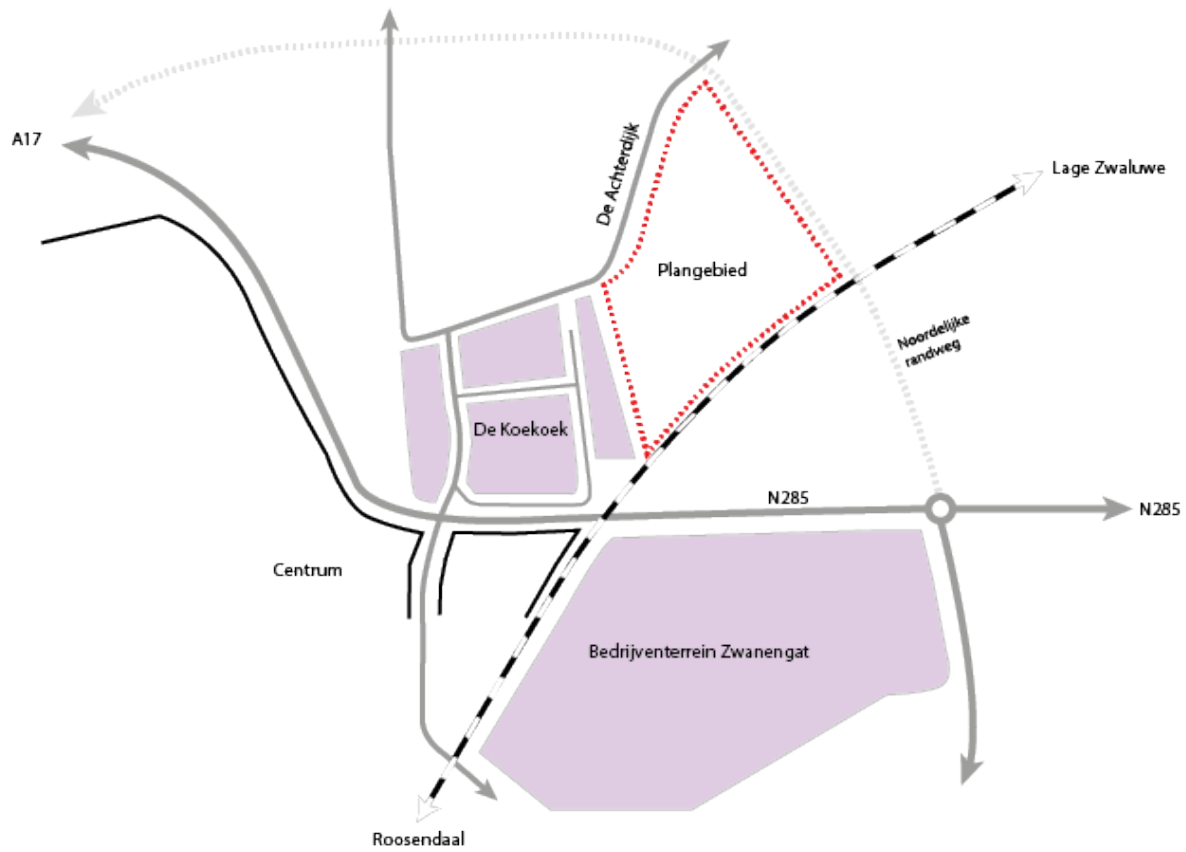
Hoofdstuk 1 | Stedenbouwkundige Opzet Koekoek II

1.1 | Ambities Koekoek II

Ligging en bereikbaarheid
Bedrijventerrein Koekoek II ligt aan de noordzijde van de kern Zevenbergen. Het plangebied ligt tussen het spoor, bedrijventerrein De Koekoek en de Achterdijk. Als we uitzoomen, ligt het plangebied nabij de N285 en de A17. Daarbij komt de beoogde nieuwe Noordelijke randweg die om Zevenbergen heen loopt, waardoor het toekomstige bedrijventerrein niet alleen via de zuidwest-zijde (via bedrijventerrein De Koekoek) te bereiken is, maar ook via deze nieuwe provinciale weg.

De Noordelijke randweg is, na de oostrand, een belangrijke schakel in de totale ontwikkeling van Zevenbergen, met name voor het gebied Zevenbergen Noord en het doortrekken van de Roode Vaart in het centrum. De Noordelijke randweg moet de functie van de huidige provinciale weg N285 overnemen. De huidige provinciale wordt afgeschaald. Hierdoor neemt de verkeersdrukte in en nabij het centrum van Zevenbergen af en zal de verkeersstroom van en naar het nieuwe bedrijventerrein dus ook grotendeels via deze weg worden afgewikkeld, wat ten goede komt aan de verkeersveiligheid en de leefbaarheid in en van Zevenbergen.

Groenstructuur
Het omliggende gebied wordt gekenmerkt door enerzijds bedrijvigheid en anderzijds het open polderlandschap met bomenrijen en een enkele bossage. Met de ontwikkeling bedrijventerrein Koekoek II komt er zo'n 6,4 hectare aan bebouwing/verharding bij.



Figuur 1: ligging plangebied

Daarnaast hebben we te maken met een veranderd klimaat. Zo zijn er steeds meer hete zomers, zachte winters en valt regen vaak in de vorm van hevige piekbuien. Dit zorgt voor wateroverlast en hittestress op plaatsen waar geen of nauwelijks ruimte is voor bomen, groen en waterberging.

Om deze klimaatsinvloeden zoveel mogelijk te kunnen bestrijden wordt er dus ingezet op een duurzaam en relatief gezien groen bedrijventerrein, waarin er ruimte wordt gemaakt voor bomenrijen, groene daken, retentie en/of waterberging. Ook worden er kwaliteitseisen gesteld aan het inrichten van de desbetreffende bedrijfskavels. Zo wordt er voorkomen dat een kavel volledig met verharding wordt ingericht.

Aan de kant van de Achterdijk wordt het bedrijventerrein (mede door een grote bufferzone van water en groen) landschappelijk ingepast, om eventuele hinder van bedrijven t.o.v. de woningen aan de Achterdijk in meerdere opzichten te beperken.

Doelstelling

De belangrijke doelstellingen voor bedrijventerrein Koekoek II zijn:

- De ontwikkeling van een duurzaam en efficiënt bedrijventerrein.
- Ervoor zorgen dat het nieuwe bedrijventerrein op zowel architectuur als perceelsinrichting landschappelijk wordt ingepast met respect voor de omlig gende groenstructuur en woonomgeving.
- Een divers aanbod aan kavels, voor verschillende bedrijfscategorieën.

Om deze doelstellingen te verwezenlijken wordt bij de inrichting van de kavels een verdeling voorgeschreven tussen groen/water/onverhard en bebouwing/verharding van respectievelijk 25% en 75%. Hiermee worden een aantal duurzame voordelen behaald: realisering van natuurbouw en/of water op het kavel; grondslag voor een 'ontspannen' stedenbouwkundig beeld; meervoudig intensief ruimtegebruik wordt gestimuleerd.

Ook worden er regels opgesteld voor het inrichten van de desbetreffende bedrijfskavels. Zo wordt en zal er ruimte worden gemaakt voor bomenrijen, groene daken, water en wadi's.



Figuur 2: groen- en waterinrichting bedrijventerrein Koekoek II

1.2 | Hoofdopzet plan

Ontsluiting
Het is de ambitie om een efficient en duurzaam bedrijventerrein in te richten. Er zijn daarom zo min mogelijk wegen aangelegd. Er loopt één hoofdweg door het gebied, die als een soort ringweg alle kavels bereikbaar maakt. Deze weg loopt aan de noordoost-zijde richting de noordelijke randweg (N285) en aan de noordwest-zijde verbindt de nieuwe weg het huidige bedrijventerrein Koekoek I met het nieuwe bedrijventerrein Koekoek II.

De doorsteekweg tussen Koekoek I en Koekoek II wordt landschappelijk ingepast.

Verkaveling
Bedrijventerrein Koekoek II is opgezet voor bedrijven met een kavel van minimaal 2000 m2 en maximaal 5000 m2. Een divers kavelaanbod voor verschillende soorten bedrijven is voorstelbaar.

Oriëntatie
Het bedrijventerrein komt dus tussen het spoor, de nieuwe noordelijke randweg, de Achterdijk en bedrijventerrein Koekoek I te liggen. Zowel de Achterdijk als de noordelijke randweg liggen straks (deels) hoger dan het bedrijventerrein.

Een groenbuffer (met waterretentie) tussen het bedrijventerrein en de Achterdijk, moet het aanzicht vanaf de Achterdijk ten goede komen. Hier wordt bij het definitieve ontwerp rekening mee gehouden. Ook spelen de gebouw- en kavelgebonden criteria hier een belangrijke rol in.

Openbare ruimte
De openbare ruimte wordt zo ingericht dat het problemen als hittestress en wateroverlast tegengaat. Denk hierbij aan het realiseren van bomenrijen, wadi's en waterpartijen.

Er wordt op deze manier een soort 'laan-structuur' gecreëerd. Dit gaat niet alleen de hittestress en wateroverlast tegen, maar het zorgt er ook voor dat het terrein beter in de context past en daarnaast de uitstraling van een groen en duurzaam bedrijventerrein krijgt.

Waterhuishouding
Het ligt voor de hand om bij het ontwerp van het waterstelsel te zoeken naar combinaties van waterhuishoudkundige eisen. De specifieke eisen die de verschillende bedrijven aan de kavel en het gebouw stellen, de positie en de randen van de kavel alsmede de waterhuishoudkundige eisen leiden per kavel wellicht tot verschillende oplossingen voor de waterbergingen. Het voorzien van groene daken op de bedrijfsgebouwen is bij deze ontwikkeling ook een harde eis.

Hoofdstuk 2 | Criteria Kavels

2.1 | Beeldkwaliteitscriteria

Indeling kavel

- Dat wat als voorste perceelsgrens dient te worden aangehouden is uiteengezet in figuur 3. De voorgevels van de bedrijfspanden dienen aan deze voorste perceelsgrens te worden gesitueerd. Bijvoorbeeld dient de voorgevel in deelgebied 4 naar de buitenzijde van het plan te worden gesitueerd, waardoor bedrijven een representatieve zijde hebben aan de N285.
- Ga creatief om met de voorgevellijn als dit tot versterking van het groene beeld leidt.

Kavelranden

- Probeer hekken aan de voorzijde zoveel mogelijk te voorkomen.
- Voor bedrijven die met de achterkant grenzen aan de Achterdijk dient een hekwerk aan deze zijde te worden voorzien van groenblijvende vegetatie.
- Als een hekwerk gewenst is of (zoals hierboven beschreven) verplicht wordt gesteld, dan dient deze ingepast te worden middels een hoge haag of d.m.v. andere groen blijvende vegetatie, zoals een begroeid hekwerk. Deze moet en minimaal 2,0 meter en maximaal 3,0 meter hoog zijn.

Infrastructuur
Doel is een efficiënte ontsluitingsstructuur en het minimaliseren van verharding.

- Elke kavel krijgt de beschikking over één inrit van ten maximale 10 meter breed.
- Leg op de kavel zelf zo min mogelijk wegen aan.
- Combineer een ontsluitingsweg naar het gebouw waar mogelijk met een weg die tussen de parkeerplaatsen doorloopt.
- Parkeerkoffers moeten met groen worden ingepakt en zoveel als mogelijk aan de achterzijde (uit het zicht) van het pand gesitueerd worden.

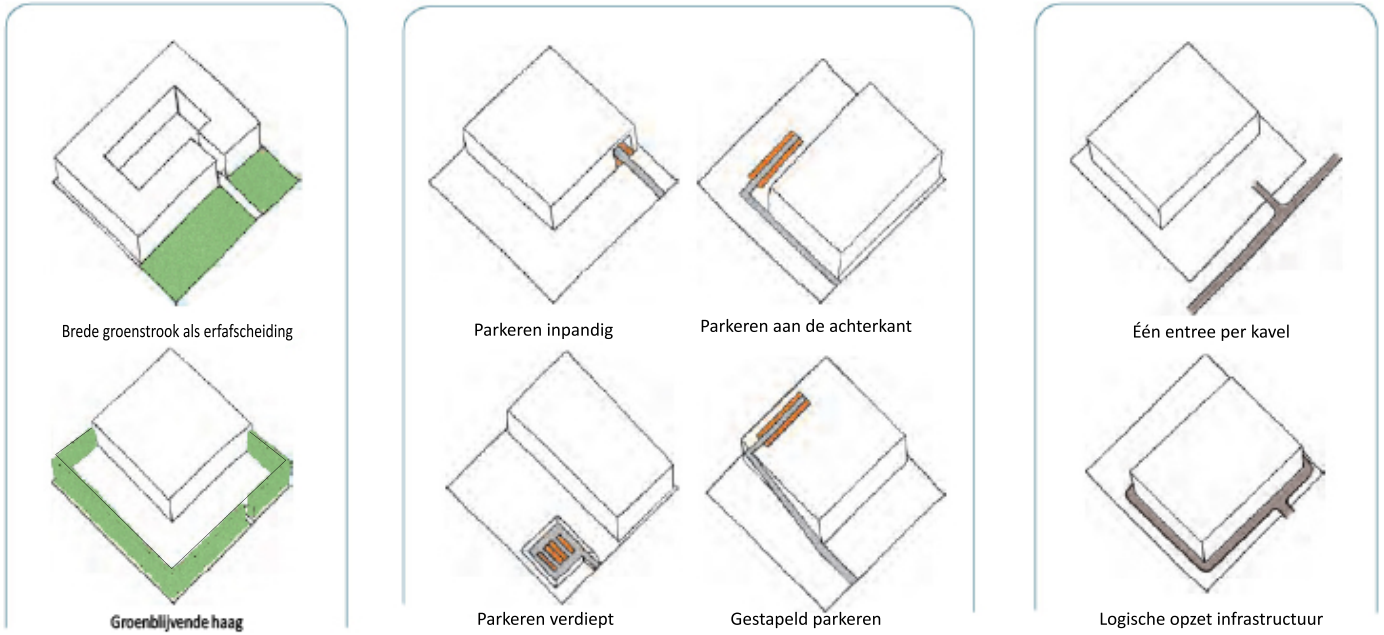


Figuur 3: oriëntatie voorste perceelsgrens per deelgebied

Parkeren
Handreikingen voor het parkeren zijn:

- Concentreer de parkeerplaatsen, zodat zo min mogelijk verharding nodig is en het groene beeld van de kavel wordt ondersteund.
- Onttrek de parkeerplaatsen uit het zicht door een slimme situering, bijvoorbeeld achter het gebouw, verdiept ten opzichte van maaiveld of onder het gebouw.
- Leg parkeerplaatsen, waar mogelijk, halfverhard aan. Dit zorgt niet alleen voor een natuurlijkere uitstraling, maar zorgt ook voor de infiltratie van water.

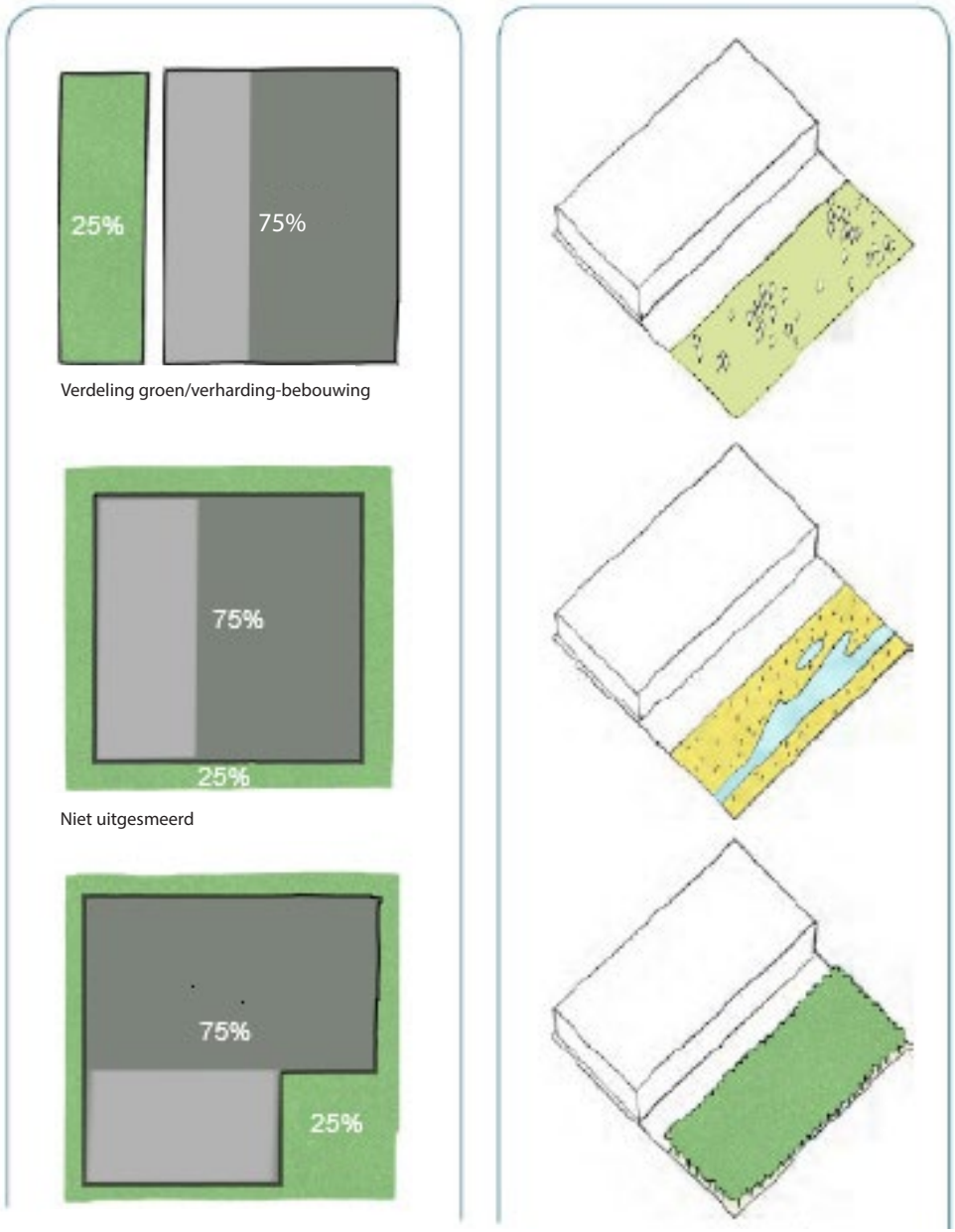
Ook bij de situering van de opstelplaatsen voor vrachtwagens gelden de handreikingen van concentratie en slimme situering.



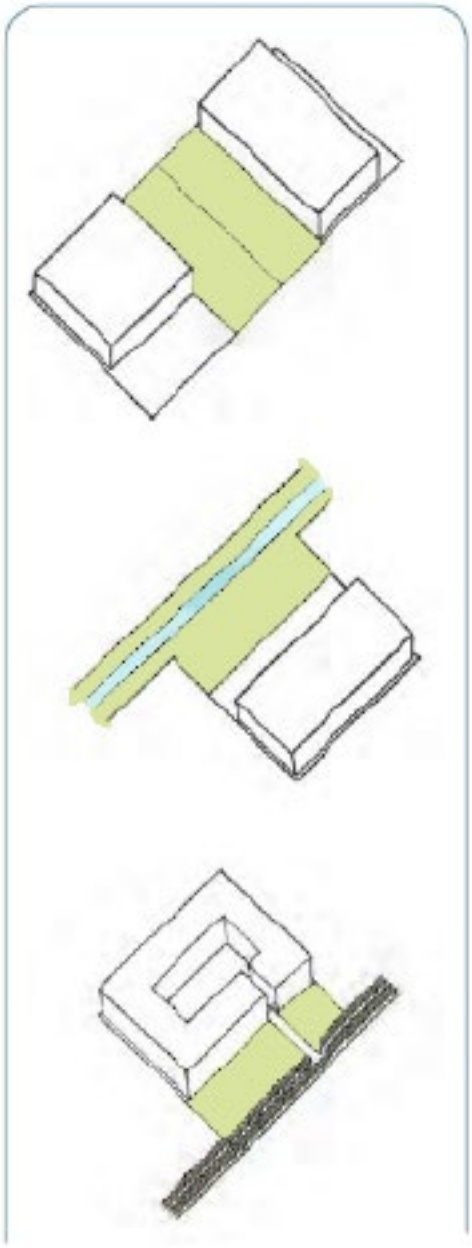
Figuur 4: principes erfafscheiding en infrastructuur

Indeling kavel

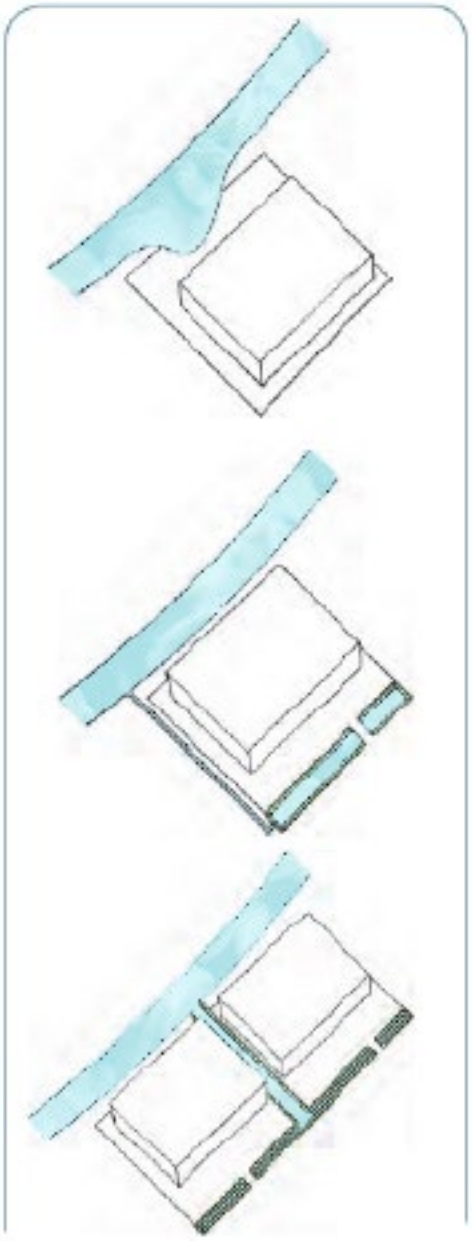
- De kavelindeling moet als volgt worden opgebouwd: maximaal 75% bebouwing/ verharding en minimaal 25% groen (en dus volledig onverhard).
- Concentreer het groen in grote, zoveel mogelijk aaneengesloten oppervlakten, zodat een wezenlijke bijdrage geleverd kan worden aan het groen beeld.
- Vul groenzones en kavelranden in met in de omgeving voorkomende groentypen: watergangen, wadi's, bomenrijen of bossages. Op deze manier kan een extensief beheer worden toegepast. Ook levert het groen een bijdrage aan het landschappelijke beeld in de omgeving. Genoemde groene invullingen passen in het streven om het bedrijventerrein ten opzichte van de huidige situatie een grotere ecologische betekenis te geven.



Figuur 5: principes verdeling kavel



Situeer het groen zoveel mogelijk aan de hoofdstructuur of aansluitend aan de andere groene stukken



Mogelijke functiecombinatie water: verbreding centrale waterloop; water voorlangs en pijp naar centrale waterloop; water in de rand

Hoofdstuk 3 | Criteria Gebouwen

3.1 | Beeldkwaliteitscriteria

Deze criteria zijn van toepassing binnen het met rood omlijnde gebied uit figuur 7.

Hoofdaspecten

- De gevels dienen voldoende plasticiteit (dieptewerking door reliëf) te hebben.
- De gevels moeten een kleur hebben die terughoudend en natuurlijk is, zodat het gebouw in het landschap wordt geïntegreerd. Denk hierbij aan terughoudende aardse tinten en natuurlijke tinten. De kleuren moeten aansluiten bij het onderstaande kleurenpalet. Felle en/of uitspringende kleuren vallen hier dus niet onder.



- 30% van het geveloppervlak moet met groenblijvende vegetatie worden bekleed.
- 30% van de voorgeveloppervlakte moet transparant zijn.
- Installaties dienen in het ontwerp te worden geïntegreerd.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Deelaspecten

- Naamsaanduidingen en reclameuitingen dienen op of in de gevel te worden gesitueerd aan de representatieve zijde.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.
- Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.

Detailaspecten

- Bijgebouwen moeten aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.
- Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.



Figuur 7: afbakening gebied geldende criteria

3.2 | Klimaat- en duurzaamheidscriteria

Deze criteria zijn van toepassing op het gebied wat rood omlijnd is in figuur 8.

Hoofdaspecten

- De gevels moeten bestaan uit duurzaam en circulair materiaal.
- Het dak moet worden voorzien van groenblijvende en waterbergende vegetatie, waarbij de combinatie van groene vegetatie én zonnepanelen ook mogelijk is.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Detailaspecten

- Details moeten in hout of biobased materiaal worden vormgegeven indien dit functioneel mogelijk is.



Figuur 8: afbakening gebied geldende criteria

Hoofdstuk 4 | Vegetatie

4.1 | Welke planten en bomen?

Groene gevels

- Bij groene gevels zijn er zelfhechtende klimmers die geen klimsteun nodig hebben zoals de klimop (Hedera), wilde wingerd (Parthenocissus) en klimhortensia (Hydrangea petiolaris).Planten met ranken draaien zich ergens omheen, zoals clematis, kamperfoelie (Lonicera), vuurdoorn (Pyracantha coccinea) en blauweregen. Om in de winter groen te hebben, kan gekozen worden voor winter- groene klimplanten als de klimop, kamperfoelie en sommige clematisvarianten.

Groenstroken

- Stukken groen op het perceel kunnen gebruikt worden om bloemrijke of kruidenrijke beplanting aan te brengen. Voor een vlinderborder zijn onder meer kamperfoelie, aalbes, boswilg, kaasjeskruid, vingerhoedskruid en veldsalie geschikt.

- Streef naar de toepassing van zoveel mogelijk inheemse, gebiedseigen beplanting.

- Een wilg, eik, krentenboompje, liguster en meidoorn zijn voorbeelden van soorten, die uitermate geschikt zijn om de biodiversiteit te verhogen.

- Met diverse soorten struiken en eventueel bomen kan een singel of haag om een bedrijf of bedrijventerrein gemaakt worden. Dit vereist minstens een breedte van 2 meter voor een singel en 1 meter voor een haag. Er kunnen ook fruitbomen worden gebruikt. Mooi als de medewerkers tussen de middag een appel of peer van eigen bedrijfstuin kunnen plukken.










MOERDIJK

Gemeente Moerdijk
info@moerdijk.nl
Pastoor van Kessellaan 15,
4761 BJ Zevenbergen

