

# BEELDKWALITEITSPAN



**BEDRIJVENTERREIN STATIONSWEG**

## Colofon

### Document

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Stationsweg

### Datum

Augustus 2022

### Opgesteld door

Gieling Consultancy B.V. - Martijn Rauwers, Giulia Fermo, Carolina Sánchez Barbero

### In opdracht van

Modistiek B.V.

# INHOUDSOPGAVE

## Inhoud

<b>1   SAMENVATTING</b>	<b>4</b>	<b>4   DUURZAAMHEID</b>	<b>30</b>
		Het gebruik van energie	30
		Circulaire economie	30
		Gezondheid	32
<b>2   INLEIDING</b>	<b>8</b>	Klimaatbestendigheid en biodiversiteit	32
Locatie	8		
Omgeving van het plangebied	8	<b>5   INRICHTINGSPLAN</b>	<b>34</b>
Relatie met andere plannen	10	Ecologisch plan	34
		Indicatief beplantingsplan	38
<b>3   STEDENBOUWKUNDIG PLAN</b>	<b>14</b>	Licht en donker: verlichting	40
Stedenbouwkundige hoofdpopzet	14	Verharding bedrijventerrein	41
Groenstructuur en watersysteem	16	Doorsneden landschappelijke inpassing en openbare ruimte	42
De Stationsweg	17		
Oostrand	19	<b>6   BEELDKWALITEIT</b>	<b>50</b>
Zuidra d	19	Materiaalgebruik	52
Westelijke randen	19	Zone 1: Villakavels bij de rotonde	56
Watersysteem	20	Zone 2: Stationswegkavels	60
Wegenstructuur en langzaam verkeer	22	Zone 3: Grote kavel	64
Indicatieve verkaveling	24	Zone 4: Westelijke kavels	68
Indeling in zones	25		
Bebouwingspercentage en bouwhoogte	26	<b>BIJLAGEN</b>	<b>72</b>

## **Aanleiding**

De gemeente heeft in 2016 de noodzaak voor een nieuw bedrijventerrein onderzocht onder lokale ondernemers. Uit dit onderzoek is gebleken dat verschillende bedrijven op zoek zijn naar ruimte voor nieuwbouw. Eén van deze bedrijven is Modiform die het initiatief heeft genomen om ruimte te zoeken voor zichzelf en voor andere lokale bedrijven om in Scherpenzeel te kunnen blijven ondernemen met een groeiend bedrijf.

Het bedrijventerrein biedt naast ruimte voor één grote kavel (lokaal bedrijf Modiform) nadrukkelijk ook ruimte voor andere lokale ondernemers.

## **Locatie**

Het bedrijventerrein aan de Stationsweg bevindt zich aan de zuidwestzijde van Scherpenzeel, ten zuiden van het huidige bedrijventerrein Zwarte Land. Het is een gebied van ruim 7,5 ha gelegen tussen de Stationsweg en het Valleikanaal. Ruim 2,5 ha van dit gebied is bestemd voor de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. 5 ha zal worden uitgegeven aan lokale ondernemers. Daarvan zal de helft worden gebruikt voor de kavel van de initiatiefnemer van de ontwikkeling van het terrein. In hoofdstuk 2 vindt u meer informatie over de locatie, haar historie en het omringende landschap.

## **Wat is de meerwaarde voor Scherpenzeel?**

Realisatie van het bedrijventerrein betekent dat na vele ja en er weer meer ruimte komt voor lokale bedrijvigheid. Dit sluit aan bij de Structuurvisie uit 2013 waarin de ambitie is gepresenteerd dat Scherpenzeel een ondernemend dorp in het groen wil zijn. Nieuwe ruimte voor groeiende bedrijven versterkt de gehele lokale economie.

## **Ruimtelijke kwaliteit**

Met de komst van het bedrijventerrein krijgt ook de entree van het dorp een andere uitstraling. Het ontwerp houdt hier rekening mee. Dit is terug te zien in een kwalitatieve architectuur en het gebruik van veel groen aan de randen van het bedrijventerrein. Circa 2,5 hectare groen zal gerealiseerd gaan worden. Deels is dit openbaar toegankelijk en deels minder toegankelijk zodat de groene ruimte beschutting bieden kan aan flora en fauna. De landschappelijke inpassing is er met name voor het bereik van een zo groot mogelijke biodiversiteit in deze zuidrand van Scherpenzeel en fungeert als klimaatbuffer voor het bedrijventerrein.

In de groene omgeving die onderdeel van het plan is ontstaat zo een prettige werkomgeving waar het aantrekkelijk is

een ommetje te maken tijdens de lunch. De landschappelijke inpassing is er natuurlijk ook voor de buurt en dan met name de oostrand die vanwege de veiligheid strikt gescheiden is van het bedrijventerrein. Zo ontstaat er in de oostrand ruimte voor natuurlijk spelen, een dammetje bouwen in de sloot.

## **Ambitie**

De ambitie voor het bedrijventerrein Stationsweg is groot. Een bedrijventerrein dat zeer duurzaam is, ingebed is in overvloedig groen met een samenhangende bebouwing, als ware het één familie. Om die ambitie waar te maken dient de kwaliteit van het bedrijventerrein gewaarborgd te worden, zowel op het gebied van duurzaamheid en beeldkwaliteit.

## **Lokale economie**

Met deze ontwikkeling wordt nieuwe ruimte gecreëerd voor lokale bedrijven. Het plan leidt tot groeiende werkgelegenheid en een versterking van de lokale economie. De 2,5 hectare voor lokale ondernemers biedt variatie in perceelgrootte, waarbij de ruimte op een compacte manier gebruikt wordt en aansluit op een groene omgeving. Bij de inrichting van die groene ruimte wordt het dorp niet vergeten; jong en oud krijgen dankzij de landschappelijke inrichting

meer mogelijkheden voor een ommetje, spelen en ontdekken. Zo levert het bedrijventerrein bij aan een bredere welvaart in het dorp.

## **Over de initiatiefnemers**

Het initiatief voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Stationsweg ligt bij het lokale bedrijf Modiform. Er wordt daarbij nauw met gemeente samen gewerkt. Modiform betreft de grote kavel in het plangebied.

## **Stedenbouwkundige hoofdpzet**

De stedenbouwkundige hoofdpzet gebruikt de uitgangspunten die al in de Ruimtelijke Visie uit 2019 zijn geformuleerd. Daarnaast is ook overleg gevoerd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zodat een verdere verfijning van de plannen is ontstaan.

De echte basis is gelegd gedurende het participatieproces dat begin 2021 heeft plaatsgevonden. Met behulp van kennis en inzichten van de participanten is getracht een zo passend mogelijk ontwerp voor de buitenruimte van het bedrijventerrein te ontwikkelen. Het leeuwendeel van de ingebrachte standpunten zijn overgenomen.

### **Waar bestaat het plan uit?**

Het uitgeefbaar terrein is precies 5 hectare groot. Ruim 2,5 hectare van het gebied is nu gereserveerd voor de landschappelijke inrichting van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein kent één ontsluiting die zo dicht mogelijk op de rotonde provinciale weg N224 gesitueerd wordt, nog voor de eerste woningen langs de Stationsweg. Alle verkeersbewegingen op het bedrijventerrein bevinden zich aan de binnenkant van het gebied zodat eventuele overlast voor omwonenden tot een minimum wordt beperkt.

### **Grote kavel**

Het bedrijventerrein kent één grote kavel van 2,5 hectare. Deze kavel ligt in het zuidelijk deel van het plangebied. De kavel is aan de buitenzijden van het bedrijventerrein afgeschermd door een grondwal en opgaand groen waardoor de zuid- en oostgevel van het toekomstige gebouw grotendeels achter groen schuilgaan. Onder de grondwal wordt deels geparkeerd, zodat vrijwel alle parkeerplaatsen uit het zicht zijn. Het gebouw wordt op

verschillende manieren geleed zodat de massaliteit van het pand sterk wordt verkleind.

### **Kavels langs de Stationsweg**

Het huidige beeld langs de Stationsweg is dat van een bebouwingslint, hier en daar onderbroken door groen met een doorkijk naar daarachter gelegen nog onbebouwde weilanden. Deze afwisseling van groen en bebouwing wordt op het bedrijventerrein eveneens gerealiseerd. De noordoosthoek van het bedrijventerrein bestaat uit een brede groenstrook waarachter nieuwe bebouwing opgenomen is. De oostrand is voornamelijk open waardoor een zichtlijn met de Grebbelinie in tact blijft.

Vanaf deze groenstrook blijft het beeld van het bedrijventerrein grotendeels groen, bedrijven zijn verscholen achter een dicht beplante aarden wal. De bedrijven oriënteren zich op de interne straat die parallel met de Stationsweg op gaat. Op de hoeken is ruimte voor bedrijven om op te vallen door gebruik te maken van een bijzonder architectonisch accent. Meest opvallende aan de bebouwing langs de Stationsweg is dat zij wat betreft vorm nauw aansluiten op bebouwing die hier van oudsher te vinden is.

In de hoek bij de rotonde worden een of twee kavels aangeboden waarbij bebouwing volledig in het zicht komt te liggen. Deze kavel(s) is de villakavel waarbij bebouwing gelegen is aan een verbrede watergang en verder omringd wordt door bomen.

### **De overige naar achter gelegen kavels**

Tegenover de grote kavel is ruimte voor bijvoorbeeld twee relatief grote kavels, die kunnen dit ook meerdere wat kleinere kavels zijn. De kavels zijn geheel intern georiënteerd en liggen nabij de keerlus van het terrein. De achterzijde van dit driehoekig gevormde deel wordt in overleg met omwonenden met groen en een aarden wal ingericht. De wal is onderdeel van de geluidswering. De zijde grenzend aan het terrein van Berkhof behoudt de bestaande beplanting van bomen en behoudt eveneens een voor noodgevallen verbindende functie met de N224, nu in de vorm van een grasbaan. Dit wordt de calamiteitenontsluiting van het terrein.

### **De landschappelijke inpassing**

Alle zijden van het bedrijventerrein zijn breed en groen ingericht. Er is veel ruimte voor een natuurlijke ontwikkeling van het groen in de geest van het oorspronkelijke kampenlandschap. Ook wordt hier ruimte gevonden om water

zo lang mogelijk in het gebied vast te houden. Uit het participatieproces is het voorstel naar voren gekomen om ruimte voor spelende, wat oudere kinderen op te nemen. Dit wordt voorzien aan de oostzijde.

### **De Grebbelinie**

Aan de overzijde van het Valleikanaal ligt de Grebbelinie, rijksmonument en verdedigingslinie uit de Tweede Wereldoorlog waarbij inundatie van gronden de vijand vanuit het oosten moest tegenhouden. Precies tegenover het nieuwe bedrijventerrein bevinden zich nu de loopgraven van het museum Grebbelinie in het Vizier. Vanuit de loopgraaf bezien golden de landerijen van de zuidrand van Scherpenzeel als schootsvelden in de richting van de Stationsweg. Een zichtrelatie tussen de Grebbelinie en Stationsweg zal behouden blijven ten hoogte van de oostrand van het plangebied. Daarnaast is ook rekening gehouden met het niet bebouwen van het zuidelijke deel van het plangebied. Dit deel is onderdeel van een zogenaamde 'Respectzone' (beeldkwaliteitsplan Grebbelinie 2011). Bebouwing van het bedrijventerrein blijft hier buiten.

### **Bestemmingsplan**

In dit stedenbouwkundig plan is een uitwerking gegeven aan in het bestemmingsplan vastgelegde contouren, bouwvlak, hoogten en maximale bebouwingsoppervlakken. Het stedenbouwkundig plan bepaalt de positie van de rijweg, de verdere invulling van groen en water en definieert eveneens de precieze ligging van de bouwvlakken, rooilijnen en bijvoorbeeld wijze van afschermen van kavels.

### **Parkeren**

Parkeren op het bedrijventerrein kan alleen op de kavels zelf, niet in het openbaar gebied. Er wordt dus niet geparkeerd op de Stationsweg en de rijweg die vanaf de Stationsweg het terrein opdraait. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk intern op het bedrijventerrein en als het aan de randen van het terrein plaatsvindt dan gebeurt dit volledig uit het zicht.



Het bedrijventerrein Stationsweg ligt vlakbij het bestaande bedrijventerrein het Zwarte Land. Wat het anders maakt dan het huidige Zwarte Land is de landschappelijke inpassing. In deze inleiding wordt kort ingegaan op het omliggende landschap waar het bedrijventerrein wordt ingepast.

## Locatie

De locatie van het terrein is gelegen tussen de rotonde van de N224 en de Stationsweg (tussen nummers 420 en 444), het Valleikanaal en het bedrijf Berkhof. De oostzijde van de locatie grenst aan het perceel van Stationsweg 420 en loopt in een iets gebogen lijn naar het zuiden tot aan het fietspad langs het Valleikanaal.

Het terrein grenst daarmee direct aan het hoofdwegennet, hier de N224 die Scherpenzeel verbindt met Ede in het oosten (A30) en Woudenberg in het westen (A12). Verkeer voor het bedrijventerrein kan vanaf de rotonde N224 via de Stationsweg direct het terrein opdraaien.

## Omgeving van het plangebied

De locatie maakt onderdeel uit van de zuidrand van Scherpenzeel, de dynamische rand waar Scherpenzeel uitbreidingen realiseert voor wonen en werken. De zuidrand van Scherpenzeel is tegelij-



Bestaande situatie plangebied bedrijventerrein Stationsweg



kertijd een landschappelijk fraai gebied dat gekenmerkt wordt door verschillende relictten van het oorspronkelijke kampenlandschap. De fijnmazigheid van dat kampenlandschap is in de afgelopen eeuw door schaalvergroting in de landbouw echter verdwenen.

Scherpenzeel zelf is rond de 12e en 13e eeuw op zandduinen ontstaan en vormt met andere kernen als Renswoude en Woudenberg een eeuwenoude verbinding tussen het gebied van de Veluwe en de Utrechtse heuvelrug. Het landschap waarin gezocht wordt naar uitbreiding is van oorsprong een kampenlandschap, ontstaan in de 13e/ 14e eeuw. Dit was een kleinschalig landschap van met name eenmansontginningen, de

kampen. In dit kampenlandschap zijn de kavelgrenzen ingeplant met dichte houtwallen of houtsingels, waardoor een zogenaamde kamerstructuur is ontstaan van kleine aan elkaar gekoppelde open gebieden omsloten met dichte beplanting (erfbepanting, houtwallen, houtsingels en bospercelen). De kamers waren verbonden met een fijn netwerk van paden voor het vee. Door schaalvergroting in de landbouw is een groot deel van de kenmerkende houtwallen en houtsingels verloren gegaan en is het nu een voornamelijk open gebied.

Vergelijken we de topografische kaarten van omstreeks 1900 en bijvoorbeeld die van omstreeks 2000 met elkaar dan wordt zichtbaar wat aan houtwallen en singels verloren is gegaan. In de bewerk-

te topografische kaarten hieronder is dit verschil goed zichtbaar. In rood is de locatie omcirkeld die in aanmerking komt voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

Een van de fraaie paden die is behouden en tevens beschermd is, is het pad en de keerkade dat tegenover het gemeentehuis begint en eindigt bij de Burgemeester Röell-laan (onderdeel landgoed Lambalgen).



Lambalgen gezien vanaf het gemeentehuis



groenstructuren omstreeks 1900



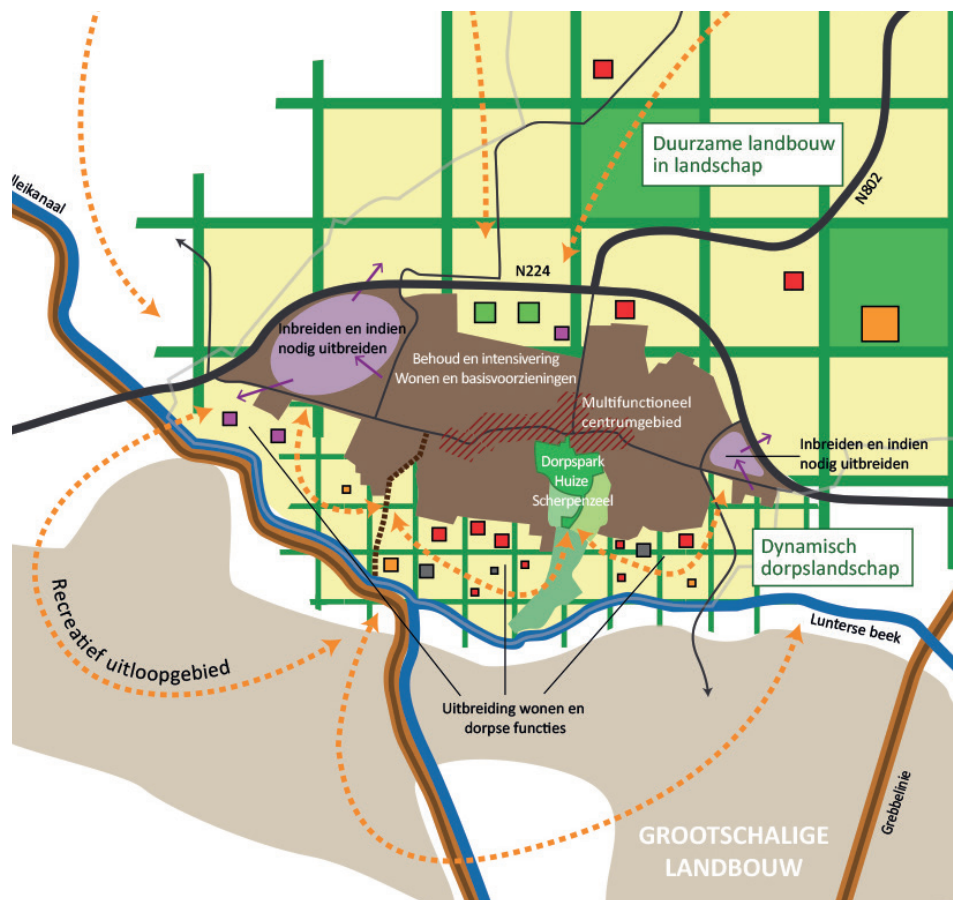
groenstructuren omstreeks 2000

### Relatie met andere plannen

Het plangebied is tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan bedrijventerrein Stationsweg onderdeel van het buitengebied van Scherpenzeel en zodoende geldt tot dan het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" van de gemeente. Dit bestemmingsplan buitengebied wordt met het in werking treden van bestemmingsplan bedrijventerrein Stationsweg ruim 7,5 hectare kleiner.

### Structuurvisie Scherpenzeel 2013

De Structuurvisie van Scherpenzeel omvat de ruimtelijke koers voor Scherpenzeel en de wijze waarop dit wordt uitgevoerd. Dit is richtinggevend voor het handelen van de gemeente tegenover externe partijen zoals de initiatiefnemer van het in dit beeldkwaliteitsplan beschreven bedrijventerrein. Plannen van initiatiefnemers zullen aan de structuurvisie getoetst worden bij de afweging tot medewerking. Dat is ook in dit geval gebeurd, de gemeente heeft de gronden



Structuurkaart structuurvisie Scherpenzeel 2013 waarin de invulling van de zuidrand van Scherpenzeel is meegenomen.

aangewezen als locatie waar een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld kan worden.

### Bestemmingsplan bedrijventerrein Stationsweg

Voor het plangebied is het bestemmingsplan bedrijventerrein Stationsweg opgesteld. Het bestemmingsplan komt tot stand parallel aan het beeldkwaliteitsplan die door de gemeenteraad als beleidsstukken worden vastgesteld. In het bestemmingsplan worden de kaders en regels opgenomen die aangeven hoe de grond gebruikt mag worden en in welke mate het mag worden bebouwd. Het beeldkwaliteitsplan vormt een nadere invulling van het bestemmingsplan en ruimtelijk relevante richtlijnen die voorkomen in dit document zijn ook opgenomen in het bestemmingsplan. Zo is de uitvoering van deze richtlijnen gewaarborgd. Het bestemmingsplan is primair het toetsingskader voor bouwplannen en het beeldkwaliteitsplan vormt daarbij het toetsingskader voor de bouwplannen a redelijke eisen va welsta d door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Aangezien het bestemmingsplan globaal van opzet is, dient het beeldkwaliteitsplan als leidraad voor de inrichting van de percelen en openbare ruimte in het plangebied.



Zie de plankaart van het bestemmingsplan op de voorgaande bladzijde. Het plan is opgesteld door mRO uit Weesp.

#### *Ruimtelijke visie 't Zwarte Land II*

In 2019 is een ruimtelijke visie opgesteld door de initiatiefnemer die de basis heeft gelegd voor de verdere planontwikkeling en besluitvorming door gemeente en provincie. De visie is opgesteld naar aanleiding van de door de gemeente geconstateerde ruimtebehoefte vanuit lokale bedrijven. Dit was door de gemeente Scherpenzeel voor het eerst in 2016 geconstateerd en is in de jaren daarna wederom getoetst. De ruimtelijke visie dient dan ook als basisdocument voor dit beeldkwaliteitsplan.

De belangrijkste conclusies uit dit document zijn de beslissing ruim een derde van het bedrijventerrein groen in te richten. Dit groen wordt aangeduid als landschappelijke inpassing, waarbij gebruik wordt gemaakt van landschapselementen die passen bij het oorspronkelijke kampenlandschap. De keuzes die in dit document zijn gemaakt wat betreft de ruimtelijke structuur zijn overgenomen in deze stedenbouwkundige hoofdopzet. Ook is in dit document aangegeven dat de ontsluiting zo dicht mogelijk bij de rotonde gesitueerd zou moeten worden

en bestemmingsverkeer zich midden op het terrein dient te bevinden, niet aan de randen.

#### *Nota Ruimtelijke Kwaliteit*

Dit beeldkwaliteitsplan zal bij vaststelling door de gemeente, integraal onderdeel uitmaken van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Scherpenzeel. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt gebruikt als toetsingskader voor de vergunningsaanvragen van dit plangebied.

#### *Regionaal Programma Werklocaties Provincie Gelderland*

De Provincie Gelderland heeft een uitzondering gemaakt en toestemming gegeven om af te wijken van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) wat betreft de omvang van het te realiseren logistiek centrum van Modiform op het bedrijventerrein.

#### *Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie*

Het beeldkwaliteitsplan voor de Grebbelinie uit 2011 is richtinggevend voor dit beeldkwaliteitsplan. De Grebbelinie heeft in 2011 tevens de status van Rijksmonument verleend gekregen.

De locatie van het bedrijventerrein is op de provinciale kaart met cultuurhistorische waarden aangewezen als inunda-

tiegebied. Het doel is om de culturele, historische en ecologische waarden zoveel als mogelijk te waarborgen. Zo zal rekening worden gehouden met de “respectzone” uit het beeldkwaliteitsplan waarbij een afstand wordt gehouden van 100m rondom linie-elementen. Op deze wijze wordt de openheid en het zicht rondom de Grebbelinie gewaarborgd.

#### *Bestemmingsplan Bedrijventerreinen*

Het naastgelegen bedrijventerrein biedt bedrijven ruimte met bedrijfscategorieën tot 4.1 en 4.2, terwijl het nieuwe terrein een bedrijfscategorie zal aanhouden van maximaal 3.1. Daarnaast zet de ontwikkelaar van het bedrijventerrein meer in op duurzaamheid en landschappelijke inpassing op de omgeving.

#### *Bestemmingsplan Berkhof*

Het plangebied grenst aan het bedrijf Berkhof en voor dit bedrijf is in 2016 een specifiek bestemmingsplan vastgesteld. Het terrein heeft een bedrijfsbestemming met een bedrijfscategorie van maximaal 3.2.

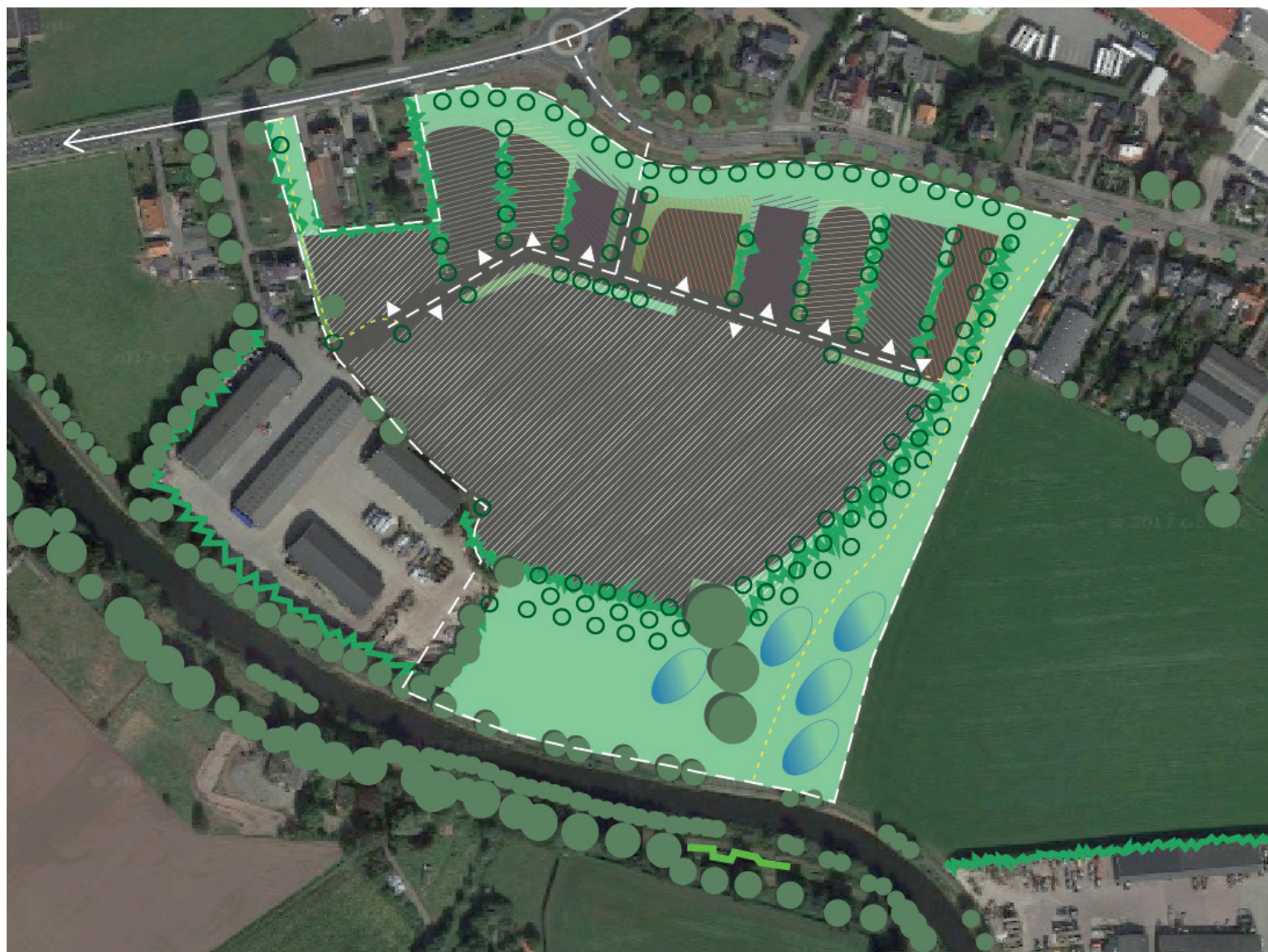
#### *Bestemmingsplan Buitengebied 2013*

Het gebied dat bestemd wordt tot bedrijventerrein Stationsweg is nu onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied 2013. Terreinen ten zuiden en oosten

van het nieuwe bedrijventerrein blijven onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 en kennen een agrarisch grondgebruik.

#### *Omgevingsvisie Scherpenzeel 2021*

De gemeente Scherpenzeel heeft in november 2021 haar omgevingsvisie vastgesteld. Dit document bestaat in de vorm van een website: [www.omgevingsvisie.scherpenzeel.nl](http://www.omgevingsvisie.scherpenzeel.nl) In haar visie geeft de gemeente nadrukkelijk aan in te zetten op duurzaamheidsmaatregelen op bestaande bedrijventerreinen en op het nieuwe ten zuiden van de Stationsweg te ontwikkelen bedrijventerrein.



Visiekaart uit de Ruimtelijke Visie van 2019 voor 't Zwarte Land 2

## Stedenbouwkundige hoofdozet

Het voor bedrijven aangewezen gebied maakt deel uit van de zuidrand van het dorp Scherpenzeel. De zuidrand is in de structuurvisie van 2013 door de gemeente Scherpenzeel aangewezen als gebied voor de uitbreiding van wonen en werken. Dit is nader aangegeven in de Omgevingsvisie uit 2021 en breidt het dorp op verschillende locaties uit.

Deze zuidrand van het dorp is een afwisselend gebied, oorspronkelijk een kampenlandschap, met beeldbepalende opgaande landschappelijke elementen die de omringende landgoederen met het hart van het dorp verbinden. De zuidrand van het dorp wordt deels begrensd door het Valleikanaal en de Grebbelinie die is gelegen op het grondgebied van de Gemeente Woudenberg. In de "Ruimtelijke Visie uitbreiding bedrijventerrein te Scherpenzeel" uit 2019 die voor de ontwikkeling van het Zwarte Land 2 (nu bedrijventerrein aan de Stationsweg) is opgesteld is al aangegeven dat voor de ontwikkeling van dit terrein het kampenlandschap de leidraad vormt voor de landschappelijke inrichting. Het terrein dat is aangewezen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein is het meest westelijke deel van de zuidrand van het dorp. Het bestaat uit een tweetal onbebouwde velden en een bouwkaavel van

een boerderij. Op enkele plekken aan de randen staan bomen in het terrein. De oppervlakte die is bestemd voor bedrijven in het gebied is verkleind van 7,5 ha naar 5 ha. De vrijkomende oppervlakte wordt ingezet voor een ruime landschappelijke inpassing van het terrein waarbinnen ook andere functies opgenomen kunnen worden. Daarmee zal de uitstraling van dit terrein anders zijn dan de reeds bestaande bedrijventerreinen in Scherpenzeel, het terrein krijgt een ruimer opgezette groene inpassing en zal gaandeweg geheel in het groen zijn opgenomen.

Het terrein kent een opdeling van het bedrijfsoppervlak in twee helften waarbij één helft is bestemd voor een grootschalig bedrijf, het logistiek centrum van Modiform. De andere helft is bestemd voor kleinschaliger volumes die zich in aard en opbouw schikken naar de lintachtige structuur van de Stationsweg en de N224 richting Woudenberg. Vanaf de Stationsweg wordt een groot deel van het terrein omzoomd door dicht groen dankzij een brede aarden wal zodat een dichte beplanting van bomen en struiken zich kan ontwikkelen. Bij de rotonde zal één pand aan het water als een villa met een bijzondere karakteristiek het kenmerk van het terrein vormen. Dit gebouw is verder

door bomen omringd.

Daarnaast krijgen bedrijven de kans zich zichtbaar te tonen naar de Stationsweg toe a de uiteinden van de a den wa mits zij hier ook investeren in het leveren van een fraai architectonisch statement dat aansluiting vindt in maat, schaal en vorm van de overige bebouwing langs de Stationsweg, zijnde de al wat oudere woningen zoals bijvoorbeeld op het gedeelte van de Stationsweg dat wordt getoond in de afbeelding op pagina 15.

De bebouwing die niet direct aan de N224 of de Stationsweg is gelegen is groter van opzet, zoals de grote kavel en mag ook iets hoger zijn. Het zicht op deze bebouwing is vanaf het dorpslint minimaal, mede ook dankzij de landschappelijke inpassing.

Om de impact op het omringende gebied verder te beperken bevindt het verkeer zich midden op het terrein. Parkeren bevindt zich achter heggen en is niet te zien vanaf de buitenzijde van het terrein. Ook verlichting op het terrein wordt tot een minimum beperkt en straalt minimaal uit naar aangrenzend gebied. Hiervoor wordt een lichtplan ontwikkeld.

## Functies

Het plangebied krijgt een eenvoudige en

compacte opzet waarbij het bedrijventerrein ruim in het groen wordt geïntegreerd.

De groene omzoming van het plangebied biedt verblijfsruimte aan gebruikers van het bedrijventerrein en omwonenden. De invulling van de groene omzoming van het plangebied zal tot stand komen in samenwerking met betrokken partijen. Deze samenwerking bestaat uit het openbare participatieproces dat in het eerste deel van 2021 heeft plaatsgevonden, waarbij de mogelijkheid was geboden aan iedereen die interesse had ideeën in te dienen.

Het groengebied gaat ruimte bieden aan spelende kinderen, een nadrukkelijke wens die tijdens het participatieproces meerdere malen is gehoord. Daarnaast biedt de groene omzoming ook de mogelijkheid een voet- fietsverbinding te realiseren tussen het Jaagpad en de Stationsweg. Het bestemmingsplan laat hier ruimte voor.

Het groen dat wordt ontwikkeld wordt natuurlijk ingericht, gebruik makend van groenelementen die aansluiten bij het oorspronkelijke kampenlandschap, houtwallen, glooiingen, soortenrijk grasland.



## Groenstructuur en watersysteem

Er is meer ruimte voor groen dan gebruikelijk is voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. De groene mantel om het bedrijventerrein heen wordt een belangrijke drager voor de uitstraling van het bedrijventerrein. De groene mantel zorgt voor een aangenaam karakter en is tegelijk een ruimte die zicht op en geluid vanuit het bedrijventerrein dempt. De extra ruimte voor groen creëert voorwaarden voor een duurzame opzet van het terrein met goede ecologische waarden en relaties. Voor een goede stedenbouwkundige inpassing van het bedrijventerrein blijven alle bomen op het terrein en aan de randen van het terrein behouden of worden elders in het plan opgenomen. De groenstructuur is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- **De Stationsweg** - water en groen, een brede dicht beplante aarden wal
- **Oostrand** – langgerekt park, ruimte voor bomen, water en spelen
- **Zuidrand** – natte weide, wal en aansluiting op het Jaagpad, Valleikanaal en Grebbelinie
- **Westelijke randen** - behoud bestaande bomen, afschermen woningen door hakhout en wal

De gemeente Scherpenzeel heeft voor de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein een beplantingsadvies





opgesteld die de duurzame opzet van het terrein ondersteunt en uitwerkt. De adviezen uit dit document zijn overgenomen in het inrichtingsplan.<sup>1</sup>

### De Stationsweg - water en groen

De Stationsweg is één van de belangrijke entrees tot het dorp. Het karakter van deze entree is nu groen en dat zal het – weliswaar in andere vorm – ook blijven. De huidige watergang langs de Stationsweg wordt iets verbreed en aan de zijde van het plangebied voorzien van een brede natuurlijke oever die voor een groot deel overgaat in een brede aarden wal. Deze wal wordt ingeplant met dicht groen, voornamelijk inheemse soorten.

Bij de rotonde wordt de watergang verder verbreed en staat één gebouw (of twee gebouwen) prominent aan het water. Dit gebouw of villa staat op een kavel met veel bomen rondom waarmee het contrasteert. Dit is de "villakavel" van het bedrijventerrein. Het beeld dat hierbij hoort ter referentie is bijvoorbeeld Huize Scherpenzeel dat zeer fraai in het landschap opgaat. De overige kavels liggen in principe achter de dicht beplante aarden wal.



Impressie  
De villakavels aan het water  
bezien vanaf de N224



Impressie  
Stationsweg kijkend in de richting  
van het dorpshart, rechts  
de grondwal en kavels



Impressie  
Stationsweg kijkend in zuidelijke  
richting, groen en bebouwing  
van het nieuwe terrein

<sup>1</sup> Zie bijlage 1: Beplantingsadvies  
Bedrijventerrein Stationsweg per locatie



Impressie  
De Oostelijke rand, een open strook vanaf de Stationsweg in de richting van het Valleikanaal en de Grebbelinie

### Oostrand – ruimte voor water en spelen

De Oostrand van het plangebied is breed van opzet en biedt ruimte aan water en natuurlijk spelen in het groen. Het landschap hier leent zich als vanzelfsprekend voor. Tijdens het participatieproces van begin 2021 is door nabij wonende kinderen aangegeven dat zij graag spelen en willen blijven spelen langs de randen van het toekomstige bedrijventerrein en in de groene ruimte graag een natuurspeeltuin aangelegd zien worden. Dit idee zal verder uitgewerkt worden bij de detaillering van het inrichtingsplan.

De oever aan de zijde van de grote bedrijfskavel loopt verder door omhoog en wordt een wal, om op de erfgrans opgevangen te worden door een keermuur. Deze keermuur kan onderdeel van het gebouw zijn. De zo ontstane glooiing wordt met hakhout ingeplant waardoor het zicht op achtergelegen gevels vanuit de omgeving sterk vermindert. Een langzaam verkeer verbinding verbindt het Jaagpad met de Stationsweg.

### Zuidrand – weide, wal en Grebbelinie

Alleen de grote kavel grenst aan de Zuidrand en ook in deze rand loopt het terrein omhoog in de richting van de kavelgrens. Op de kavel wordt het oplopende talud doorgetrokken, deels over de

parkeerplaats heen. Het talud wordt ook hier beplant met heggen en bomen.

De Oostrand zal zo worden vormgegeven dat een zichtlijn van Grebbelinie naar de Stationsweg behouden blijft.

De eerste 100 meter vanaf het Valleikanaal wordt niet bebouwd. Door buiten de respectzone te blijven en optisch het groengebied licht op te laten lopen, behoudt dit deel van het plangebied een open karakter.

### Westelijke randen

Dit zijn randen die voornamelijk grenzen aan bestaande percelen van bedrijven en woningen. Het zijn ongeveer 8 meter brede openbare stroken dicht ingeplant groen. Het terrein is openbaar, de toegankelijkheid daarentegen is minimaal om zo de privacy van omwonenden te waarborgen en tevens rustplekken voor flora en fauna te creëren.

Het bestaande pad dat vanaf de N224 het plangebied inprijkt wordt de calamiteiten toegang tot het plangebied. De huidige bomen blijven staan, het pad verandert in een grasbaan en wordt voor overig verkeer afgesloten.



Inspiratie voor de entree van het bedrijventerrein nabij de rotonde- een gebouw oplichtend in het groen en water van de landschappelijke inpassing



heggen en hagen van bomen als kamerschermen die het zicht op het bedrijventerrein filteren, zoals dit scherm van bomen langs de Stationsweg tegenover het huidige gemeentehuis van Scherpenzeel.



Natuurlijke speelmogelijkheden in de Oostrand van de landschappelijke inpassing

## Watersysteem

In het plangebied bevinden zich voornamelijk greppels en één C-watergang. De greppels liggen veelal op de rand van het plangebied, zoals langs de Stationsweg, de oostkant van het gebied en de zuidgrens tot aan het Jaagpad. De greppels staan regelmatig droog. Aan de overzijde van het Jaagpad is het Valleikanaal gelegen. Dit is een hoofdwatergang die water afvoert naar de Randmeren.

De watergang langs de Stationsweg wordt vergroot en verlengd en voorzien van een natuurlijke oever aan die zijde. Hiervoor wordt een duiker deels verwijderd en omgezet naar watergang. Zo komt de verlenging van de watergang tot stand.

De waterberging die door het Waterschap Vallei & Veluwe is bepaald wordt zo grotendeels opgenomen in de noord- maar ook de oostrand. Het water vormt hier een afscheiding tussen bedrijventerrein en de groene ruimte die ook als speelruimte wordt benut. Alle watergangen voeren het water af richting het Valleikanaal.

In het zuidelijk deel is ruimte om zogenaamde natte natuur te realiseren, een plek die helemaal in het teken staat van het realiseren van een zo groot mogelijke biodiversiteit.



Impressie nieuwe bedrijventerrein

De Zuidrand, bebouwing op de grote kavel, deels afgeschermd door een begroeide aarden wal, gezien vanaf de Grebbelinie



Watersysteem- de waterberging is voldoende groot voor het gehele bedrijventerrein.

### Wegenstructuur en langzaam verkeer

Het plangebied grenst direct aan hoofd-ontsluitingswegen zoals de N224 en de Stationsweg. De N224 verbindt Scherpenzeel met Renswoude en Ede in het oosten, en met Woudenberg, Leusden en de A12 in het westen. Alle bedrijventerreinen van Scherpenzeel zijn langs de N224 gelegen. Verkeer dat tussen het nieuwe bedrijventerrein en de overige bedrijventerreinen van het dorp pendelt is het snelst als zij de route buitenom het dorp via de N224 verkiest.

Het plangebied wordt ontsloten via de Stationsweg, zo dicht als verkeerskundig mogelijk is op de rotonde met de N224. De ontsluiting van het plangebied wordt zo ontworpen dat zo weinig mogelijk hinder wordt ervaren van verkeer dat op het bedrijventerrein moet zijn. De aansluiting van het bedrijventerrein op de Stationsweg ligt buiten het aandachtsveld van dit beeldkwaliteitsplan.

Het is de bedoeling om vrachtverkeer komend vanaf het bedrijventerrein niet de mogelijkheid te bieden rechtsaf de Stationsweg richting het dorp af te slaan. Vrachtverkeer dient richting de N224 te rijden.

Het plangebied kent één straat met

zijstraatje voor gemotoriseerd verkeer wa v a d a l e percelen ontsloten worden. Vanaf de ontsluiting met de Stationsweg loopt deze straat in twee dicht op elkaar gelegen haakse bochten naar de achterzijde van het terrein waar zich een ruime keerlus bevindt. De twee haakse bochten bieden tevens toegang tot de zijstraatjes naar kavels. Beiden zijn parallel aan de Stationsweg georiënteerd.

De maximum snelheid op het gehele terrein is gesteld op 30 kilometer per uur. In het straatprofiel wordt een van de rijbaan gescheiden voetpad opgenomen.

Tussen de keerlus en de N224 is een niet openbaar toegankelijke verbinding die alleen voor calamiteiten te gebruiken is. Aan de zijde van de N224 wordt deze afgesloten door een zogenaamd "schapenhek".

### Parkeren

Het parkeren gebeurt geheel op eigen terrein. In de openbare ruimte is het niet toegestaan om te parkeren en daarvoor worden ook geen voorzieningen opgenomen. Borden geven aan dat op de openbare weg parkeren niet toegestaan is.

### Openbaar Vervoer

Op ongeveer 10 minuten loopafstand bevinden zich de bushaltes voor de richtingen Amersfoort, Barneveld en Veenendaal. Bussen rijden regelmatig gedurende de reguliere uren.

### Langzaam verkeer

In het wegprofiel wordt ook voor voetgangers een pad opgenomen. Dit pad verbindt de aansluiting Stationsweg met de kavels van het bedrijventerrein.

In de groene omzoming van het bedrijventerrein is voldoende ruimte voor het opnemen van enkele wandelpaden. Aan de oostrand is een verbinding opgenomen tussen de Stationsweg en het Jaagpad. In de uitwerking van de aansluiting met de Stationsweg dient een veilige oplossing voor het fietsverkeer ontwikkeld te worden. Fietsers vanaf de rotonde richting Scherpenzeel kruisen in de huidige inrichting van de weg de ontsluiting van het bedrijventerrein.



### Indicatieve verkaveling

Het plangebied dat is ontwikkeld is bestemd voor lokale bedrijven. De grote kavel van 2,5 hectare is bestemd voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling Modiform. Andere lokale ondernemers hebben de ruimte zich te vestigen op nog eens 2,5 hectare gebied. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden in kavelgrootte en bebouwingstypologie. Daarbij wordt bij de uitgifte van kavels uitgegaan van stroken van 10 meter breed. Een ondernemer bepaalt in samenspraak met de ontwikkelaar hoeveel stroken en daarmee hoeveel kaveloppervlak gewenst is.

De hoofdstructuur en bebouwingsrichting liggen vast en voegen zich naar het raamwerk van de wegen-, water- en groenstructuur.

De indicatieve verkaveling geeft globaal aan van wat mogelijk is. Binnen de hoofdstructuur is veel ruimte voor flexibiliteit. Kavels zijn op maat voor de ondernemer te maken tot een maximum oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>. De grote kavel is een uitzondering met een oppervlakte van 2,5 ha. Hiervoor is toestemming verleend door de provincie Gelderland. De bebouwing op kavels langs de Stationsweg zullen wat betreft maatvoering, ritmiek en hoofdvorm

aansluiting zoeken op de karakteristieken van bestaande bebouwing langs de Stationsweg. Dat betekent niet dat het kopieën van bestaande gebouwen dienen te zijn. Een moderne invulling van bebouwing wordt gevraagd. Hierover in de opvolgende hoofdstukken meer.

Ter hoogte van de N224 en de rotonde zal bebouwing met een bijzondere architectonische uitwerking zichtbaar zijn, in balans met water en groen. Langs de noord-, zuid- en oostzijde van het plangebied komt een ruime groenstrook en de kavelgrenzen worden grotendeels met dicht opgaand groen ingeplant. Aan de oostzijde van het plangebied komt een recreatieve verbinding (wandelpad) tussen de Stationsweg en het Jaagpad.

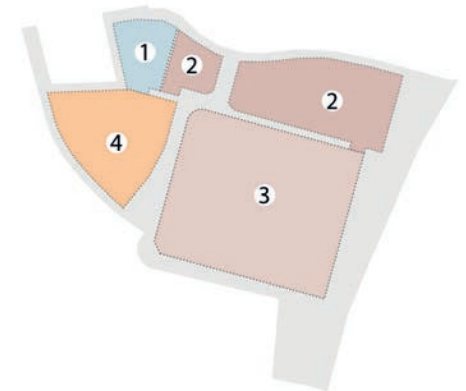




Voorbeeld van een verkaveling  
 In dit voorbeeld zijn de grijze vlakken de bouwveloppen. Ze zijn op maximale grootte getekend.

### Indeling in zones

Het bedrijventerrein is ingedeeld in verschillende zones. Zones bepalen ondermeer de mileucategorie voor een kavel (zie het bestemmingsplan) en de in dit boekwerk opgestelde uitgangspunten van beeldkwaliteit. Er zijn 4 zones benoemd die in het hoofdstuk beeldkwaliteit nader worden toegelicht.



De verschillende zones:

1. Villakavels bij de rotonde
2. Stationsweg kavels
3. Grote kavel
4. Westelijke kavels

## Bebouwingspercentage en bouw- hoogten

### Bebouwingspercentage

Voor de kavels langs de Stationsweg en aan de rotonde met de N224 (zone 1 en 2) en de kavels op het binnen terrein (zone 4) geldt als uitgangspunt dat ze maximaal voor 50% bebouwd kunnen zijn. Sommige ra den va percelen vormen onderdeel van de groene omzoming of inpassing.

Voor de grote kavel (zone 3) is het maximale bebouwingspercentage gesteld op 80%, waarbij ook voor deze kavel geldt dat een deel van het perceel onderdeel vormt van de groene omzoming.

### Bouwhoogten

De bouwhoogten sluiten langs de Stationsweg (zone 1 en 2) aan op de bouwhoogten van bestaande bebouwing. Uitgegaan wordt van een nokhoogte van 9 meter en een goothoogte van 6 meter. Daarmee blijft de maat en schaal overeenkomstig met overige bebouwing langs de Stationsweg.

In zone 4 (Westelijke kavels) is de bouwhoogte maximaal 10 meter. De grote kavel (zone 3) kent een maximale bouwhoogte van 12 meter. Zie ook het bestemmingsplan.





Duurzaamheid is een integraal onderdeel van het bedrijventerrein en voor de bedrijven die zich er zullen gaan vestigen en geldt voor alle deelgebieden. Duurzaamheid draagt bij aan de waardevastheid van het terrein in de toekomst, het blijft functioneren en duurzaamheid zorgt er voor dat de werkomgeving voor de mensen die er verblijven aangenaam en gezond is.

Het bedrijventerrein wil voor Scherpenzeel een voorbeeld zijn op vier met duurzaamheid verbonden thema's:

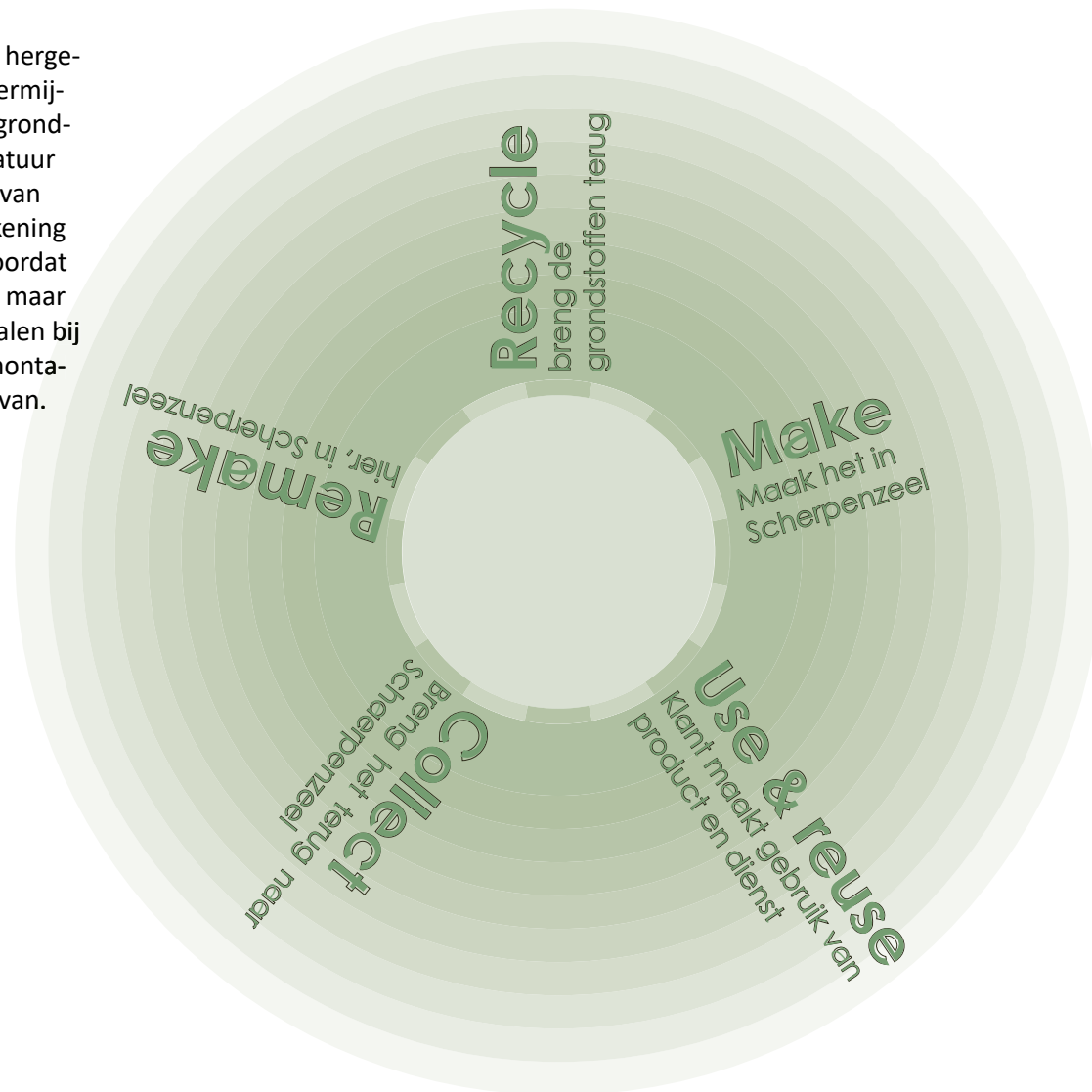
### Het gebruik van energie

Energiebesparing en het gebruik van schone energie zijn stappen die horen bij de energietransitie die zich voltrekt. Energieopwekking door gebouwen van zonnecellen te voorzien past daar ook bij. Bouw uw bedrijfspand zo dat een isolerende schil het klimaat in uw pand op orde houdt, u weinig energie gebruikt om te verwarmen of te koelen.

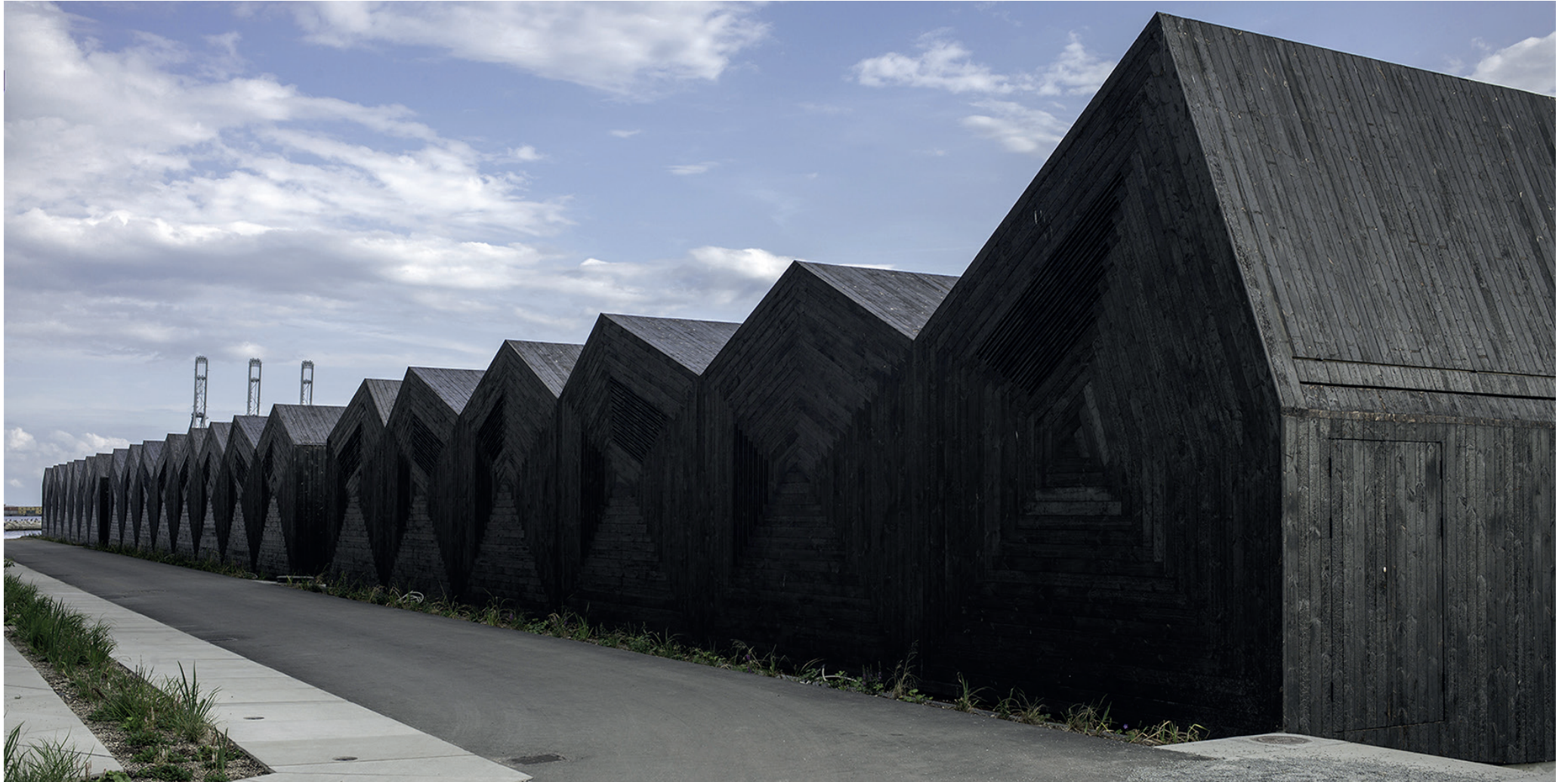
Vermijd het gebruik van fossiele brandstoffen zoveel mogelijk maar gebruik schone energiebronnen, zorgt u ervoor dat transport geëlektrificeerd wordt en bied oplaadpunten aan. Het terrein wordt niet voorzien van een aardgasleidingstelsel.

### Circulaire economie

Circulaire economie draait om het hergebruiken van grondstoffen en het vermijden van het gebruik van primaire grondstoffen (grondstoffen die uit de natuur worden gehaald). Bij het ontwerp van uw bedrijfsgebouw zou daar al rekening mee gehouden kunnen worden doordat u gerecyclede materialen gebruikt maar ook zo uw pand bouwt dat materialen bij sloop weer herbruikbaar zijn. Demontabel bouwen is hier een voorbeeld van.



Hoe kan een circulaire economie draaien in Scherpenzeel?



In een circulaire economie worden materialen hergebruikt. Deze houten loodsjes in de haven van Aarhus (DK) zijn gemaakt van zwart verkoold, hergebruikt hout. Dak en gevel zijn daarmee uit circulair materiaal opgetrokken en zijn onderhoudsvrij. (Architect: BIG- Bjarke Ingels Group- Aarhus: Badehuse)

## Gezondheid

Een goed klimaat om te kunnen werken is van groot belang. Daarbij hoort schone (binnen)lucht, aangename omgevings-temperatuur, lage geluidbelasting en geluidsluwe buitenruimten, een groene omgeving waarin een ommetje gemaakt kan worden. Maar ook een omgeving die aanleiding geeft elkaar te ontmoeten, te gebruiken voor een overleg of een ongestoord telefoongesprek. Een dergelijke groene omgeving die rust uitstraalt zorgt er tevens voor dat het terrein geen overlast zal gaan bezorgen naar omliggende functies zoals woningen. Bij het verlichten van het terrein is het uitgangspunt dat lichtvervuiling voorkomen dient te worden. Dat betekent dat omliggende

gebieden geen last van felle verlichting mogen hebben. Dit wordt grotendeels voorkomen door de beplanting die rondom het terrein verschijnt, maar verlichting wordt ook tot een minimum beperkt, is slim en duurzaam. En natuurlijk, stimuleer het fietsgebruik. Fietsen bespaart energie, is goed voor de gezondheid.

## Klimaatbestendigheid en biodiversiteit

Effecten van klimaatverandering uit zich steeds meer, sneller dan verwacht. Grofweg betekent klimaatverandering voor Nederland dat de gemiddelde temperatuur zal blijven stijgen met zachte winters en zomers met hete perioden tot gevolg. Neerslag en dan met name extre-

me neerslag jaarrond neemt toe. Als het heet is kunnen (hagel en onweers-)buien intens zijn, grote hoeveelheden neerslag in zeer korte tijd dienen opgevangen te worden. En, niet onbelangrijk voor Nederland, de zeespiegel stijgt verder, steeds sneller. Dat heeft ook effect op het watersysteem ter plaatse.

Klimaat effecten zoals wateroverlast, verdroging en bodemdaling hangen voor een groot deel samen met hoe het landschap is ingericht en wat de wisselwerking is met het onderliggende natuurlijke systeem. Onder dit natuurlijke systeem verstaan we de samenhang tussen het reliëf, de bodem, de ondergrond en het watersysteem.

## Hoe daar rekening mee te houden op een bedrijventerrein?

De landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein is er vooral ook om wateroverlast, effect van hitte en verdroging op te vangen. Het terrein wordt zo ontworpen dat gebouwen en wegen niet zullen overstromen. Neerslag door extreme buien wordt opgevangen via een stelsel van greppels en watergangen. Water wordt zo lang mogelijk ook vastgehouden zodat het bestaande watersysteem niet belast wordt door extra afvoer van het nieuw ontwikkelde bedrijventerrein. Voor de landschappelijke inpassingen worden veel houtwallen of bosschages aangelegd, waarbij vooral gebruik wordt gemaakt van gebiedseigen soorten. Hier worden de uitgangspunten gebruikt die ook bijvoorbeeld bij recente woningbouwplannen aan de zuidkant van het dorp Scherpenzeel zijn ontwikkeld:

- Sluit aan bij eigenheid gebied
- Kies altijd voor inheems
- Zorg voor bestendig beheer
- Kies voor natuurlijke overgangen

Voor de Gelderse Vallei zijn er verschillende opvallende zaken die effect zullen gaan hebben op dat wat groeit en bloeit. Naast heviger en meer neerslag zijn ook



Kom op de fiets in plaats van met de auto

perioden van grote droogte talrijker en de verwachting is dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van de Gelderse Vallei daardoor permanent zal dalen met ten minste 10 cm.

#### *Natuurlijke robuuste groene inpassing*

Een extra grote groene ruimte rondom de bedrijfspercelen vormt de robuuste inpassing van het plangebied. Ruimte die flexibel is qua inrichting maar met name is bedoeld voor de ontwikkeling van natuur en de leefruimte dient voor omwonenden, speelruimte voor kinderen. Dit met name in de oostelijke rand. De aaneengesloten inrichting biedt meer kansen voor een duurzame ontwikkeling van de natuur, zorgt voor een verkoelend effect op en om het bedrijventerrein. Zie ook het inrichtingsplan. Bij dit inrichtingsplan hoort ook een kaart waarop de samenhang van flora en fauna globaal in het gebied weergegeven wordt. Het geeft een indicatie waar bijzondere soorten straks de voor hen beste leefomstandigheden zullen vinden.

#### *Klimaatbestendig watersysteem*

De gemeente Scherpenzeel heeft samen met de gemeente Woudenberg een Waterplan opgesteld en daarin geeft zij aan dat zij een holistische benadering van het watersysteem ten doel stelt: “het

is één geheel, dat zowel bovengronds als ondergronds verbonden is. Dit is het nieuwe waterdenken!”

Voor het plangebied houdt het in dat de groene ommanteling ook ruimte biedt voor watergangen en waterberging ten tijde van hevige regenval. Door een natuurlijke inrichting van oevers ontstaat een grote diversiteit aan planten- en dierenleven. Hergebruik van hemelwater binnen het kavel wordt gestimuleerd, hemelwater wordt gescheiden van het vuilwaterriool en in eerste instantie opgevangen in de groene ommanteling.

#### *Groen op kavels en groene gebouwen*

Zo groen mogelijk inrichten is het devies aan kaveleigenaren. De redenen waarom zijn zoals eerder aangegeven de positieve invloed op de gezondheid van de medewerkers op het terrein, de benodigde klimaatbestendigheid en het noodzakelijke inpassen van het terrein in het landschap. In het hoofdstuk Beeldkwaliteit worden de handvatten voor groen op de kavels en groene gebouwen gegeven. Randen van kavels zullen met name aan de buitenzijde van het terrein deels met voorgeschreven beplanting worden ingericht.

Ook geldt voor enkele kavels dat het parkeren uit het zicht gehaald dient te worden door het gebruik van aarden

wallen en beplanting.

Voor gebouwen zijn groene gevels en groendaken onderdeel van de keuzen in materialisering. Groene daken stimuleren de biodiversiteit en kunnen hemelwater langer vasthouden. Groene gevels en daken zorgen voor verkoeling en verbeteren het werkklimaat. Bij een groendak kan aan een sedumdak gedacht worden maar er zijn ook eenvoudige toepassingen voor daken met gras, het zogenaamde dakturf. Grasdaken komen relatief veel voor in Scandinavië en hebben een sterk isolerende werking. Overigens is het gebruik van zonnepalen op daken in combinatie met groendaken natuurlijk even aantrekkelijk, mogelijk ook vanuit financieel oogpunt door de opwekking van eigen elektriciteit.

#### *Klimaatbestendig inrichten*

Klimaatbestendig inrichten van kavels houdt in dat rekening wordt gehouden met een veranderend klimaat (denk aan droogte, extreme neerslag, hittestress) en zet in op het dempen van extreme weersituaties door hier in de inrichting op in te spelen. Een rij bomen zorgt voor veel verkoeling, een beperkt verhard oppervlak en juiste inzet van groen op de kavels voorkomt het ontstaan van diezelfde hittestress.



Oervorm van groendak en groengevel- Scandinavische schuur waarbij door isolerende werking van het gras het binnenklimaat jaar rond gelijkmatig is.

In het inrichtingsplan wordt de inrichting van de openbare ruimte beschreven. Dat is een groot deel van de groene ruimte maar daar horen ook de wegen en paden bij. In een duurzaam te ontwikkelen gebied waarbij landschappelijke inpassing van groot belang is hoort ook een ecologisch plan dat ervoor zorgt dat planten- en diersoorten goed gedijen.

### *Robuuste ecologische structuur*

De landschappelijke inrichting biedt straks ruimte aan een grote variatie in flora en fauna. Het inrichtingsplan voor het bedrijventerrein wil ruimschoots de ruimte bieden aan (bedreigde) diersoorten die tijdens flora en fauna onderzoek voor het bestemmingsplan zijn aange troffen als bewoners en gebruikers van het plangebied. Het gaat daarbij om de gewone grootoor vleermuis, de gewone dwergvleermuis, de huismus en wezel als bewoners en de das als gebruiker van het gebied. Tegelijkertijd hebben we de kans ook ruimte te bieden aan soorten die tijdens het onderzoek niet zijn waargenomen maar wel de landschappelijke inpassing straks als hun thuis kunnen gaan beschouwen.

Op de ecologische kaart is aangegeven waar we kansen zien voor bepaalde diersoorten. In de openbare ruimte

maar ook op de kavels zelf door in gevels bijvoorbeeld nestkasten op te nemen. Daarbij wordt gebruik gemaakt door de kennis die is ingebracht door EcoGroen. In de rapportage “Biodiversiteitsadvies ’t Zwarte Land II, Scherpenzeel” (bijlage 1) worden adviezen gegeven hoe bijvoorbeeld het bestaande Gelders Natuurnetwerk dat nabij gelegen is te versterken, welke inheemse soorten essentieel zijn om ervoor te zorgen dat straks bij de definitieve inrichting zich een rijke biodiversiteit in het gebied kan ontwikkelen.

### *Biotoop*

Een belangrijke randvoorwaarde om diersoorten voldoende kans te bieden in de landschappelijke inpassing is de aanwezigheid van voedsel en water. Insecten hebben een rijke inheemse beplanting nodig, liefst planten die veel nectar produceren. Vleermuizen en vogels en kleine knaagdieren eten onder andere insecten, de grotere vogels en zoogdieren zijn afhankelijk van kleine dieren die in ruime mate in het gebied aanwezig zijn als er veel insecten zijn, er veel beschutting is in de vorm van inheemse planten, struiken en bomen. En dat alles bij elkaar vormt voor elke soort de juiste biotoop.

### *Beheer*

Om in de landschappelijke inpassing

een zo groot mogelijke biodiversiteit te bereiken speelt de wijze van beheer een hele grote rol. Het ecologisch beheren van oeverzones sloten en poelen zorgt ervoor dat biodiversiteit gewaarborgd wordt. In een later stadium zal een passend beheerplan worden ontwikkeld. Welke soort zou waar kunnen wonen? Natuurlijk kunnen we dat niet voor de soorten bepalen maar sturing is uiteraard mogelijk. Op de ecologische kaart is door middel van symbolen aangegeven waar welke soort idealiter een plekje zou kunnen gaan vinden. Per soort gaan we hieronder in wat we in het inrichtingsplan aan maatregelen treffen en wat perceel- en gebouweigenaren kunnen doen om bij te dragen aan een sterke biodiversiteit. Straks een eigen bedrijfsuil of -zwaluw in een stille hoek van het te realiseren pand, dat zorgt voor sfeer.

### **Ecologisch plan**

De ecologische kaart geeft aan waar we de ruimte zien het terrein zodanig in te richten dat een rijke vegetatie het dierenleven gaat ondersteunen. De watergang langs de Stationsweg wordt breder en dieper en in de oostrand zal een watergang verschijnen waar hellingen verschillende gradiënten kennen en enkele poeltjes zullen gaan zorgen voor het vergroten van de biodiversiteit.

In het zuidelijk deel is ruimte voor een modderige poel, dieper water en brede, voor mensen onbereikbare oevers.

De icoontjes op de kaart geven aan waar soortspecifieke maatregelen de vestiging van soorten kunnen ondersteunen. In het openbaar gebied worden deze gerealiseerd maar we gaan ervan uit dat voorgestelde maatregelen ook op kavels gerealiseerd worden daar waar dat voorgesteld wordt.

### *Insecten*

Aan de basis van de voedselpiramide staan insecten. Zij vinden in een goed gevarieerd ecologisch beheerd gebied datgene wat ze nodig hebben, liefst in alle fasen van hun korte leven. Een vlin der heeft ander planten nodig dan een rups. In de uitwerking van het inrichtingsplan werken we toe naar een gevarieerde inheemse beplanting en zullen ook beheersafspraken ingesteld zijn op het nastreven van een zo groot mogelijke biodiversiteit.

### *wilde bijen*

In het oostelijk of zuidelijk deel van de landschappelijke inrichting krijgen bijen extra ondersteuning door het plaatsen van een bijenhotel. Ook op groene daken op kavels is dit een mogelijkheid.





vleermuizen zijn vaste bewoner van het bedrijventerrein



ruimte opnemen voor een of twee steenuilnesten in het plangebied



de huismus komt nu al in het gebied voor en krijgt met de nieuwe inrichting een erg aantrekkelijke omgeving



Ook voor andere vogels zoals zwaluwen biedt het plangebied uitstekende randvoorwaarden.



De das vindt in de randen van het plangebied straks uitstekende randvoorwaarden voor het vinden van meer voedsel en beschutting



Wezel, egel, muizen zullen eveneens de randen van het gebied gebruiken



Insecten zijn het voedsel van bovenstaande soorten. Zij zijn er alleen als er veel planten en bloemen zijn. Dat lukt bij een natuurlijk beheer van het terrein.



bijenhotel

### *amfibiën*

In het gebied gaat zoveel mogelijk het water vastgehouden worden en wordt zo min mogelijk water afgevoerd. Het grondwater zit in dit gebied niet al te diep en dat biedt veel mogelijkheden om ook voor amfibieën goede omstandigheden te realiseren waardoor zij zich kunnen vestigen.

Denk aan een visvrije poel voor watersalamander, gewone pad en misschien zelfs de meer zeldzame poelkikker.



groene daken trekken insecten aan, kunnen zonnepanelen koelen waardoor het rendement stijgt, zorgen voor een koeler gebouw eronder en houden water vast.

### *Vogels*

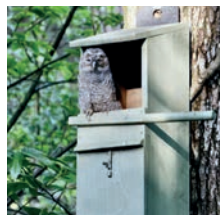
Voor de huismussen die nu nestelen in het gebied worden nestkasten geplaatst en zal de ommanteling van het bedrijventerrein uiteenlopende schuilmogelijkheden bieden. Ook de erfafscheiding tussen percelen waar een gevarieerde heg op de erfgrans wordt voorgesteld met daar waar mogelijk een boom zal voor de mus een ideale omgeving zijn.



in de gevel opgenomen nestkasten en losse nestkasten voor huismussen maar ook zwaluwen zorgen voor een levendig buitengebeuren rondom de werkplek. huismussen zitten graag als groep bij elkaar.

### *Steenuil*

De nieuwe inrichting van het gebied biedt kansen voor nieuwe soorten die zich hier kunnen nestelen. Dat geldt zeker ook voor de steenuil. Het plangebied kent diverse randen (west, zuid, oost) waar mensen nauwelijks verblijven. En verkeer afwezig is.



Een uil heeft iets meer ruimte nodig maar zoekt graag een plek in houtwal of nok van een pad

### *Andere vogels waarvoor ruimte geboden gaat worden*

Andere vogels die gebruik kunnen gaan maken van het nieuwe bedrijventerrein zijn diverse zwaluwsoorten, de zwarte roodstaart en mogelijk is er zelfs ruimte voor een ooievaarsnest aan de oostzijde van het plangebied. Dit wordt in de uitwerking van het inrichtingsplan onderzocht.



Een huiszwaluwtil in de oostrand aan de rand van de respectzone of een ooievaarsnest maakt het landschap rondom het bedrijventerrein aantrekkelijk. Er is iets te beleven.

### *zoogdieren*

#### *Das*

Dassen zitten nu al sporadisch rondom het bedrijventerrein en de ontwikkeling van het terrein zal leiden tot een grotere aantrekkingskracht van het gebied op de das door de aanwezigheid van meer water, stijlranden, grondwallen en nieuw opgaand groen. Daar is ook voor de das straks meer eten te vinden.

#### *Wezel*

De wezel is niet fysiek waargenomen in het gebied maar het is zeer aannemelijk dat hij in het gebied voorkomt. Ook voor dit schuwe beestje zijn "dekking, rust en prooi" de randvoorwaarden die het nodig heeft om te verblijven. Deze worden door het aanbrengen van de watergangen en dichtbeplante groenwallen gerealiseerd.

### *Egel*

Ook voor de egel zijn dit de ideale leefomstandigheden. Door in dicht opgaand groen bladhopen en takkenrillen te laten liggen wordt het voor een egel goed toeven in het gebied.



### *Vleermuizen*

De gewone grootoorvleermuis is opportunistisch van aard en vindt zo snel nieuwe accommodatie. Dit kunnen vrij eenvoudige kasten zijn die aan bomen hangen. Wel is het van belang dat het donker, er geen kunstlicht is.

De gewone dwergvleermuis is geholpen met gebouwde voorzieningen in gevels. Hiervoor zijn diverse oplossingen die in bijlage 1 uitgebreid worden beschreven.

Een egel is veel onderweg en houdt niet van hermetisch afgesloten terrein. Kleine doorgangen, stapels dor blad en hout zijn het meest aantrekkelijk voor een egel.



Houten gevelbekleding in combinatie met een meer ruwe ondergrond zoals steen leent zich goed voor vleermuizen.



Ook losse kasten kunnen een goede oplossing zijn voor vleermuizen.

## Indicatief beplantingsplan

In afstemming met de gemeente Scherpenzeel het door de gemeente opgestelde beplantingsadvies<sup>1</sup> is hier een eerste indicatie van beplanting ingevoegd. Uitgegaan wordt van inheemse soorten die goed passen bij de door het terrein geboden groeiomstandigheden. Die zijn heel gevarieerd door de aanleg van de vele grondwallen, verschillende hellingen en waterlichamen. In de uitwerking van het inrichtingsplan worden onder andere biotische en abiotische omstandigheden in kaart gebracht zodat nauwkeurig bepaald kan worden welke soorten waar in het plan het best gedijen.

### *Dicht beplante groenwallen rondom het bedrijventerrein*

De hoger gelegen delen van de wallen worden ingeplant met bosplantsoen, de voet van de wal kan beplant worden met zogenaamde mantelvegetatie, planten die typisch zijn voor bosranden. Aansluitend een natuurlijke kruidenlaag. Langs watergangen kunnen Zwarte els en wilgen ingeplant worden).

### *De beplanting langs de rijwegen van het bedrijventerrein*

Voorgesteld wordt de rijwegen met verschillende soorten in te planten. Denk

hierbij aan Zachte berk (*Betula pubescens*) en Zoete kers (*Prunus avium*). Voor de hagen op het terrein stellen we voor de Haagbeuk (*Carpinus betulus*) te gebruiken. In overleg met de gemeente wordt in de verdere uitwerking een keuze gemaakt tussen vakbeplanting, gras of bloemenbermen. Deze beplanting is ook langs de calamiteitenroute te vinden.

### *Beplanting nabij N224 en rotonde*

Dit is de entree en zichtzijde van het bedrijventerrein. Bomen worden hier iets verder uit elkaar geplaatst in een zogenaamde boomweide, aangevuld met zogenaamde mantelvegetatie (heersters en lage boomsoorten als Krentebompje, Gele kornoelje en Wilde liguster). Aan de vijver is ruimte voor een wilg

### *Zone zuidzijde nabij Jaagpad (respectzone)*

Deze zone zou vooral open dienen te blijven in verband met de richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan Grebbelinie. Wel wordt hier een waterpoel gerealiseerd. Door de verschillende gradiënten in nat en droog die in dit gebied zal een aanzet in beplanting worden geleverd. De rest vult de natuur in.

### *Beplanting tussen kavels*

De villakavel wordt rondom in de bomen gezet die ervoor zorgen dat bebouwing in een groene kamer komt te staan. Tussen andere percelen is ruimte voor het realiseren van heggen waarbij gebruik gemaakt wordt uit de inheemse heestersoorten die hier als voorbeeld in het boekje zijn opgenomen. Denk daarbij aan Meidoorn, Sporkehout, Gewone vlier en ook hierboven genoemde soorten als Kornoelje en Liguster.

Zie volgende pagina voor het indicatief beplantingsplan.

<sup>2</sup> Zie bijlage 2: Beplantingsadvies bedrijventerrein Stationsweg per locatie d.d. 19-08-'22



*Betula pubescens*



*Betula pendula*



*Fagus sylvatica*



*Populus tremula*



*Populus x canescens*



*Alnus glutinosa*



*Carpinus betulus*



*Prunus padus*



*Corylus avellana*



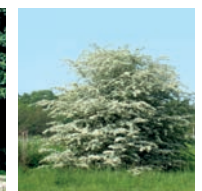
*Ligustrum vulgare*



*Sambucus nigra*



*Sorbus aucuparia*



*Crataegus monogyna*



*Cornus Mas*



*Cornus sanguinea*



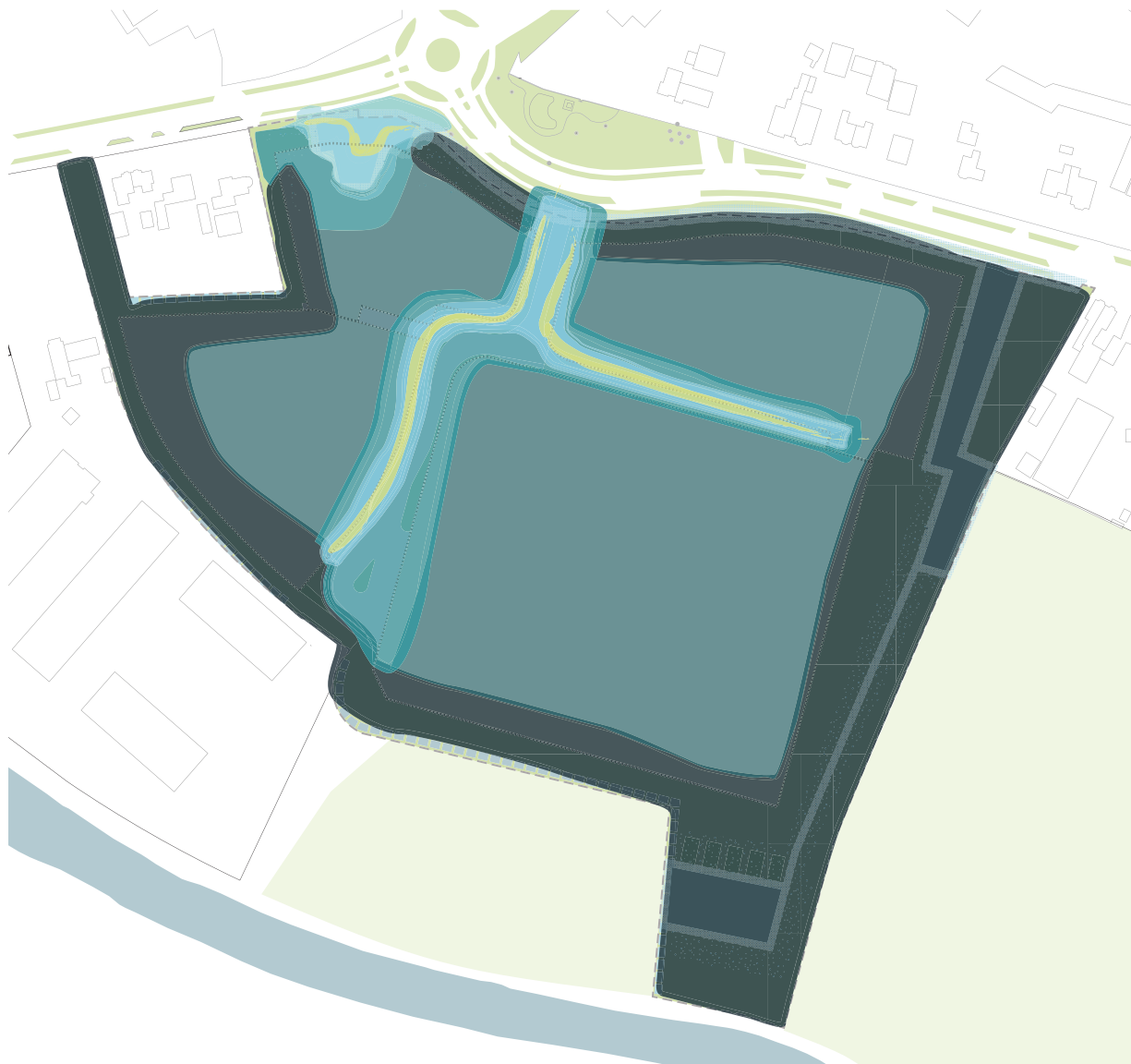
*Ilex Aquifolium*



*Rhamnus frangula*



*Viburnum opulus*



### Licht en donker - verlichting

Door de keuze het verkeer zoveel mogelijk in het midden van het bedrijventerrein te positioneren en niet aan de buitenzijde van het terrein lukt het goed om de de impact van verlichting vanaf het bedrijventerrein op de landschappelijke inpassing minimaal te houden.

Alleen de rijwegen worden aangelicht en de gebouwen aan de rotonde staan iets in de verlichting. Door de aanwezigheid dicht beplante aarden wallen verspreidt het licht niet naar buiten toe. Ook de wandelroute tussen Stationsweg en Jaagpad wordt niet verlicht.

Door voor de rijwegen slimme verlichting te gebruiken wordt lichtvervuiling tot een minimum beperkt.

Het aanlichten van bebouwing aan de zijde van de landschappelijke inpassing is niet wenselijk. Dit verstoort de noodzakelijke rust voor de diverse diersoorten die gebruik gaan maken van de bossages rondom het bedrijventerrein.

Nb: het donker blauw op de kaart geeft donkerte weer, het lichte blauw tot aan geel geeft de invloed van kunstmatige verlichting vanaf het bedrijventerrein weer. Alles indicatief.

## Verharding bedrijventerrein

### *openbaar gebied*

De rijwegen op het bedrijventerrein zijn breed genoeg voor groter vrachtverkeer, bochtstralen voldoen aan de minimale eisen en zijn binnen het openbaar profiel nog iets te wijzigen indien dat in de uitwerking van het inrichtingsplan noodzakelijk is.

Voor de rijbaan wordt asfalt voorgesteld, voor het wandelpad een eenvoudige 30 bij 30 betontegel.

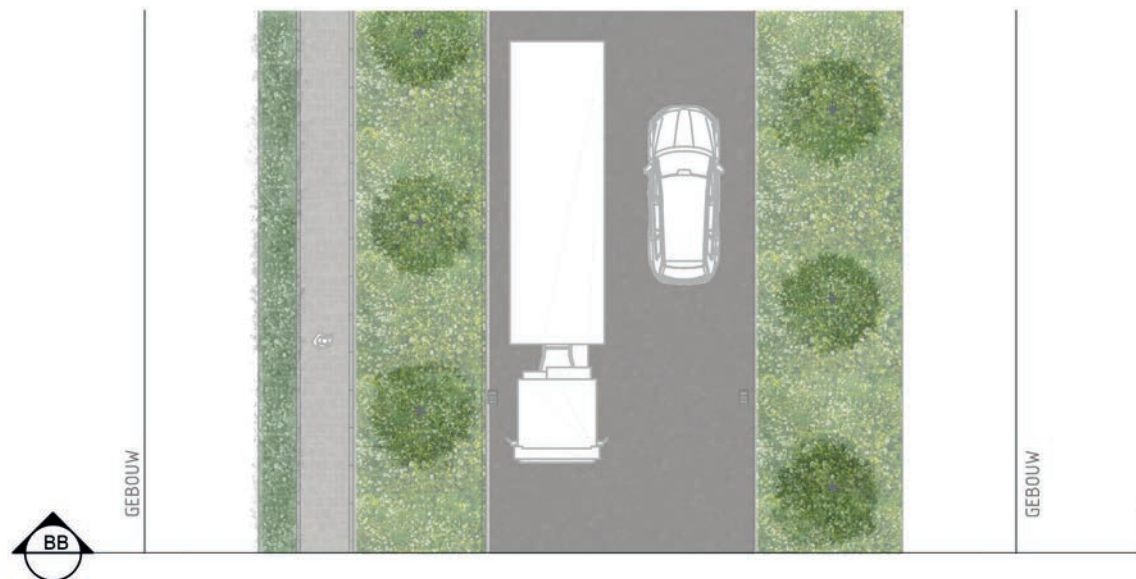
Overige verhardingen openbaar terrein:

De calamiteitenroute die noodzakelijk is bevindt zich aan de westrand van het gebied, tussen de N224 en de keerlus. Deze route bestaat uit een grasbaan waarin halfverharding opgenomen is. de calamiteitenroute is afgesloten voor overig verkeer.

De wandelverbinding in de oostrand bestaat deels uit een vlonderpad en is verder voorzien van halfverharding.

### *Percelen*

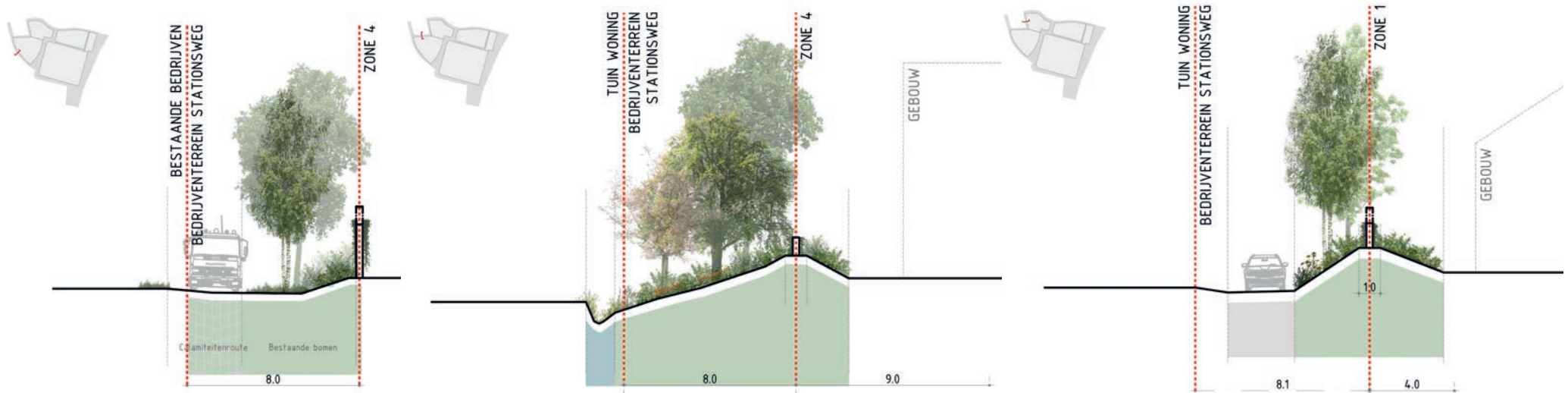
Verharding van de percelen uit te voeren in betonmateriaal of asfalt.



## Doorsneden landschappelijke inpassing en openbare ruimte

De nu volgende doorsneden geven een beeld van maat en schaal van de landschappelijke inpassing en overige delen van de openbare ruimte.

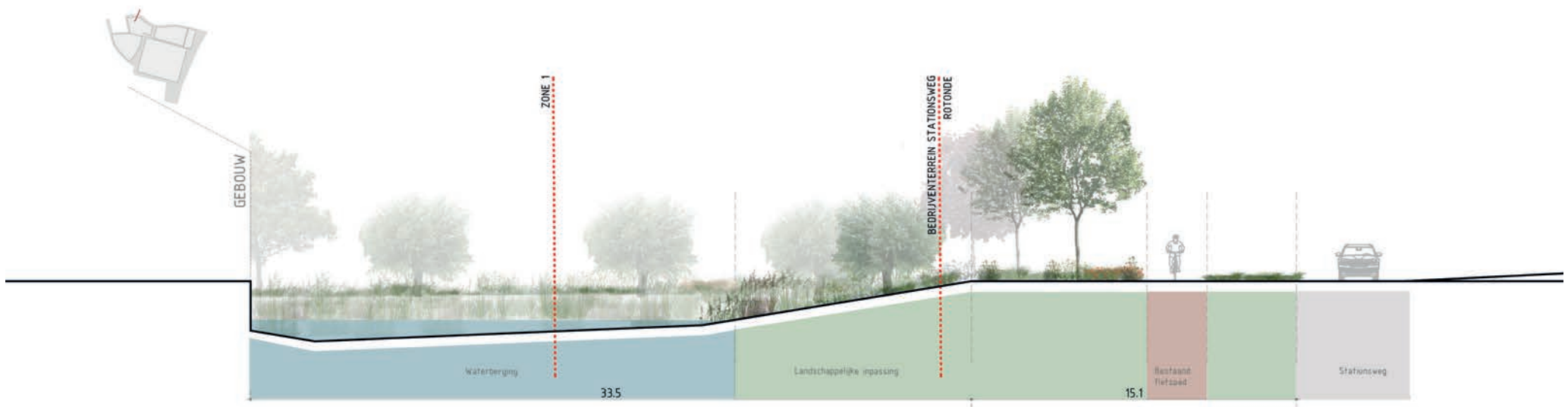
Op deze pagina zijn de doorsneden opgenomen van het westelijk deel van het plangebied, ten hoogte van de geluidswering.



tussen perceel Berkhof en het bedrijventerrein - de calamiteitenroute

tussen tuinen woningen en het bedrijventerrein - grondwal en greppel

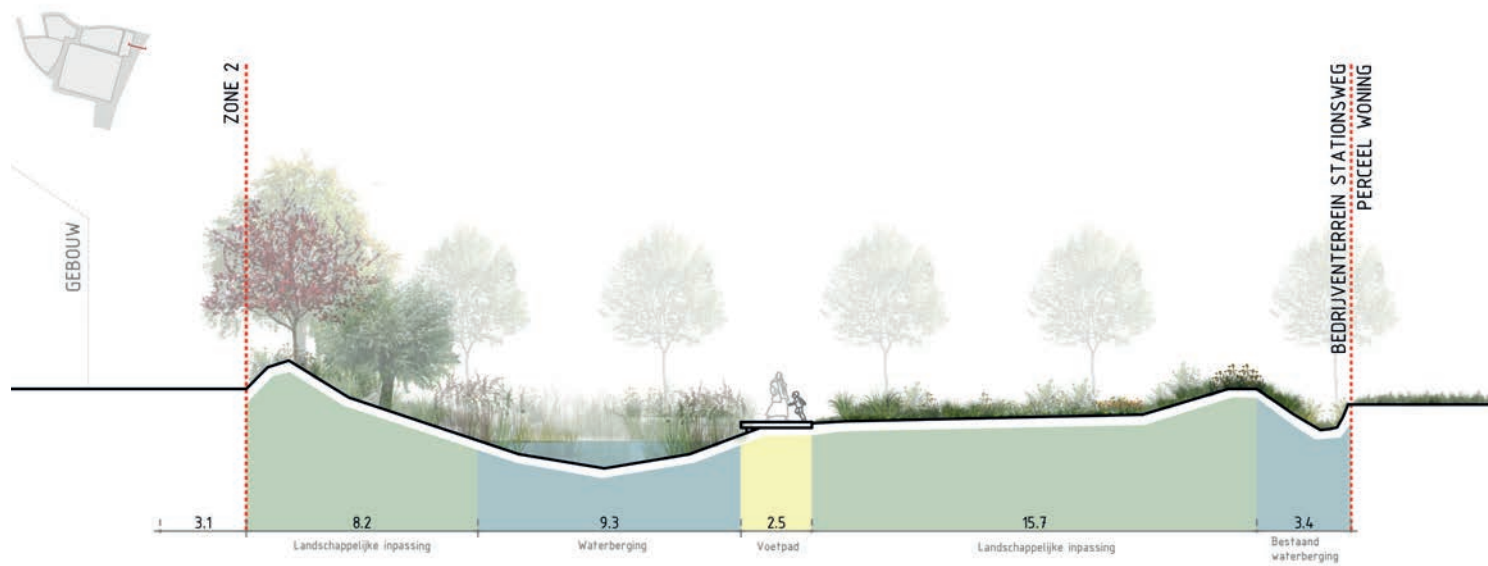




Vijver nabij de villakavel en de rotonde N224 Stationsweg. Bebouwing staat ver van de rotonde af.



De aarden wal langs de Stationsweg voorkomt het meeste zicht op de erachter gelegen bedrijven. Gebouwen staan hier meer dan twintig meter van de rijbaan van de Stationsweg af. Bomen en struiken behoren zoveel mogelijk tot de landschappelijke beplanting die veelal gebruikt worden in bosplantsoenen. Denk daarbij aan berk, beuk, populier en eik.



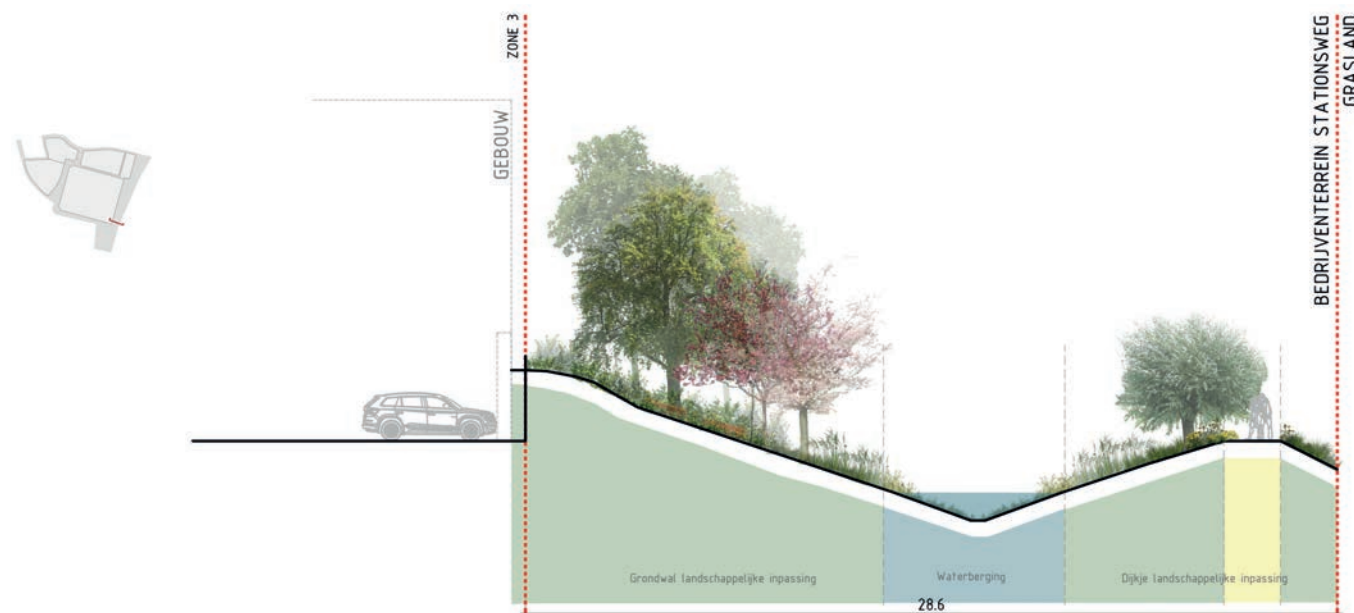
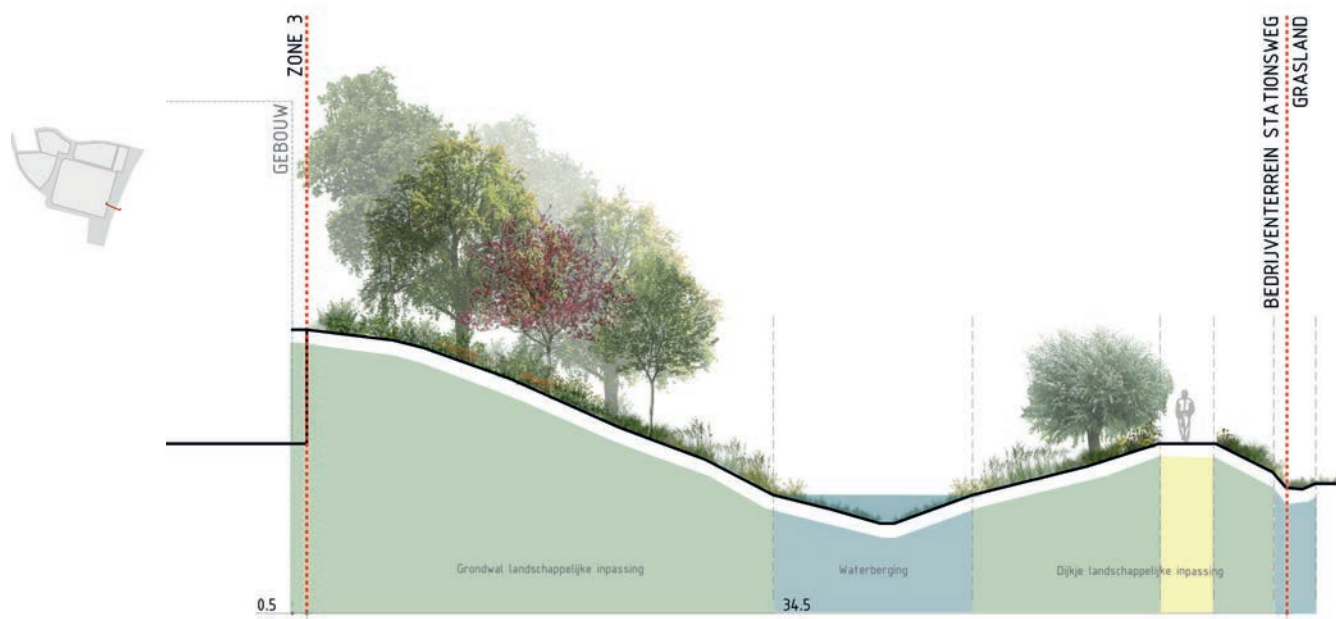
Oostrand van het plangebied, nabij de Stationsweg en het woonhuis aan de Stationsweg-  
 De groene ruimte is hier ten minste 40 meter breed. Er is ruimte voor natuurlijk spelen en een watervoerende watergang.  
 Aan de oostzijde loopt de weide iets op om vervolgens over te gaan in een bestaande greppel.



De nu volgende doorsneden op de komende vier pagina's geven goed weer hoe de oostelijke rand eruit gaat zien. Op de eerste doorsnede is de aarden wal het hoogst en ligt het pad als een loopplank in het water of het rietland. De gevel van het gebouw sluit aan op de aarden wal. Op het hoger deel groeit het bosplantsoen en dan volgt een zone met beplanting die typisch is voor een bosrand, struweel. Dan volgt het natte deel waar sporadisch een els of wilg aan de oever van het water verschijnt.

In de andere twee doorsneden volgt het pad de top van het dijkje. Dit dijkje ligt er om te voorkomen dat de waterberging van het plangebied bij hevige buien overstroomt en andere gebieden laat onderlopen. Of het dijkje echt nodig is moet nader onderzoek uitwijzen. De bergingscapaciteit van de watergangen is nu zo gedimensioneerd dat op basis van huidige data geen dijkje nodig is. De precieze dimensionering van het maaiveld wordt nader uitgewerkt.

De aarden wal is aan de noordzijde van de oostrand circa 5 meter hoog, en zakt gelijdelijk naar circa 3 meter hoogte. De beplanting is inheems en vormt dicht hakhout of bosplantsoen zodat een ware bosrand ontstaat. Het achterliggende gebouw ligt voor een groot deel achter de wal verborgen. Indien gekozen wordt om te parkeren aan de zuidzijde van de grote kavel dan dient dit uit het zicht te gebeuren, achter de grondwal en deels overdekt.





BEDRIJVENTERREIN STATIONSWEG



De zuidelijke rand is vooral open, zeker het gedeelte dat binnen de 100 meter van de respectzone valt. Een belangrijk deel van de waterberging vindt hier zijn plek. Er worden verschillende hellingshoeken in de weide aangebracht zodat een grote variëteit in natte en droge plekken gaat ontstaan waar diverse dieren- en plantensoorten hun ideale habitat vinden.

Aan de rechterzijde van het hier flauw oplopende talud bevinden zich de parkeerplaatsen van de grote kavel. Auto's staan uit het zicht geparkeerd en worden deels overdekt. De helling van de zuidelijke aarden wal wordt net als de oostzijde grotendeels ingeplant met dicht bosplantsoen. Er zullen op specifieke



plaatsen zoals bij kantoorruimte van de grote kavel openingen in het groen worden gemaakt zodat voldoende daglicht kan toetreden tot het gebouw en een prachtig uitzicht vanuit het gebouw is gegarandeerd. Zie voor een impressie van de zuidzijde het beeld op pagina 22.

## Samenhangende familie aan gebouwen

Het bedrijventerrein aan de Stationsweg in Scherpenzeel wordt een groen, modern en duurzaam bedrijventerrein. Het gebied zal straks een van de hoofdentrees tot het dorp Scherpenzeel mede vormgeven. Bebouwing is daarbij, samen met het vele groen, beeldbepalend, met name langs de Stationsweg. Het groen is op tal van plaatsen dusdanig breed dat groen overheerst en het bedrijventerrein echt is ingepakt. Neemt niet weg dat de uitstraling van bebouwing bij zal gaan dragen aan het duurzame en vriendelijke karakter dat voor deze beeldbepalende entree van Scherpenzeel wordt voorgesteld.

Door samenhang in het gebied tussen bebouwing te realiseren neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. De bebouwing op dit terrein wordt één familie, door keuzen in materialisering, kleurstelling, in hoogte en vorm. Met name langs de Stationsweg wordt ook gezocht naar aansluiting op reeds bestaande bebouwing, en dan met name de bebouwing die het lint van de Stationsweg nu ook karakteriseren. Deze aansluiting wordt gezocht in verschijningsvorm en hoogte en breedte maten.

## Doel van dit plan

Dit beeldkwaliteitsplan dient als handvat en inspiratie voor ondernemers en ontwerpers van de percelen op het bedrijventerrein. In dit plan zijn de basisprincipes opgenomen die moeten zorgen voor een samenhangende familie aan gebouwen. In dit hoofdstuk komen de richtlijnen voor de vorm, de volumes en de gevels van de gebouwen aan bod. Daarnaast is dit beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor de beoordeling van bouwinitiatieven door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de provincie Gelderland. In opdracht van de ontwikkelaar toetst deze onafhankelijke commissie alle bouwplannen en de commissie zorgt ervoor dat zij voldoen aan “de eisen van welstand” die verder gelden in de gemeente Scherpenzeel.

Het toetsingskader voor de CRK bestaat uit:

- Het bestemmingsplan
- Dit beeldkwaliteitsplan, ook de meer algemene criteria die in eerdere hoofdstukken aan bod komen
- De gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Algemene criteria met betrekking tot welstand en ruimtelijke kwaliteit

## Strokenverkaveling

Op de grote kavel na worden de percelen in stroken van 10 meter breedte verkocht. Het betekent dat nog niet precies vaststaat hoe groot de kavels langs de Stationsweg en de westelijke kavels gaan worden.

## Bouwvlak en bouwenvelpe

Elk perceel bevat een bouwvlak. Dit is de ruimte op het perceel waarbinnen gebouwd mag worden. In elk bouwvlak is één gebouw toegestaan. Het bouwvlak hoeft niet volgebouwd te worden.

De bouwenvelpe is de uiteindelijke bouwmassa die op het perceel binnen het bouwvlak gerealiseerd mag worden. De bouwenvelpe beslaat in de zones 1,2 en 4 maximaal 50% van het grondvlak. In zone 3 (de grote kavel) is dit 80%.

## Perceelsgrens

De perceelsgrenzen die grenzen aan het openbaar gebied worden beschreven per zone op de volgende bladzijde.

Voor de grenzen tussen percelen gelegen in zone 2 en 4 geldt dat tussen bouwvlakken een ruimte van tenminste 5 m wordt overgehouden met de perceelsgrens lopend in het midden. De vijf meter brede zone wordt liefst zo groen

mogelijk ingericht, zo weinig mogelijk verhard. Zo draagt de perceelsgrens bij aan het opvangen van regenwater en is het groen van nut voor verkoeling van het terrein en als fourageerruimte voor diersoorten. Zie ook het inrichtingsplan.

## Rooilijnen

Om op en om het bedrijventerrein rust en orde te realiseren hebben kavels rooilijnen. Het gebouw moet altijd met één gevel op de rooilijn zijn. Overigens is het niet noodzakelijk om de volledige lengte van de rooilijn te bebouwen.

In enkele gevallen mag tot maximaal 3 meter achter de rooilijn een gevel opgetrokken worden mits deze parallel aan de rooilijn wordt geplaatst. Dit kan bijvoorbeeld wenselijk zijn voor het toegankelijk maken van de gevel (voor reiniging, vluchtroutes, plaatsen entree).

Lange gevels zoals de gevels van de grote kavel (Zone 3) mogen eveneens versprengen. Zie de beschrijving bij zone 3

## Gebruik van het terrein

Parkeren en opslag dient geheel op eigen terrein plaats te vinden en mag onder geen beding zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Buitenopslag dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.





## Materiaalgebruik

### Basisrichtlijnen

Een duurzaam terrein door slim met materialen om te gaan en liefst circulair te bouwen, met de ontwikkeling van een kavel een gezonde werk- en leefomgeving na te streven voor werknemers en omwonenden.

Dan kan de materialisering van gevels niet uitblijven. In dit beeldkwaliteitsplan doen we voorstellen voor materialen die bij elkaar passen wat betreft duurzaamheid en uitstraling - textuur en kleur. Rechts op de pagina is een kleurenpalet opgenomen voor de materialen die voor gevels gebruikt kunnen worden. Dit zijn zogenaamde aardetinten, tinten die ook in Nederlandse bodem terug te vinden zijn als zand,- klei- en lösssoorten.

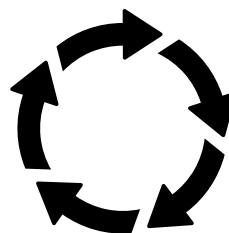
Het te verkiezen materiaal dient aan een aantal voorwaarden te voldoen wat betreft levenscyclus en milieuvriendelijkheid. Te verkiezen materialen zijn herbruikbaar (circulair), kunnen in het geheel gedemonteerd worden of zijn recyclebaar. De materialen zijn onschadelijk voor het milieu, liefst biobased en hebben als grondstof en gevelmateriaal een beperkte reis afgelegd (nabijheid).

Gevelvlakken bestaan uit *maximaal* drie

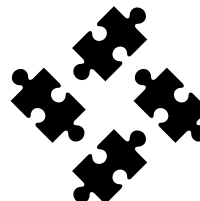
soorten materiaal. De materialen hebben hun natuurlijke kleur, materialen voor gevels mogen ook op daken worden gebruikt indien daken niet geschikt zijn als groendak of voor zonnepanelen. Zo ontstaat een meer uniform en moderne uitstraling van bebouwing. Zie bijvoorbeeld het voorbeeld op pagina 41.

Op dit moment is het gebruik van natuurlijke materialen sterk in opkomst. Ze zijn bijvoorbeeld stikstofneutraal of zelfs stikstofnegatief, zoals een dakbedekking dat op de Veluwe wordt geproduceerd. Deze innovatieve materialen zijn in beginsel nog experimenteel, wellicht duurder dan gevestigde materialen. De opschaling van diverse nieuwe circulaire bouwmaterialen gaat echter rap en daarom verwachten we dat het vinden van een bijzondere circulaire oplossing voor de bouw van nieuwe onderkomens mogelijk is. Zie voor meer inspiratie ook het duurzame materialen paviljoen:

<https://theexplodedview.com/the-exploded-view-beyond-building/methods/>



**Levenscyclus**  
herbruikbaar materiaal



**Levenscyclus**  
demontabel materiaal



**Levenscyclus**  
recyclebaar materiaal



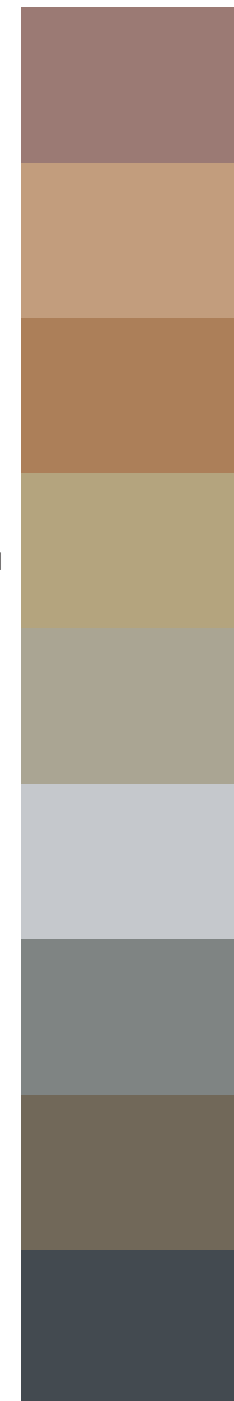
**Milieuvriendelijk**  
onschadelijk materiaal



**Milieuvriendelijk**  
biobased materiaal



**Milieuvriendelijk**  
nabijheid



# Materiaalgebruik

## A. Natuurlijke materialen

### 1. hout



#### Eigenschappen

- thermische en akoestische isolatie eigenschappen
- gezond materiaal -lichtgewicht
- herbruikbaar, recyclebaar
- hernieuwbare / biologisch afbreekbare bron
- zeer duurzaam
- waterbestendig
- weinig onderhoud
- koolstof en stikstof opslag
- vuurbestendig
- indien verkoold, nauwelijks onderhoud nodig

### 2.natuurstenen gevel



#### Eigenschappen

- thermische en akoestische isolatie eigenschappen
- gezond materiaal
- hernieuwbaar
- herbruikbaar en recyclebaar
- zeer duurzaam
- waterbestendig
- weinig onderhoud
- vuurbestendig
- nadeel is dat natuursteen van ver moet komen

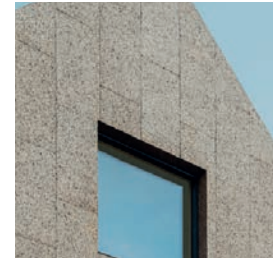
### 3. gevel met riet



#### Eigenschappen

- thermische en akoestische isolatie eigenschappen
- lichtgewicht
- gezond materiaal
- recyclebaar
- hoge duurzaamheid
- waterbestendig
- hernieuwbaar
- weinig onderhoud
- koolstof en stikstof opslag
- brandvertragend
- Nederlands riet weer in opkomst

### 4. kurk op de gevel



#### Eigenschappen

- thermische en akoestische isolatie eigenschappen
- lichtgewicht
- gezond materiaal
- recyclebaar
- zeer duurzaam
- waterbestendig
- weinig onderhoud
- koolstof en stikstof opslag
- brandvertragend
- nadeel is dat kurk van ver moet komen

### 5. leembouw techniek



#### Eigenschappen

- thermische en akoestische isolator
- lichtgewicht
- gezond materiaal
- biologisch afbreekbaar
- zeer duurzaam
- waterbestendig
- weinig onderhoud
- koolstofopslag
- brandvertragend



# Materiaalgebruik

## B. Verwerkte materialen

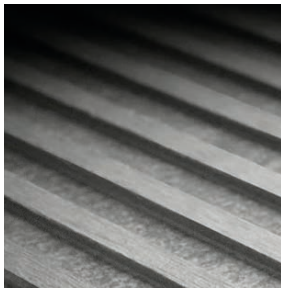
### 1. klei platen/baksteen



#### Eigenschappen

- thermische en akoestische isolatie eigenschappen
- gezond materiaal
- lichtgewicht
- herbruikbaar en recyclebaar
- hernieuwbaar
- duurzaam
- waterbestendig
- laag onderhoud
- vuurbestendig
- nadeel is het hoge energiegebruik bij productie

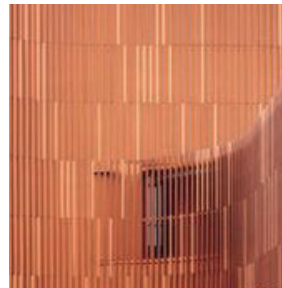
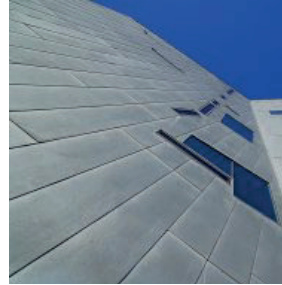
### 2. steenwol



#### Eigenschappen

- akoestische isolatie eigenschappen
- gezond materiaal
- lichtgewicht
- recyclebaar
- zeer duurzaam
- waterbestendig
- weinig onderhoud
- vuurbestendig

### 3. recycled metalen gevelmateriaal



#### Eigenschappen

- thermische en akoestische isolatie eigenschappen
- gemiddeld gewicht
- gezond materiaal
- herbruikbaar en recyclebaar
- hoge duurzaamheid
- waterbestendig
- weinig onderhoud
- vuurbestendig

### 4. recycled kunststof gevelmateriaal



#### Eigenschappen

- thermische en akoestische isolatie eigenschappen
- gezond materiaal
- lichtgewicht
- herbruikbaar en recyclebaar
- hoge duurzaamheid
- waterbestendig
- weinig onderhoud
- vuurbestendig



# Materialiaalgebruik

## C. Dragende structuren zichtbaar in het gevelbeeld

### 1. houten structuur



#### Eigenschappen

- gezond materiaal
- herbruikbaar en recyclebaar
- zeer duurzaam
- waterbestendig
- gemiddeld onderhoud
- vuurbestendig

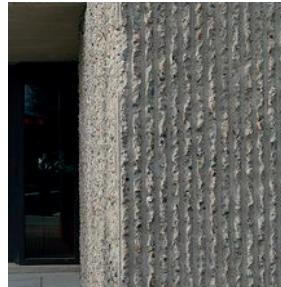
### 2. glasstructuur



#### Eigenschappen

- thermische en akoestische isolator
- gezond materiaal
- herbruikbaar en recyclebaar
- duurzaam, gaat lang mee
- waterbestendig
- gemiddeld onderhoud
- vuurbestendig
- nadeel is het hoge energiegebruik bij productie

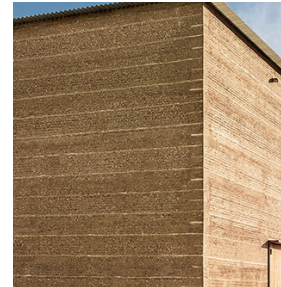
### 3. betonnen muur



#### Eigenschappen

- akoestische isolatie eigenschappen
- gezond materiaal
- hernieuwbaar
- waterbestendig
- weinig onderhoud
- Vuurbestendig
- nadeel is het hoge energiegebruik bij productie
- er bestaan duurzame betonsoorten zoals het zogenaamde kleicement

### 4. dragende leembouw muren



#### Eigenschappen

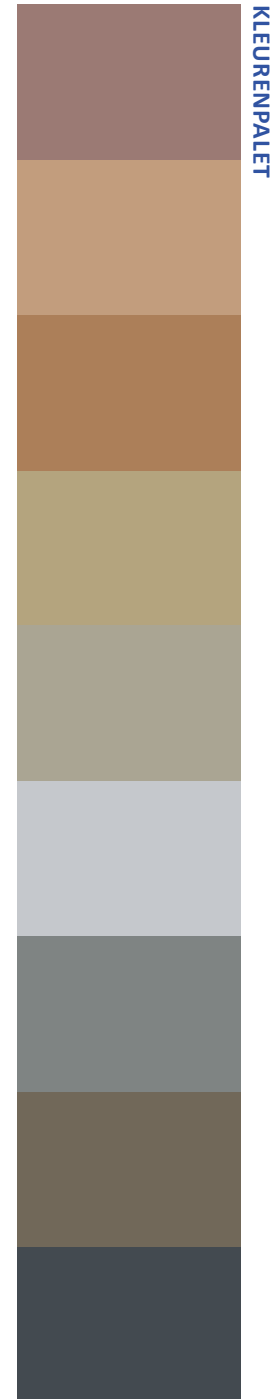
- akoestische isolatie eigenschappen
- gezond materiaal
- hernieuwbaar
- zeer duurzaam
- waterbestendig
- weinig onderhoud
- vuurbestendig
- hernieuwbaar

### 5. metalen structuren muren



#### Eigenschappen

- akoestische isolatie eigenschappen
- gezond materiaal
- hernieuwbaar
- duurzaam
- waterbestendig
- weinig onderhoud
- vuurbestendig
- hernieuwbaar
- nadeel is het hoge energiegebruik bij productie



## Zone 1 Villakavels bij de rotonde

### Algemeen beeld

Zone 1 bestaat uit één of twee percelen aan het water, gelegen aan de westrand van de rotonde, tegenover de N224. Hier zijn maximaal twee gebouwen te realiseren die naar de omgeving toe zijn georiënteerd. Zij vormen het herkenningspunt van het bedrijventerrein en hebben een hoogwaardige uitstraling. De kavels worden intern vanaf het bedrijventerrein ontsloten.

### sfeerbeschrijving

Twee gebouwen voorzien van zadel-dak(en) die in een V-vorm de draai van de oude route Woudenberg Scherpenzeel flankeren en door opgaand groen van de landschappelijke inpassing worden omgeven.

De gebouwen staan met hun kopse kant (noordzijde) iets in het water, een vijver die onderdeel is van de waterberging van het nieuwe bedrijventerrein. De oevers van deze vijver worden natuurlijk ingericht. De entrees van de gebouwen zijn naar elkaar toe gericht en liggen aan een klein besloten pleintje. Er is ruimte voor een overlegplek aan het water. Het verkeer op de N224 bevindt zich op ruime afstand.

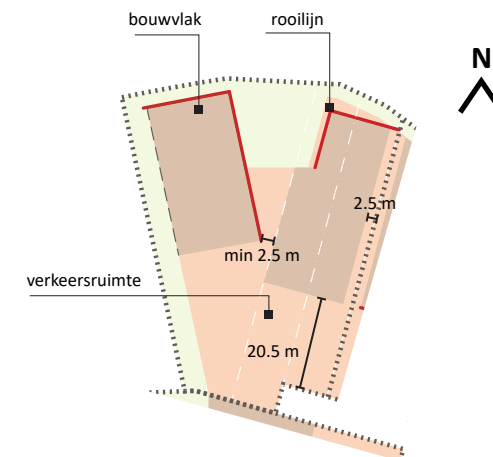
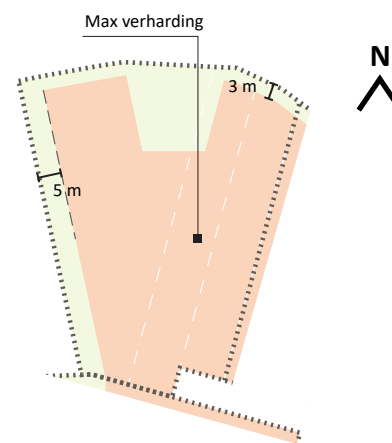
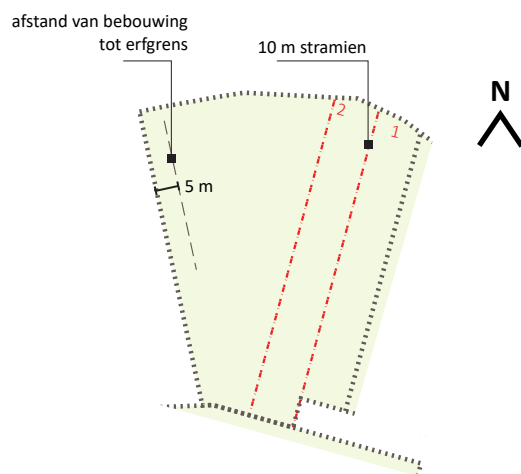
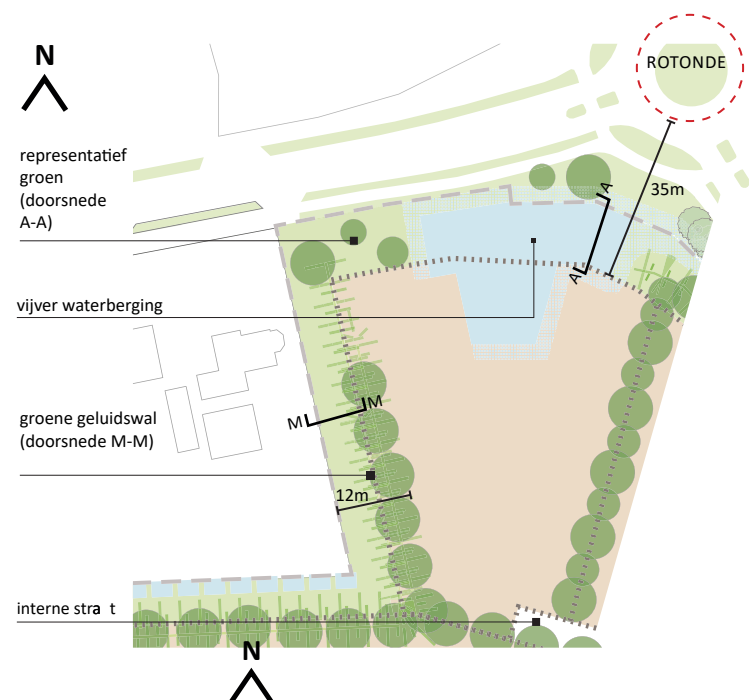
De entrees van de gebouwen zijn ruim en hebben een hoogwaardige duurzaam

me uitstraling. Voor het gehele gebouw wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. De gevels naar het water en pleintje toe zijn open en voorzien van grote ramen. De overige gevels zijn meer gesloten.

De ontsluiting van de kavels is vanaf de achterzijde, auto's en vrachtwagens verblijven op het zuidelijk deel van het terrein.

### Oriëntatie

Representatieve bebouwing en de entree(s) is/zijn gericht op de N224 en rotonde.





### Massa & Vorm

Enkele bouwmasa: de bebouwing bestaat uit één hoofdvorm en opent zich aan twee zijden, de kopse kant aan het water en de lange zijde aan het pleintje. De meer gesloten lange zijde wordt door opgaand groen geflankeerd. De zuidzijde grenst aan het deel waar geparkeerd wordt en kan eventueel voor laden en lossen worden ingezet. Kapvorm

De kap bestaat uit een zadeldak met een tenminste één nok die de gehele lengte van het pand beslaat. De aan te houden dakhoek daarbij is gelegen tussen 8 en 60 graden. Daarbij geldt ook nog dat de goothoogte maximaal 6 meter mag zijn en de nokhoogte maximaal 9 meter maar niet lager dan 8 meter. de breedte die een kap kan overbruggen is maximaal 15 meter.

Het kan dus goed dat een gebouw bestaat uit twee over de lengterichting aansluitende kappen.

### Gevelkarakteristiek

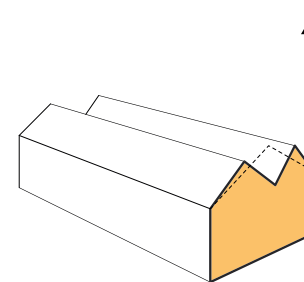
De gevel is aan de representatieve zijde voor tenminste 60% open en uitnodigend, grote ramen, aan de kopse kant tot in de nok van het gebouw. Ook de entree is ruim van opzet. Verticale lijnen bepalen het beeld van de rest van de gevel. Denk bijvoorbeeld aan houten lamellen. Ronde geveldelen zijn niet toegestaan. De meer gesloten gevels zijn in materiaal en belijning in evenwicht met de representatieve gevels.

### Kleur en materiaal

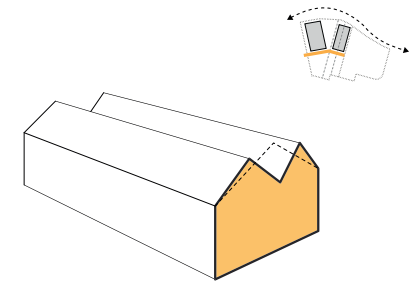
Zie het algemene hoofdstuk over materiaal en kleurgebruik.



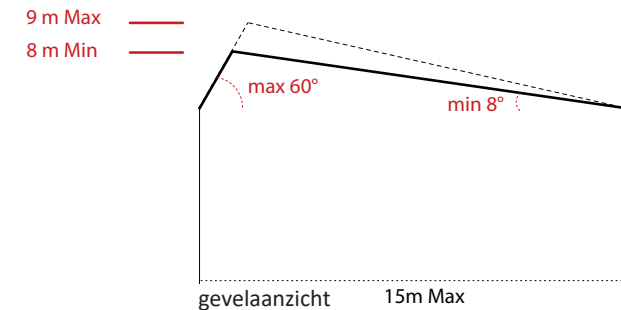
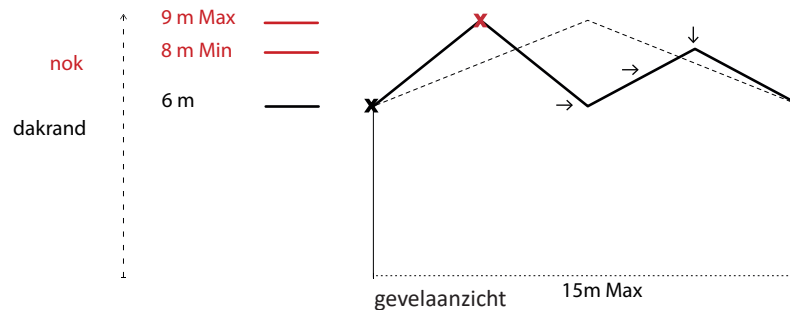
Nieuwe bebouwing sluit in massa en vorm aan op de karakteristieke panden van de Stationsweg



aanzicht vanaf noordzijde - nok over de hele lengte van het gebouw



aanzicht vanaf zuidzijde - nok over de hele lengte van het gebouw





### Perceelsinrichting

De west- en oostzijde van zone 1 bestaat uit een bomenrij met dichte onderbegroeiing. De bomenrij aan de oostzijde gaat naadloos over in de dichte beplanting van de aarden wal die langs de hele Stationswegzijde van het bedrijventerrein het zicht op het bedrijventerrein begrenst. De bomenrij aan de westzijde wordt gecombineerd met de geluidswal die hier gerealiseerd wordt.

De noordelijke perceelsgrens wordt gevormd door het water.

Alleen de zuidgrens mag worden voor-

zien van een hekwerk in de kleur zwart met een maximale hoogte van 2 meter. Indien sprake is van 2 percelen in Zone 1 in plaats van 1 is het niet toegestaan een hekwerk tussen deze twee percelen te plaatsen.

### Pa keren

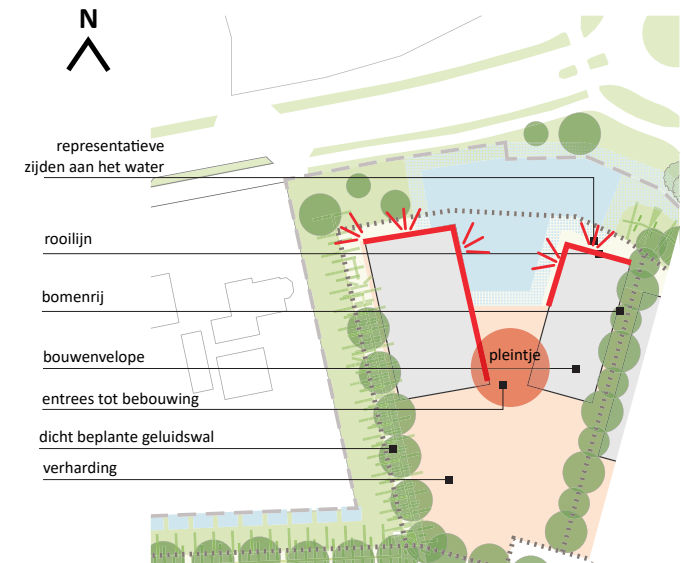
Parkeren gebeurt alleen op het zuidelijke deel van het perceel, uit het zicht vanaf de buitenzijde van het bedrijventerrein.

### Ecologie

In zone 1 is er dankzij de door bomen en water omzoonde kavel(s) een kans ook op de kavel maatregelen op te nemen ten gunste van diersoorten die hier al verblijven of nieuw komen.

Denk daarbij aan de steenuil, huismus, en diverse vleermuizen. Gaarne in de detaillering van bebouwing voorzieningen opnemen voor deze soorten.

Het groen op en langs de percelen is bij voorkeur zoveel mogelijk inheems, afgestemd wat van oudsher in Scherpenzeel voorkomt. Dit ondersteunt een rijk insectenleven.



## Zone 2 Stationswegkavels

### Algemeen beeld

Kavels liggen verborgen achter de dicht beplante aarden wal, in een rij langs de Stationsweg. De kavels worden allemaal door een interne straat vanaf het zuiden ontsloten. Elke kavel krijgt zijn eigen entree.

De achterzijde van de kavels grenzen aan de dicht beplante aarden wal.

De zuidgerichte gevel van de bebouwing is de representatieve gevel. Overige gevels kunnen meer gesloten zijn en van een uniforme uitstraling worden voorzien.

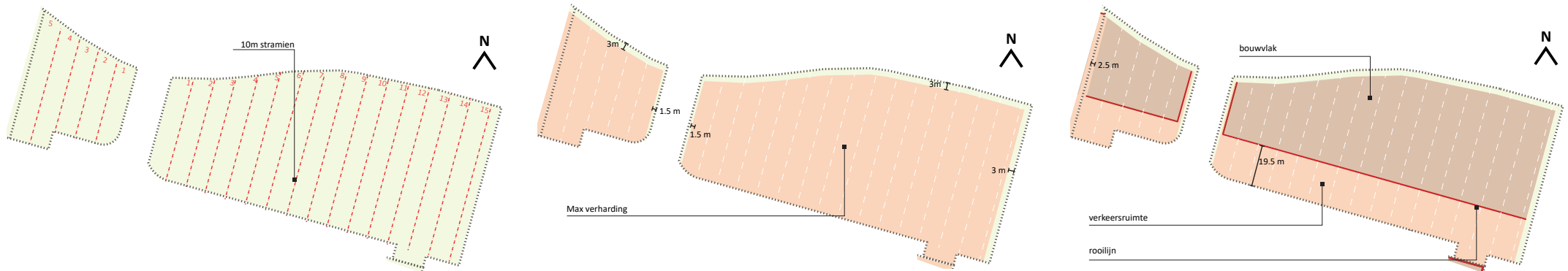
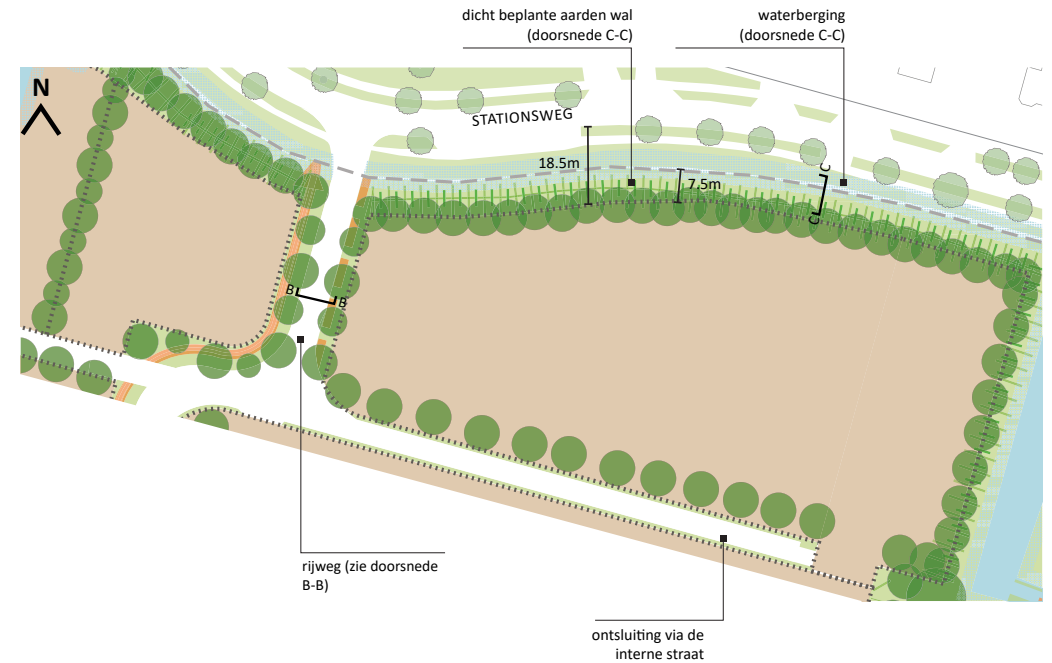
### Sfeerbeschrijving

De kavels van Zone 2 zijn variërend in diepte doordat de Stationsweg hier twee bochten maakt. In een groen kader van aardenwal en bosschages (noord- oost en westzijde) ligt deze zone aan weerszij-

de van de entree tot het nieuwe bedrijventerrein. een flinke blokhaag langs de rijwegen van het bedrijventerrein vormt de andere grens van deze zone. In dit groene kader staan moderne bedrijfsgebouwen die een duurzame uitstraling hebben dankzij het gebruik van natuurlijke materialen en kleuren. Alle gebouwen staan in dezelfde rooilijn, zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de Stationsweg

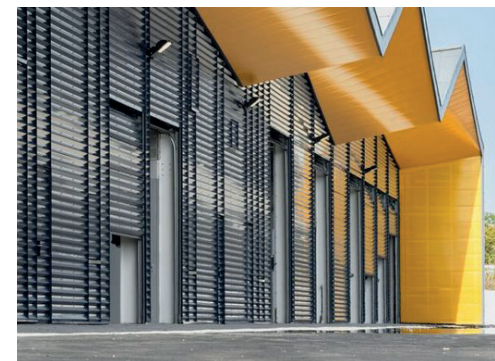
### Oriëntatie

De entree van de kavels en de gebouwen zijn zuidgericht.



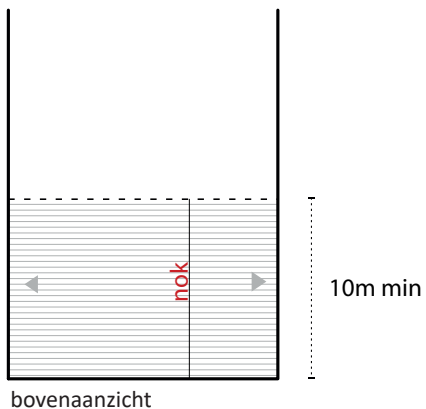


aanzicht vanaf de Stationsweg op de noordzijde van zone 2 - in deze impressie is de groenwal nog beperkt begroeid, het zicht op bebouwing zal uiteindelijk minimaal zijn



## Massa & Vorm

Kop en romp: Elk perceel kent maximaal één gebouw en is voorzien van een kop aan de zuidzijde en een romp in de richting van de Stationsweg. De kop is het representatieve gedeelte en krijgt over een noklengte van tenminste 10 m een zadeldak zoals beschreven is bij Zone 1. Ook de hoogten komen overeen. De romp is de feitelijke hal met een maximale hoogte van 6 meter. Overigens mag dit deel ook voorzien worden van een zadeldak zoals bij Zone 1 beschreven is (Zie Zone 1, Massa & Vorm). Daarbij gelden dan ook weer de goothoogte van maximaal 6 meter en nokhoogte van maximaal 9 meter maar niet lager dan 8 meter. Een gebouw mag breder zijn dan 15 m, de maximale afstand tussen twee punten in de gevel die op goothoogte



zijn is 15 meter. Zie de schema's hieronder.

## Gevelkarakteristiek

De gevel is aan de representatieve zijde voor tenminste 60% open en uitnodigend, grote ramen, aan tot in de nok van het gebouw. In deze gevel is een entree en een eventuele roldeur opgenomen om de hal te kunnen bereiken.

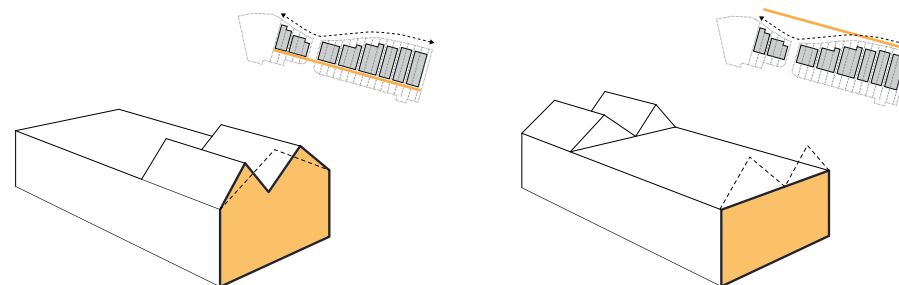
Zij- en achtergevels zijn in materiaal en belijning in evenwicht met de representatieve zuidgevel.

## Kleur en materiaal

Zie het algemene hoofdstuk over materiaal en kleurgebruik.

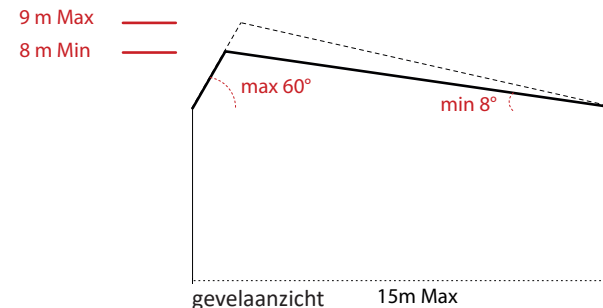
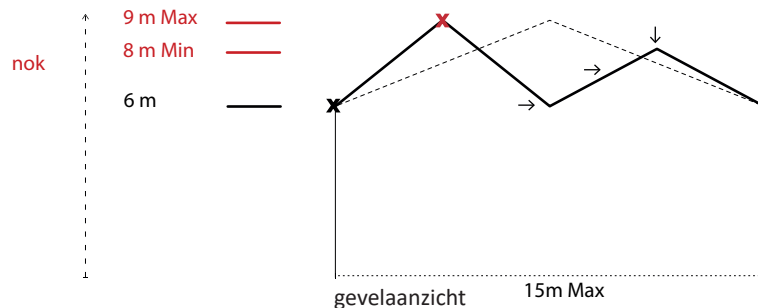


Nieuwe bebouwing sluit in massa en vorm aan op de karakteristieke panden van de Stationsweg



aanzicht zuidzijde - nok over ten minste 10 meter van de lengte gebouw, gemeten vanaf de zuidzijde

aanzicht vanaf noordzijde - nok mag doorgetrokken worden tot aan de Stationsweg.





### Zone 3 Grote kavel

#### Algemeen beeld

De grote kavel is bedoeld voor een groot gebouw dat bestaat uit een hal en een kantoordeel. De kavel en het gebouw worden ingepakt in een aarden wal, daar waar de kavel grenst aan de landschappelijke inpassing of de buitenzijde van het bedrijventerrein. Deze wal zorgt ervoor dat al een belangrijk deel van de hoogte van het pand opgenomen is in het maaiveld. Bepanting die op de wal wordt aangeplant zal binnen afzienbare tijd het gebouw uit het zicht nemen. De gevels van het gebouw zijn geled, zowel horizontaal als verticaal en worden zoveel mogelijk opgetrokken uit gerecycled hout. Dit draagt eraan bij dat het gebouw compacter oogt.

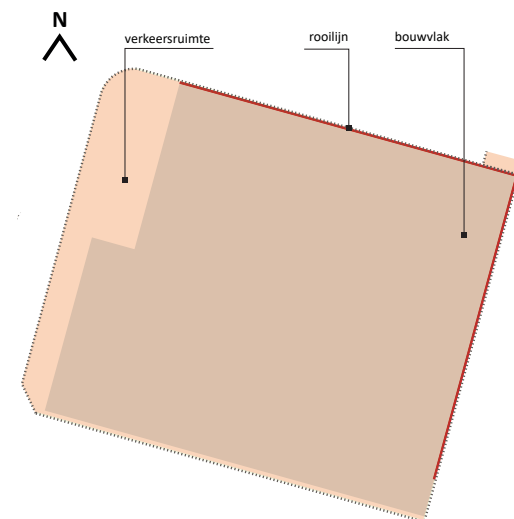
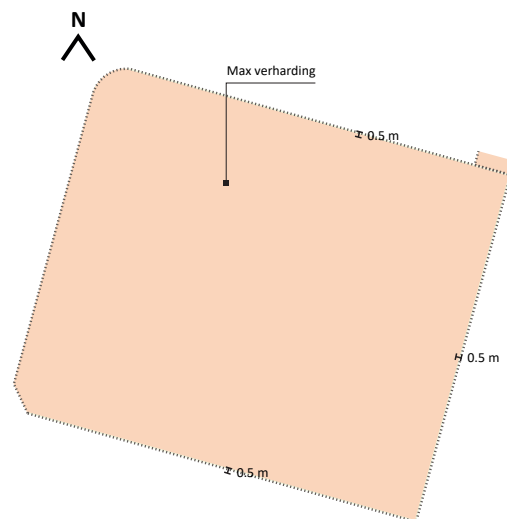
#### Sfeerbeschrijving

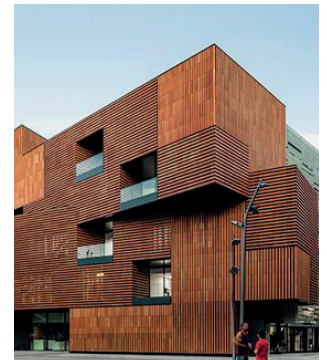
Elke zijde van het gebouw zal anders zijn en de zichtbaarheid van het gebouw zal na enige jaren minimaal zijn vanaf de Stationsweg en de oostzijde. Ook de zuidzijde wordt grotendeels ingeplant maar heeft desalnietemin ook uitzicht nodig omdat in de zuidwesthoek een aanzienlijk kantoorprogramma gevestigd moet kunnen worden. Het gebouw is in zijn uitstraling een toonbeeld van duurzaamheid dankzij groengevels en gevels van hergebruikt materiaal. De west- en

zuidzijde zijn de representatieve zijden van het gebouw, en daarbij met name de zuidwesthoek. Neemt niet weg dat elke gevel grote aandacht verdient door de omvang van het gebouw.

#### Oriëntatie

De representatieve entree is gericht op de zuidwestzijde van het terrein, aan de zijde van de keerlus en vanaf de eerste verdieping ook - gefilterd door opgaand groen - op de Grebbelinie.





## Massa & Vorm

Enkele bouwmasa: De gehele massa heeft een eenduidige architectuur en staat als vrijstaand object met daarbij twee belangrijke zijden die grenzen aan de landschappelijke inpassing. De entree is gelegen in de zuidwesthoek van het perceel. De kantoomassa bevindt zich in de zuidwesthoek van het pand en is open en transparant van karakter.

## Samengestelde bouwmasa

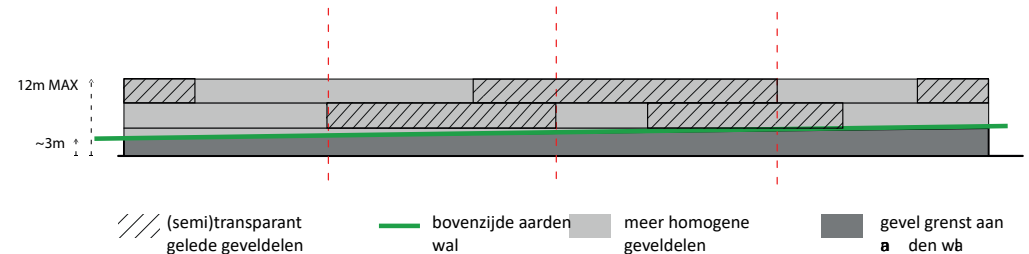
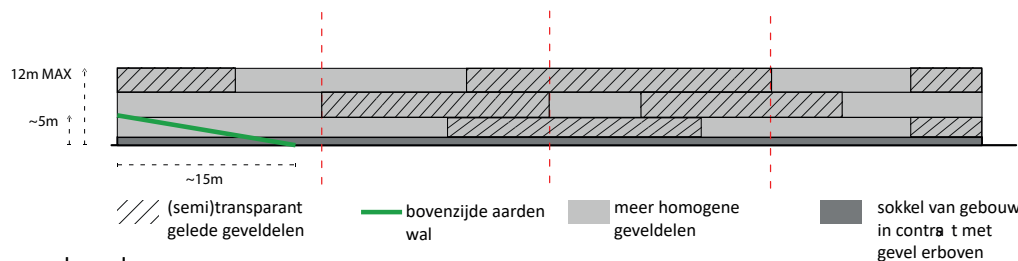
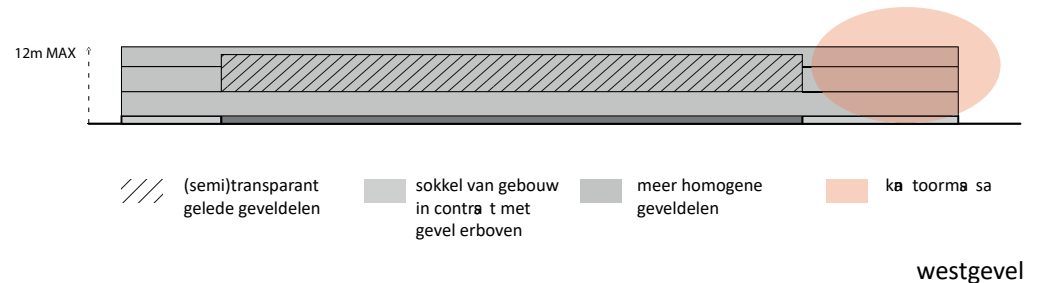
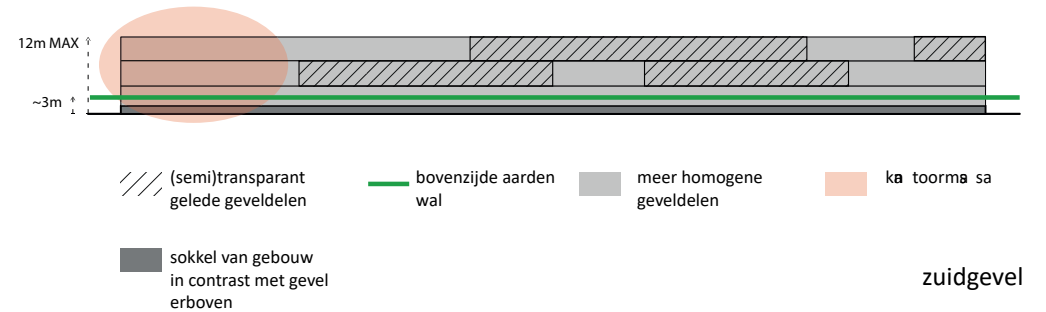
Het bedrijf bestaat uit een hal die in omvang de hoofdvorm is en een daaraan in hoogte en omvang ondergeschikte kantoomassa die zich in de zuidwesthoek van het perceel bevindt. De kantoomassa is transparant en open. De hal is meer gesloten.

## Gevelkarakteristiek

De kantoomassa: De gevel is voor een belangrijk deel open en heeft een duidelijke entree. De gevel kan door zowel horizontaal als verticaal lijnenspel in de gevel worden aangezet. De gevel heeft een hoogwaardige en duurzame uitstraling. Naar de landschappelijke inpassing toe bevat de gevel groene elementen. De hal: de gevels worden in drie horizontale gelijke delen opgedeeld en daarnaast verticaal in een op de afbeelding getoonde opdeling van drie of vier segmenten.

## Kleur & materiaal

Zie het algemene hoofdstuk over kleur en materiaalgebruik.



noordgevel

oostgevel



### Perceelsinrichting

De westzijde is het voornamelijk deel voor de afhandeling van verkeersbewegingen. Het zuidwestelijke deel is het representatieve deel dat bij het kantoordeel hoort, het noordwestelijke deel is bestemd voor het logistieke proces. Daar waar mogelijk wordt het perceel met bomen, struiken en planten ingericht om een zo groen mogelijke uitstraling aan het gebouw en de omgeving te bewerkstelligen. De grens met de openbare weg wordt gevormd door een blokhaag die aan de binnenzijde van een hekwerk voorzien mag worden (zwart, maximaal 2 meter hoog). De noordelijke en oostelijke

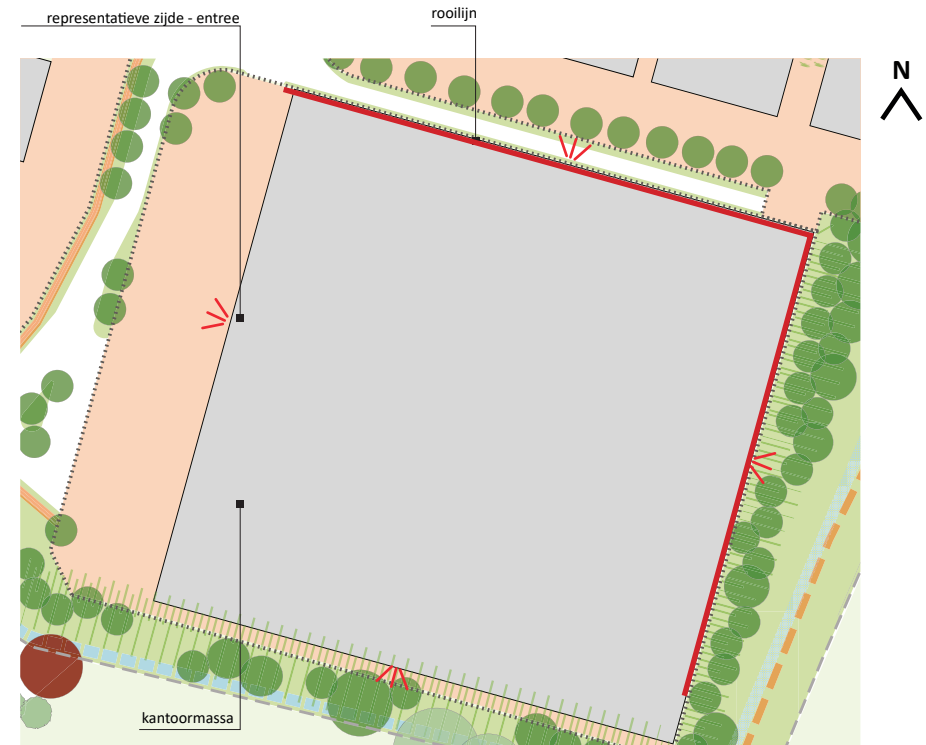
erfgrenzen worden gevormd door het hier op rooilijn te plaatsen gebouw. De oost- en zuidzijde worden door een grondwal geflankeerd waarbij de aarde tegen de gevel van de hal of tegen een keermuur wordt aangelegd. De wallen zijn dicht ingeplant.

### Parkeer

Parkeren gebeurt volledig op eigen terrein en volledig uit het zicht gezien vanaf de buitenzijden van het bedrijventerrein. Parkeren kan eventueel aan de zuidzijde, afgeschermd door de grondwal en het vele groen op de wal.

### Ecologie

De grote kavel grenst direct aan de landschappelijke inpassing en gaat met name aan de zuidzijde een relatie aan met het groen. De gevels bieden volop ruimte voor het opnemen van nestkasten voor bijvoorbeeld vleermuizen en steenuil. Dit wordt hier nadrukkelijk gestimuleerd aan de zuid- en oostzijde aangezien dit ook de stille zijden van het gebouw zijn. Diersoorten kunnen hier uitstekend verblijven.



## Zone 4 Westelijke kavels

### Algemeen beeld

Deze kavels zijn geschikt voor een wat groter formaat, tot maximaal 5.000 vierkante meter. De zone is goed bereikbaar en ligt deels aan de keerlus. De noordwest- en zuidwestzijde worden groen ingericht waarbij een belangrijk deel van deze grens bestaat uit een dichtbeplante geluidswal. Bebouwing bestaat uit "dozen" tot 10 meter hoog. Ruimten als kantoor en kantine bevinden zich aan de straatzijde van bebouwing. Dit is de oostgevel.

### Sfeerbeschrijving

In deze zone is ruimte voor binnen en buiten ondernemen - mits goed afge-

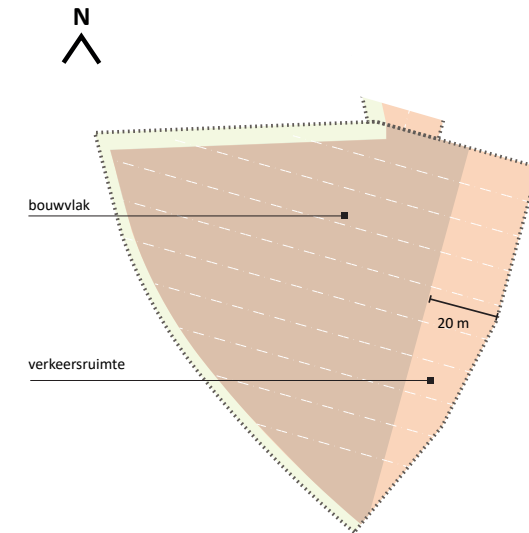
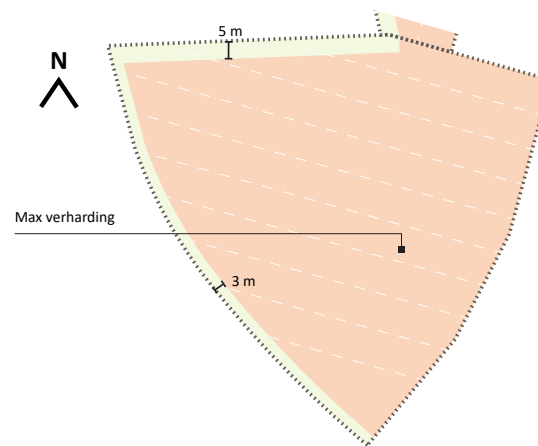
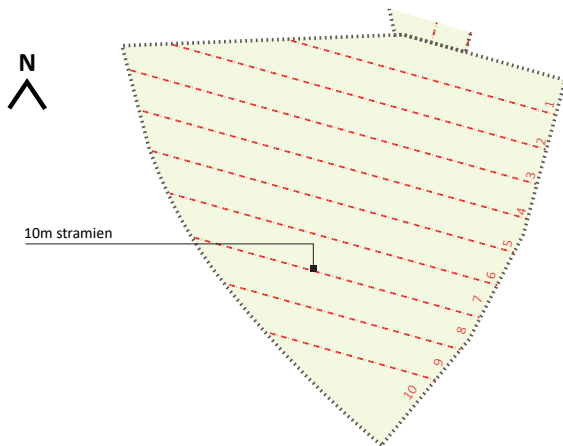
schermd van de omgeving door geluidswal en het dichte groen. de oostgevel is de gevel waarin entrees op transparante wijze zijn opgenomen, evenals laad- en losdocks. Overige gevels zijn ingetogen en bevatten alleen noodzakelijke (vlucht) deuren.

### Oriëntatie

De bebouwing oriënteert zich naar het oosten, de openbare weg.

### Massa & Vorm

Enkelvoudige bouwmassa's met beperkte mate van terugspringen, hooguit voor het benadrukken van een entree. Gezien de driehoekige vorm van dit perceel is





het toegestaan met bebouwing af te wijken van de orthogonale grondvorm en één zijde schuin te realiseren.

### Gevelkarakteristiek

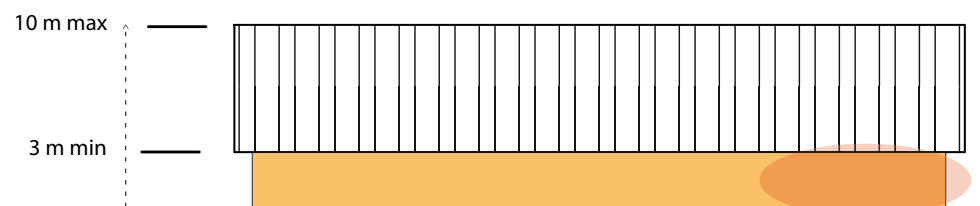
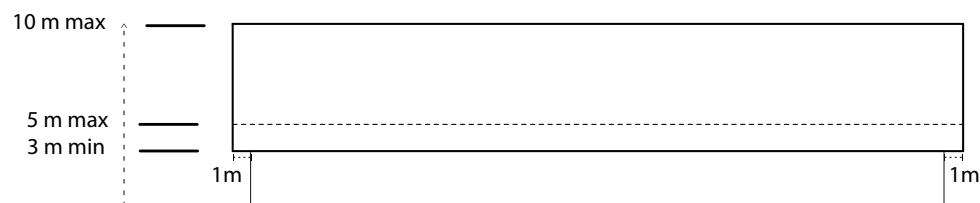
De voorgevel is transparant en benadrukt de entrees tot het pand, van bezoekersdeur, tot laad- en losdock. Daar waar het kan wordt groen in de voorgevel gebruikt. Zij- en achtergevels zijn ingetogen en uniform, in belijning en materialisering aansluitend op de voorgevel. Gevel bestaat uit een zogenaamde sokkel die maximaal 3 m terug mag liggen en een hoogte kent van 3 - 5 meter. Daarboven is in contrast met de sokkel de rest van de gevel opgenomen. Zie de afbeeldingen hiernaast.

### Kleur & Materiaal

Zie het algemene hoofdstuk over kleur en materiaalgebruik.

### Perceelsinrichting

De oostelijke zijde van het perceel, tussen de rijweg en de rooilijn is bedoeld voor verkeer en parkeren. Naar achteren toe (westelijke richting) dienen zo weinig mogelijk verkeersbewegingen gemaakt te worden in verband met geluidsoverlast. De erfgrenzen mogen worden voorzien van hekwerk in de kleur zwart, maximaal 2 meter hoogte. Hekwerk



- ||| (semi)transparant gelede geveldelen
- sokkel van gebouw in contrast met gevel erboven
- entree aan oostzijde extra markeren

mag niet op de geluidswal staan maar dient **a** de voet van de wal te worden geplaatst.

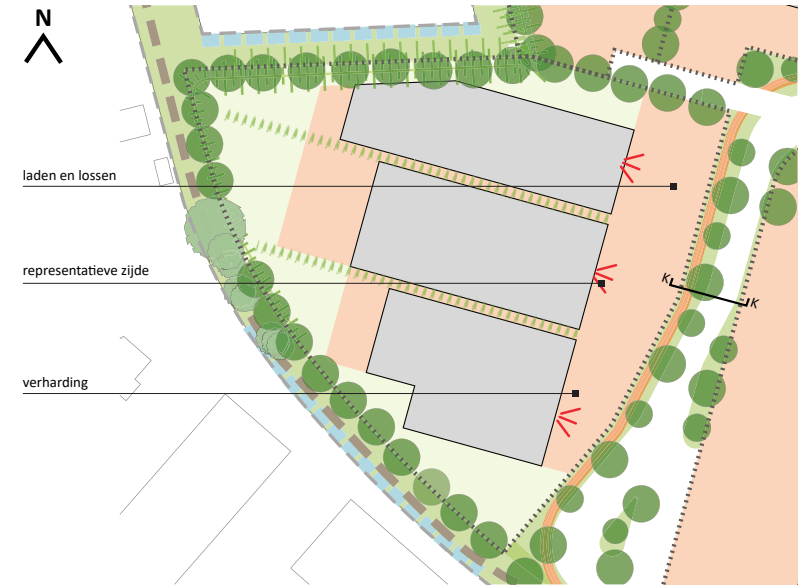
Afstand tussen bebouwing is tenminste vijf meter.

#### Parkeren, laden en lossen

Al het parkeren vindt alleen plaats op eigen terrein, niet zichtbaar vanaf de buitenzijde van het bedrijventerrein. Laden en lossen vindt plaats in de oostgevel en niet op het achterterrein.

#### Ecologie

Ook Zone 4 wordt dichtbeplant omzoomd aan verschillende zijden van het plangebied die relatief rustig zijn. Bebouwing en randen waar het groen zich deels op de kavel bevindt dienen geschikt gemaakt te worden voor soorten als huismus, vleermuis maar ook zwaluwen en kleinere zoogdieren.



# BIJLAGEN

Bij dit beeldkwaliteitplan horen de volgende bijlagen:

Bijlage 1: Biodiversiteitsadvies 't Zwarte Land II, Scherpenzeel d.d. 24-08-2022

Bijlage 2: Beplantingsadvies Bedrijventerrein Stationsweg per locatie d.d. 19-08-2022



