



Laan 1914, 35 ADRES
 3818 EX Amersfoort
 +31 (0)10 44 33 666 TELEFOON
 info@rotterdam.royalhaskoning.com E-MAIL
 www.royalhaskoningdhv.com INTERNET

23 maart 2021 DATUM
 versie 1.1 VERSIE
 BG4436 REGISTRATIENUMMER
 klant vertrouwelijk CLASSIFICATIE
 Carien ten Cate AUTEUR(S)
 Mark van Esdonk

Mariska Ruiter COLLEGIALE TOETS



Gemeente Zwartewaterland
 Postbus 23
 8060 AA Hasselt

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige situatie	7
	2.1	Beleid
	2.2	Beschrijving huidige bedrijventerrein
	2.3	Voorgenomen landschappelijke inpassing
3	Beoogde beeldkwaliteit	12
	Zonering Zevenhont-Oost	
	Bebouwing	
	3.1	Situering
	3.2	Massa en vorm
	3.3	Gevelkarakteristiek
	3.4	Kleur en materiaalgebruik
	3.5	Overige
	Openbare ruimte	
	3.6	Functionaliteit
	3.7	Erfscheidingsen
	3.8	Parkeren
	3.9	Laden en lossen
	3.10	Straatmeubilair
	3.11	Opslag
	3.12	Overige bouwwerken
	3.13	Groenstructuur
	3.14	Afwatering
	3.15	Klimaatadaptiviteit



Bedrijventerrein Zevenhont en Genemuiden in het landschap

01 Inleiding

Gemeente Zwartewaterland is voornemens het bestaande bedrijventerrein Zevenhont uit te breiden met de uitbreidingen Oost en Zuid. Beide uitbreidingen dienen goed ingepast te worden in de omgeving. Om dat te waarborgen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (Royal HaskoningDHV, d.d. 2 november 2020). Dit focust zich voornamelijk op de kwaliteit van de groenblauwe randen van de uitbreiding. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor de oostelijke uitbreiding, in aanvulling op dat inpassingsplan, met een focus op de beeldkwaliteit van de bebouwing en buitenruimte. Voor Zevenhont Zuid wordt een separaat Beeldkwaliteitsplan opgesteld door Vebe in overleg met het Oversticht.

Voor de bebouwing krijgen zaken als de hoogte, vorm en kleurstelling, materialisering en afwerking van de gevels aandacht. Voor de buitenruimte wordt ingegaan op o.a. parkeren, opslag in de buitenlucht, erfscheiding, e.d. Er wordt daarbij voortgeborduurd op de in 2015 vastgestelde leidraad 'Hoger Bouwen met Hogere Kwaliteit', opgesteld ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande bedrijventerrein Zevenhont.

Dit beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor welstand, en als ontwikkelingskader voor de ontwikkelende partijen. Daarnaast heeft dit beeldkwaliteitsplan het doel de oostelijke uitbreiding zodanig in te richten dat eventuele visuele hinder voor de omgeving zo minimaal mogelijk is.

De definitieve begrenzing van Oost is nog niet bepaald. Dat betekent dat de kaarten en visualisaties in dit document indicatief zijn. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De definitieve begrenzing wordt in het bestemmingsplan bepaald.

02 Huidige situatie



Luchtfoto Zevenhont bestaand, met mogelijke begrenzing van Zevenhont-Oost gestippeld.

1.1 Beleid

In de gemeentelijke Structuurvisie uit 2005 was reeds een uitbreiding van het bedrijventerrein Zevenhont in oostelijke richting voorzien, maar in de Bedrijventerreinvisie uit 2010 was gesteld dat conform de SER-ladder eerst gekeken moest worden naar optimale benutting en herstructurering van bestaande terreinen. De duurzaamheidsopgave speelde daarbij ook een rol. Deze nadere studie leidde tot de volgende keuzes:

1. Bedrijfsuitbreiding zoeken op andere terreinen;
2. Bouwen in de hoogte;
3. Alsnog het bedrijventerrein uitbreiden.

Inmiddels is het bestaande bedrijventerrein vol, maar hebben veel bedrijven behoefte aan uitbreiding. Daarom is er nu gekozen voor optie 3: uitbreiding van het terrein, en wel in oostelijke en zuidelijke richting.

1.2 Beschrijving huidige bedrijventerrein

Om de gewenste beeldkwaliteit van de uitbreiding te kunnen bepalen, is eerst het bestaande bedrijventerrein in kaart gebracht. Met foto's met korte toelichting worden de belangrijkste beeldkwaliteitkenmerken beschreven.

Gronden maximaal uitgegeven

Het bestaande bedrijventerrein is circa 145 ha groot. Vrijwel het hele bedrijventerrein is in gebruik. Een voorbeeld van een bedrijf met een groot ruimtebeslag is 'Verhoek Internationaal transport B.V., met een oppervlak van 7,5 ha.' Ook Vebe en Betap hebben een groot ruimtebeslag. De kavelgrootte in het midden is een stuk groter dan aan de randen. Dat is ook zichtbaar in de gebouwhoogtes. De kleinere kavels aan de randen hebben gebouwen waarvan het merendeel 8 a 9 meter hoog is.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van het bestaande terrein is heel stenig, openbaar groen komt niet of nauwelijks voor. De Nijverheidstraat vormt de hoofdonsluiting, met een geasfalteerde rijbaan, betongoten aan weerszijden en fietsstroken met rode tegels. De overige straten zijn volledig in betonstraatstenen uitgevoerd met aan weerszijden van de rijbaan een molgoot en rabatstrook.

De voorgevelrooilijn is variabel en het voorterrein en de voorgevel van de bedrijven zijn op eigen manier ingevuld, waardoor een eenduidig beeld ontbreekt. De belangrijkste voorbeelden daarvan zijn: verschillende type erfgronden (haag of hek), vracht- en autoparkeren aan de straat, zowel langs- als haaksparkeren en op sommige plekken opslag langs de straat.

Afwatering

Het water in de openbare ruimte wordt afgevoerd via molgoten en kolken.

Hoogtes bedrijven (bebouwing)

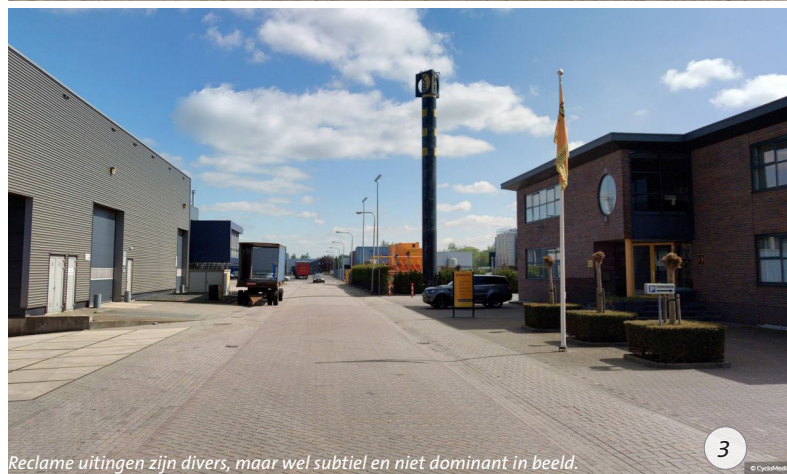
De gebouwhoogtes zijn heel divers: van 8 tot 9 m langs de oostelijke rand, en ca 16 m in het middengebied, tot hoger dan 30 meter in het noorden. De meerderheid van de gebouwen is circa 8 tot 12 meter hoog.

Uitstraling gebouwen

De panden variëren in grootte en hoogte en dat geldt ook voor het kleurgebruik en de materialisering van de gevels. Naast plaatwerk wordt in de representatieve onderdelen van de panden ook gewerkt met metselwerk en glas. Er zijn overwegend platte daken toegepast. De kleuren zitten in het spectrum van grijs tinten, van lichtgrijs tot antraciet en blauw tinten, wat goed te zien is op foto 1 op de volgende pagina. De reclame-uitingen zijn terughoudend. Langs de westzijde van het bedrijventerrein is een hogere beeldkwaliteit aanwezig. Deze zijde grenst dan ook aan de provinciale weg en vormt het visitekaartje van het bedrijventerrein.

Conclusie

Het bestaande bedrijventerrein heeft een harde, stenige uitstraling, waar een sterke samenhang in beeldkwaliteit ontbreekt. De openbare ruimte en particuliere kavels lopen in elkaar over waardoor op maaiveldniveau een heldere structuur ontbreekt. Groen komt versnipperd voor op particuliere kavels. Zelfs langs de randen van het bedrijventerrein is de groenvoorziening beperkt. Het voornamelijk toepassen van platte daken en het kleurspectrum waarin de grijs- en blauw tinten de overhand hebben vormen een samenhangende factor. Op de volgende pagina zijn foto's te zien van de bestaande situatie.



foto's van het bestaande bedrijventerrein met diverse bebouwing.

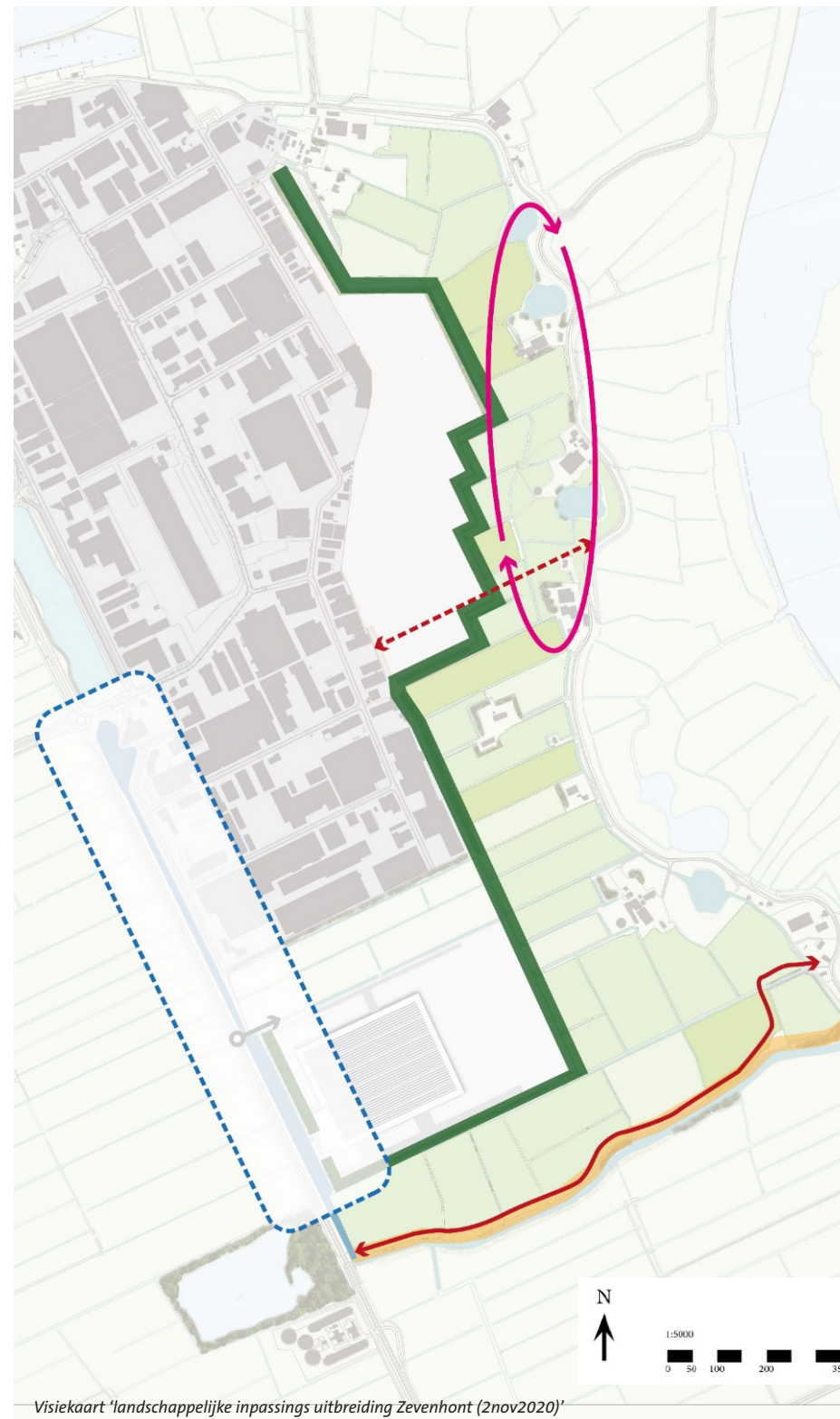


2.3 Voorgenomen landschappelijke inpassing

De geplande uitbreidingen zullen worden ingepast met een robuuste groenstrook. De maat en precieze uitvoering hiervan is onderzocht in het landschappelijk inpassingsplan. Daarin wordt Zevenhont voorzien van een rand ten oosten en zuiden met een gemiddelde breedte van 30 meter met daarin een dichte groenstrook, watergangen en schouwpaden t.b.v. onderhoud. De waterbergingsopgave vindt er ook gedeeltelijk een plek. De beplanting is streekeigen en inheems en bestaat uit bomen en een stevige onderbeplanting. De volgroeide strook zal minimaal 15 meter hoog zijn. In het eindbeeld zullen de bedrijven vrijwel volledig wegvallen achter de beplanting wanneer het groen in het blad staat. Beplanting heeft echter tijd nodig om tot wasdom te komen en met name in het winterseizoen zullen de bedrijven zichtbaar zijn. Daarom wordt geadviseerd de gevels witgrijze kleuren te geven, zodat deze zoveel mogelijk wegvallen tegen de achtergrond (zijnde de lucht). Op de kleurstelling wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan.

Hiernaast is een visiekaart van de uitbreiding van Zevenhont-Oost en Zevenhont-Zuid te zien, met daarop de beoogde groene landschappelijke inpassing. De visie is uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan. Zie beelden op pagina 10. Voor het gehele plan met toelichting zie 'Landschappelijke inpassing uitbreiding Zevenhont (2nov2020)'.

Ter hoogte van Hogeland en vanaf de Cellemuidendijk zijn visualisaties gemaakt om de visuele impact van deze inpassing weer te geven. Zie volgende pagina.



Voor de visualisaties is uitgegaan van een dichte robuuste groenstrook van minimaal 16 meter breed



03 Beoogde beeldkwaliteit

Alle te ontwikkelen bedrijven dienen qua beeld te passen binnen de beeldkwaliteitseisen die zijn opgenomen in deze rapportage. Bij het definiëren van de eisen is als uitgangspunt genomen dat eventuele hinder voor de omgeving als gevolg van de uitbreiding zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. De landschappelijke inpassing langs de randen van de uitbreiding draagt daar in belangrijke mate aan bij, maar ook op het niveau van de gebouwen zijn beeldkwaliteitsaspecten te benoemen die daar aan bijdragen. Dat geldt zeker voor de gebouwen die aan de rand van het bedrijventerrein ontwikkeld worden (zone 2). Deze gebouwen vragen andere beeldkwaliteitseisen dan de gebouwen meer centraal gelegen op Oost (zone 1). In de beschrijving van de beeldkwaliteit wordt hier dan ook onderscheid in gemaakt. De kwaliteit van een bedrijventerrein is niet alleen afhankelijk van de architectonische verschijningsvorm van de bebouwing, maar wordt eveneens bepaald door de inrichting van de buitenruimte. Daarom worden zowel de beeldkwaliteitseisen van de gebouwen als de beeldkwaliteitseisen van de buitenruimte beschreven in de volgende paragrafen.



Goed voorbeeld van beeldkwaliteit op Zevenhont bestaand

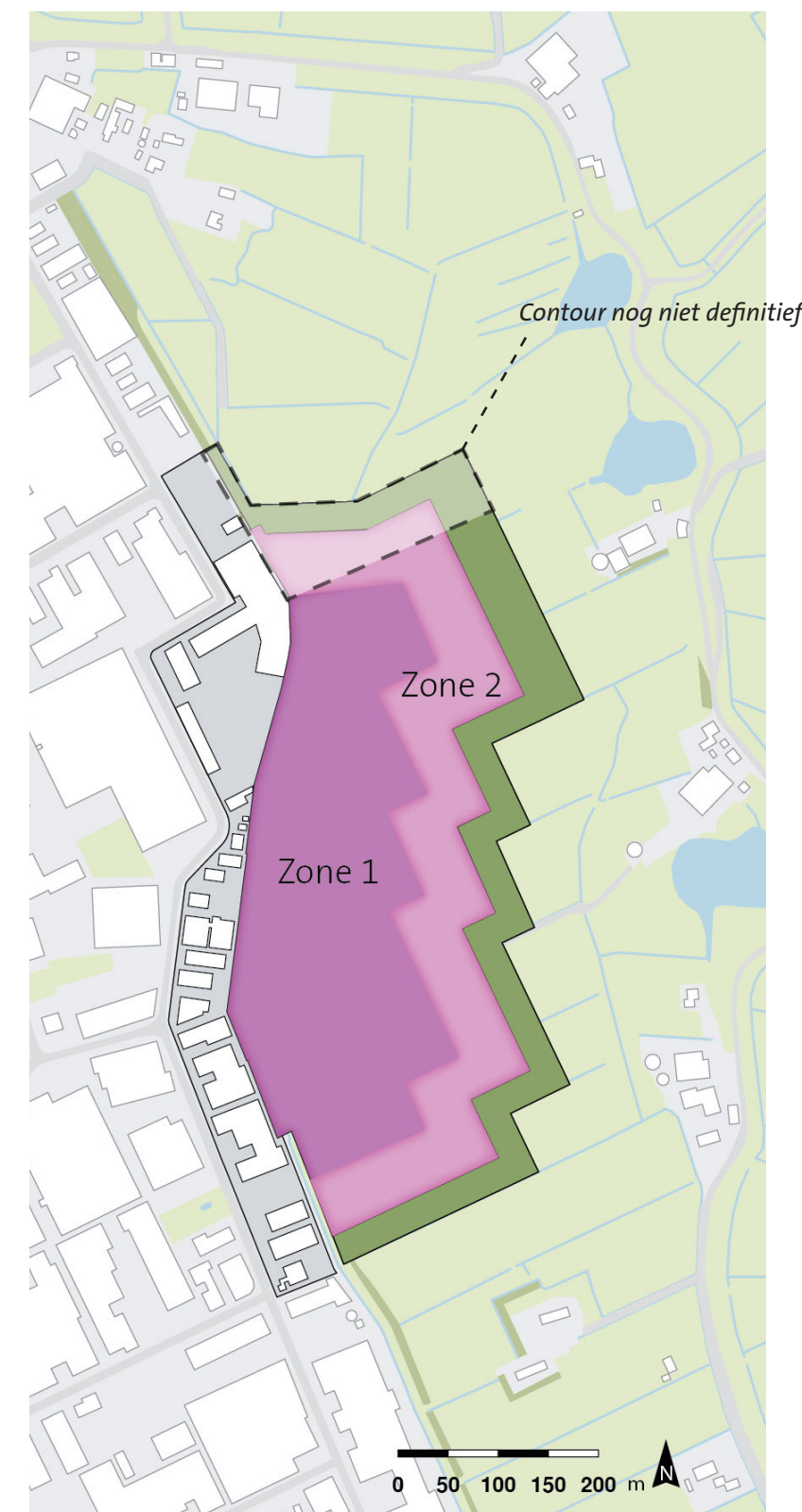
Zonering Zevenhont-Oost

Er bestaan meerdere varianten voor de verkaveling van de oostelijke uitbreiding. Dit is een bewuste keuze van de gemeente om de (toekomstige) bedrijven zoveel mogelijk ruimte te bieden en maatwerk te kunnen leveren. Voor het noordelijk deel van de oostelijke uitbreiding ligt de begrenzing ook nog niet vast. Als uitgangspunt wordt in dit beeldkwaliteitsplan echter de begrenzing op naastgelegen afbeelding gehanteerd.

De oostelijke uitbreiding wordt onderverdeeld in een aantal zones:

- De landschappelijke inpassingszone
- Zone 1: centrale ligging in uitbreiding
- Zone 2: de rand van de uitbreiding

In zone 1 en 2 zijn verschillende beeldkwaliteitseisen van toepassing. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde beeldkwaliteit beschreven.



Zonering Zevenhont-Oost. Rand (zone 2) en kerngebied (zone 1) en mogelijke begrenzing.

Bebouwing

3.1 Situering

Oriëntatie

- Bedrijven moeten worden georiënteerd richting de ontsluitingswegen; Blinde gevels in zichtlijnen minimaliseren. Daarmee worden gevels van gebouwen bedoeld, bijvoorbeeld op de kop van een T-splitsing. Deze gevels voorzien van bijvoorbeeld raampartijen en/of verbijzonderingen.

Voorgevelrooilijn

- De voorgevelrooilijn kan licht verspringen in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein

3.2 Massa en vorm

Bouwmassa

- Hoogte van maximaal 16 meter in zone 1 en 12 meter aan de randen in zone 2;
- Toepassen eenvoudige vormen/massa's en rust in silhouet bedrijventerrein; toepassing van eenvoudige rechthoeken, zonder nadere detaillering;
- Losse antennes, pijpen, installaties en andere toegevoegde objecten op het dak en direct naast het gebouw, dienen zoveel mogelijk visueel weggewerkt te worden binnen het hoofd- of bijvolume van het gebouw. (Voor gevallen waarbij bovengenoemde maatregel aantoonbaar niet mogelijk is, wordt in het Bestemmingsplan een afwijkingmogelijkheid opgenomen).

Kapvorm

- Hoofdmassa: plat dak voor zowel zone 1 als 2.
- Voor de ondergeschikte massa, met bijvoorbeeld een representatieve functie, zijn wel andere kapvormen mogelijk;
- Groene daken zoals het Sedumdak, in combinatie met zonnepanelen worden aangemoedigd om hittestress en piekwaterbelasting te reduceren.

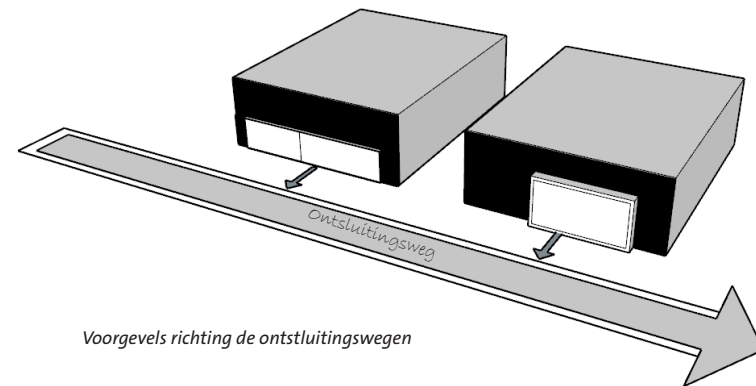
3.3 Gevelkarakteristiek

Gevelopbouw en geleding

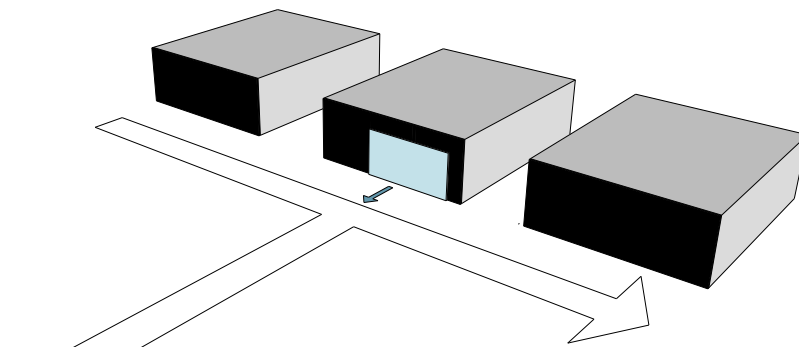
- In zone 1 te lange gesloten gevels vermijden door verbijzondering in het gevelbeeld. Bijvoorbeeld door textuurwijzigingen, toepassen raampartijen, andere materialen en/of kleuren of lichte verspringing in gevelrooilijn;
- In zone 2, langs de rand, juist geen verbijzonderingen toepassen;
- Plasticiteit: vrij in beide zones.



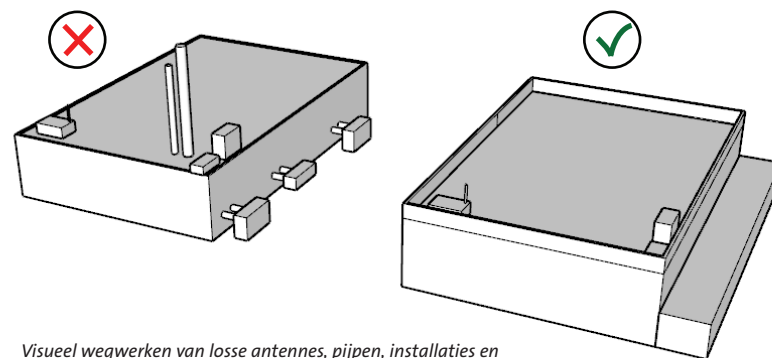
Voorbeeld van een sedumdak i.c.m. zonnepanelen.



Voorgevels richting de ontsluitingswegen



Kopgevels op de T-splitsingen



Visueel wegwerken van losse antennes, pijpen, installaties en andere toegevoegde objecten op het dak en direct naast het gebouw.

3.4 Kleur en materiaalgebruik

Materiaalkeuze gevel

- Materiaalkeuze is vrij, mits goede tot hoogwaardige kwaliteit aan de zijde met openbare ruimte of richting Cellemuidendijk. Verder aansluiting zoeken bij het bestaande Zevenhont;
- Gevelmateriaal aan de oostrand van zone 2 is vlak en onderhoudsarm of onderhoudsvrij;
- Gevelmateriaal is bestand tegen veroudering;
- Gevelmateriaal boven de 8 meter heeft een neutraal oppervlak: geen bijzondere zichtbare patronen, reflecties of bevestigingstechnieken aan de zijde van de landschappelijke inpassing;
- Geen reflecterende materialen toegestaan;
- Natuurvriendelijke en transparante gevels worden gestimuleerd.

Materiaalkleur gevel

- De landschappelijke zone rondom de uitbreiding is zodanig robuust dat ervoor wordt gekozen de hele gevel uit te voeren in een lichte grijs tint, zoals de RALtinten 7035, 7047 en 9018. Door met grijs tinten te werken vallen de gebouwen in grote mate weg tegen de achtergrond, zeker in de eerste jaren en het winterseizoen. De RALtinten uit het Leidraad Hoger Bouwen met Hogere Kwaliteit hebben vooral betrekking op de bebouwing hoger dan 16 meter en zijn gezien de maximale bouwhoogte van Zevenhont-Oost dus niet van toepassing op Zevenhont-Oost.

3.5 Overige

Reclame-uitingen

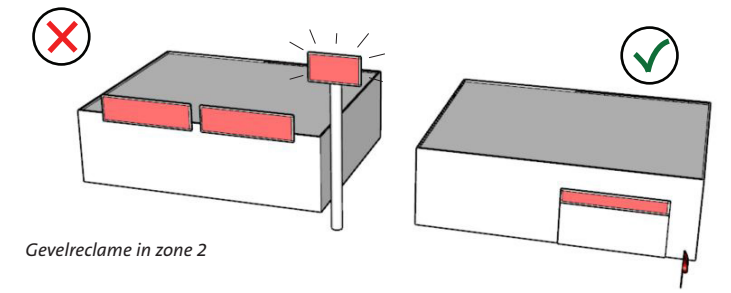
- Geen lichtreclames of primaire/secundaire kleuren gesitueerd aan de zuidelijke en oostelijke randen van de oostelijke uitbreiding van bedrijventerrein Zevenhont;
- Overige gevels: ingetogen lichtreclames en reclame-uitingen zijn toegestaan.

Duurzame energie

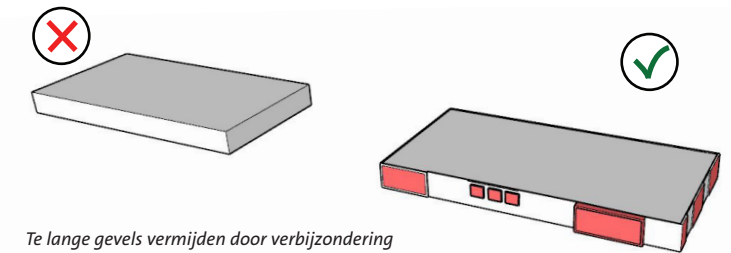
- Zonnepanelen dienen niet te schitteren en zichtbaar te zijn vanaf het maaiveld. Bijvoorbeeld door ze niet tot de rand van het dak te plaatsen of door de gevelwanden wat hoger op te trekken;
- Het is verplicht de dakconstructie geschikt te maken voor zonnepanelen;
- Andere duurzame energie opwekking zoals warmtepompen in overleg;
- Installaties t.b.v. duurzame energie buiten het zicht.



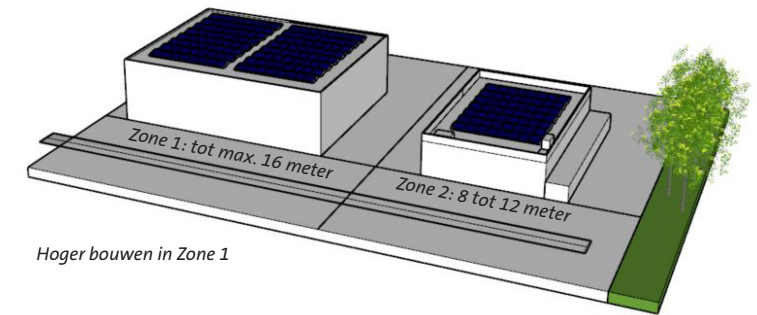
Voorbeeld van een groene en natuurvriendelijke gevel



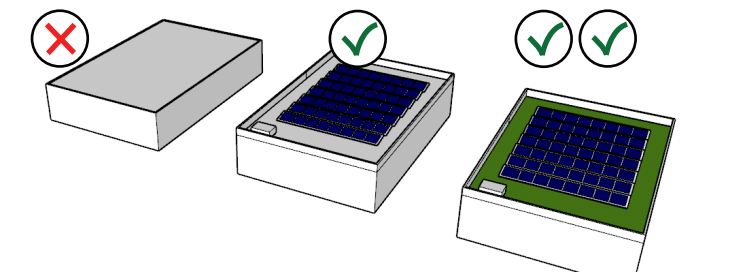
Gevelreclame in zone 2



Te lange gevels vermijden door verbijzondering



Hoger bouwen in Zone 1



Dakconstructie geschikt voor zonnepanelen en eventueel groen, zoals sedum

Openbare ruimte

Naast de bebouwing is een belangrijk onderdeel van beeldkwaliteit de buitenruimte op het bedrijventerrein. Voor de zorgvuldige landschappelijke inpassing is langs de randen een brede zone gereserveerd voor een groen-blauwe invulling. Op het bedrijventerrein staat de functionaliteit van de openbare ruimte centraal. Met name de overgangen van openbaar-privé en de inrichting van de particuliere kavels bepalen in belangrijke mate het beeld.

3.6. Functionaliteit

- Functionele inrichting, gericht op bedrijfsvoering. Profielopbouw en materialisering van de straten sluiten aan bij de straten op bestaand Zevenhont: toepassing van betonstraatstenen en aan weerszijden van de rijbaan een rabatstrook, gescheiden door een molgoot. Onderzoeken of waterpasserende bestrating mogelijk is in verband met berging hemelwater.

3.7 Erfscheidingen

- Op de erfscheiding van de kavels met de landschappelijke inpassingszone moeten hekwerken geplaatst worden;
- Type hekwerken en hagen vrij;
- Hekwerken op zijdelinkse- en achtergrenzen maximale hoogte 2,50 m;
- Hekwerken grenzend aan de openbare ruimte dienen voorzien te worden van een coating in grijs of antraciet, of passend bij de gevelkleur.

3.8 Parkeren

- Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren. Dit geldt voor zowel auto's van medewerkers en bezoekers als voor het eigen wagenpark (vrachtwagens, busjes, e.d.). Bij voorkeur wordt de parkeerplaats vanaf eigen terrein ontsloten en niet rechtstreeks op de openbare weg.

3.9 Laden en lossen

- Laden en lossen dient op eigen terrein te gebeuren.
- Opritten maximaal 6 meter breed en maximaal twee per bedrijf.

3.10 Straatmeubilair

- Lichtmasten en armaturen gelijk aan bestaand Zevenhont;
- Bewegwijzering gelijk aan bestaand Zevenhont;
- Zitelementen alleen van toepassing in landschappelijke zone en gekoppeld aan wandelpad en/of fietspad.



3.11 Opslag

- geen opslag en/of stalling van materialen voor de voorgevelrooilijn en in de openbare ruimte. Bij voorkeur op achterzijde bedrijfskavel zodat het uit het zicht ligt.

3.12 Overige bouwwerken

- Met overige bouwwerken worden bouwwerken bedoeld met een nevenfunctie, denk aan transformatorhuisjes. Deze dienen achter de voorste gevelrooilijn geplaatst te worden en qua kleur aan te sluiten bij de gevelkleur. Indien in openbare ruimte, dan bij voorkeur niet op zichtbepalende locaties.

3.13 Groenstructuur

- Voorkomen van hittestress en het vergroten van de biodiversiteit door het toepassen van open verharding, groene grasbermen, hagen en bomen waar mogelijk;
- Afhankelijk van de uitwerking van de verkaveling wordt onderzocht of er ruimte is voor opgaande beplanting, bijvoorbeeld langs de weg;
- Mocht er een fiets- of wandelroute komen, dan dient deze aan minimaal één zijde begeleid te worden door een groenstrook van minimaal 3 meter.

3.14 Afwatering

- Goede afwatering door gebruik infiltratiekragen, waterpasserende bestrating, etc;
- Molgoten aan weerszijden rijbaan, gelijk aan bestaand Zevenhont. Zoveel mogelijk hemelwater opvangen door toepassing van waterpasserende bestrating en afkoppeling naar infiltratiekragen.

3.15 Klimaatadaptiviteit

- De ruimte tussen de voorgevel en straatzijde dient waar mogelijk, kwalitatief en klimaatbestendig ingericht te worden, bijvoorbeeld door het toepassen van grind, bodembedekkende beplanting, prairiebeplanting en/of heesters of bomen. Zo minimaal mogelijk toepassen gesloten verharding. Het streefpercentage groen of open/waterpasserende verharding is 80% van het oppervlak aan de voorzijde. Hierdoor kan het regenwater sneller infiltreren en daarnaast verhoogt het de beeldkwaliteit;
- Andere eerder genoemde maatregelen zijn infiltratiekragen, waterpasserende bestrating en gebruik van groene daken (bv een sedumdak).

