

Bedrijventerrein

De Kroon

IJsselstein

Stedenbouwkundige visie
en beeldkwaliteitplan

oktober 2021

SVP

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Locatie en Randvoorwaarden	4
Hoge Dijk, nu Hoogland	7
Compensatiebos	7
Nota van Uitgangspunten	8
Stedenbouwkundig plan	10
Groen karakter	11
Hoofdstructuur	11
Hoogland	11
Waterstructuur	13
Hoogwaardig bedrijventerrein	13
Principeprofielen openbare ruimte	16
Groenvisie	23
Landschappelijke ondergrond	23
Duurzaamheid	24
Beeldkwaliteit	28
Kavelinrichting	29
Duurzaamheid	29
Materialisering en kleurgebruik	29
Reclame	29
Criteria	33
Colofon	34

Inleiding

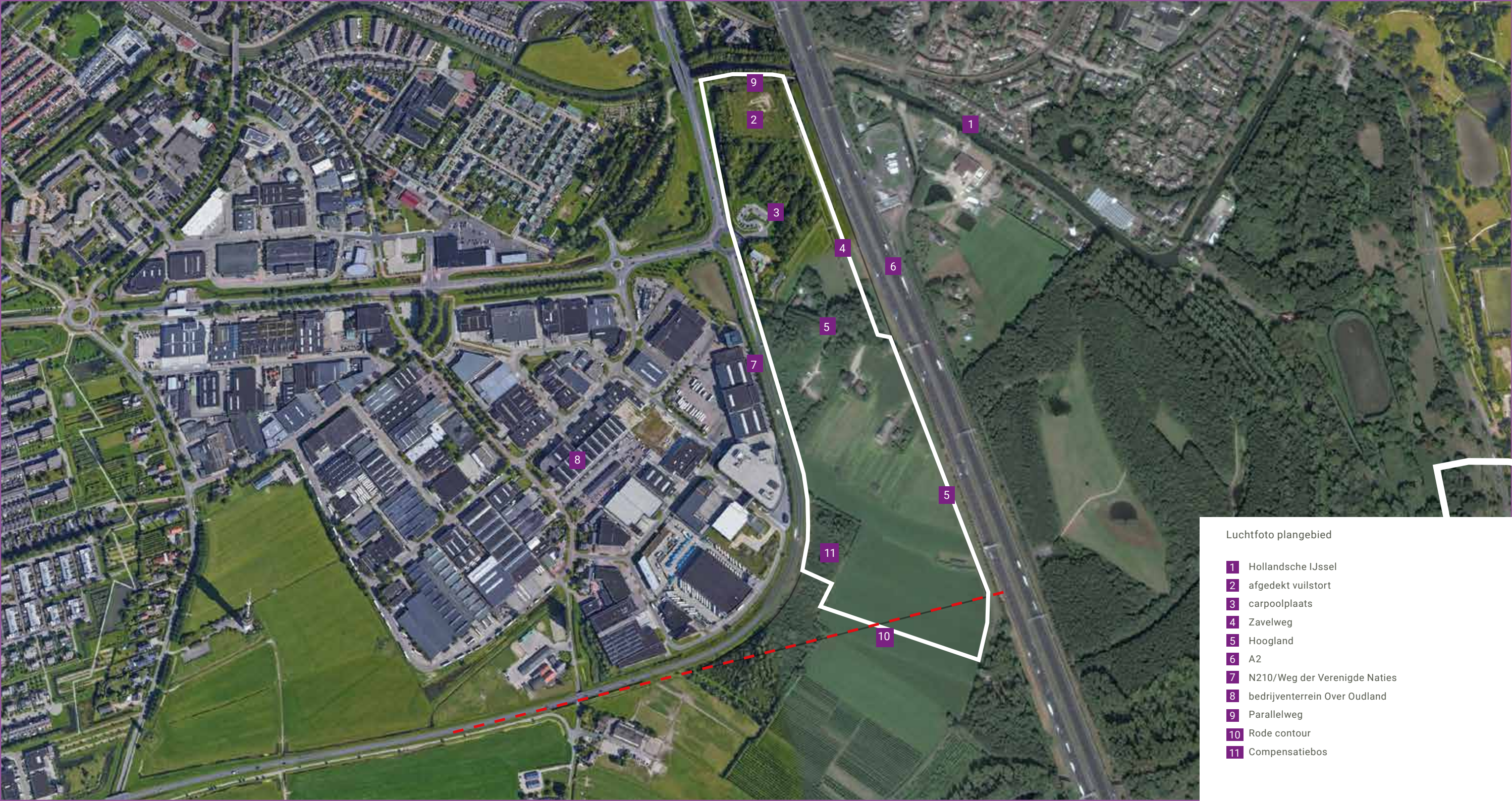
Ingeklemd tussen de A2, de N210 (Weg der Verenigde Naties) en de Hollandsche IJssel, ligt een strook grond die zal worden ontwikkeld als Bedrijvenpark De Kroon (voorheen Bedrijvenpark A2 zone). Het terrein sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Over Oudland, ten westen van de N210. Met het opnemen van het Bedrijvenpark De Kroon in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 is een belangrijke stap gezet in de planontwikkeling van een bedrijvenpark voor de lokale en (sub)regionale behoefte, zoals ook is vastgelegd in het regionaal convenant bedrijventerreinen Regio Utrecht-West d.d. 5 april 2012.

Het gaat hier om een relatief klein bedrijvenpark (9 ha), maar wel op een echte zichtlocatie, zowel gezien vanaf de A2 als vanaf de N210. Een bedrijvenpark met uitstraling, maar ook met ruimtelijke beperkingen, met name op het gebied van water, zoals de aanwezigheid van een grondwaterbeschermingszone, een waterkering, een weinig water doorlatende toplaag van de bodem, verschillende waterpeilen en kwelvorming. Daarnaast zijn er archeologische vindplaatsen te verwachten en moet het Hoogland als dijk en als waardevol landschappelijk element worden ingepast. Tot slot dient rekening te worden gehouden met een mogelijke nieuwe ontsluiting van de N210 vanaf de A2 middels een zogenaamde parallelbaan langs

de A2 (niet te verwarren met de Parallelweg, die langs de Hollandsche IJssel loopt), waarvoor in het plangebied ruimte dient te worden gereserveerd. Kortom, een hele opgave om een balans te vinden tussen al deze belangen, zodanig dat er toch een mooi stedenbouwkundig en uitvoerbaar plan tot stand kan komen.

Ter voorbereiding op het (ontwerp) bestemmingsplan heeft de gemeente IJsselstein de ‘Herijkte Nota van uitgangspunten bedrijventerrein De Kroon' (15 mei 2020) opgesteld. Hierin heeft zij aangegeven dat zij het initiatief voor de ontwikkeling overlaat aan de markt. De gemeente vervult daarbij wel een kaderstellende, faciliterende en toetsende rol. In nauwe samenwerking met de gemeente heeft Van Wijk Ontwikkeling opdracht gegeven tot het opstellen van het voorliggende stedenbouwkundig plan door SVP Architectuur en Stedenbouw, in samenwerking met landschapsarchitect Haver Droeze.

Op basis van de Herijkte Nota van uitgangspunten bedrijventerrein De Kroon heeft de gemeenteraad van IJsselstein op 9 juli 2020 groen licht gegeven voor een nader uitwerking van het stedenbouwkundig plan, alsmede het opstellen van een concept bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.



Luchtfoto plangebied

- 1 Hollandsche IJssel
- 2 afgedekt vuilstort
- 3 carpoolplaats
- 4 Zavelweg
- 5 Hoogland
- 6 A2
- 7 N210/Weg der Verenigde Naties
- 8 bedrijventerrein Over Oudland
- 9 Parallelweg
- 10 Rode contour
- 11 Compensatiebos

Locatie en randvoorwaarden

De locatie ligt aan de rand van IJsselstein, in de bocht van de Hollandsche IJssel. Deze stroomt rond de Over Oudlandsche polder, een hoger gelegen stroomrug. In de jaren vijftig van de vorige eeuw is door dit gebied de snelweg A2 aangelegd. Van de stroomrug resteert nog slechts een strook van circa 200 meter breed, ingeklemd tussen de A2 en de N210. Deze strook is het plangebied voor De Kroon. Langs de noordzijde stroomt de Hollandsche IJssel met een recreatieve fietsroute over de mooie, door bomen begeleide Parallelweg. Zowel de N210 als de A2 lopen aan de noordzijde van het plangebied circa 5m omhoog, om vervolgens de Hollandsche IJssel te kruisen. Aan de zuidzijde ligt de snelweg juist iets lager dan het plangebied. Daar is het zicht op De Kroon dan ook het meest prominent, zowel gezien vanaf de snelweg als de N210. Langs de N210 ligt een laag dijkje (zie foto rechts) welke zal worden verwijderd ten behoeve van het zicht op de edrijven vanaf de N210.

Ve ller liggen aan de noordzijde een afgedekt vuilstort en een ogenaamde dpo-leiding. Vanwege de kwaliteit van de Hollandsche IJssel, de hoogteverschillen, het afgedekt vuilsto en de dpo-leiding heeft het noordelijke deel van het plan, ebied voor een deel een groene invulling gekregen. Vanaf de Parallelweg wordt het gebied langs de oostzijde

ontsloten via de Zavelweg, die overgaat in het Hoogland. Aan de zuidzijde vormt de rode contour een rechte grens in het verlengde van de N210. De gronden van Rijkswaterstaat, langs de A2, vallen volledig buiten het plangebied.

Het plangebied kent momenteel hoofdzakelijk een agrarisch gebruik met een aantal perifere functies (carpoolplaats, motorclubhuis), een aantal woningen en een voormalige boerderij die dienst doet als woning. De carpoolplaats blijft gehandhaafd, maar krijgt een andere vorm zodat deze beter past in het stedenbouwkundig plan, waarbij tevens het aantal parkeerplekken toeneemt tot 90 plekken. Noordelijk van de vernieuwde carpoolplaats is in de toekomst ruimte voor verdere uitbreiding.



Laag dijkje langs N210



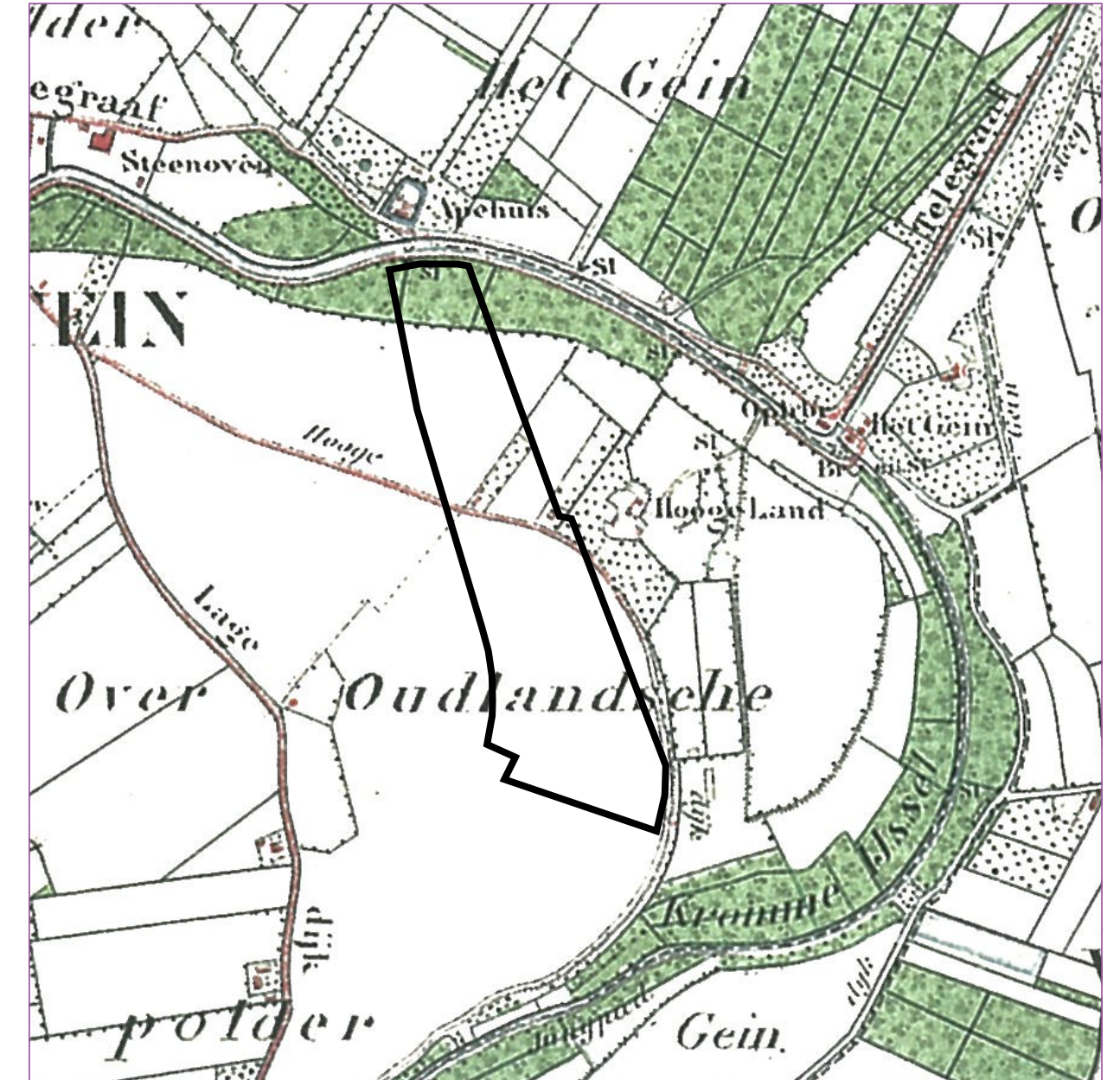
Hoge Dijk, nu Hoogland

De weg Hoogland, die het plangebied halverwege schuin doorsnijdt, ligt op een dijklichaam en vormt een karakteristiek en waardevol landschappelijk element in het gebied. De oorspronkelijke ronde loop van de Hoge Dijk (nu Hoogland) volgde uit de ligging van de stroomrug van de Hollandsche IJssel. Met de komst van de A2 is de Hoge Dijk langs het tracé van de A2 rechtgetrokken. Met de aanleg van de N210 is de historische structuur van het gebied verder verwaterd. Het laatste stukje van de oorspronkelijke weg ligt middenin het plangebied - een mooi met bomen beplant dijkje. Het heeft ook nog steeds een waterkerende functie, waarmee het plangebied waterhuishoudkundig in twee delen wordt gesplitst (noord en zuid), met elk een eigen waterpeil. Door de hoek die de dijk maakt met de A2 en de N210 komt de dijk wat vreemd over, maar vanuit historisch, landschappelijk en waterhuishoudkundig perspectief dient het Hoogland wel behouden te blijven. Hoewel niet aangemerkt als 'monumentaal', is ook de voormalige boerderij, Hoogland 7, een waardevolle identiteitsdrager.

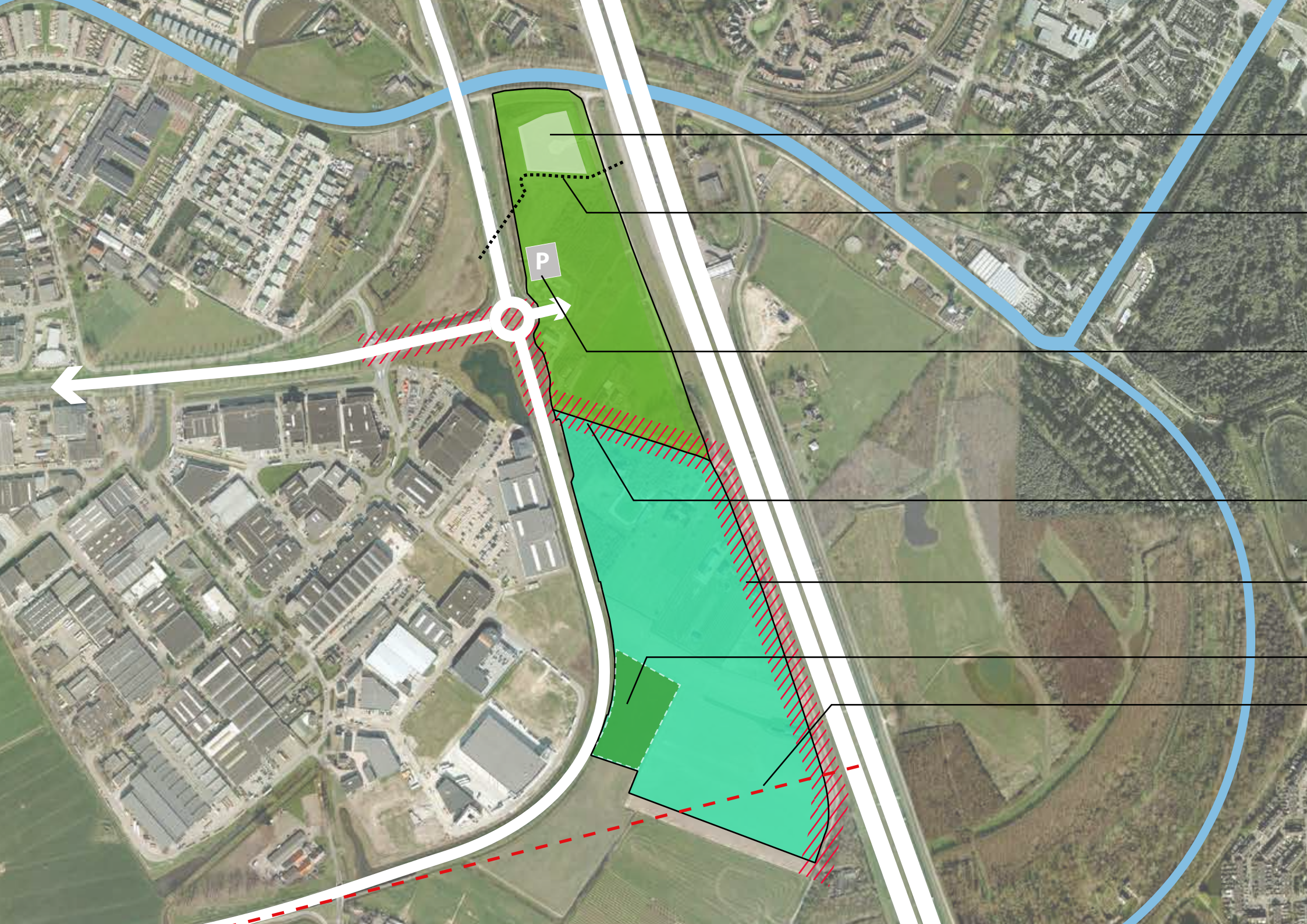
Compensatiebos

Aan de zuidzijde van het plangebied, langs de N210, bevindt zich een bos dat ooit is aangeplant ter compensatie van een ontwikkeling elders in IJsselstein. Een deel van dit bos zal moeten worden gerooid ten behoeve van de ontwikkeling van De Kroon. Ter compensatie daarvan zal in of direct aansluitend op het plangebied het bos worden gecompenseerd met hetzelfde oppervlak als het te rooien deel.

< Hoogland, laatste originele stukje van de dijk



Plangebied over historische kaart geprojecteerd



Afgedekt vuilstort krijgt gedeeltelijk groene invulling

dpo-leiding. Bebouwing is hier niet toegestaan, wordt ingepast in het groen

Carpoolplaats uitbreiden naar 90 plaatsen

Oorspronkelijk stukje Hoogland behouden

Beschermingszone waterkering

Compensatiebos herplanten binnen of direct aansluitend buiten het plangebied

Rode contour

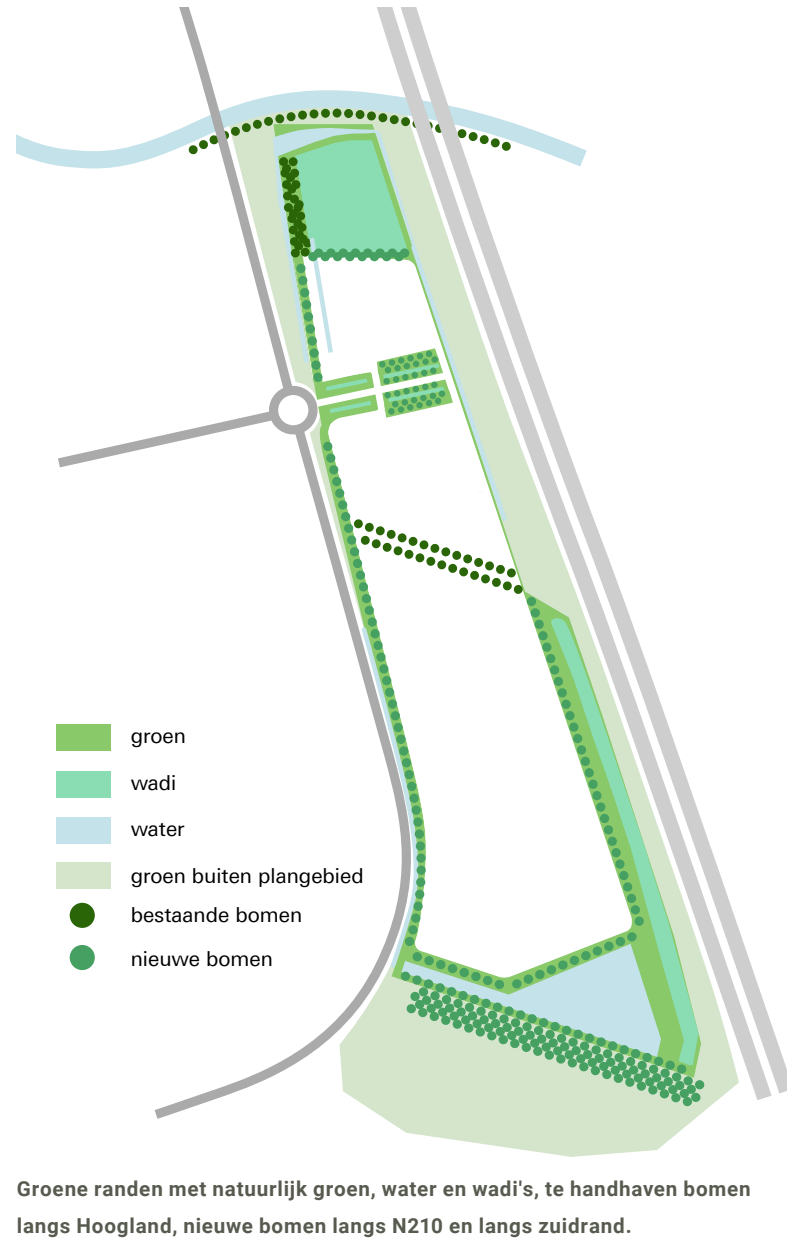
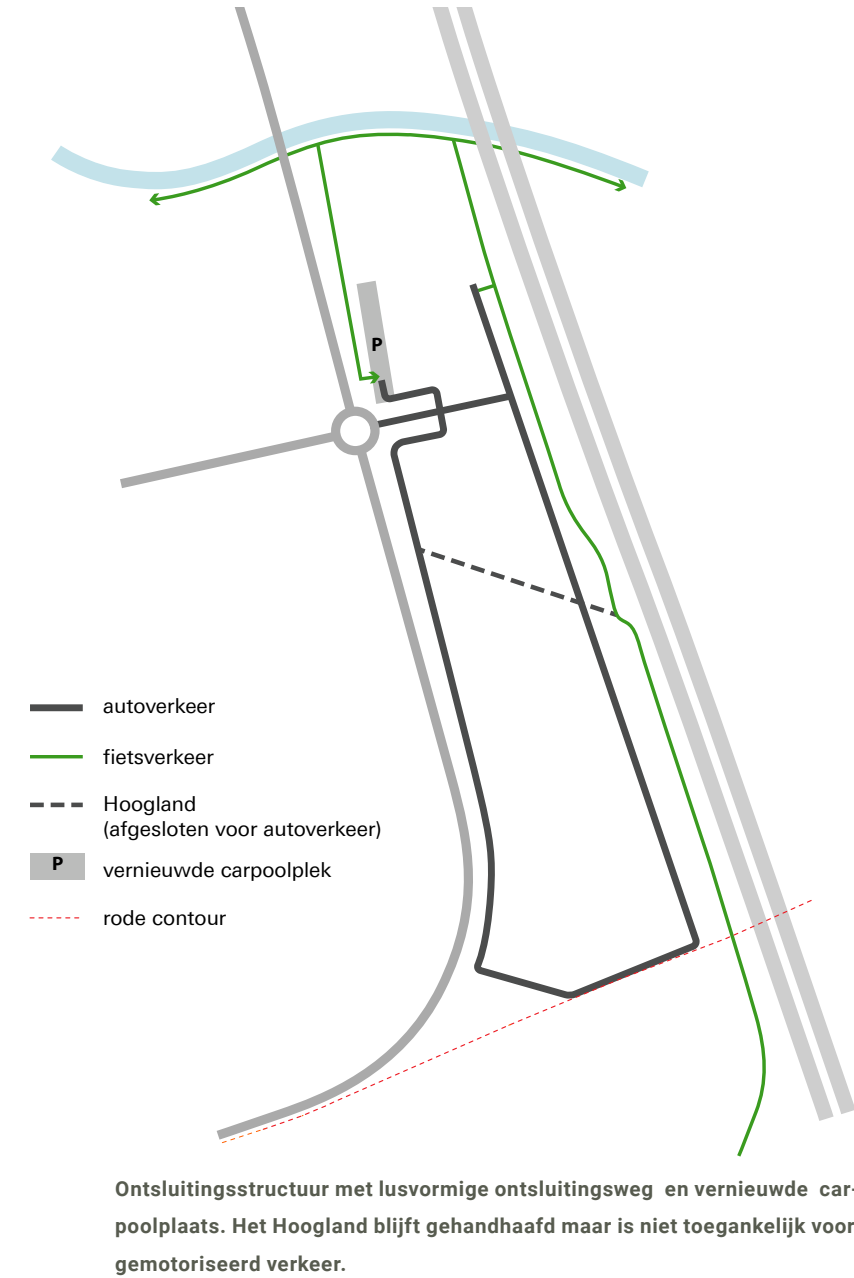
< Randvoorwaardenkaart

Nota van Uitgangspunten

De gemeente IJsselstein heeft de 'Herijkte Nota van uitgangspunten bedrijventerrein De Kroon' (15 mei 2020) opgesteld, waarin het profiel van het bedrijvenpark wordt geschetst en de stedenbouwkundige, economische en infrastructurele kaders worden beschreven waarbinnen ontwikkeling plaats kan vinden. De gemeente ziet dit bedrijvenpark als een onlosmakelijk onderdeel van IJsselstein en als een kans om IJsselstein en de regio te presenteren aan de snelweg en de provinciale weg. Dat betekent een hoogwaardig, regionaal bedrijvenpark dat de identiteit van de regio uitstraalt: ruimte, groen, water en vergezichten. Een bedrijvenpark dat past bij de maat van IJsselstein en de sfeer van de regio.

De belangrijkste uitgangspunten uit de nota op stedenbouwkundig vlak zijn:

- Aansluiten op de historische verkaveling van het gebied
- Inpassen historische deel Hoogland met bestaande bomen
- Aandacht voor zichtlijnen naar het landschap
- Aandacht voor recreatieve routes en voor enkele bijzondere, hoogwaardige openbare ruimtes
- Bebouwing langs de N210 afstemmen op bebouwing overzijde, zodat N210 een 'stadsweg' wordt met hoogwaardige begeleidende bebouwing
- Afwisselend beeld langs de A2 met hoogwaardige bebouwing en zicht op groen
- Bouwhoogte in overeenstemming met aansluitende bebouwing langs de N210
- Kwalitatief hoogwaardige bebouwing, waarbij het (karakter van) het landschap leidend is. Met 'hoogwaardig' wordt hier bedoeld een representatieve uitstraling waar de ligging steunt op de dragende infrastructuur van de N210 en de A2.
- Het bedrijvenpark wordt ontsloten ter hoogte van de bestaande rotonde in de N210
- Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost



Groene randen met natuurlijk groen, water en wadi's, te handhaven bomen langs Hoogland, nieuwe bomen langs N210 en langs zuidrand.

Stedenbouwkundig plan

Groen karakter

Bedrijvenpark De Kroon krijgt een groen karakter. Met name op de koppen van De Kroon aan de noord- en zuidzijde is veel ruimte gereserveerd voor water en groen, waarmee een goede overgang naar het landschap wordt gemaakt. De Zavelweg wordt onderdeel van een brede groene zone met een natuurlijke inrichting, die De Kroon scheidt van de A2. Een royale groene ruimte ter hoogte van de bestaande rotonde vormt het entreegebied van De Kroon.

Bestaande bomen langs het Hoogland en de Zavelweg worden zoveel mogelijk behouden. Aan de zijde van de N210 staat de bebouwing dicht op de weg, waardoor deze meer een 'stadsweg' wordt met hoogwaardige begeleidende bebouwing aan beide zijden. Nieuwe laanbomen aan de zijde van De Kroon begeleiden de provinciale weg, zodat ook deze zijde een groen karakter krijgt. De bestaande sloot blijft daarbij gehandhaafd.

De bomen die gerooid moeten worden, waaronder een deel van het compensatiebos langs de N210, worden herplant aan de zuidzijde, zodat een ecologische verbinding ontstaat tussen het compensatiebos en het bos bij de Kromme IJssel.

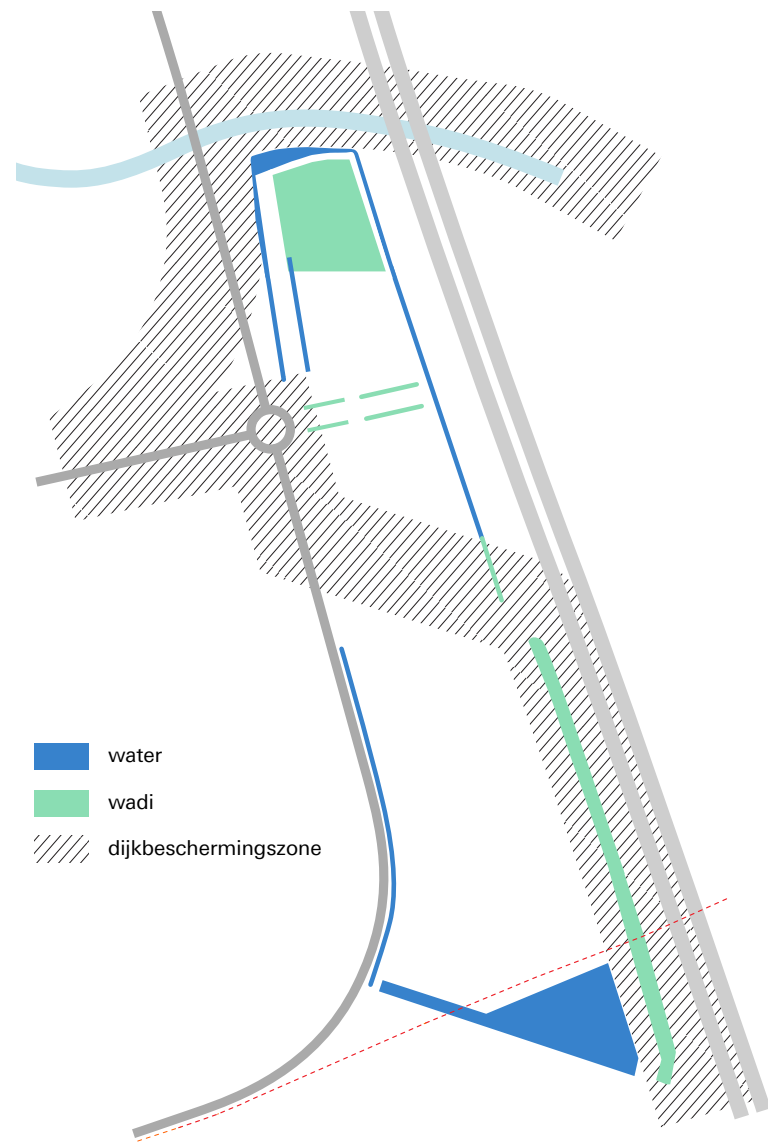
Hoofdstructuur

De structuur van De Kroon is eenvoudig met een ringweg rondom die alle kavels ontsluit. Dat maakt het bedrijventerrein robuust en flexibel: alle kavels hebben een duidelijke voorzijde aan de weg, ongeacht de grootte van de kavels. Op drie punten wordt deze structuur doorbroken: bij de entree van De Kroon ter hoogte van de bestaande rotonde in de N210, bij het Hoogland en bij een nieuwe dwarsstraat die een 'shortcut' mogelijk maakt. De entree en het Hoogland hebben een sterk groen karakter. Rechtstreekse ontsluiting op het Hoogland en de Entree zijn niet toegestaan, zodat het groen niet wordt doorsneden door verharding.

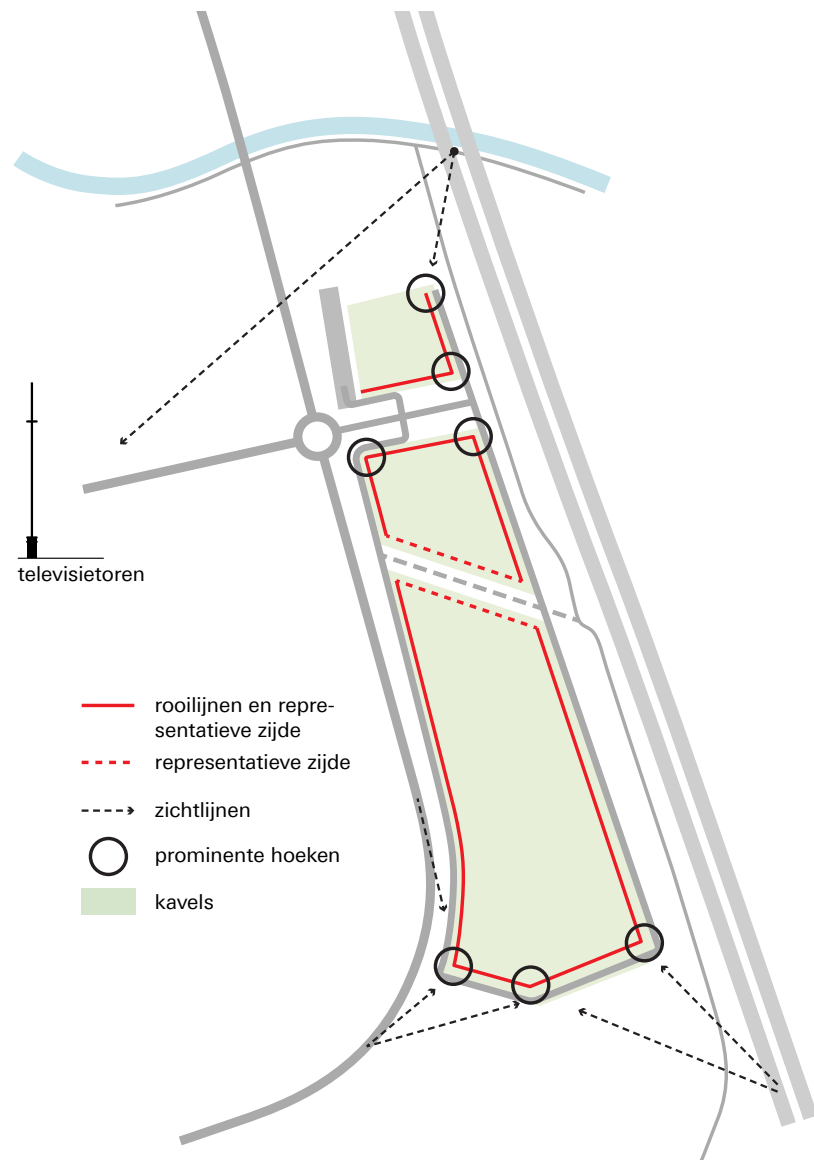
De bestaande carpoolplaats wordt uitgebreid naar 90 plaatsen, en krijgt een iets andere vorm, zodat een meer efficiënte verkaveling mogelijk wordt. Tussen de nieuwe carpoolplaats en de Zavelweg kunnen nog 1 of 2 kavels worden uitgegeven. De ontsluitingsweg van deze kavels ligt aan de zijde van de A2. Dit is een korte doodlopende weg voor gemotoriseerd verkeer, voor langzaam verkeer is een aansluiting met de Zavelweg voorzien. De achterkant van de kavels aan de zijde van de carpoolplaats wordt aan het oog onttrokken middels opgaand groen op een openbare groenstrook tussen de kavels en de carpoolplaats.

Hoogland

Het Hoogland wordt vanaf de kruising met de Zavelweg uitsluitend toegankelijk voor langzaam verkeer. Het Hoogland hoeft daardoor niet te worden aangepast ten behoeve van vrachtverkeer, zodat het laantje in zijn huidige toestand behouden kan blijven, inclusief bestaande bomen. Het dijklichaam inclusief taluds is de kern van de dijkbeschermingszone waarin niet gebouwd mag worden. De erfgrans ligt dus onderaan de teen van de dijk. De rest van de 100 meter brede dijkbeschermingszone kan wel op uitgeefbaar terrein liggen, al gelden daar dan bepaalde bouwrestricties.



Waterstructuur met water en wadi's of droge greppels ter hoogte van de dijkbeschermingszone.



De representatieve zijde van alle kavels is gericht op de N210 of de A2. De bebouwing staat in de rooilijn (rode lijn). De zwart omcirkelde hoekpunten zijn prominent en al van verre zichtbaar en dienen in de bebouwing gemarkeerd te worden.

Waterstructuur

De waterstructuur, die in samenwerking met Antea Group is ontworpen en overlegd is met het hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, kent in het plangebied twee peilen, met het Hoogland als scheiding. Er dient een flink oppervlak aan nieuw water te worden gemaakt ter compensatie van de toegenomen verharding, waarbij ook het uitgeefbare terrein als volledig verhard wordt beschouwd. Dit kan niet in de dijkbeschermingszone, waardoor het water is geconcentreerd op de koppen van het plangebied, als onderdeel van het landschap waarmee de overgang tussen bedrijventerrein en landschap wordt gemaakt. Aan de zuidzijde volgt de nieuwe waterstructuur de bestaande slotenstructuur, zodat De Kroon wordt opgenomen in het omringende landschap. Aan de zijde van de A2 is een brede wadi opgenomen waar hemelwater kan infiltreren in de bodem. Een wadi is wel mogelijk in de dijkbeschermingszone.

Hoogwaardig bedrijventerrein

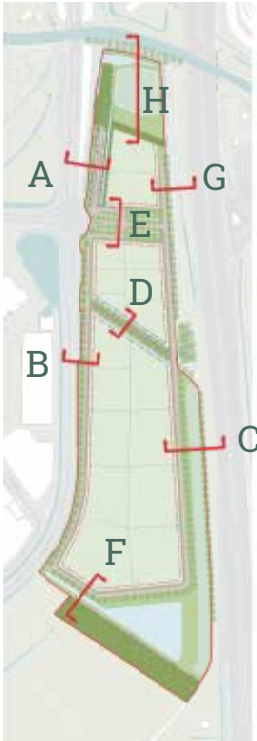
De Kroon is sterk naar buiten gericht. In feite zijn alle kavels zichtlocaties, dat wil zeggen dat alle kavels goed zichtbaar zijn vanaf de snelweg of de N210. Met name de kop van De Kroon aan de zuidzijde is prominent zichtbaar. Er is daarom veel aandacht besteed aan de uitstraling van De Kroon naar buiten toe. De principe-profielen op pagina 16-18 laten zien dat de ringweg vrij is gehouden van parkeren en wordt begeleid door nieuwe bomen. Ook worden eisen gesteld aan de kavelinrichting en de bebouwing. Zo moet het parkeren op eigen terrein en zoveel mogelijk uit het zicht worden opgelost en moet de bebouwing (grotendeels) in de rooilijn staan, op 5 meter van de erfgrans. Dit is de representatieve zijde van het gebouw. Op kavels die aan twee zijden grenzen aan openbaar gebied, zoals bij de entree en aan de zuidzijde, dient de bebouwing ook twee representatieve zijden te hebben. De hoekpunten van die kavels (hiernaast aangegeven met zwarte circels) zijn zeer prominent en al van verre zichtbaar en verdienen daarom extra aandacht in de beeldkwaliteit van de bebouwing. De beeldkwaliteiteisen worden uitgebreid beschreven in het hoofdstuk *Beeldkwaliteit*.

	uitgeefbaar
	verharding
	fietspad
	groen
	bos/opgaand groen
	wadi
	water
	rooilijn
	geen rooilijn, wel representieve gevels
	dpo-leiding
	carpoolplaats
	rode contour

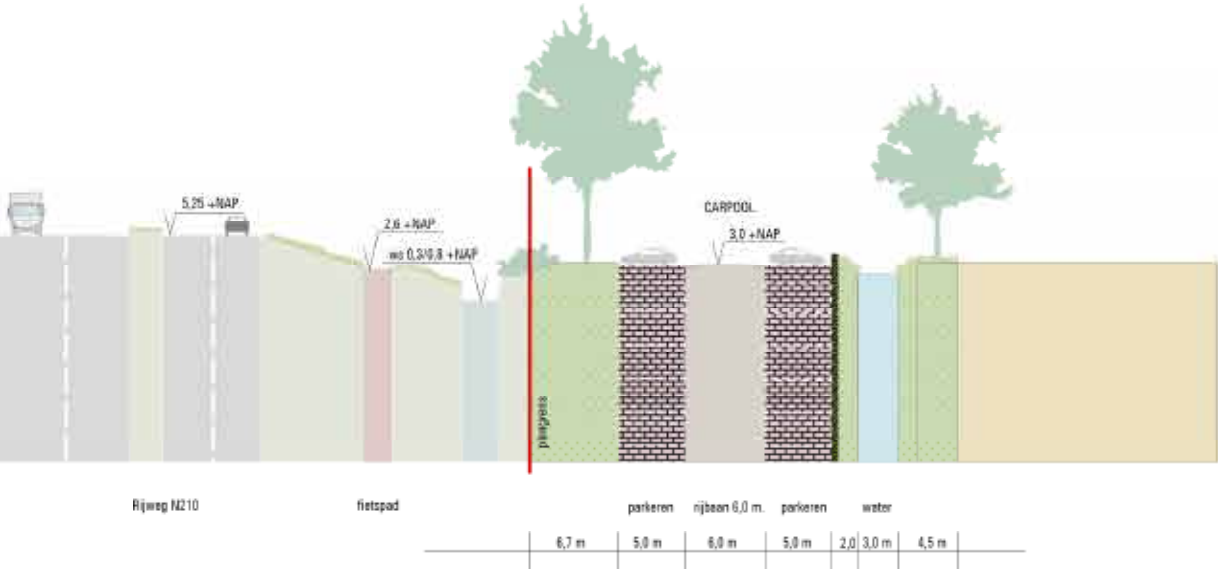


Principeprofielen openbare ruimte

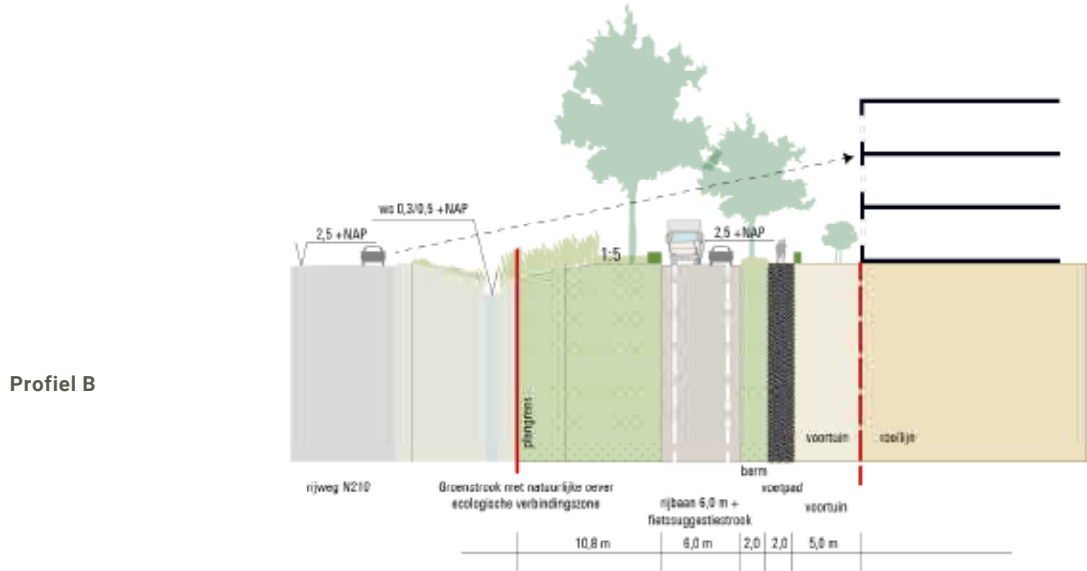
De rondweg heeft overal een gelijke dimensionering, met een 6 meter brede geasfalteerde rijweg, een 2 meter brede berm met bomen en een 2 meter breed voetpad. Aan de andere zijde grenst de rijweg direct aan het groen. De weg ligt op één oor, zodat ze afwatert op het groen en de sloot of wadi. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost volgens de gemeentelijke normering, zodat de carpoolplek niet oneigenlijk gebruikt zal gaan worden door bezoekers of werknemers van het bedrijvenpark. De oevers hebben een natuurlijk karakter zonder beschoeiing. Het talud is 1:3 of flauwer.



< Profielen



Profiel A



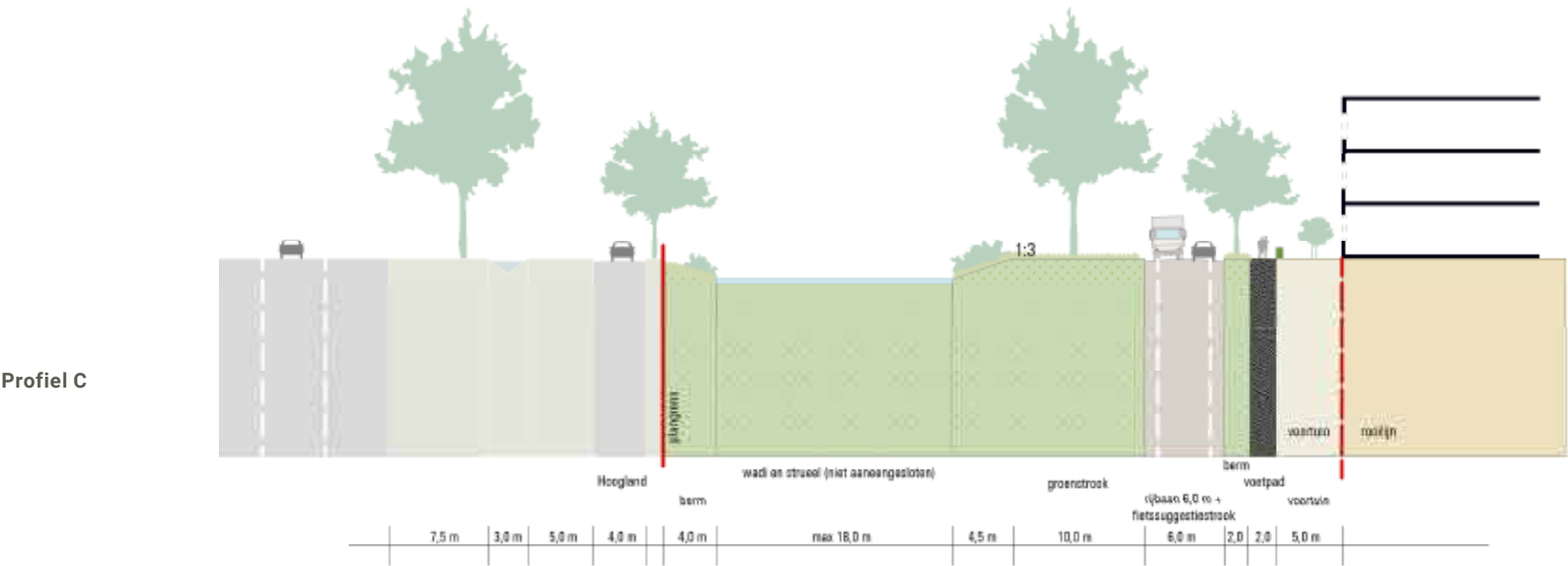
Profiel B



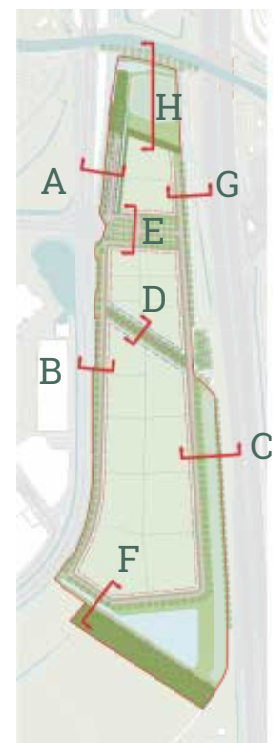
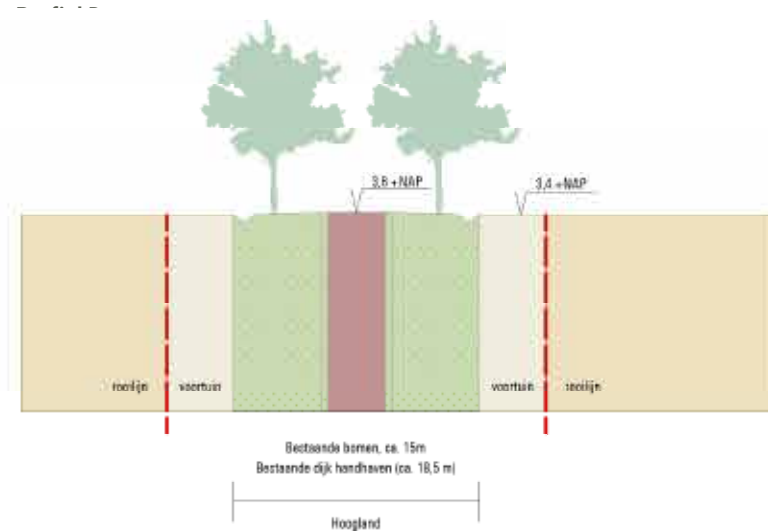
Referentiebeeld openbare ruimte: rondweg door bomen begeleide weg langs groene rand, bedrijfsbebouwing in een rooilijn.



Referentiebeeld openbare ruimte zuidrand: flinke waterbuffer tussen bedrijventerrein en landschap



Profiel C

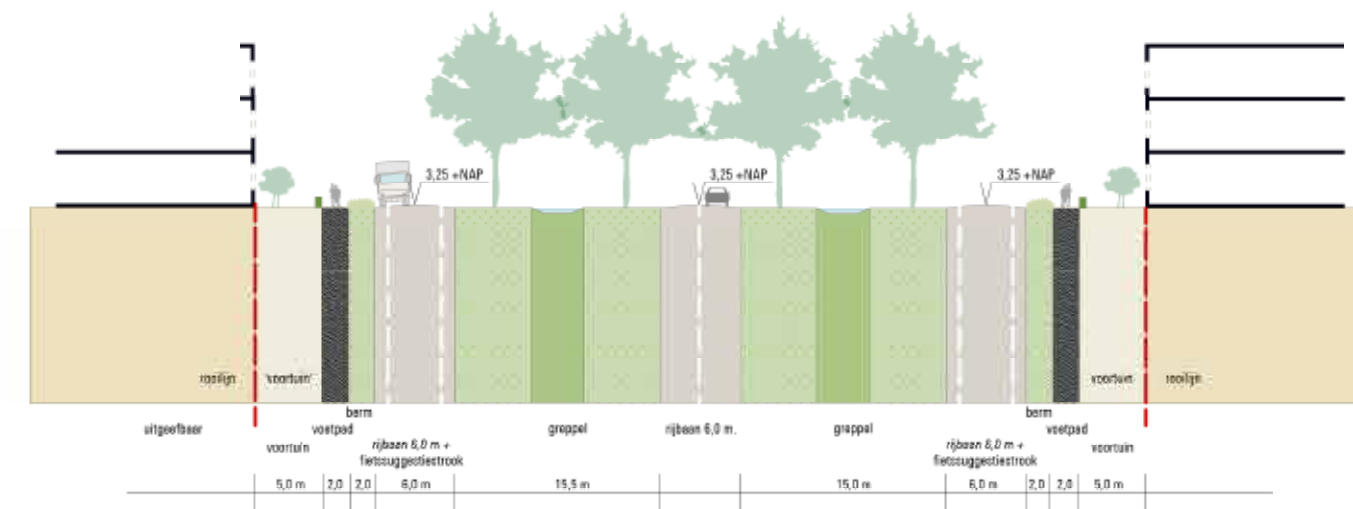


< Profielen

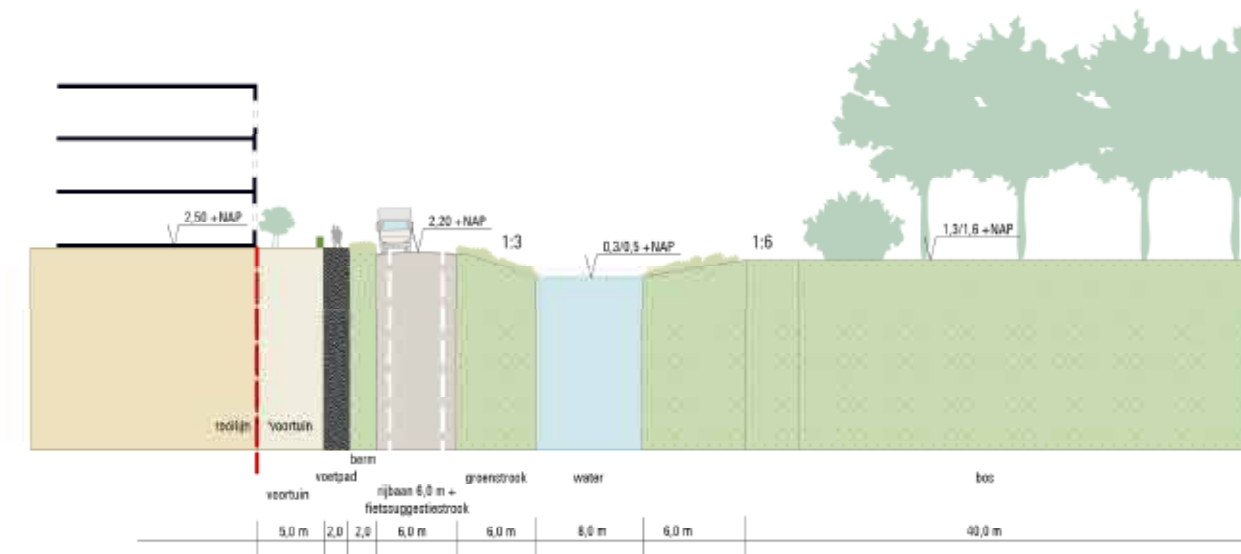


Bestaande dijk Hoogland wordt ongewijzigd ingepast, bestaande bomen blijven gehandhaafd.

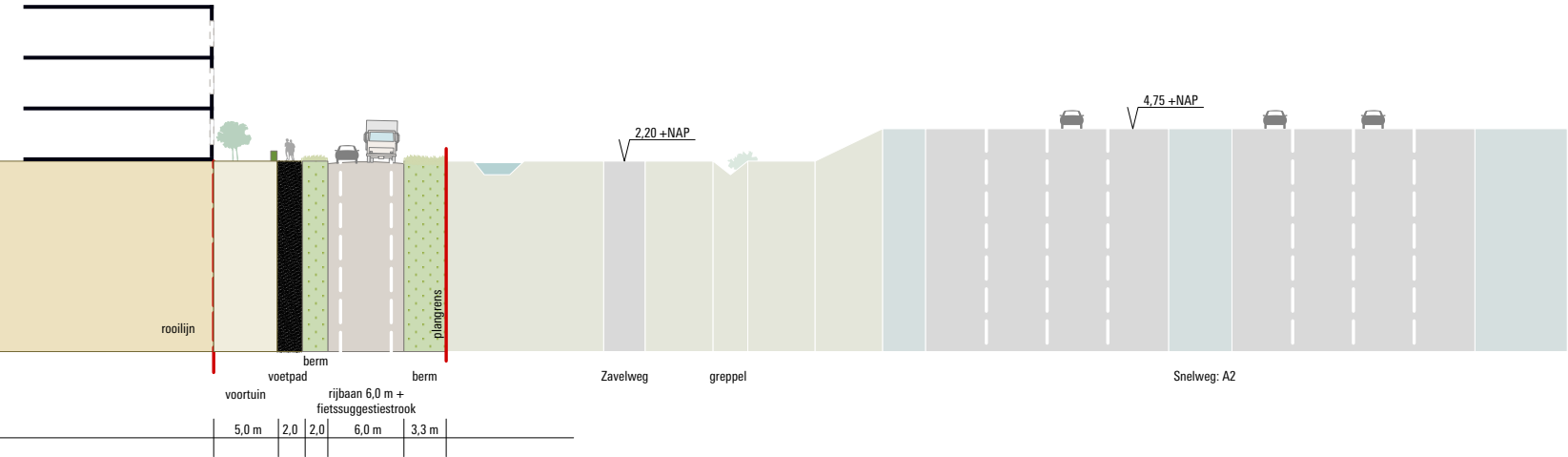
Profiel E



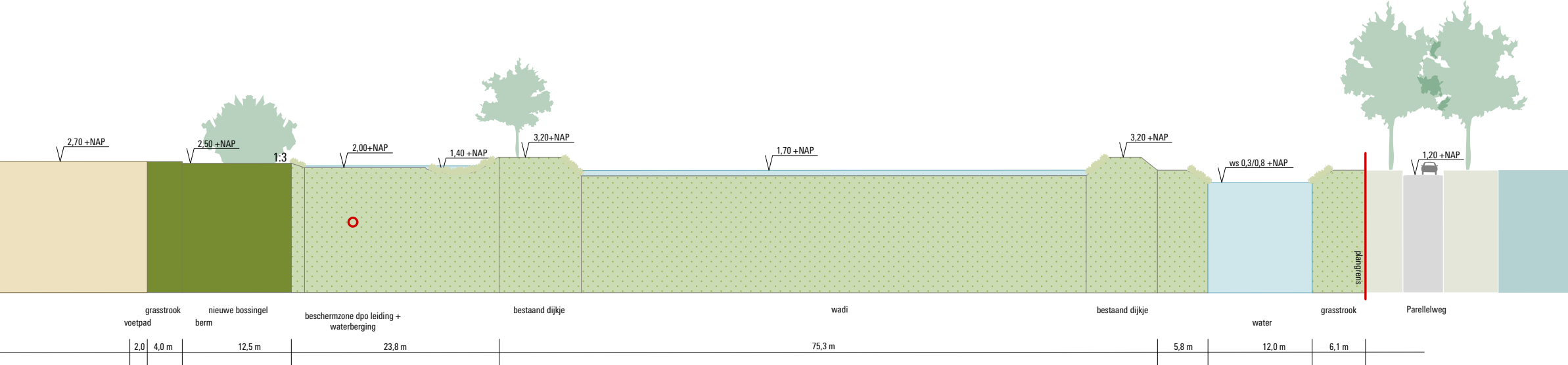
Profiel F



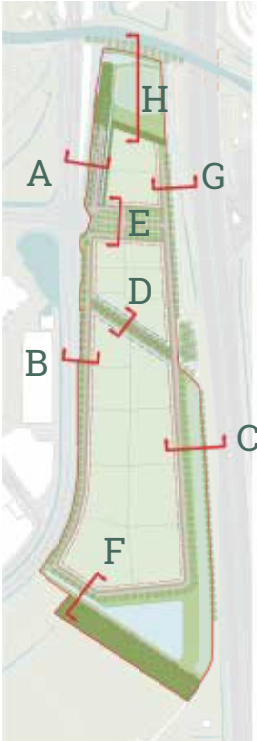
Profiel G



Profiel H



Profielen >





< Bestaande groenstructuur

Verder zuidwaarts krijgt de groenzone langs de A2 een gevarieerde beplanting met verschillende soorten bomen van wisselend formaat. De zone blijft half open van karakter. Door stroken met struweel als coulisse schermen aan te planten, blijven de bedrijven deels zichtbaar. Langs de N210 worden juist laanbomen voorgesteld op regelmatige afstand die de weg begeleiden, waardoor deze weg een meer open en toegankelijke sfeer krijgt. Ook hier blijft onder en tussen de bomen door voldoende zicht op de bedrijven. De groenzone aan de zuidzijde van De Kroon bestaat uit een nieuwe bosstrook in de oorspronkelijke richting van het landschap, een brede watergang met natuurlijke oevers en bomen erlangs. Zo wordt De Kroon op vanzelfsprekende wijze opgenomen in het landschap.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is in De Kroon een belangrijk thema als het gaat om water en groen. De waterhuishouding is complex gelet op de verschillende waterpeilen en de aanwezigheid van de dijk met haar beschermingszone, waarin geen open water mag worden gegraven. Ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak wordt een forse hoeveelheid wateroppervlak gerealiseerd, vooral in het zuidelijk plangedeelte. De oevers van het water zijn openbaar en natuurvriendelijk met flauwe taluds en ruige bermen waarin het hemelwater kan worden gezuiverd.

Het water, de natuurvriendelijke oevers en de grote variatie aan boomsoorten maakt De Kroon een geschikte plek voor vele dier- en plantensoorten. Dit kan in overleg met andere betrokkenen en adviseurs nog worden versterkt, bijvoorbeeld door de omstandigheden voor specifieke, hier aangetroffen of te verwachten diersoorten, te verbeteren.



< Broekbos vegetatie rond de Hollandsche IJssel, met wilgen, elzen en rietlanden.

< Fruitbomen in het entreegebied refereren aan de boomgaarden die hier te vinden waren.

< Een stevige groenzone tussen bedrijventerrein en snelweg en aan de zuidkant van het bedrijventerrein. De waterstructuur volgt de oorspronkelijke richting van het landschap.

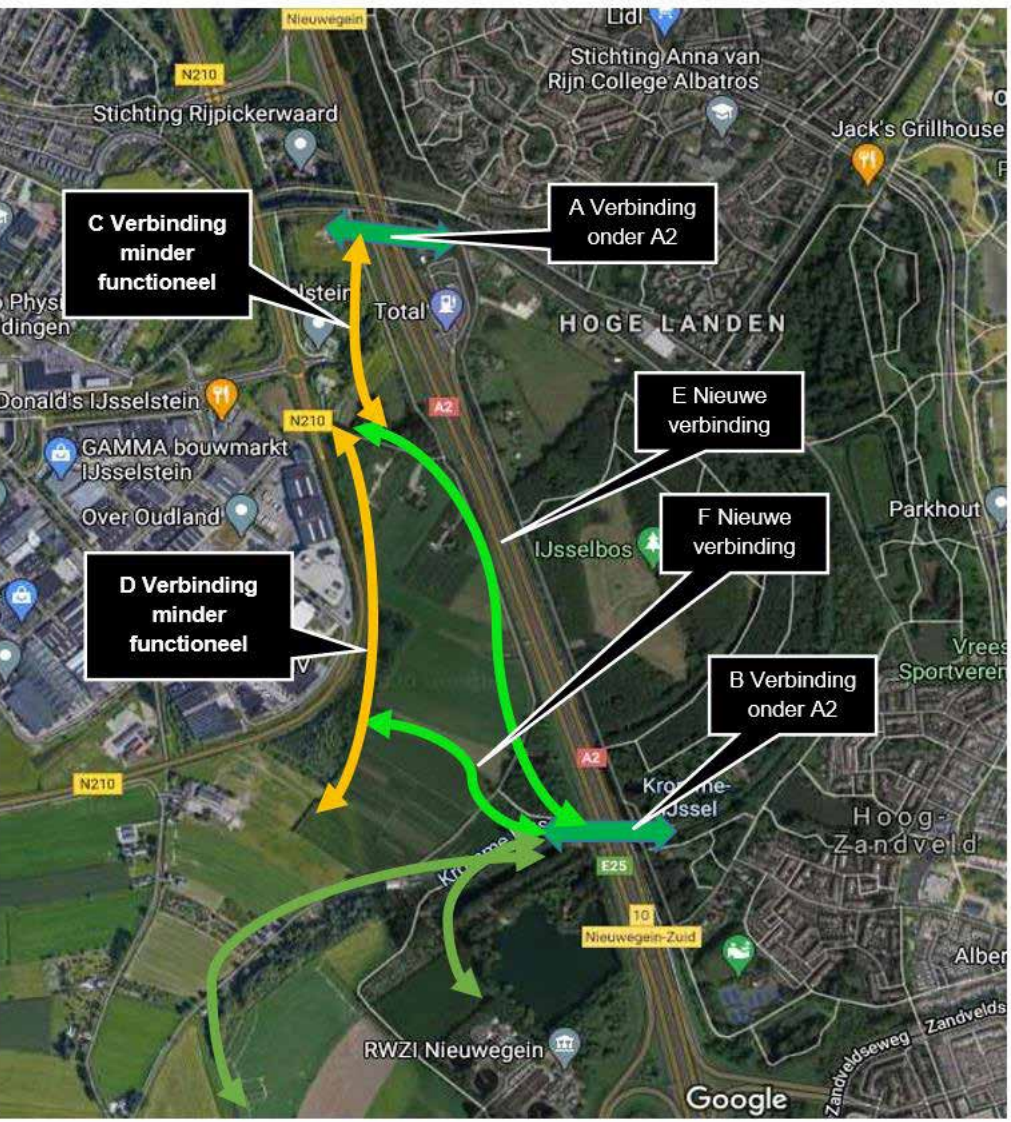
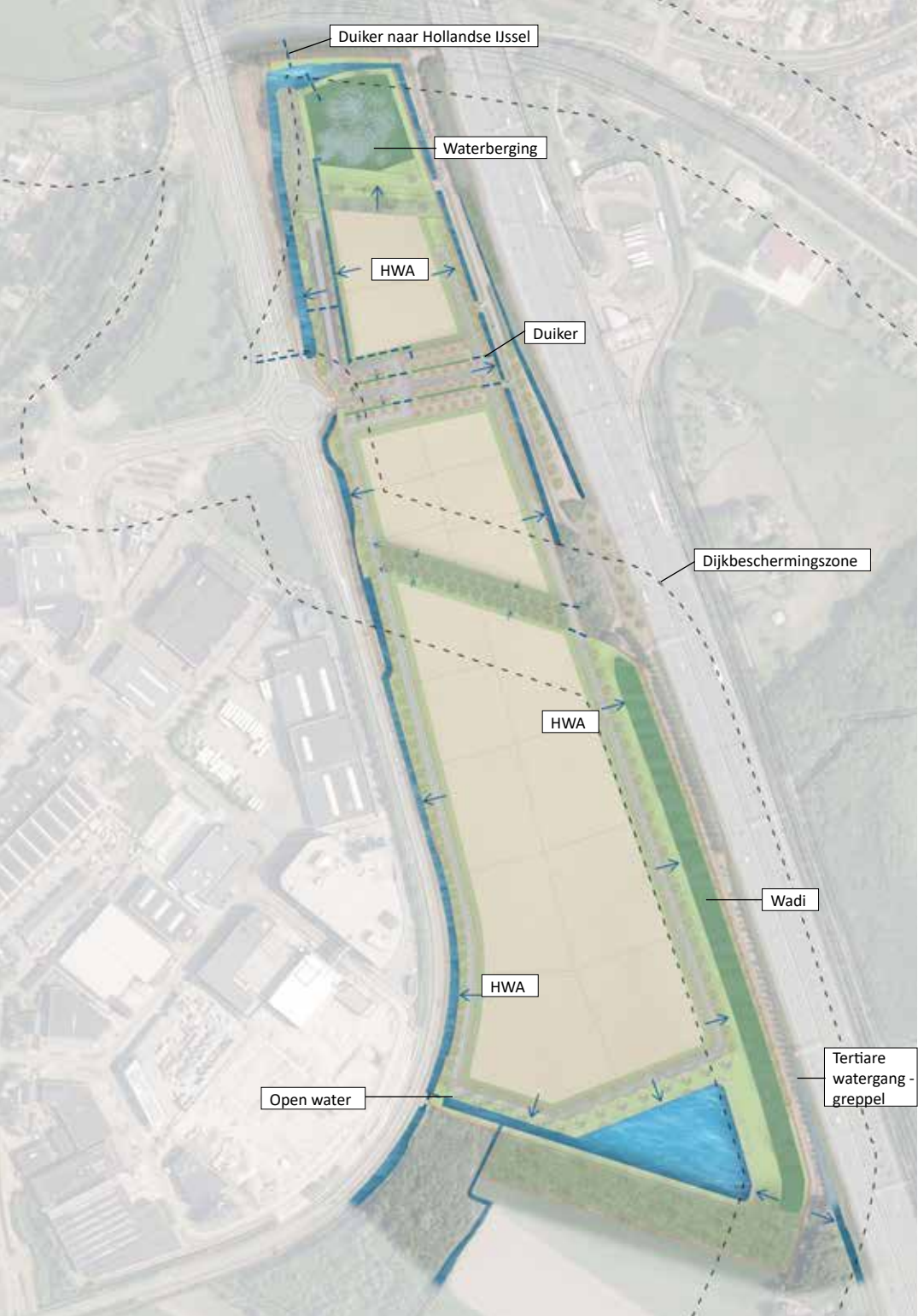
Nieuwe groenstructuur >



Analoog aan de Gemeentelijke Natuurwaardenkaart (30-06-2020) wordt een brede en afwisselende natuurzone voorgesteld langs de A2 die het groen aan de noordzijde langs de Hollandsche IJssel verbindt met de bestaande en nieuwe bosschages aan de zuidzijde waar tevens een faunapassage zit onder de snelweg. Deze zone bestaat in het noordelijk deel uit bermen en struweelzones op grond gebied van Nieuwegein en vanaf Hoogland naar het zuiden uit een brede zone met struwelen, de wadi met ruige flora en bomenrijen. Het Flora- en fauna-onderzoek (Econsultancy, Rapportage nader onderzoek ecologie Weg der Verenigde Naties te IJsselstein, 13 november 2020) beveelt aan de migratie-functie van het plangebied zoveel mogelijk te handhaven. Aan de zijde van de N210 is daarom voorzien in een doorgaande greppel / lage oeverzone met ruiggras en laag struweel. Daarmee kan De Kroon betekenis krijgen als stapsteen tussen de Hollandsche IJssel en het buitengebied ten zuiden van IJsselstein.

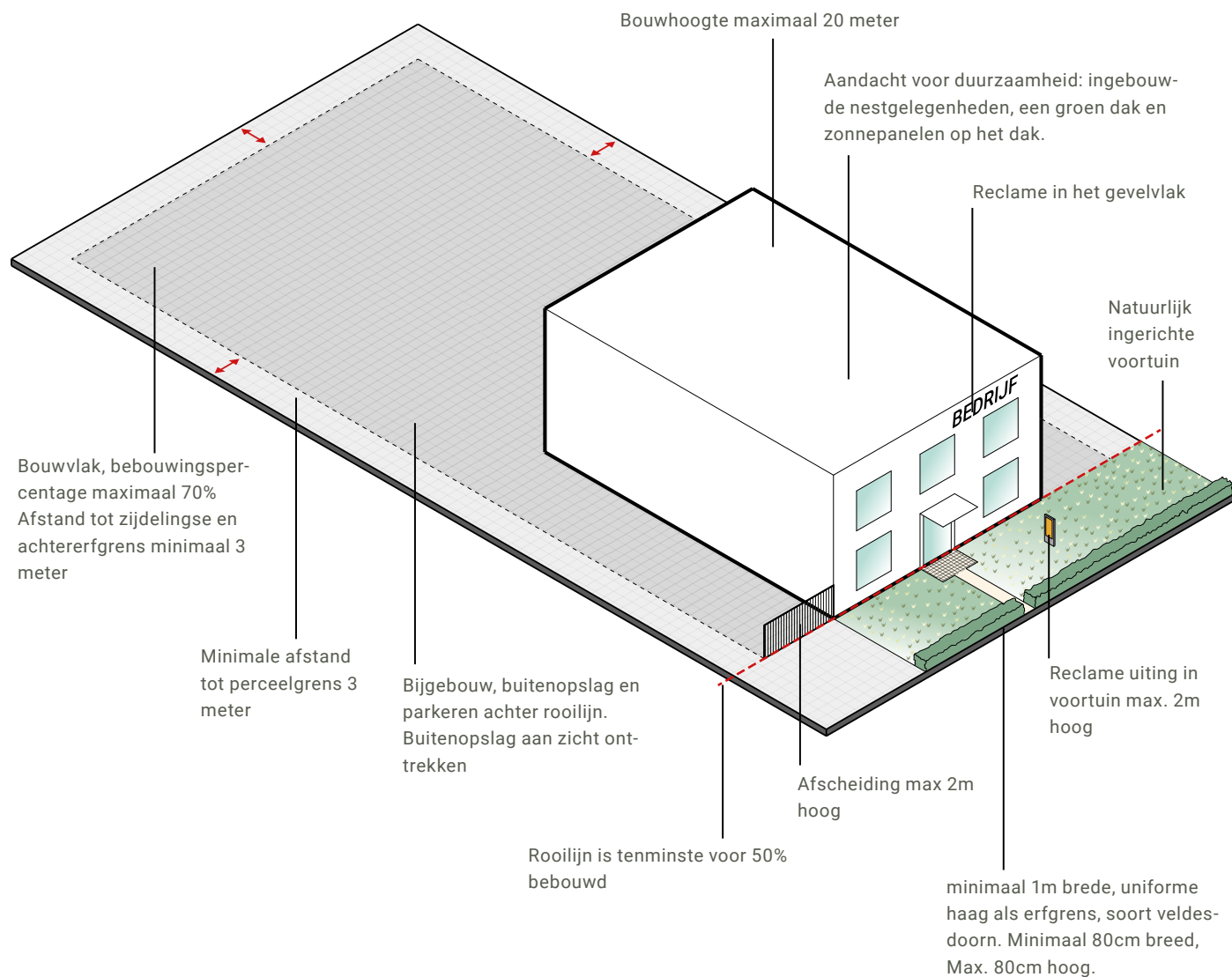
Naast het groene en natuurvriendelijke karakter van de openbare ruimte wordt duurzaamheid ook op kavelniveau gestimuleerd. De voortuinen dienen een groene inrichting te hebben, met een brede haag als erfscheiding. Er dient daartoe een terreininrichtingsplan te worden voorgelegd ter beoordeling. Ook wordt aandacht gevraagd aan het dakvlak. Dit kan worden ingericht als groen dak i.c.m. zonnepanelen, de zogenaamde solar-sedumdaken. Zo worden bedrijven gestimuleerd in het zoveel mogelijk natuur-inclusief bebouwen en inrichten van hun perceel.

Waterstructuurkaart >



Nieuwe verbindingzones volgens ecologisch onderzoek (bron: Econsultancy)

< Combinatie natuurwaardekaart IJsselstein met groenvisie De Kroon



Beeldkwaliteit

Bedrijventerrein De Kroon wordt een hoogwaardig bedrijventerreinen. Dit komt tot uitdrukking in zowel de openbare ruimte met zijn groene karakter, als in de bebouwing. Daarom worden in dit beeldkwaliteitplan eisen gesteld aan de bebouwing met betrekking tot de plaatsing op het kavel, de rooilijn en de representatieve gevel van de bebouwing (materialisering, kleurgebruik, reclame etc.). De representatieve gevels zijn alle gevels die gericht zijn naar de openbare ruimte: de rondweg, de Entree en het Hoogland.

Kavelinrichting

Alle kavels hebben een maximaal bebouwingspercentage van 70%. De bouwhoogte is maximaal 20 meter en moet in overeenstemming zijn met aansluitende bebouwing langs de N210. Alle kavels kennen een rooilijn op 5 meter afstand ten opzichte van de erfgrans aan de straatzijde. De rooilijn dient voor tenminste 50% bebouwd te zijn. Dit is de representatieve zijde van de bebouwing. De representatieve zijde is de voorkant van het gebouw. Hier bevindt zich de hoofdentree. Ook het kantoorgedeelte dient aan de voorzijde van het kavel te worden gesitueerd. De gevel heeft een uitnodigende uitstraling met voldoende en royale raamopeningen. Langs het Hoogland geldt geen rooilijn, maar de gevel aan het Hoogland dient wel een representatief karakter te hebben.

Enkele kavels hebben een rooilijn aan twee zijden van het kavel (aan weerzijde van de Entree en aan de zuidzijde van De Kroon). De bebouwing dient hier aan beide zijden een representatief karakter te hebben en heeft dus in feite

twee voorkanten. Zoals eerder op pagina 13 beschreven dienen de hoeken van deze kavels op subtiële wijze te worden geaccentueerd. Dat kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld met klein hoogteaccent op de hoek, of juist door de bebouwing in de hoek iets terug te laten springen.

Er dient ook een terreininrichtingsplan ter beoordeling voorgelegd te worden, welke net als de architectonische uitwerking van de bebouwing zal worden getoetst door stedenbouw en CRK. De ruimte tussen de erfgrans en de representatieve gevel(s) dient daarbij te worden ingericht als de voortuin van het kavel. Deze moet op een groene, natuurlijke wijze worden ingericht en dient een representatief karakter te hebben. Bijgebouwen en buitenopslag van goederen zijn hier niet toegestaan. Ook buitenopslag achter de rooilijn dient aan het zicht vanaf de openbare weg te worden onttrokken.

De erfafscheiding aan de straatzijde is een brede veldesdoorn haag van minimaal 1m breed en ca. 80cm hoogte. De haag staat geheel op eigen terrein en wordt beheerd door de eigenaar/gebruiker van het pand. In de rooilijn is een hogere afscherming (tot 2,5 meter) toegestaan, die qua kleur en materiaal is afgestemd op het ontwerp. Hekwerken zijn transparant, voorzien van spijlen (geen gaas), boven- en onderligger, zijn uitgevoerd in een matzwarte kleur en worden eventueel gecombineerd met een haag.

Duurzaamheid

Naast de natuurvriendelijke inrichting van de openbare ruimte dient ook op kavelniveau aandacht geschonken te worden aan duurzaamheid. Dat gebeurt met de groene invulling van de voortuin en de brede haag waar

allerlei vogels en kleine zoogdieren kunnen nestelen. Maar ook de bebouwing dient natuurinclusief te zijn met nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen. Ook het dakvlak heeft veel potentie wat betreft duurzaamheid. Een groen dak houdt water vast in het gebied en zonnepanelen op het dak zijn een mooie manier om duurzame energie op te wekken zonder aantasting van het landschap.

Materialisering en kleurgebruik

Het groene beeld van bedrijventerrein De Kroon overheerst, de bedrijfspanden daarachter vormen een rustig decor ten opzichte van het groen. De bebouwing mag gevarieerd zijn, maar niet schreeuwerig. Dat betekent dat de bebouwing zich bescheiden opstelt qua hoogte, materialisering, kleurgebruik en detaillering. Er wordt gestreefd naar een tijdloze en rustige uitstraling van de bebouwing. Er wordt gekozen voor duurzame, mooi verouderende materialen in een bij voorkeur donkere of gedekte kleurstelling. Het kleurgebruik dient afgestemd te zijn op de omgeving: natuurlijke kleuren in de lucht, de aarde, het groen en het water. Felle of sterk verzadigde kleuren en sterke contrasten kunnen alleen zeer beperkt, bij wijze van klein accent worden toegepast. Er dient sprake te zijn van één hoofdmateriaal, eventueel aangevuld met een ander materiaal of kleurstelling voor accenten.

Reclame en installaties

Reclame-uitingen in de vorm van letters en/of logo's zijn toegestaan in het gevelvlak. De reclame-uitingen zijn als integraal onderdeel van het gebouw meegenomen in het ontwerp, waarbij de maatvoering, kleurgebruik en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met het gebouw. Uitstekende delen of reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan. Maximaal twee reclame-uitingen per

bedrijf. Mechanisch bewegende delen, lichtlijnen en/of lichtcontourlijnen (neon e.g.), lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen verschijnend licht zijn niet toegestaan. Maximaal 1 vrijstaand reclamebord tot 2 meter hoog is toegestaan bij de entree van het kavel. Deze dient gesitueerd te zijn bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.

Installaties dienen opgelost te worden binnen het bouwvolume. Installaties mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat. Een opstaande rand om de installaties te maskeren is een optie. De installaties behoren opgelost te worden binnen de toegestane maximale bouwhoogte.



Representatieve zijde bedrijfsbebouwing aan de straat



Rustige, natuurlijke kleuren uit de omgeving, bij voorkeur in een donkere of gedekte kleurstelling.



Parkeren op eigen terrein, achter de rooilijn. De voortuinen zijn groen en representatief. Buitenopslag aan achterzijde, of in ieder geval uit het zicht vanaf de openbare weg.



Langs de N210: groene sfeer met sloot en bomenrij. De bebouwing is georiënteerd op de weg, maar op een terughoudende wijze wat betreft architectuur, bouwhoogte, materialisering, kleurgebruik en reclame-uitingen.



De prominente hoeken worden op subtiële wijze geaccentueerd



Groenzone langs de A2. De bebouwing staat in de rooilijn en vormt een rustige bebouwingswand, het groene beeld domineert.





Criteria

Kavelinrichting

- maximaal bebouwingspercentage van 70%
- minimaal 3 meter afstand tot zijdelingse en achtererfgrens
- rooilijn op 5 meter afstand van voorerfgrens
- terreininrichtingsplan met representatieve, natuurlijk groen ingerichte voortuin
- rooilijn dient voor tenminste 50% bebouwd te zijn
- parkeren achter de rooilijn, naast of achter het gebouw
- buitenopslag uit het zicht, achter het gebouw

Bouwmassa

- maximale bouwhoogte 20 meter
- rooilijn dient voor tenminste 50% bebouwd te zijn

Architectuur

- representatieve zijde van de bebouwing aan straatzijde
- representatieve zijde is voorkant van het gebouw, met hoofdentree en kantoorgedeelte. Voorgevel heeft een uitnodigende uitstraling met voldoende en royale raamopeningen
- rustige, tijdloze architectuur, ondergeschikt aan groene beeld van De Kroon
- De op pagina 12 aangegeven prominente hoeken verdienen in architectonische zin extra aandacht. In lijn met de getoonde referentiebeelden worden deze hoeken op subtiele wijze geaccentueerd

Materialisering

- Bij representatieve gevels wordt gekozen voor duurzame, mooi verouderende materialen, bij voorkeur in donkere ofgedekte kleurstelling

- één hoofdmateriaal, eventueel aangevuld met een ander materiaal of kleurstelling voor accenten
- kleurstelling past bij natuurlijke kleuren uit de omgeving

Duurzaamheid

- groene invulling voortuin
- nestgelegenheden voor dieren opnemen in het gebouw
- groene daken in combinatie met zonnepanelen

Erfscheidingen

- veldesdoornhaag van 1 meter breed en 80cm hoog als erfscheiding aan voorzijde
- hoge erfscheiding tot 2,5m hoogte aan voorzijde alleen toegestaan in de rooilijn. Hekwerken zijn transparant, voorzien van spijlen (geen gaas), boven- en onderligger, zijn uitgevoerd in een matzwarte kleur en worden eventueel gecombineerd met een haag

Reclame en installaties

- reclame-uitingen in de vorm van letters en/of logo's toegestaan in het gevelvlak en als integraal onderdeel meegenomen in het ontwerp
- geen uitstekende delen of reclame-uitingen op het dak
- maximaal twee reclame-uitingen per bedrijf
- geen bewegende delen, lichtlijnen of lichtreclame
- Eén reclamezuil met een maximale hoogte van 2 meter en een maximale breedte van 1 meter toegestaan in de voortuin, bij de entree van het kavel
- installaties zijn opgelost binnen het bouwvolume
- installaties mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat
- installaties behoren opgelost te worden binnen de toegestane maximale bouwhoogte van 20 meter

Colofon

Bedrijvenpark De Kroon - IJsselstein

oktober 2021

Projectnummer 2846A

Opdrachtgevers:

Dennis van Hilten

Van Wijk Vastgoed & Ontwikkeling B.V.

Proces- en projectmanager

Ron de Haas

De Haas Management en Advies BV

Ontwerp:

Paul van Kerkoerle

Daniel van Eck

Jeroen Heij

SVP Architectuur en Stedenbouw

SVP Architectuur en Stedenbouw

Adviesbureau Haver Droeze

I.s.m.:

Paul Damen

gemeente IJsselstein

