

Lage Dijk-Noord

IJsselstein

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan



PROJECT

Lage Dijk-Noord, IJsselstein

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan

Projectnummer: SR230063

INITIATIEFNEMER

HBC Planontwikkeling

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 2679198

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

21 november 2023



Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Analyse	7
2.1	Ruimtelijke analyse	7
3	Uitgangspunten	11
4	Stedenbouwkundig plan	15
4.1	Ruimtelijke hoofdopzet	15
4.2	Groen en water	15
5	Beeldkwaliteit	17



IJsselstein

Nieuwegein

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Lage Dijk-Noord 28 in IJsselstein is momenteel een hengstenhouderij gevestigd. Het voornemen bestaat om deze locatie te herontwikkelen naar een bedrijventerrein. Daarmee sluit het aan bij het omliggende bedrijvengebied en vormt de locatie een logische afronding van het geheel.

De herontwikkeling van het plangebied past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied noord en zuid'. Hiervoor dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Om te komen tot een nieuw bestemmingsplan dient eerst bepaald te worden hoe het plangebied stedenbouwkundig ingevuld wordt. Hiervoor is dit stedenbouwkundig plan (SP) opgesteld in combinatie met een beeldkwaliteitplan (BKP).

1.2 Doel

Dit SP en BKP is opgesteld om richting te geven aan de ruimtelijke en architectonische invulling van het plangebied, als basis te dienen voor het opstellen van het noodzakelijke bestemmingsplan en kan het als toetsingskader dienen.

1.3 Plangebied

De locatie ligt in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein Over Oudland in de gemeente IJsselstein. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een watergang met daarachter de Techniekweg. Ten oosten grenst het aan de toegangsweg Lage Dijk-Noord. Aan de zuidzijde ligt de N210. Een fietstunnel maakt de verbinding met Lage Dijk-Zuid en enkele (agrarische) bedrijven. De westzijde van het plangebied grenst aan een watergang die in verbinding staat met de omliggende polder waar zich de Gerbrandytoren bevindt.

Het plangebied heeft een omvang van circa 19.660 m².

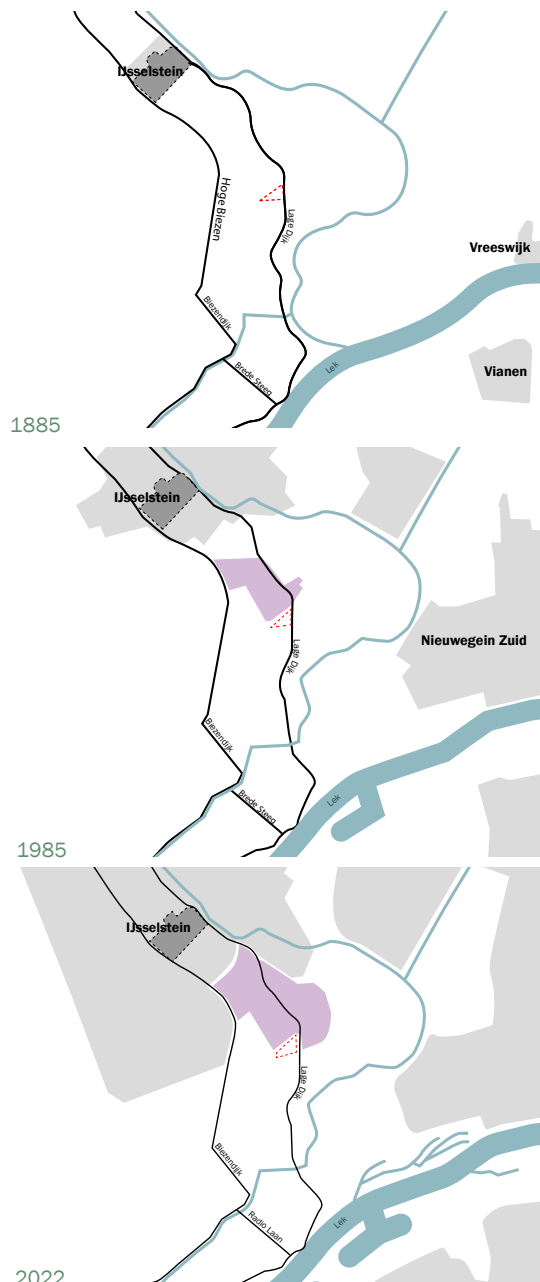
1.4 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk gaat hoofdstuk 2 in op de ruimtelijke analyse. Hoofdstuk 3 beschrijft en verbeeldt de belangrijkste uitgangspunten die het vertrekpunt vormen voor het stedenbouwkundig plan. Hoofdstuk 4 beschrijft en toont het stedenbouwkundig plan gecombineerd met het beeldkwaliteitplan.



N210





2022
^ Analyse historische ontwikkeling plangebied

< Ligging plangebied

2 Analyse

2.1 Ruimtelijke analyse

Historie

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van IJsselstein direct tegen de N210 in de oksel van het bedrijventerrein Over Oudland. De Lage Dijk, waar het plangebied direct aan ligt, vormde de verbinding tussen de Lekdijk en het oude centrum van IJsselstein door de Over Oudlandsche polder. Eind jaren '60 werd het bedrijventerrein Lagedijk als eerste ontwikkeld buiten de kern van IJsselstein. Later in de jaren '80 werd het westelijk deel van het bedrijventerrein Over Oudland ontwikkeld. Vervolgens werd begin 2000 dit bedrijventerrein verder oostwaarts ontwikkeld over de Lage Dijk. Het plangebied heeft hierbij altijd een bijzondere positie gehad. Het vormde een driehoekig perceel in de verder vrij rationeel verkavelde polder. Dit zowel in de oorspronkelijk Oud Overlandsche polder, als door de jaren heen bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

De boerderij in het plangebied stamt uit 1900. Uit oude topkaarten (1885) blijkt dat er op deze plek al eerder bebouwing heeft gestaan.

Landschap

De oriëntatie van het landschap volgt overwegend de kavelrichting van polder Over-Oudland. De richting van de bebouwing van het bedrijventerrein Over Oudland is hierop gebaseerd. De gevels van de gebouwen volgen de richting van de polderpercelen en voor een deel de provinciale weg N210. Langs deze weg staan de gebouwen met de gevel hierop geïntendeerd. Door deze oriëntatie heeft deze rand een hoogwaardige uitstraling naar buiten toe en presenteren bedrijven zich nadrukkelijk aan deze rand.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de Energieweg/Techniekweg. Deze vormt een duidelijke overgang met het overgebleven stukje open polderlandschap en het oude bebouwingslint van de Hogebiezendijk. In dit nog open stukje polder staat een TV-zendmast, de Gerbrandytoren. Deze vormt voor heel IJsselstein en ver daarbuiten een duidelijk herkenningspunt.



Baronieweg

Weg der Verenigde Naties

Hogebiezendijk

Weg der Verenigde Naties

A2



^ Foto's bestaande situatie en omgeving

< Analysekaart landschap, rooilijn en oriëntatie

Rooilijn en oriëntatie

Kijkend naar de bredere opzet van het omliggende gebied is de oriëntatie op het open landschap en de N210 goed te zien. De rooilijnen van het bedrijventerrein aan de westzijde volgen nadrukkelijk de richting van het landschap. Voorgevels staan aan de Energieweg/Techniekweg enigszins versprongen ten opzichte van elkaar en vormen zo de rand langs deze polder.

Naast het open polderlandschap is ook de N210 leidend in de oriëntatie van de bebouwing hierop. Het plangebied maakt nadrukkelijk onderdeel uit van de gebouwde rand langs de N210. Op een aantal plekken is hier ruimtelijk nadrukkelijk op ingespeeld. Dit onder andere nabij de rotonde van het Nelson Mandelaplein en de hoek van de N210 en de Hogebeiezendijk.

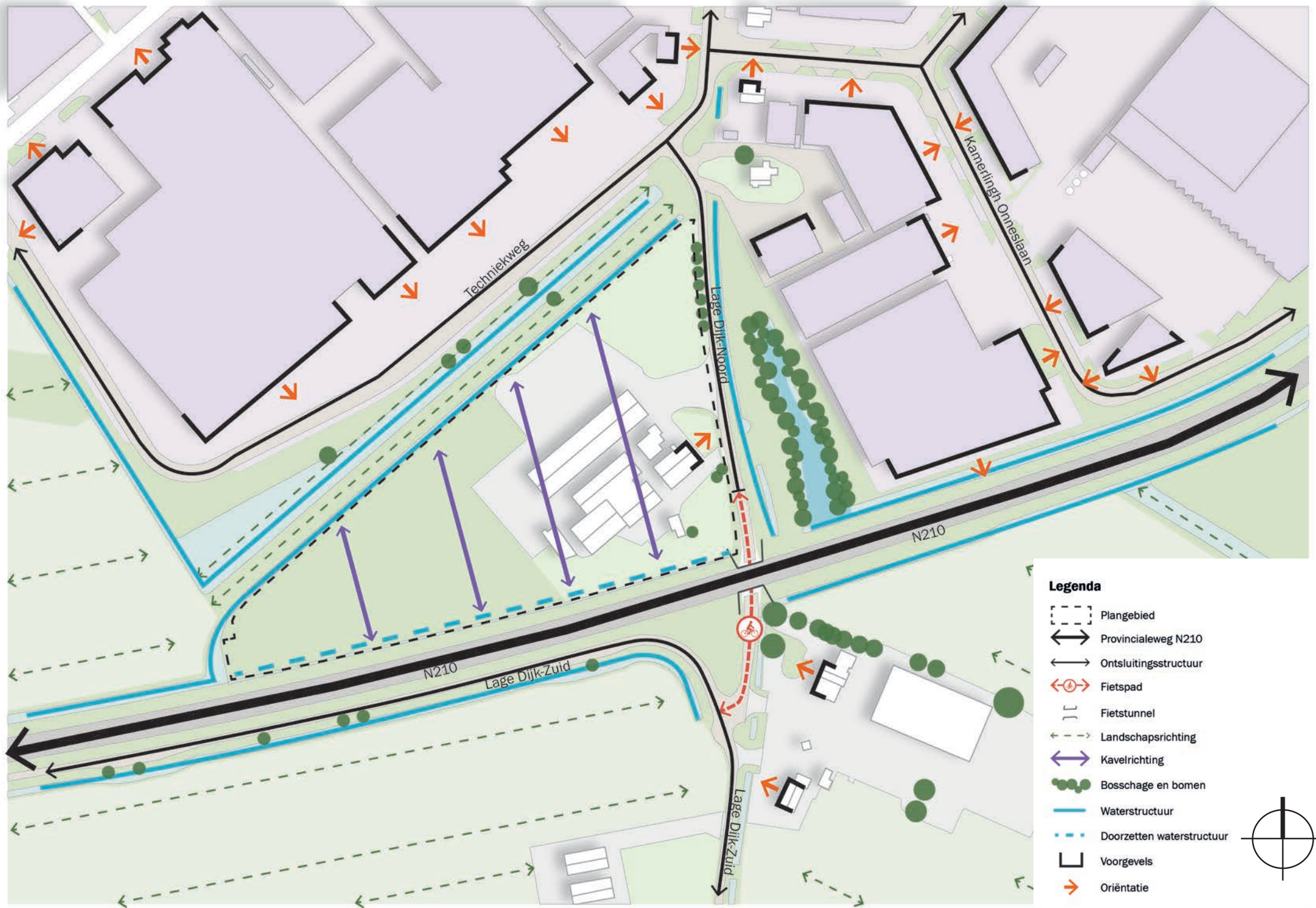
Voor de locatie biedt dit een mooie kans om extra accenten aan te brengen als entree of kop aan de N210 en het bedrijventerrein Oud Overland en meer ondergeschikt aan de Lage Dijk-Noord. De omliggende watergangen bieden hiervoor ook een interessante aanwezige kwaliteit. Zo kan maximaal ingespeeld worden op deze bijzonder locatie.

Water en groen

Rondom het plangebied liggen enkele watergangen. Langs de N210 ligt een watergang, die ter plaatse van de westpunt van het plangebied afbuigt naar het noordoosten. Deze loopt door tot de Lage Dijk-Noord. Met een duiker gaat deze onder de weg door en gaat vervolgens over in een watergang die aan de oostzijde van de Lage Dijk-Noord ligt. Hier ligt een groen- en waterrijk gebiedje dat bestaat uit een cluster van bomen rondom een brede watergang. Deze loopt verder richting het oosten langs de noordzijde van de N210.

Het groencluster, aan de oostzijde van het plangebied, bestaat uit watervaste soorten als wilg. Direct ten oosten, aan de rand van het plangebied, staat een walnotenboom. Ten noorden van de planlocatie staat een reeks populieren, 6 stuks in totaal.

Direct ten zuiden van de Techniekweg ligt een brede watergang. Deze komt van de watergang gelegen langs de Energieweg en stopt ter plaatse van de Lage Dijk-Noord. Tussen beide watergangen is een groenstrook gelegen van ca. 10 meter breed.



3 Uitgangspunten

Op basis van voorgaande analyse en het locatiebezoek zijn de belangrijkste uitgangspunten geformuleerd. Dit zowel ruimtelijk, functioneel als milieu-planologisch. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het stedenbouwkundig plan:

Ruimtelijk

- De ontwikkeling van het plangebied gaat uit van bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.2 die aansluit bij de omgeving;
- Een in de omgeving passend plan dat stedenbouwkundig en landschappelijk goed aansluit bij het karakter van het gebied en omgeving;
- De openheid van het aanliggende landschap en structuur van het bestaande bedrijventerrein dient als basis voor de ruimtelijke hoofdstructuur;
- Ruimtelijk rekening houden met eventueel te hanteren milieu-afstanden;
- Het karakter van de bebouwing dient in te spelen op de ligging van het plangebied aan de N210 en het open polderlandschap;

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied, de Lage Dijk-Noord, bestaat uit een smalle, voor auto's, doodlopende toegangsweg van circa 3 meter breed. Deze weg loopt als fietspad onder de N210 door. Tot aan de Lage Dijk-Zuid en Lagedijk-West loopt dit fietspad door en sluit hier op aan.

Naar het noorden toe loopt de Lage Dijk-Noord door naar het oosten en heeft daar een breedte van circa 7 meter. Vanaf dit punt heeft de Lage Dijk-Noord aan beide zijde van de rijbaan een fietsindicatiestrook. Vanaf de T-splitsing gaat de weg over naar het westen in de Techniekweg. Aan de zuidzijde van deze weg ligt ter plaatse een aantal langspaarkeerplaatsen voor vrachtwagens.

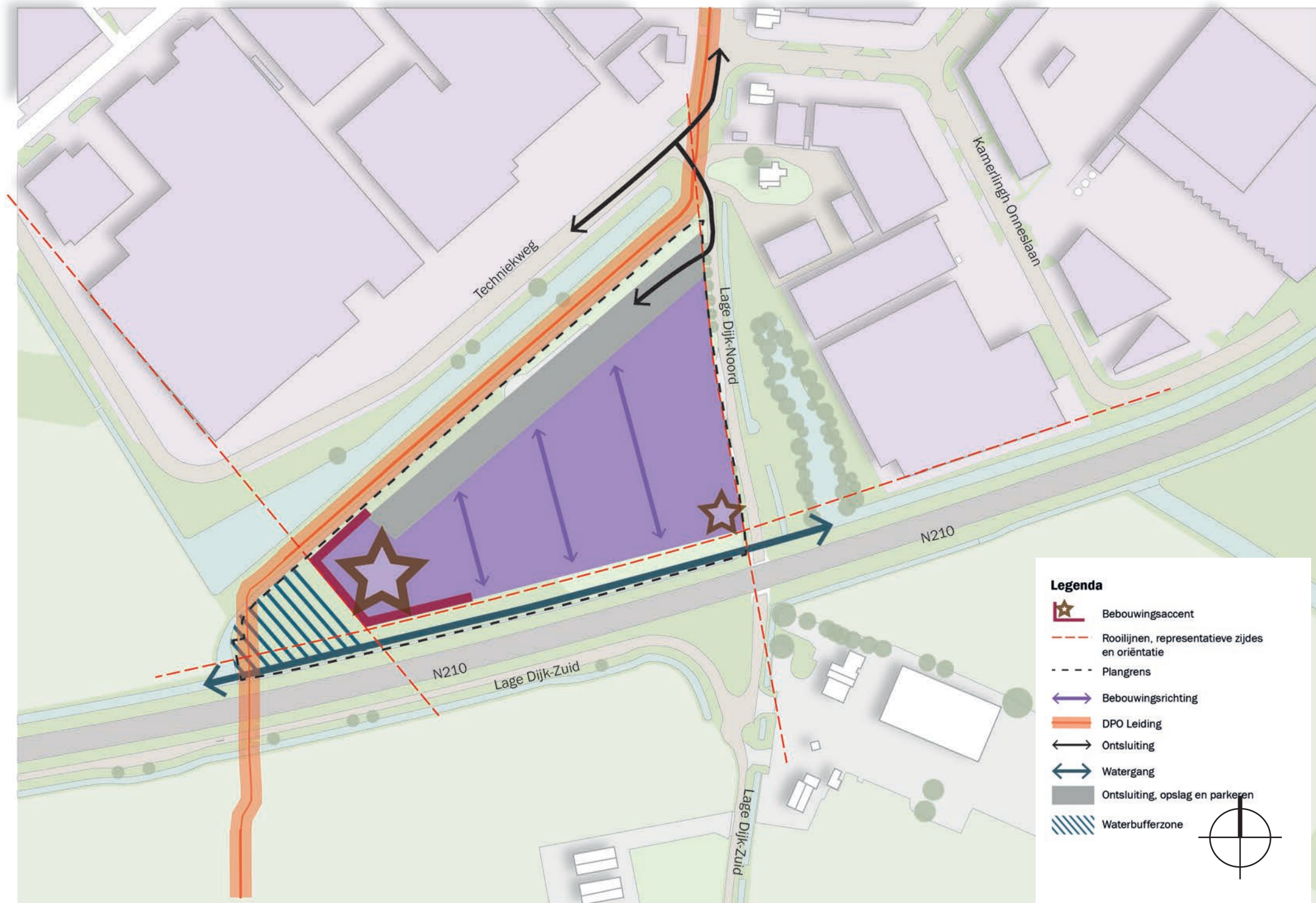
Op een hoger schaalniveau maakt de Lage Dijk-Noord de verbinding met de Baronieweg en de N210. De regionale ontsluiting in het omliggende gebied bestaat uit de N210 en de A2. Richting het noorden maakt deze de verbinding met de A2 en richting het zuidoosten richting Schoonhoven.

Aan de noordzijde staat een enkele boom langs deze watergang. Verder in het plangebied zelf komt geen bijzonder groen voor, op een enkele boom na.

Kabels en leidingen

Voor deze analyse is een KLIC-melding uitgevoerd. Hieruit volgt dat nabij het plangebied een DPO leiding (Defensie Pijpleiding Organisatie) ligt. Deze bevindt zich ten noorden en westen van het plangebied en heeft een leiding - brandstof bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied noord en zuid'. Binnen deze bestemming, met een breedte van ca. 10 meter, mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Hier moet dus nadrukkelijk rekening mee worden gehouden.

Verder komen er geen noemenswaardige kabels en leidingen voor in het plangebied.



- De bouwhoogte dient te passen bij het bestaande bedrijventerrein (± 10 meter) enerzijds en vraagt om een bijzonder accent (max. 14 meter) op de kop aan de westzijde en een kleiner (architectonisch) accent aan de oostzijde (Lage Dijk-Noord);
- Het huidige profiel en karakter van de Lage Dijk-Noord dient ter plaatse zoveel als mogelijk gerespecteerd te worden;
- De open(bare) ruimte dient aantrekkelijk en duurzaam te zijn ingericht;
- Parkeren dient te voldoen aan de gemeentelijke norm;
- Parkeren wordt landschappelijk ingepast en uit het zicht van de N210 en Lage Dijk-Noord;
- Buitenopslag is niet toegestaan;
- Extra water (watercompensatie) aansluiten op het bestaande watersysteem;
- Bestaande opgaande beplanting zoveel als mogelijk handhaven en inpassen binnen een robuuste groenstructuur.

Programma

- Afhankelijk van de vraag een optimale ontwikkeling van één grote of maximaal 10 kleinere bedrijfskavel(s);
- Het programma dient aan te sluiten bij de visie van de gemeente IJsselstein.

Verkeer en parkeren

- De auto-hoofdontsluiting vindt plaats vanaf de Lage Dijk-Noord;
- Ter plaatse dient de Lage Dijk-Noord (gedeeltelijk) geschikt gemaakt te worden als ontsluiting voor bedrijfskavels;
- Voor de parkeernormen dient het Parkeerbeleidsplan IJsselstein 2006 te worden aangehouden of diens opvolger. Uitgaande van Rest bebouwde kom;
- Parkeren op eigen terrein zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en landschappelijk ingepast.

Openbare ruimte

- Inrichting van de openbare ruimte conform de richtlijnen van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente IJsselstein;
- Nieuwe beplanting dient gebiedseigen te zijn en te voorzien in voldoende gelaagdheid;
- Het nieuwe werkgebied dient voldoende drooglegging te krijgen conform de eisen van het waterschap;
- Er dient voldoende oppervlaktewater te worden gerealiseerd conform de eisen van het waterschap;

Duurzaamheid

- Toepassen van PV-panelen bij voorkeur in combinatie met een groen dak;
- Voorkeursvolgorde hemelwater: vasthouden (op eigen terrein), bergen (in watersysteem) en afvoeren (via riool);
- Variatie nieuwe gebiedseigen beplanting voor vergroten biodiversiteit;
- Inrichting van de openbare ruimte conform de Integrale Visie Openbare Ruimte of diens vervanger van de gemeente IJsselstein.



4 Stedenbouwkundig plan

Op basis van de analyse en de uitgangspunten is het stedenbouwkundig plan opgesteld. Binnen de ruimtelijke hoofdopzet zijn diverse verkavelingsmodellen mogelijk variërend in kavelomvang. Dit biedt flexibiliteit waarmee ingespeeld kan worden op de vraag vanuit de markt.

4.1 Ruimtelijke hoofdopzet

De ruimtelijke hoofdopzet gaat uit van het continueren van de bestaande voorgevelrooilijnen, inclusief representatieve gevels, langs de N210 aan de zuidzijde en de Technieweg aan de westzijde. Zo krijgt het bestaande bedrijventerrein Oud Overland een logische afronding op deze hoek. Aan de zijde van de N210 wordt het profiel met water doorgetrokken, zodat dit in beeld aansluit bij het oostelijk gelegen bedrijventerrein.

Op de hoek aan de zuidwestzijde vormt het hier voorgesteld water samen met een bijzonder gebouw het accent aan deze zijde van het plan. Dit draagt bij aan de leesbaarheid van het

bedrijventerrein aan de N210. Aan de andere zijde, op de hoek van de Lage Dijk-Noord wordt een kleiner accent voorgesteld.

Aan de noordzijde van de kavel is de ontsluiting voorzien die via de Lage Dijk-Noord rechtstreeks op de Technieweg wordt ontsloten. Daarmee wordt de ‘bundel’ van infra, zowel boven- als ondergronds, bij elkaar gelegd. Daarmee heeft de bestaande DPO-leiding nauwelijks invloed op de ontwikkelingspotentie van het plangebied.

De bedrijfsstraat aan de noordzijde biedt voor zowel vrachtverkeer als autoverkeer toegang tot de bedrijfskavel(s).

De Lage Dijk-Noord wordt met deze opzet ontzien van zwaar vrachtverkeer en kan zo een aantrekkelijke route zijn voor langzaamverkeer.

De hoofdopzet laat een flexibele indeling toe. Zo kan één kavel worden gerealiseerd, maar is het ook mogelijk om een aantal (maximaal 10) kleinere kavels te realiseren.

4.2 Groen en water

Groen en water maken nadrukkelijk onderdeel uit van de stedenbouwkundige opzet. Aan drie zijden van de kavel ligt water. Aan de noordzijde ligt een bestaande watergang die gehandhaafd blijft. Aan de zuidzijde wordt de bestaande greppel opgewaardeerd tot watergang. Het bestaande profiel ten oosten van het plangebied wordt daarmee doorgezet en voorziet in de watercompensatie.

De ‘kop’ van de kavel wordt op een bijzondere ruimtelijke en waterrijke wijze ingepast. Een natuurvriendelijk oever aan de zijde van de bedrijven versterkt dit beeld.

Aan de zijde van de N210 en de Lage Dijk-Noord maakt groen de overgang naar de bedrijfskavel(s). Deze groene inrichting sluit aan bij het karakter van de omgeving en het profiel langs de N210.



Doorzetten van bestaande gevelrooilijn aan de N210



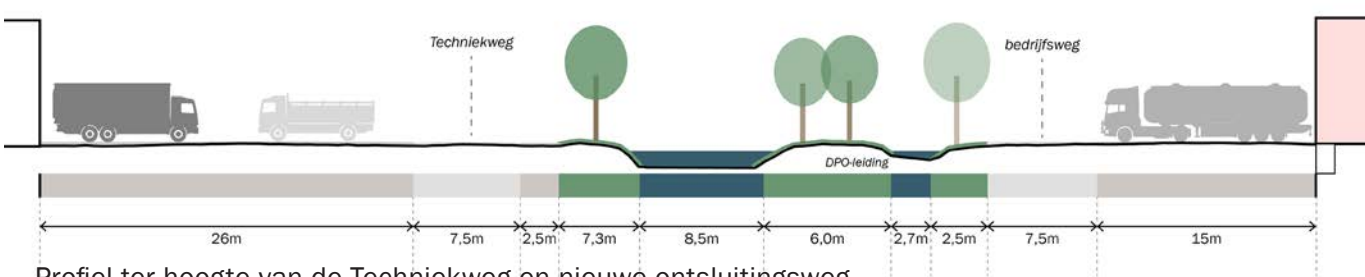
Bijzonder accent op de 'kop' aan het water georiënteerd op de N210



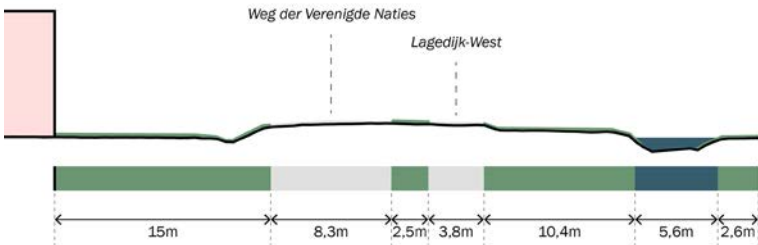
Subtiel accent op de hoek van de N210 en Lage Dijk-Noord



Representatieve voorgevel gericht op de openbare ruimte



Profiel ter hoogte van de Techniekweg en nieuwe ontsluitingsweg



Profiel ter hoogte van N210 - Weg der Verenigde Naties

5 Beeldkwaliteit

De bedrijfskavel(s) zijn gericht op de N210 en daarmee goed zichtbaar vanaf deze weg. Daarbij worden op basis van het stedenbouwkundig plan beeldkwaliteitseisen eisen gesteld. Naast deze zichtbaarheid spelen ook andere zaken een rol ten aanzien van de beeldkwaliteit. Daarmee moet worden gedacht aan verplichte rooilijnen, representatieve zijde, bouwhoogte, accenten, inrichting kavel, reclame uitingen, etc.

Hierna wordt ingegaan op deze beeldkwaliteit aan de hand van criteria die ingaan op onder andere positie en oriëntatie, bouwmassa, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik, duurzaamheid en inrichting eigen terrein.

5.1 Criteria

Positie en oriëntatie

- Gebouwen dienen met hun representatieve gevels in de voorgevelrooilijn geplaatst te worden. Deze ligt langs de N210 op circa 11 meter uit de eigendomsgrens in lijn met de naastegelegen bedrijfsbebouwing. Op de

‘kop’ in lijn met de bestaande bebouwing langs de Techniekweg;

- Minimaal 50% van de voorgevelrooilijn dient bebouwd te zijn;
- De afstand tot de zijdelingse en achtererfgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- De oriëntatie van de representatieve zijdes en gebouwen is gericht op de aanliggende openbare ruimte;
- De voorzijde van het gebouw dient een representatieve, bij voorkeur, deels groene gevel te zijn. Dit geldt tevens voor bedrijfsverzamelgebouwen.

Bouwmassa

- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter. Voor accenten geldt een maximale bouwhoogte van 14 meter;
- Bijzonder accent op de ‘kop’ van de kavel (tweezijdige oriëntatie en representatief);
- Subtiel accent aan de zijde van de N210|Lage Dijk-Noord (tweezijdige oriëntatie en representatief);
- De bouwmassa bestaat uit een samengesteld

volume of twee onderscheidende volumes (kantoor- en bedrijfsgedeelte);

- Binnen de hoofdmassa zijn beperkte bebouwingsaccenten (bv. entree's) toegestaan;
- Het bebouwingspercentage van het bouwperceel is maximaal 70%;
- Bijgebouwen worden bij voorkeur geïntegreerd in het hoofdvolume.

Vormgeving

- De bebouwing heeft een rustige tijdloze architectuur;
- De gevels hebben een overwegend horizontale geleding;
- Kantooreenheden, entrees, erkers en dergelijke zijn bij voorkeur in het hoofdvolume opgenomen en vormen architectonisch transparante accenten in de gevels;
- Door middel van verschoven gebouwdelen, uitsneden, overstekken en ‘gaten’ in de gevel krijgen de volumes hun bijzondere karakteristiek;
- Luifels zijn slechts toegestaan bij de laad- en



Parkeren op eigen terrein. Laden en lossen aan de achterzijde en landschappelijk ingepast. Opslag bij voorkeur inpandig oplossen.



Duurzame materialen: bijvoorbeeld houten gevels gecombineerd met groen



Bedrijfsnaam en logo integraal onderdeel van de architectuur

losruimtes, aan de zij- en/of achterkant van de bebouwing. Deze luifels zijn integraal onderdeel van het architectonische ontwerp;

- Installaties (luchtzuiveringsinstallaties, enz.) dienen architectonisch opgelost te worden binnen het bouwvolume en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte;
- Platte daken dienen maximaal voorzien te worden van PV-panelen (evt. gecombineerd met groen dak);
- Reclame, anders dan logo en naamsvermelding d.m.v. losse letters op de voor- en achtergevel, is niet toegestaan. Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt één vermelding per bedrijfsunit;
- Bedrijfsnaam en logo dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur van het gebouw en bescheiden van omvang. Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt één en dezelfde uitstraling.

Kleur- en materiaalgebruik

- De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen van duurzame materialen. In een donkere of gedekte kleurstelling;

- Één hoofdmateriaal aangevuld met een ander materiaal of kleurstelling voor accenten;
- Het kleurgebruik dient afgestemd te zijn op de omgeving: natuurlijke kleuren als de lucht, de aarde, het groen en het water;
- Het gebruik van spiegellend of gekleurd glas is niet toegestaan.
- Indien er sprake is van meerdere bedrijven dient het materiaal- en kleurgebruik op elkaar afgestemd te worden.

Duurzaamheid

- Toepassen van duurzame materialen. Bijvoorbeeld hout gecombineerd met deels groene gevels;
- Nestgelegenheden voor dieren opnemen in het gebouw;
- Groene daken gecombineerd met zonnepanelen;
- Maximale groene invulling randen van bedrijfskavel ten behoeve van biodiversiteit en klimaatadaptatie;
- Toepassen van laadpalen.

Inrichting eigen terrein

- Groene erfafscheidingen of hekwerken gecombineerd met hagen als onderdeel van een totaal inrichtingsplan;
- Het parkeren (personeel en bezoekers) en laden en lossen vindt plaats op eigen terrein;
- Buitenopslag is alleen toegestaan buiten het zicht vanaf de openbare weg en landschappelijk ingepast. Buitenopslag voor de voorgevel is niet toegestaan;
- Het voorterrein, zijde N210, moet bijdragen aan een aantrekkelijke groene werkomgeving in aansluiting op de aanliggende watergang;
- Aan de zijde van de Lage Dijk-Noord maakt een groene inrichting de overgang naar deze weg;
- Per kavel is er maximaal 1 reclamezuil toegestaan, aan voor- of achterzijde, van maximaal 2,0 meter hoog;
- Materiaalkeuzen sluiten aan bij het beeld van het openbaar gebied;
- Parkeerplaatsen vormgeven in half- of open verharding;
- Alle hekwerken zijn transparant en dienen uitgevoerd te zijn in een zwarte kleurstelling. De hoogte is maximaal 2 meter.



burosro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement