

Bedrijventerrein

# De Kroon

IJsselstein

Stedenbouwkundige visie  
en beeldkwaliteitplan

September 2022

A photograph of a road scene. In the foreground, there is a dirt path leading through tall green grass with yellow wildflowers. In the background, a multi-lane road has several vehicles, including a red truck and a silver car. To the right, there is a gas station with a red canopy. The sky is blue with scattered white clouds.

**SVP**

## Inhoudsopgave

Inleiding	3	Beeldkwaliteit	26
		Kavelinrichting	26
		Bouwmassa en geleding	27
Locatie en Randvoorwaarden	5	Architectuur, materialisering en kleurgebruik	27
Hoge Dijk, nu Hoogland	7	Duurzaamheid	27
Compensatiebos	7	Erfscheidingsen	28
		Reclame	28
Nota van Uitgangspunten	9	Beeldkwaliteitscriteria	33
Stedenbouwkundig plan	10		
Groen karakter	11	Colofon	34
Hoofdstructuur	11		
Hoogland	11		
Waterstructuur	13		
Hoogwaardig bedrijventerrein	13		
Principeprofielen openbare ruimte	16		
Groenvisie	21		
Landschappelijke ondergrond	21		
Duurzaamheid	2		

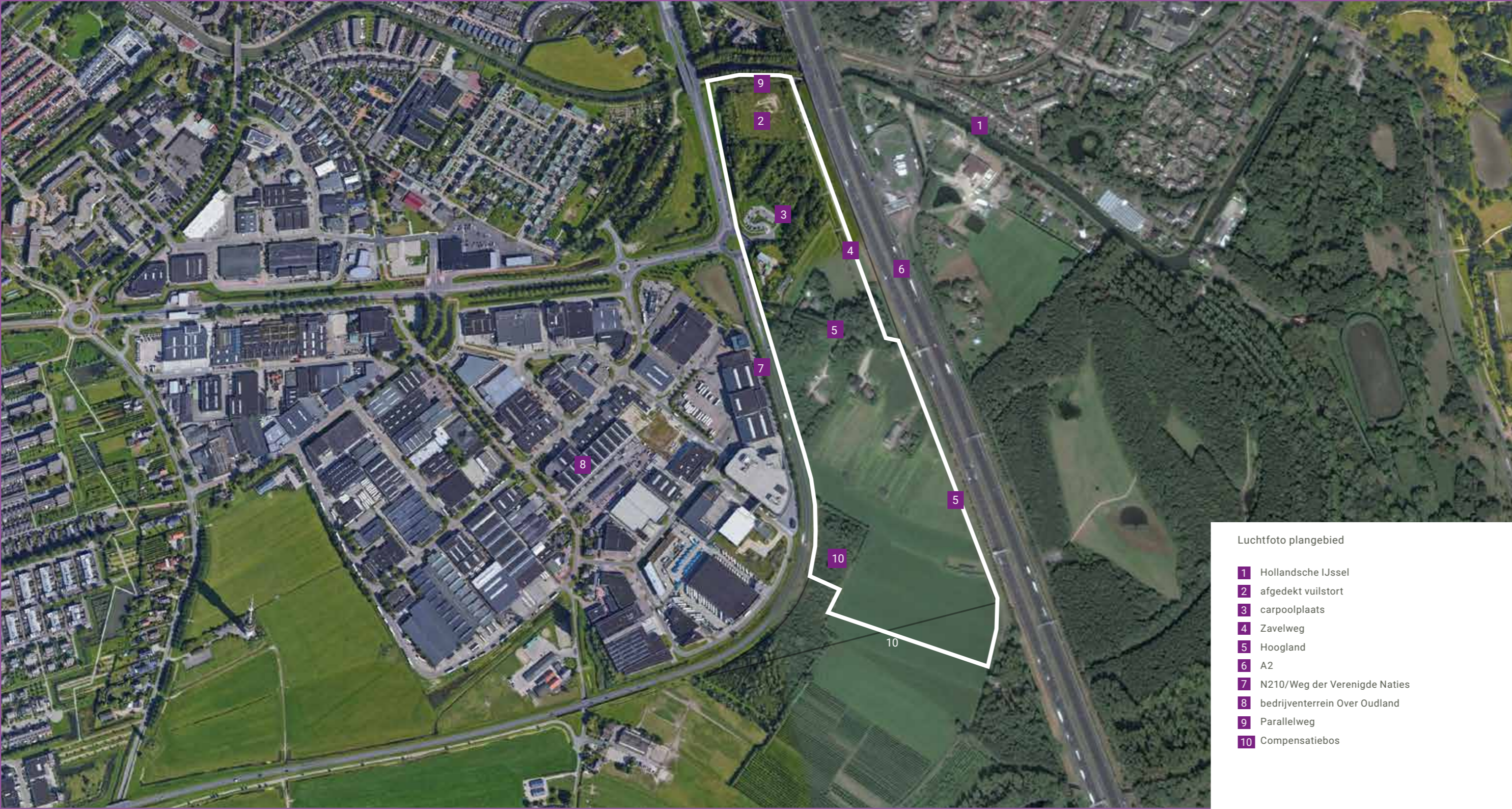
## Inleiding

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 moet het Hoogland als dijk en als waardevol landschappelijk element worden ingepast.

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 nadere 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** 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 bedrijven vanaf de N210.

Verder liggen aan de noordzijde een afgedekt vuilstort en een zogenaamde dpo-leiding. Vanwege de kwaliteit van de Hollandsche IJssel, de hoogteverschillen, het afgedekt vuilstort en de dpo-leiding heeft het noordelijke deel van het plangebied 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 is rekening gehouden met de rode contour, min of meer 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, en een aantal woningen en een voormalige boerderij die dienst doet als woning. Bij de rotonde bevindt zich een carpoolplaats. De carpoolplaats blijft gehandhaafd, maar krijgt een andere vorm zodat deze beter past in het stedenbouwkundig plan, waarbij tevens het aantal parkeerplekken toeneemt tot circa 90 plekken. Noordelijk van de vernieuwde carpoolplaats is in de toekomst ruimte voor verdere uitbreiding.



Laag dijkje langs N210

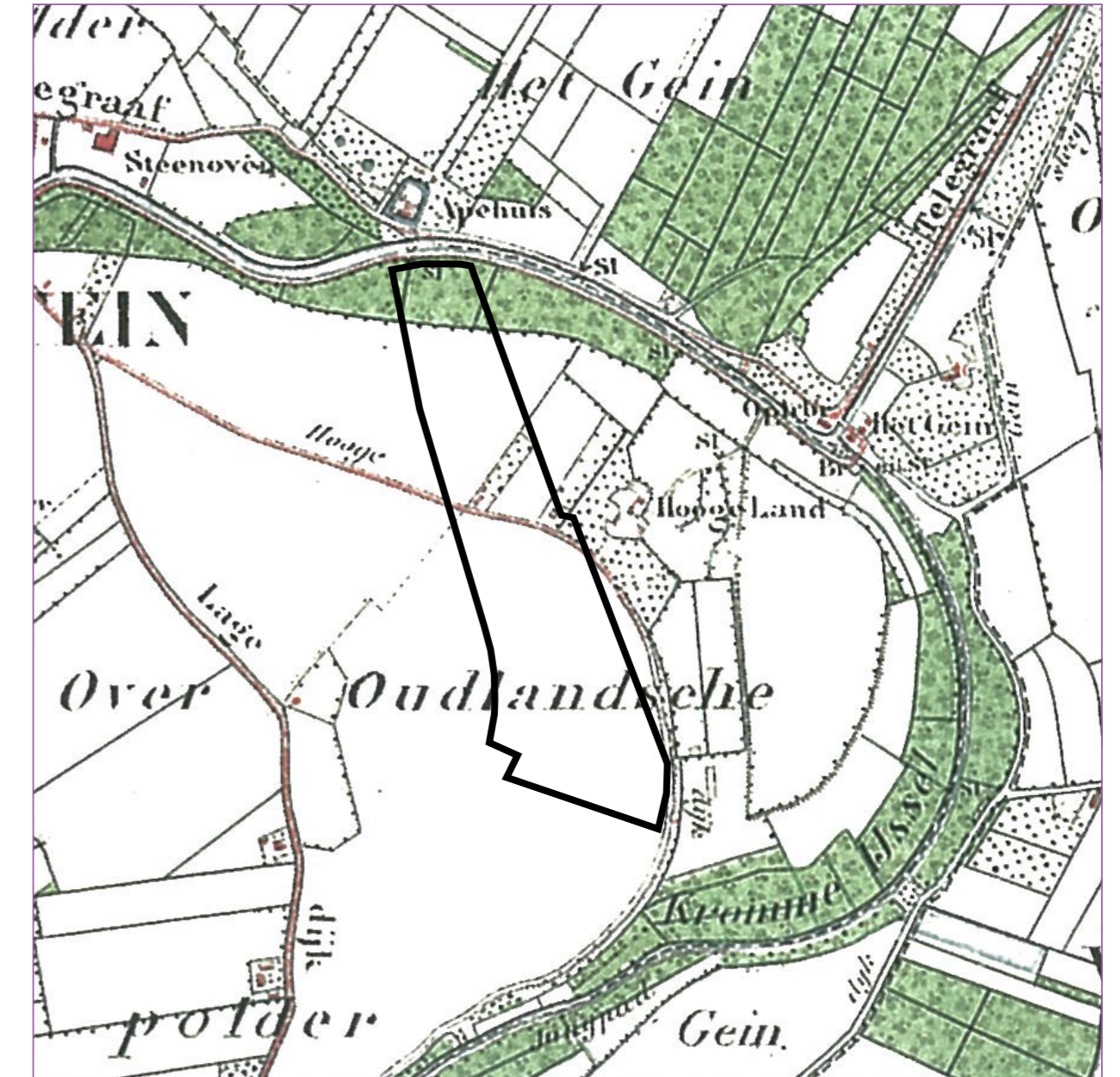


### Hoge Dijk, nu Hoogland

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 beplante 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.

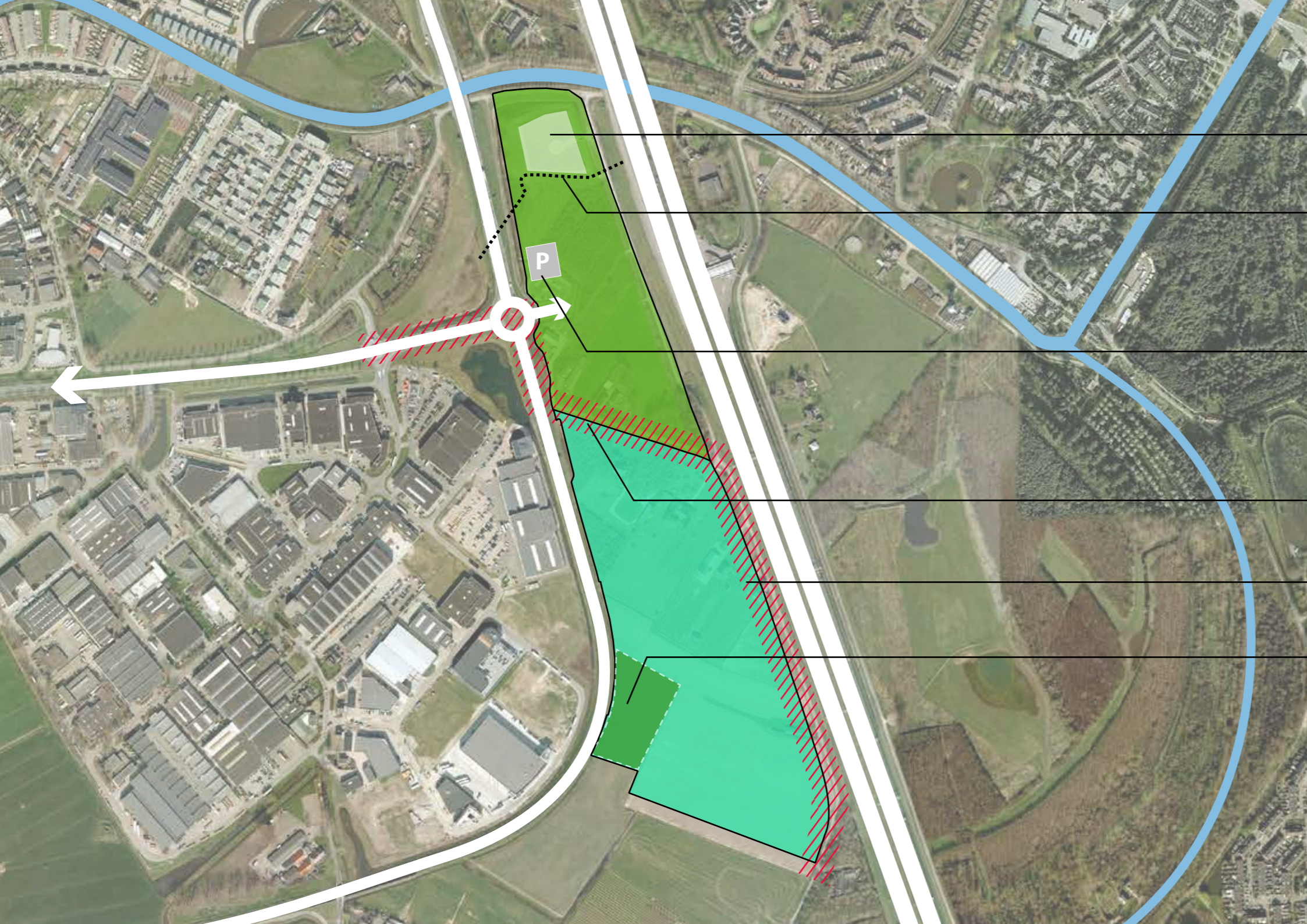
### Compensatiebos

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 wordt in het zuidelijke deel een nieuw bos tussen de N210 en de A2 aangelegd, wat zal dienen als een nieuwe ecologische verbindingszone.



Plangebied over historische kaart geprojecteerd

< Het laatste originele stukje van de dijk Hoogland, met voormalige boerderij



Afgedekt vuilstort krijgt gedeeltelijk groene invulling

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

Carpoolplaats uitbreiden naar circa 90 plaatsen

Oorspronkelijk stukje Hoogland behouden

Beschermingszone waterkering

Compensatiebos herplanten binnen of direct aansluitend buiten het plangebied

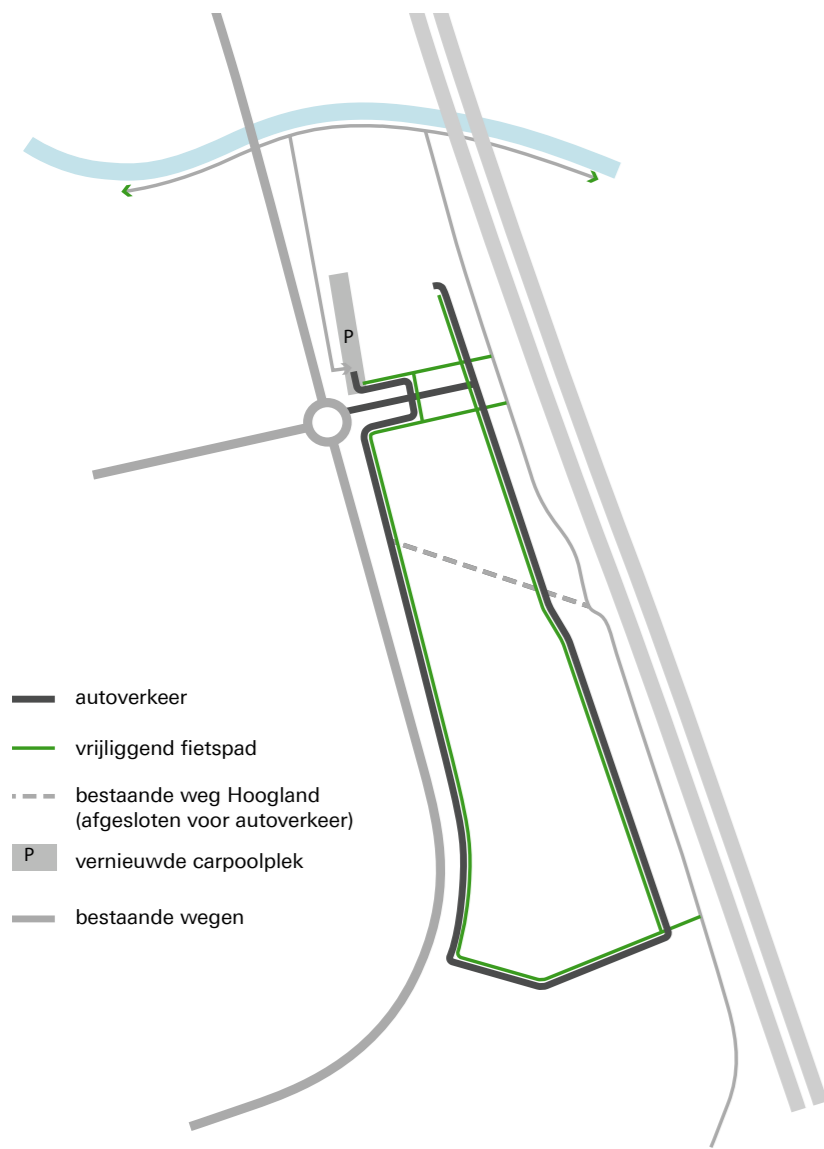
< Randvoorwaardenkaart

## 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 daarnaast 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.

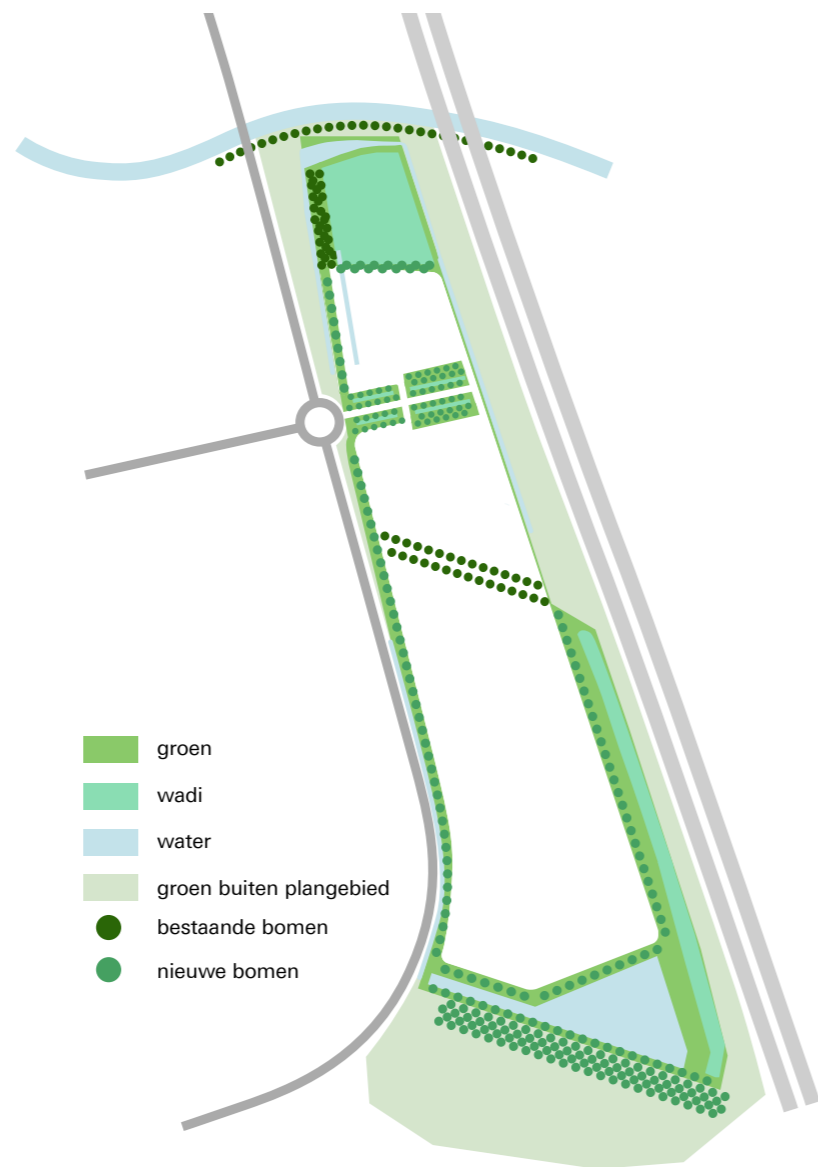
De belangrijkste uitgangspunten uit de nota op stedenbouwkundig vlak zijn:

- 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



- autoverkeer
- vrijliggend fietspad
- bestaande weg Hoogland (afgesloten voor autoverkeer)
- vernieuwde carpoolplek
- bestaande wegen

Ontsluitingsstructuur met lusvormige ontsluitingsweg en vernieuwde carpoolplaats. Het Hoogland blijft gehandhaafd maar is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.



- groen
- wadi
- water
- groen buiten plangebied
- bestaande bomen
- nieuwe bomen

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 bomen dienen zodanig gepositioneerd te worden dat ze enerzijds een belangrijk onderdeel vormen van het totale landschapsplan en anderzijds het zicht op de bebouwing niet ontnemen. 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

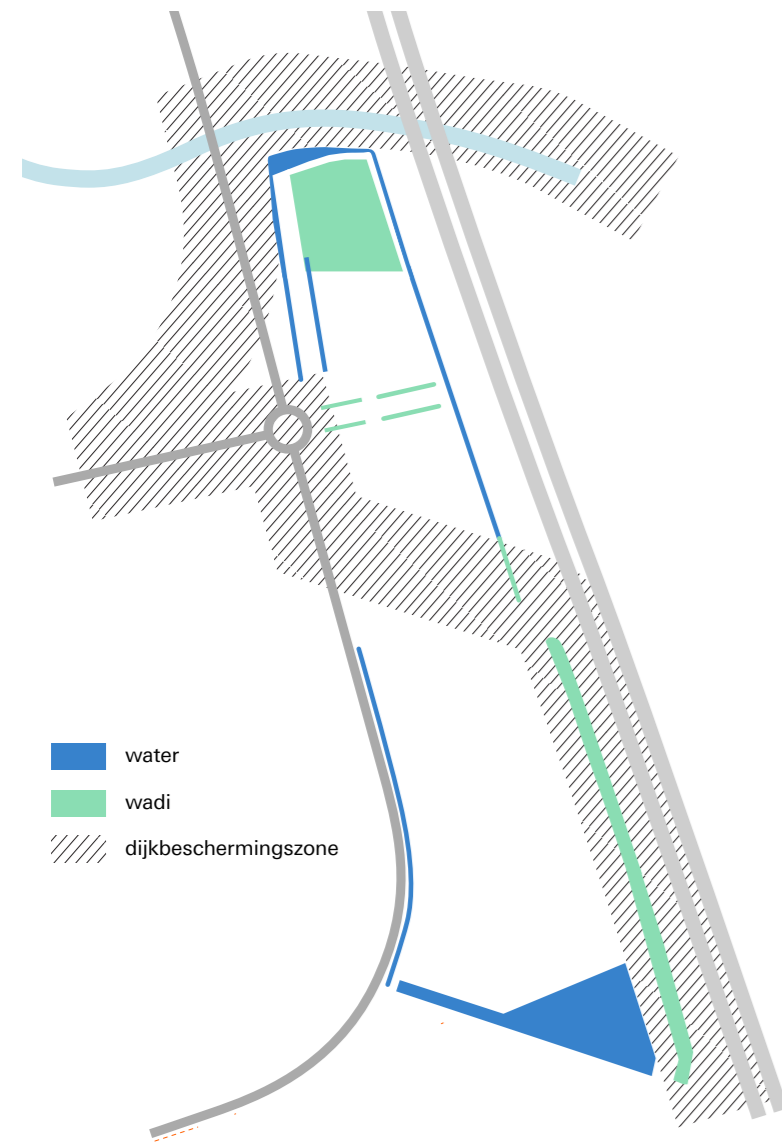
De structuur van De Kroon is eenvoudig, met een ringweg rondom die alle kavels ontsluit. Dat maakt het bedrijventerrein robuust en flexibel: alle kavels hebben een duidelijke voorzijde aan de weg, ongeacht de grootte van de kavels. Op twee punten wordt deze structuur doorbroken: bij de entree van De Kroon ter hoogte van de bestaande rotonde in de N210 en bij het Hoogland. 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.

Er is veel aandacht voor langzaam verkeer. Een langs de ringweg rondom ligt een vrijliggend voet/fietspad, dat goed is aangesloten op de Zavelweg en het Hoogland en op carpoolplek, waar ook een fietsenstalling is gedacht.

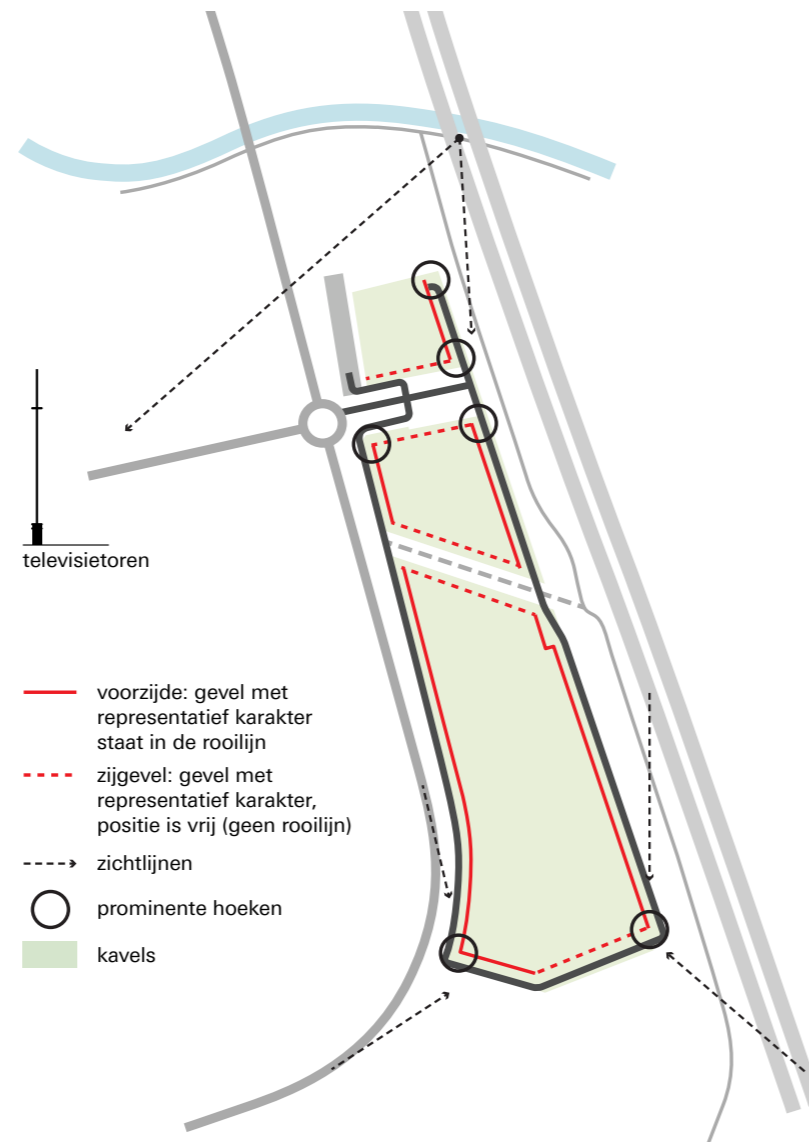
De bestaande carpoolplaats wordt uitgebreid naar circa 90 plaatsen, en krijgt een iets andere vorm, zodat een meer efficiënte verkaveling mogelijk wordt. Tussen de nieuwe carpoolplaats en de Zavelweg kunnen nog 1 of 2 kavels worden uitgegeven. De ontsluitingsweg van deze kavels ligt aan de zijde van 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.



- voorzijde: gevel met representatief karakter staat in de rooilijn
- - - zijgevel: gevel met representatief karakter, positie is vrij (geen rooilijn)
- - - - - zichtlijnen
- prominente hoeken
- kavels

De bebouwing is met haar representatieve voorzijde gericht naar de N210 of de A2. De gevel staat hier in de rooilijn (doorgetrokken rode lijn). Bij hoekkavels is de zijgevel gericht naar openbaar gebied (gestippelde rode lijn) ook een representatieve gevel, maar de positie is vrij. De zwart omcirkelde hoekpunten zijn prominent en al van verre zichtbaar en dienen in de bebouwing gemarkeerd te worden.

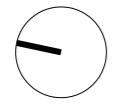
## Waterstructuur

De waterstructuur, die in samenwerking met Antea Group is ontworpen en afgestemd 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 staat de bebouwing op één lijn. De rooilijn (de doorgetrokken rode lijn op de afbeeldingen hiernaast) ligt op 5 meter van de erfgrans. De voorgevel staat (grotendeels) in de rooilijn en heeft een representatief karakter. Voor hoekkavels geldt dat alle gevels gericht naar openbaar gebied een representatief karakter hebben, maar er geldt aan de zijkant geen rooilijn waar de zijgevel in moet staan. Deze zijden zijn op de afbeelding hiernaast getekend als gestippelde rode lijn. Enkele hoekpunten (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*.



### Legenda

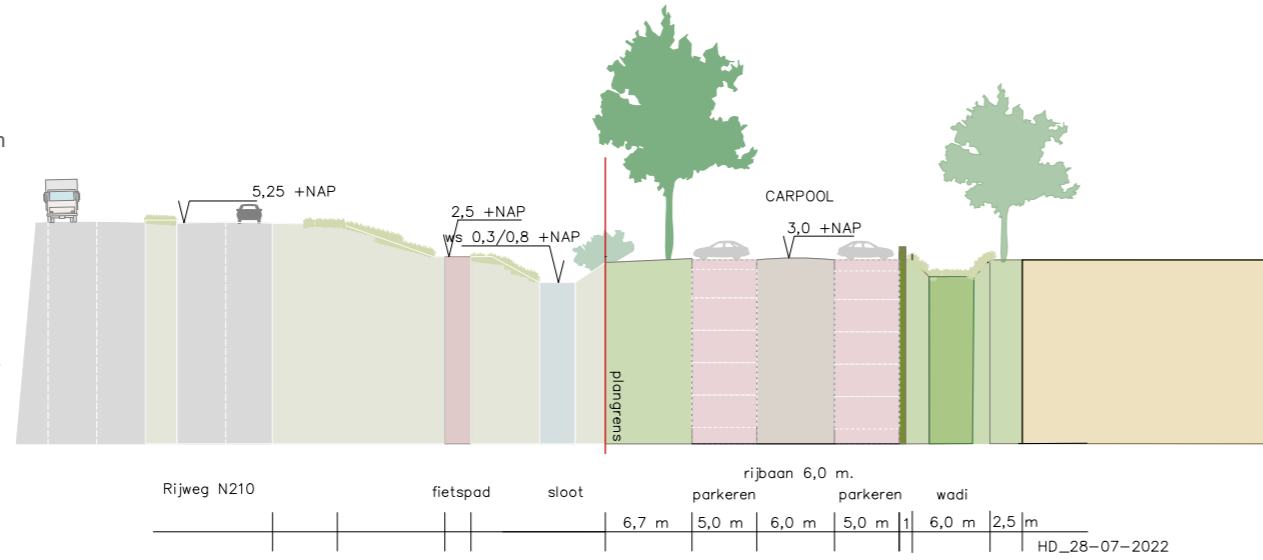
- uitgeefbaar (kavelgrenzen indicatief)
- rijbaan
- fietspad met loopstrook
- groen
- bos/opgaand groen
- wadi
- water
- grens bebouwingsvlak
- carpoolplaats
- mogelijke bebouwing (indicatief)



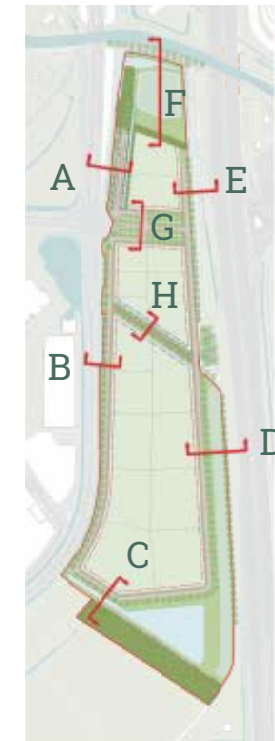


## Principeprofielen openbare ruimte

De rondweg heeft overal een gelijke dimensionering, met een 6 meter brede geasfalteerde rijweg, een groene berm met bomen en vrijliggend fietspad gecombineerd met een loopstrook aan één zijde van de weg. 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 bedrijventerrein. De oevers hebben een natuurlijk karakter zonder beschoeiing.

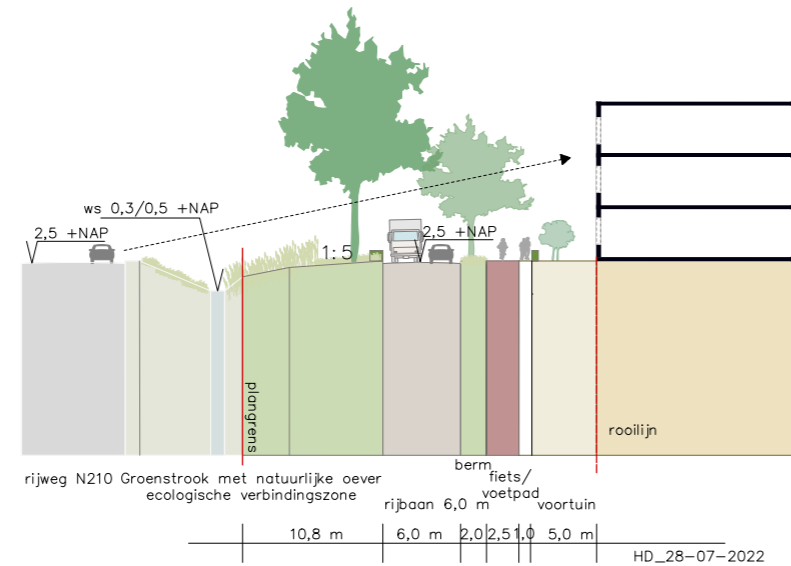


Profiel A



< Profielen

Profiel B

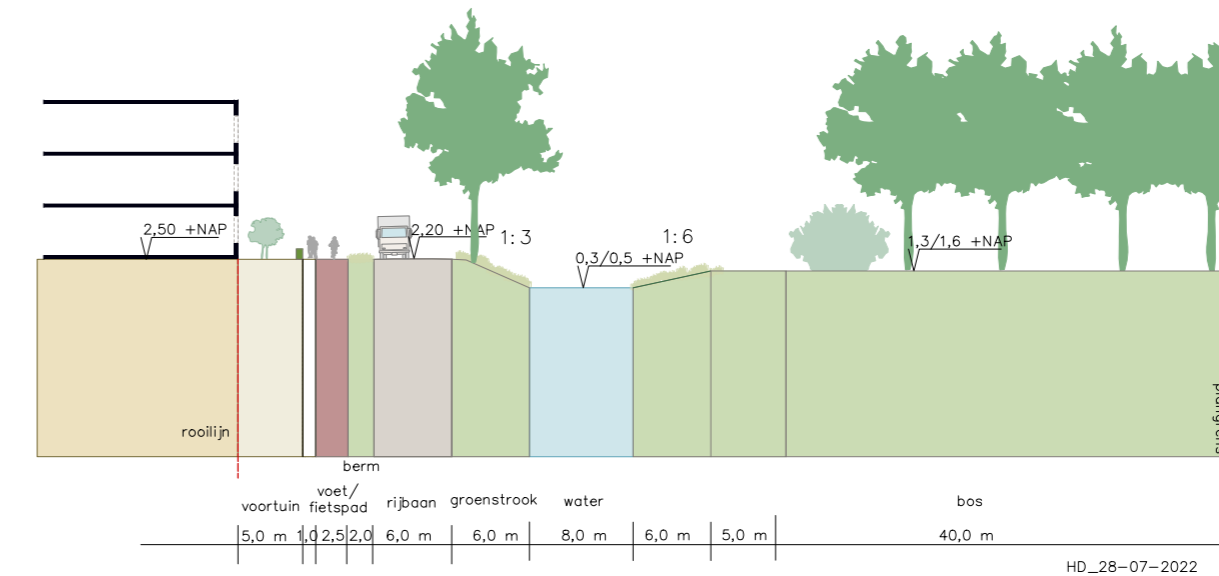


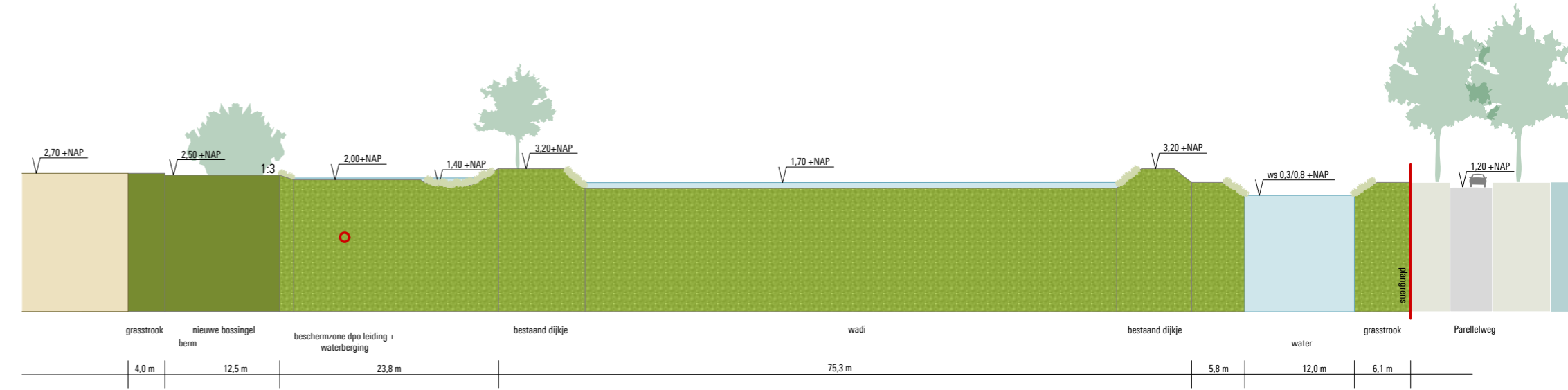
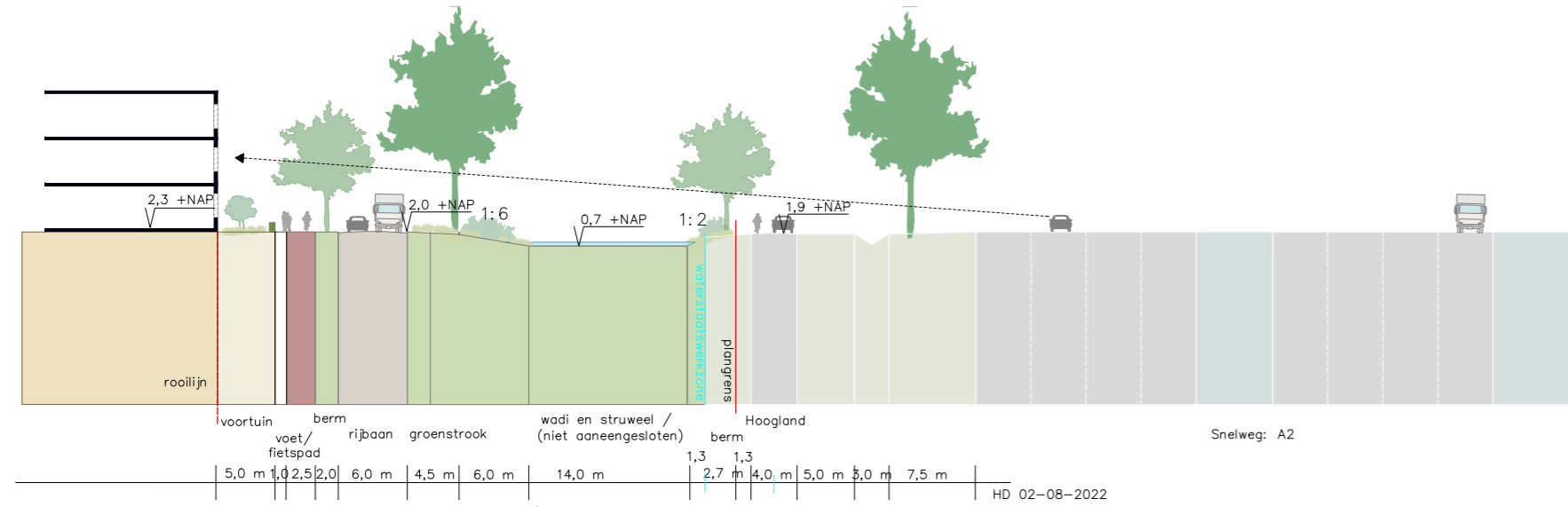
Referentiebeeld openbare ruimte: rondweg door bomen begeleide weg langs groene rand, bedrijfsbebouwing in een rooilijn.



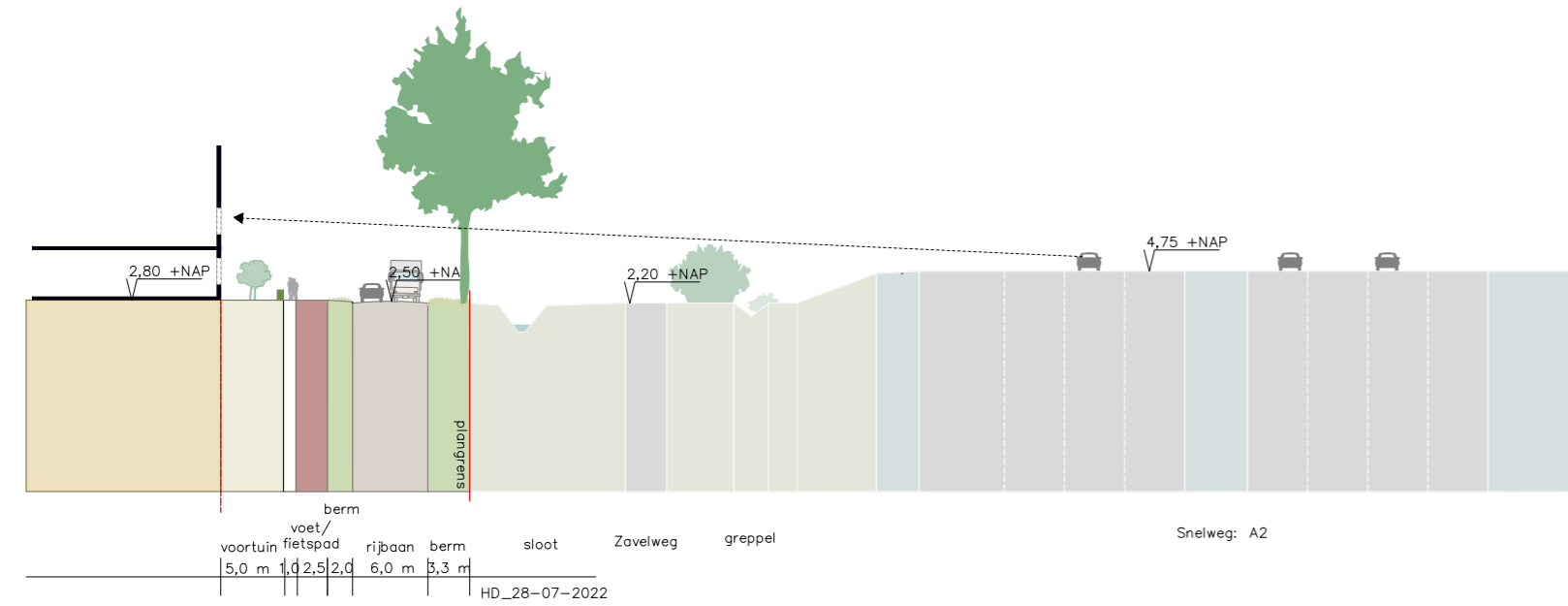
Referentiebeeld openbare ruimte zuidrand: flinke waterbuffer tussen bedrijventerrein en landschap

Profiel C



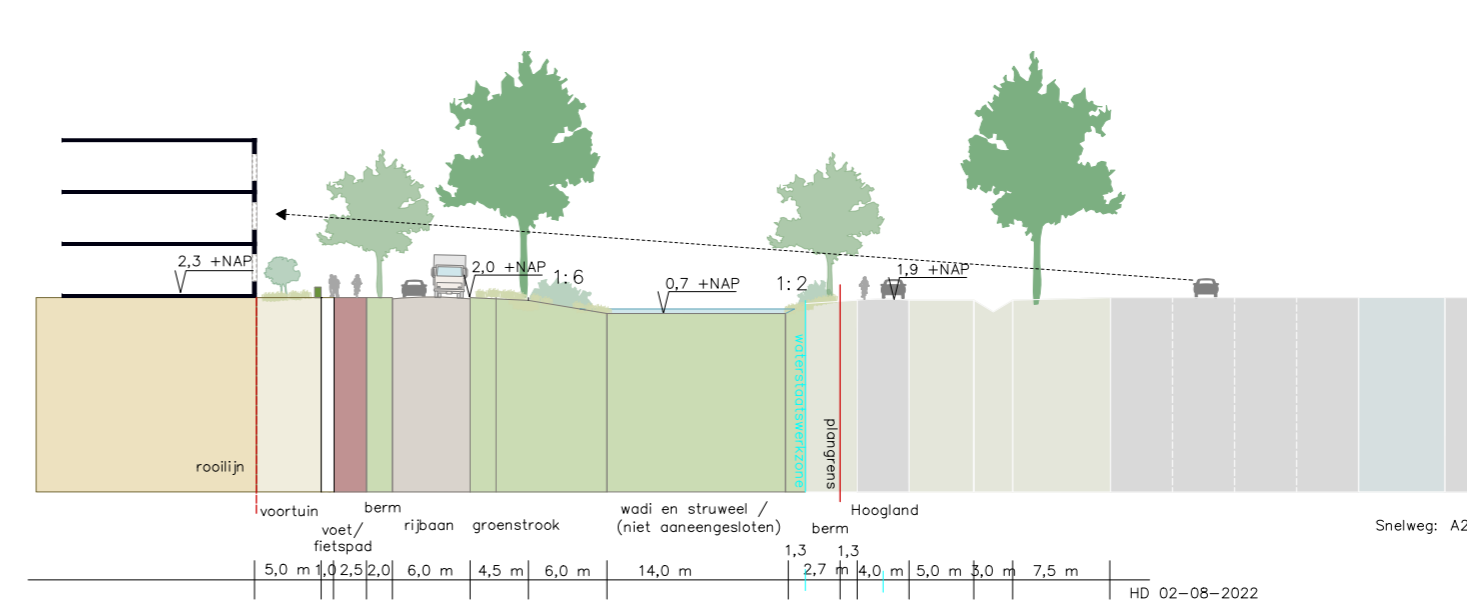


Profiel D

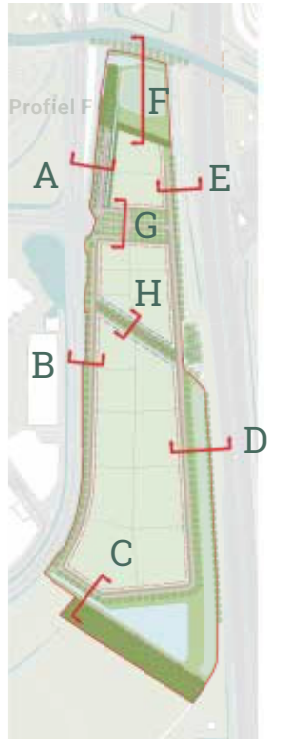


Profiel E

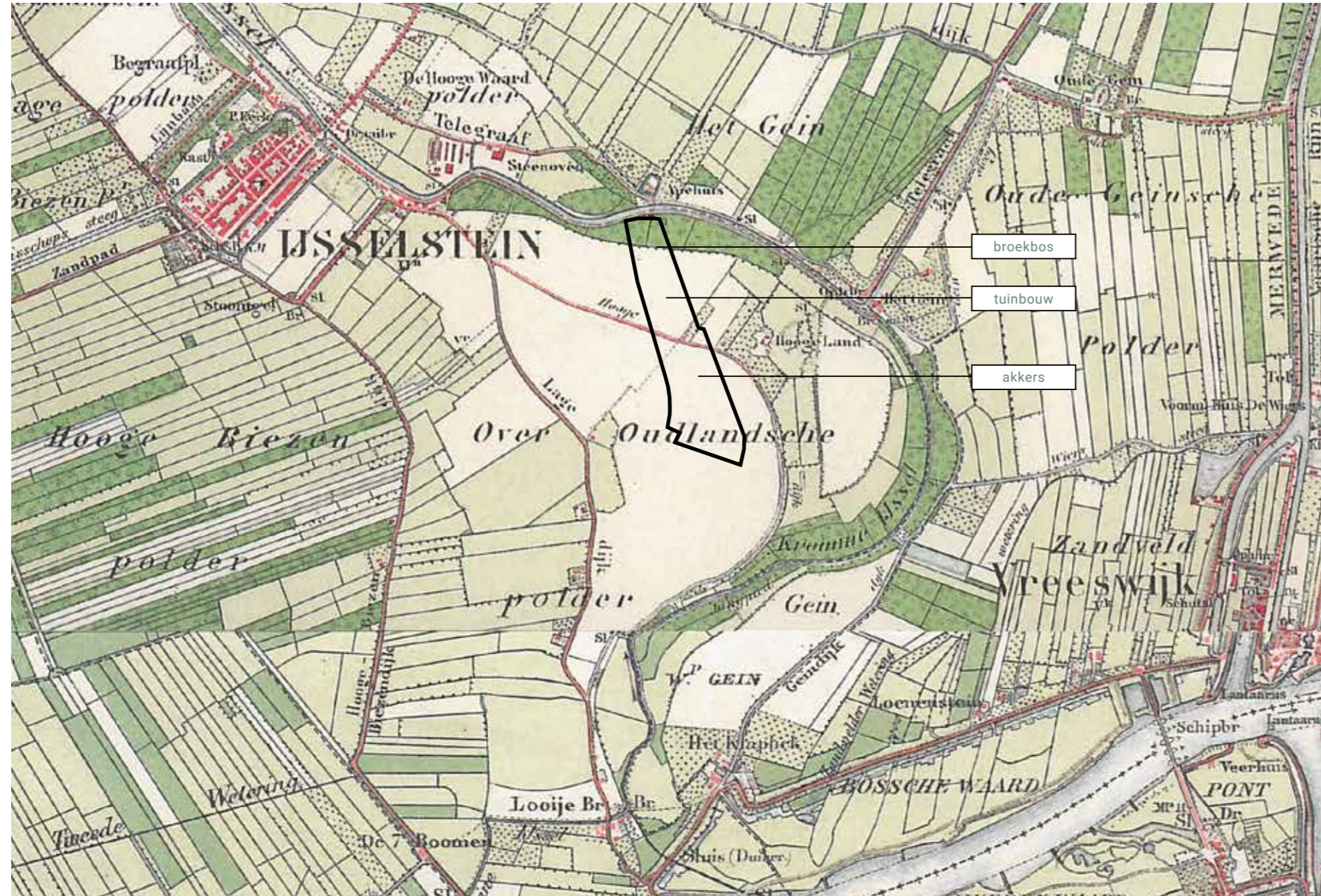
Profiel F



Profiel G



Profielen >



## Groenvisie

De Kroon presenteert zich als een bedrijvenpark met een sterk groen karakter. Dat gaat goed samen met de ambitie van de gemeente om met dit bedrijvenpark de regio zichtbaar te presenteren aan de snelweg. In samenwerking met een landschapsarchitect is voor De Kroon een groenvisie ontwikkeld. Deze groenvisie spreekt zich uit over de inrichting van de openbare ruimte en over de groenstructuren langs alle wegen op De Kroon.

### Landschappelijke ondergrond

Wanneer we nogmaals kijken naar historisch kaartmateriaal zijn verschillende landschapstypen zichtbaar in en rond het plangebied, gekoppeld aan de hoogteligging. Langs de Hollandsche IJssel, waar de gronden het laagst zijn, zien we veel broekbos met elzen, berken, wilgen en rietlanden. Op enige afstand van de rivier wordt de ondergrond droger en treffen we andere vegetatie aan. Hier komen van oudsher meer tuindersgronden en boomgaarden voor, met bloeiende fruitbomen. Daarachter liggen de akkergronden, met weer andere plant- en boomsoorten.

Het plangebied is in feite een dwarsdoorsnede van deze verschillende landschapstypen, van laag naar hoog. Dat wordt nog versterkt door de dijk van het Hoogland, die (de naam zegt het al) het hoogste punt in het plangebied is. In de groenvisie worden deze verschillende landschapstypen, en daarmee de opbouw van hoog naar laag, opnieuw zichtbaar gemaakt. De noordzijde van De Kroon, langs de

Hollandsche IJssel, krijgt een plas-dras achtige uitstraling. Het brede water krijgt natuurvriendelijke oevers, met een brede rietberm waarin het hemelwater wordt voorgezuiverd. Op de afgeschermd vuilstort wordt bij veel neerslag water geborgen en kan een ruig en natuurlijke broekbos-achtige vegetatie ontstaan, waarmee ook een deel van het bestaande compensatiebos langs de N210 wordt terug geplant.

Bij het entreegebied van De Kroon wordt het tuinderslandschap zichtbaar door middel van (sier) fruitbomen. Door het gehele entreegebied te beplanten met enkele soorten bloesem- bomen ontstaat een sterk beeld, met in het voorjaar een geweldige kleurexplisie.

Rond het Hoogland wordt de aanwezige beplanting zoveel mogelijk behouden. Langs het Hoogland staan mooie volwassen bomen (Essen). Door de intensieve begroeiing op en rond het Hoogland blijft de dijk als landschappelijk element duidelijk zichtbaar en wordt de wand van bedrijfsbebouwing onderbroken. Op de overgang van berm naar kavel komen een greppel en een haag als landschappelijke element.



Het Hoogland in de zomer- en de wintermaanden



< 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.



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

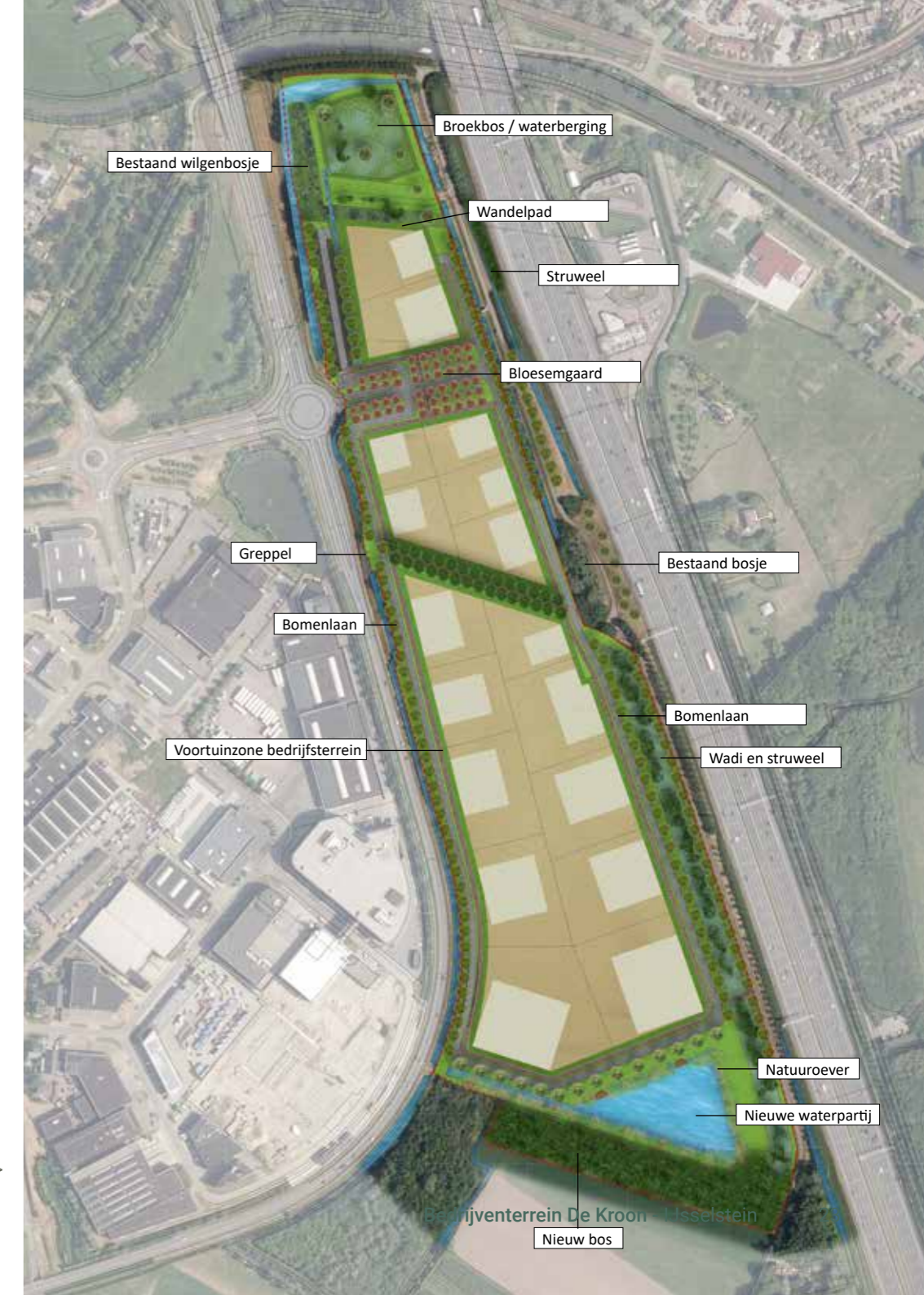


< Fruitbomen in het entreegebied refereren aan de boomgaarden die hier te vinden waren.



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

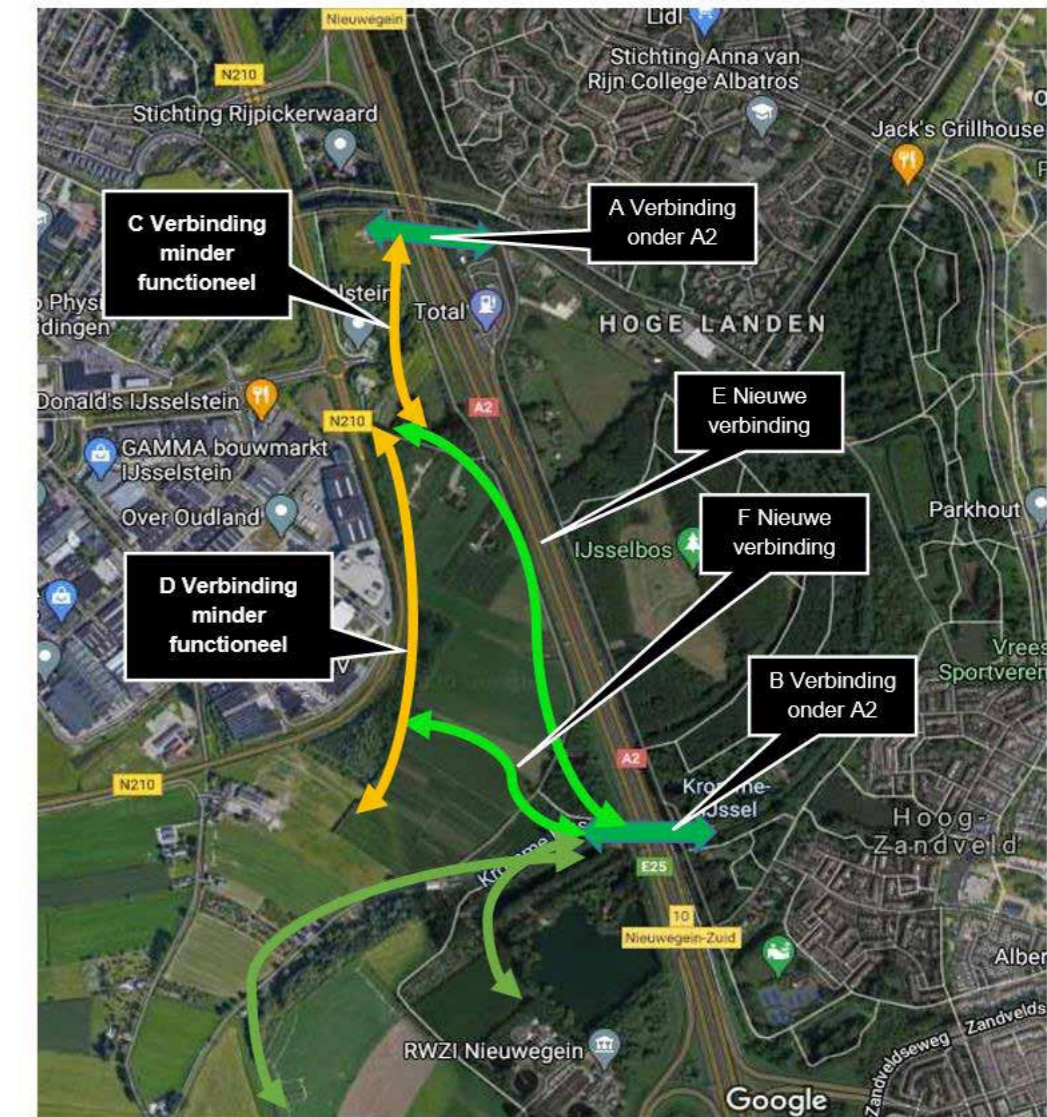
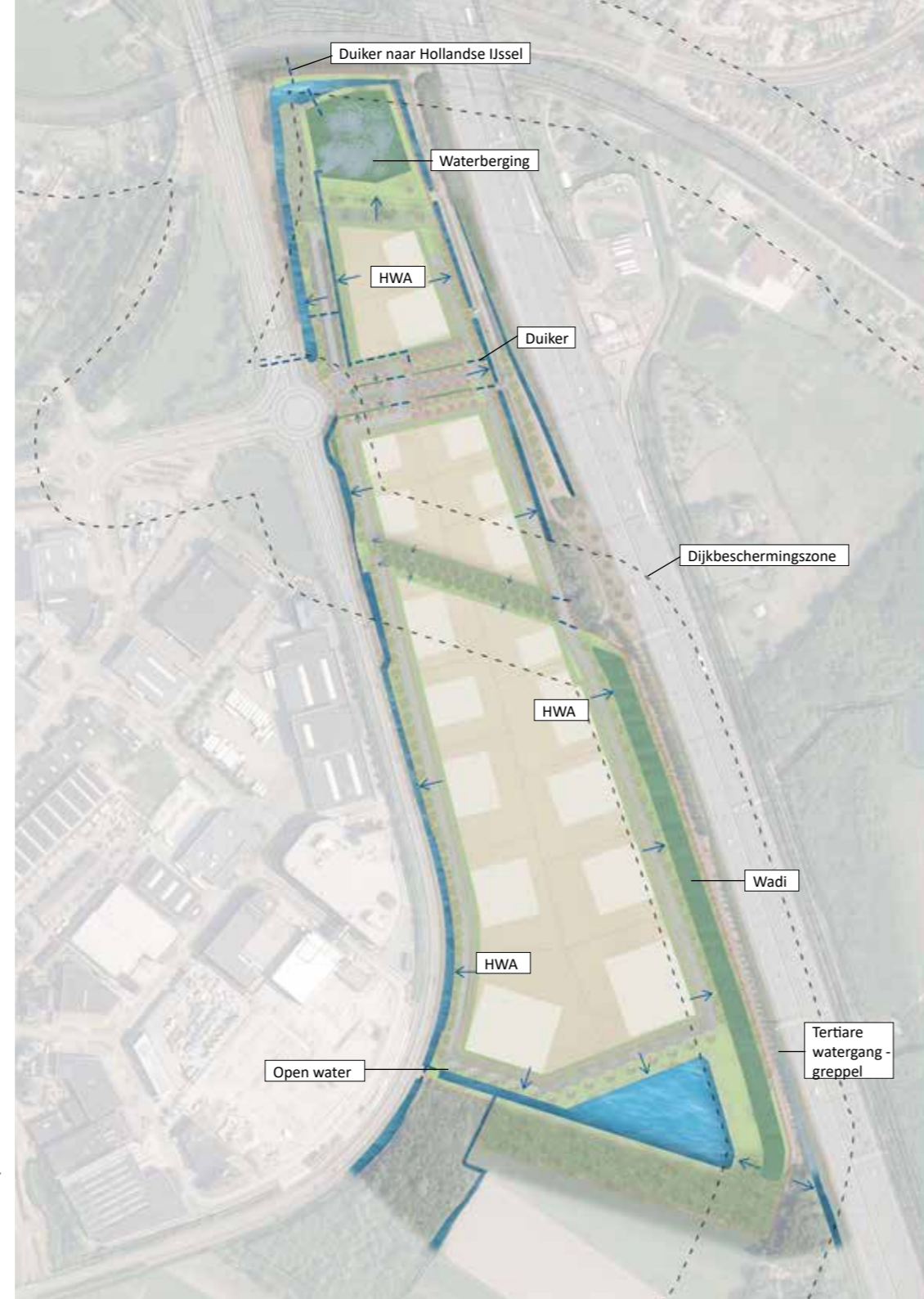
Nieuwe groenstructuur >



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. 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 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 ruig gras en laag struweel. Daarmee kan De Kroon betekenis krijgen als stapsteen tussen de Hollandsche IJssel en het buitengebied ten zuiden van IJsselstein.

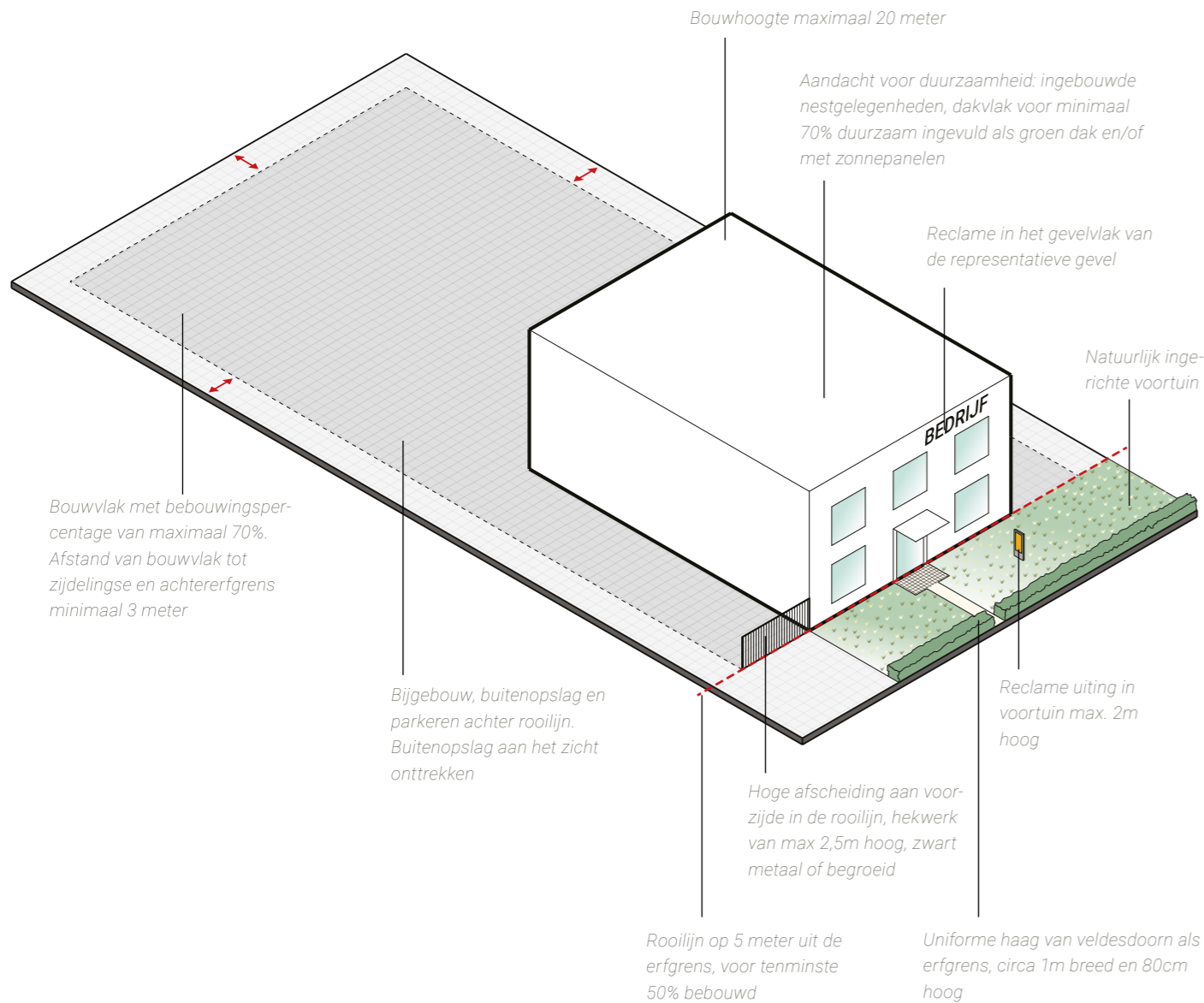
Naast het groene en natuurvriendelijke karakter van de openbare ruimte wordt duurzaamheid ook op kavelniveau gestimuleerd. De voortuinen dienen een groene inrichting te hebben, met een brede haag als erfscheiding. Er dient daartoe een terreininrichtingsplan te worden voorgelegd ter beoordeling. Ook wordt 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 verbindingszones volgens ecologisch onderzoek (bron: Econsultancy)

< Combinatie natuurwaardenkaart 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 en de kavelinrichting.

### Kavelinrichting

Alle kavels hebben een voorzijde, die gericht is op de A2 of de N210. De rooilijn ligt op 5 meter afstand van de erfgrens aan de voorzijde. De bebouwing dient met haar representatieve voorgevel in de rooilijn geplaatst te worden en de rooilijn dient voor tenminste 50% bebouwd te zijn. Zo komt alle bebouwing op één lijn te staan, wat zorgt voor een rustig straatbeeld.

De ruimte tussen de voorgevel en de erfgrens aan de straat dient te worden ingericht als voortuin. Deze dient voor minimaal 60% groen ingericht te worden met soorten die de biodiversiteit versterken (zoals inheemse beplanting, bloemen en besdragers). Extra aandacht dient uit te gaan naar fietsparkeren. Dit dient op eigen terrein in voldoende mate aanwezig te zijn nabij de hoofdentree, en op passende wijze onderdeel uit te maken van het totale inrichtingsplan. Bebouwing, buitenopslag en autoparkeren zijn niet toegestaan in de tuinzone. Buitenopslag en parkeren dienen achter de rooilijn plaats te vinden en dienen zoveel mogelijk aan het zicht vanaf de openbare weg te worden onttrokken. Buitenopslag mag niet hoger zijn dan 20 meter.

Bij hoekkavels, die aan twee zijden grenzen aan openbaar gebied, dient ook de zijgevel een representatief karakter te

hebben. Omdat de hoekkavels bijna nergens een hoek van 90 graden maken is er geen sprake van een rooilijn aan de zijkanten van de hoekkavels. Wel dient het gebouw zo dicht mogelijk in de hoek te staan. Ook dient de ruimte tussen de zijgevel en de erfgrens te worden ingericht als voortuin. Bebouwing, buitenopslag en autoparkeren zijn hier niet toegestaan.

Er dient een terreininrichtingsplan ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd te worden, welke net als de architectonische uitwerking van de bebouwing zal worden getoetst door stedenbouw en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

### Bouwmassa en geleding

De bebouwing dient gepositioneerd te worden binnen het bebouwingsvlak en in een orthogonale bebouwingsstructuur, welke consequent doorgezet dient te worden. Er wordt gestreefd naar een bebouwing met een menselijke maat en schaal, waarbij al te grote contrasten in bouwmassa en uitstraling moeten worden voorkomen.

Bebouwing met een footprint groter dan 2000 m2 BVO dient daarom visueel te worden opgedeeld, middels ingrepen op drie niveaus: kleine verspringen in de rooilijn (naar achteren toe), de geleding en/of materialisering van de (voor)gevel en in bouwhoogte of dakvorm. Dit zorgt voor variatie in hoogte en in beleving van de rooilijn. Hiermee wordt de grote schaal van de bedrijfsgebouwen teruggebracht naar de menselijke maat.

De bouwhoogte is maximaal 20 meter, maar de bouwmassa moet worden afgestemd op de aansluitende bebouwing. Hoogtesprongen groter dan 4 meter dienen te worden voorkomen.

De hoeken zoals aangeduid op het kaartje op pagina 12 dienen op subtiele 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.

### Architectuur, materialisering en kleurgebruik

Het groene beeld (met name aan de randen) van het bedrijventerrein overheerst, de bedrijfsgebouwen daarachter vormen een rustig decor ten opzichte van het groen. Er wordt gestreefd naar een tijdloze en rustige uitstraling van de bebouwing.

De representatieve gevel heeft een hoogwaardige en uitnodigende uitstraling met voldoende en royale raamopeningen. Transparantie van de gevels draagt bij aan zicht van binnen naar buiten en van buiten naar binnen. Veel natuurlijk daglicht zorgt voor een aangename werkomgeving in de bedrijfsgebouwen en kantoren. De hoofdentree en het kantoorgedeelte bevinden zich aan de voorzijde van het kavel en vormen een architectonisch accent in het gebouw.

Er wordt gekozen voor duurzame, mooi verouderende materialen. In de kleurstelling wordt het contrast gezocht met het natuurlijke karakter van de groene randen. Aardkleuren voor de bebouwing zijn derhalve niet wenselijk. Er wordt gebruik gemaakt van één hoofdmateriaal in een warme grijze of donkere kleurstelling om de samenhang en rust in het straatbeeld te waarborgen (zie kleurenpalet op pagina 29). Het hoofdmateriaal mag aangevuld worden met een ander materiaal of kleurstelling voor accenten (felle of sterk contrasterende kleuren zijn uitgesloten). Om de duurzame uitstraling te versterken gaat de voorkeur voor de aanvullende materialen uit naar hout of een groene gevel.

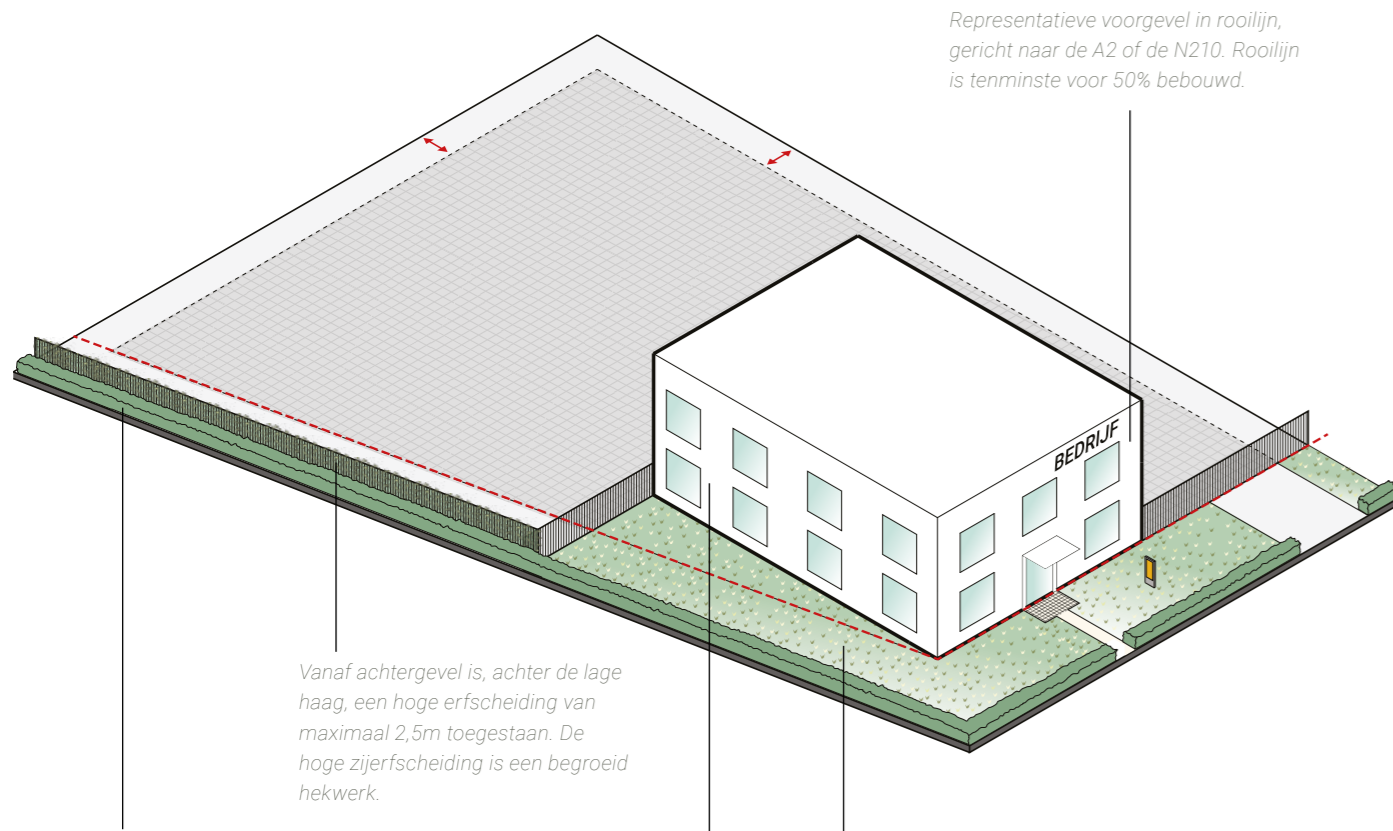
### Duurzaamheid

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 zelf dient natuurinclusief te zijn met nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen. Groene gevels vormen een natuurlijk verlengstuk van de buitenruimte.

Ook het dakoppervlak wordt maximaal benut voor biodiversiteit, waterberging, het tegengaan van hittestress en het opwekken van energie. 70% van het dakvlak dient duurzaam ingericht te zijn (zonnepanelen al dan niet in combinatie met groen dak). Duurzaamheidsaspecten zoals zonnepanelen, groene daken en groene gevels dienen te worden geïntegreerd in het ontwerp.

De voorkeur gaat uit naar het gebruik van circulaire materialen in gebouwen(bijvoorbeeld gevelpanelen & circulair beton in fundering) en terreininrichting (bijvoorbeeld puingranulaat). Minimaal 10% van de parkeerplaatsen dienen te worden voorzien van een laadpaal (HIOR)

Beeldkwaliteitseisen hoekkavel  
(aanvullend op standaard kavel)



Representatieve voorgevel in rooilijn, gericht naar de A2 of de N210. Rooilijn is tenminste voor 50% bebouwd.

Vanaf achtergevel is, achter de lage haag, een hoge erfscheiding van maximaal 2,5m toegestaan. De hoge zijerfscheiding is een begroeid hekwerk.

Uniforme haag van veldesdoorn als erfgrans, circa 1m breed en 80cm hoog

Hoogwaardige, representatieve zijgevel naar openbaar gebied. Zijgevel hoeft niet in de rooilijn te staan.

Groene tuinrichting tussen zijgevel en erfgrans, afgezoomd met lage haag.

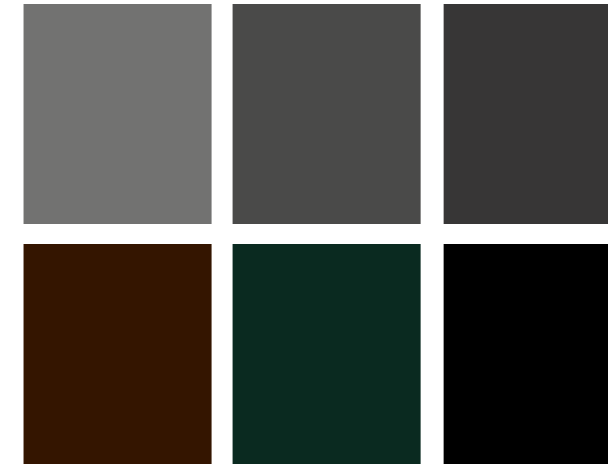
### Erfscheidingsen

De erfafscheiding aan de straatzijde is een brede veldesdoorn haag van ca. 1 meter breed en ca. 80cm hoog. 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, in de vorm van een transparant spijlenhekwerk (geen gaas). De kleurstelling is zwart of het hekwerk is begroeid. De zijerfgrens bij hoekkavels bestaat uit dezelfde lage haag als aan de voorzijde. Vanaf de achtergevellijn is een hoge erfscheiding toegestaan achter de lage veldesdoornhaag, in de vorm van een begroeid hekwerk.

### Reclame en installaties

Reclame-uitingen in de vorm van letters en/of logo's zijn toegestaan in het gevelvlak van de representatieve gevel(s), als integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp. Maatvoering, kleurgebruik en detailleringen harmoniseren met de architectuur. 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.



Warm kleurenpalet van warm donker grijs tot zwart.



Lichtere, natuurlijke materialen en kleuren als accenten toegestaan, bij voorkeur hout of een groene gevel.



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



Groene voortuinen en hagen als erfscheiding domineren het straatbeeld. De bebouwing staat in de rooilijn. Parkeren en buitenopslag op eigen terrein, achter de rooilijn.



De donkere kleur van de bebouwing contrast met het natuurlijke karakter van de groene randen.

## Beeldkwaliteitscriteria

*Deze criteria zijn niet uitputtend, maar moeten in samenhang met de rest van het boekje worden gelezen.*

### Kavelinrichting

- Maximaal bebouwingspercentage van 70%
- Minimaal 3m afstand tot zijdelingse en achtererfgrens grenzend aan privaat terrein
- Minimaal 5m afstand tot erfgrans grenzend aan openbaar terrein
- Rooilijn aan voorzijde (de zijde gericht naar A2/N210) dient voor tenminste 50% bebouwd te zijn
- Terreinrichtingsplan met representatieve, natuurlijk groen ingerichte voortuin
- minimaal 60% van voortuin groen inrichten met soorten die de biodiversiteit versterken
- Autoparkeren achter de rooilijn, naast of achter het gebouw
- Buitenopslag uit het zicht, achter het gebouw, max 20m hoog
- Aandacht voor fietsparkeren nabij hoofdentree

### Bouwmassa

- Maximale bouwhoogte 20 meter
- Bebouwing groter dan 2000 m2 dient geleed te worden in meerdere bouw delen door ingrepen op 3 niveaus (plattegrond, gevel en dak)
- Verschil in bouwhoogte met naastgelegen bebouwing is niet meer dan 4 m.

### Architectuur

- Hoogwaardige, rustige en tijdloze architectuur, passend bij het groene beeld van De Kroon
- Representatieve zijde van de bebouwing naar openbaar gebied (voorgevel en eventueel zijgevel)
- Voorgevel (de gevel gericht naar A2/N210) heeft een

- uitnodigende en transparante uitstraling (glas), ten minste bij de hoofdentree en het kantoorgedeelte
- Hoofdentree en kantoorgedeelte vormen architectonische accenten in voorgevel

### Materialisering

- Duurzame en natuurlijke uitstraling van de gebouwen (mooi verouderen van materialen)
- De gevels kennen een gedekte kleurstelling in een warme, donkere kleurstelling, passend in kleurenpalet op pagina 29
- Één hoofdmateriaal aangevuld met een ander materiaal om de duurzame uitstraling te versterken (bij voorkeur hout of groene gevel(delen))
- In materiaalgebruik en de kleurstelling tussen aangrenzende bedrijfsgebouwen onderling dient afstemming plaats te vinden.

### Duurzaamheid

- Groene invulling voortuin
- Nestgelegenheden voor dieren opnemen in het gebouw
- Minimaal 70% van het dakvlak dient duurzaam ingericht te zijn (zonnepanelen al dan niet in combinatie met groen dak)
- Voorkeur voor gebruik van circulaire materialen in gebouwen en terreininrichting
- Minimaal 10% van de parkeerplaatsen voorzien van een laadpaal

### Erfscheidings

- 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), in een

- matzwarte kleur of begroeid
- Zijerfscheidingen bij hoekkavels bestaan uit een lage haag van 1 meter breed en 80cm hoog met daarchter, vanaf de achtergevellijn, een begroeid hekwerk van maximaal 2,5 meter hoog

### 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

### Openbare ruimte

- Hoogwaardige en duurzame uitstraling
- Groene inpassing dijk Hoogland
- Gecombineerd (voetganger en fietser) vrij liggend langzaam verkeersroute
- Parkeerplaatsen zoveel mogelijk vormgeven in open/halfverharding
- Faciliteren fiets- en wandelroutes
- Eventuele gebouwtjes voor nutsvoorzieningen worden geïntegreerd in de bebouwing of op een kavel uit het zicht geplaatst (vormgeven met dezelfde materialen als de bedrijfsgebouwen)



# Colofon

Bedrijvenpark De Kroon - IJsselstein

september 2022

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

SVP Architectuur en Stedenbouw

Daniel van Eck

SVP Architectuur en Stedenbouw

Jeroen Heij

Adviesbureau Haver Droeze

*I.s.m.:*

Paul Damen

gemeente IJsselstein

