

Beeldkwaliteitplan

Voor het plangebied zijn in de gemeentelijke Welstandsnota geen specifieke beeldkwaliteitseisen voorzien. In deze nota wordt in het algemeen gesteld dat voor bedrijfsterreinen wordt gestreefd naar het tot stand brengen van een samenhangend bebouwingsbeeld. De samenhang kan bijvoorbeeld tot uiting komen in de bouwvorm, het architectonisch beeld en de verhoudingen tussen de bebouwing onderling. Omdat in het onderhavige plan sprake is van uitbreiding van een bestaande (perifere)detailhandelszone met gebouwen die eenzelfde functie krijgen, ligt het voor de hand om aansluiting te zoeken bij de aanwezig kwaliteiten. Het wordt dan ook een korte karakteristiek gegeven van de bestaande situatie, een waardering uitgesproken en aansluitend beeldkwaliteitseisen gesteld. Door hiervoor de items 'plaatsing', 'hoofdvorm', 'aanzichten en opmaak' en 'reclame-uitingen' te hanteren wordt aansluiting gevonden bij de opbouw en werkwijze van de gemeentelijke Welstandsnota.



gebouwen die overduidelijk 'familie' van elkaar zijn

bestaande situatie

De twee bestaande detailhandelsgebouwen hebben een dermate specifieke en identieke uitstraling dat duidelijk is dat zij in één hand zijn ontworpen. Door haar functie, uitgebreide parkeervoorzieningen en maat en schaal onderscheidt dit complex zicht als een onlosmakelijke eenheid van haar omgeving. Ze vormt aldus, zowel functioneel als akoestisch, een intermediair tussen de grootschalige rijkssnelweg en de woonomgeving.



frontaal aanzicht vanaf Kimswerderweg met duidelijke publieksgevel: voorzijde

- plaatsing

Door de ruime setting, met parkeerterreinen aan de Kimswerderweg en de graszone aan de N31 nemen de gebouwen, ook ruimtelijk gezien, een geheel zelfstandige positie in. Het voor- en tussenliggende parkeerplein vormt hierbij de verbindende schakel, maakt integraal onderdeel uit van het complex en is ontsloten via de Kimswerderweg. De westelijke, op N31 georiënteerde, zijde is via een expeditieweg ontsloten voor toelevering.

- hoofdvorm

De gebouwen kennen grote overeenkomsten in maatvoering (maat en schaal) en materialisatie en zijn aan de voorzijde zodanig gedetailleerd dat duidelijk afleesbaar is dat ze (perifere) detailhandelsfuncties herbergen. De hoofdvormen zijn enkelvoudig en kantig. Doordat de dakrand in hoogte verloopt en een spannende compositie is gekozen met meerdere gevelmaterialen is, ondanks de relatief grote bouwvolumes, sprake van een aantrekkelijk en dynamisch beeld. De gekozen, specifieke vormtaal draagt zorg voor een hoge mate van verwantschap tussen de individuele gebouwen en herkenbaarheid van het complex.



compositie van gevelmaterialen

- aanzichten en opmaak

Dat deze gebouwen 'familie' van elkaar zijn, blijkt eveneens uit de identieke, zorgvuldige en gedetailleerde vormtaal en materialisatie. Doordat de publiekentrees zijn geconcentreerd en georiënteerd op het oostelijke parkeerterrein en de goederenontvangst op de westelijke expeditieweg kennen de gevels verschillende aanzichten. De extra aandacht voor de publieksentrees aan de zuid- en oostzijde en het gebruik van metselwerk (lichte tint met donkere speklagen) bieden levendige en expressieve gebouwen.



zicht vanaf N31 op karakteristieke en gesloten gevel: achterzijde

De expeditiezijden kennen enkele functionele muuropeningen voor laden, lossen en vluchtrouten die, in verband met risico voor insluiting, een gesloten beeld geven. Omdat deze gevels een belangrijke zichtrelatie hebben met de N31 verdienen zij vanuit representativiteit eveneens aandacht. De in hoogte verloopende daklijn, de metselsteen met speklagen en de compositie van meerdere gevel materialen biedt hiervoor een stevige basis.



westelijke 'achterzijde' tbv expeditie, zichtzijde vanaf N31

- reclame

Omdat de gebouwen qua architectuur sterk overeenkomen dienen de winkelketens zich te onderscheiden met andere middelen dan huisstijl van gevels. Hiertoe worden logo's en banieren op de gevels toegepast die qua maatvoering in relatie staan tot de beschikbare muuroppervlakten.



reclame-uitingen

welstandscriteria

beleidsintentie

Het gemeentelijk beleid is gericht op het bieden van optimale mogelijkheden voor het functioneren van bedrijven. Het ruimtelijk beeld dient hier dan ook van afgeleid te zijn: vorm volgt functie. Het bestaande detailhandelcentrum Kimswerda vormt hiervan een uitstekend voorbeeld en, omdat de voorwaarden hiervoor aanwezig zijn, biedt het een prima basis voor uitbreiding op vergelijkbare wijze. Voor de welstandsbeoordeling van uitbreidingsplannen dient dan ook de bestaande situatie als referentie te worden gehanteerd.

Ter accentuering van de Na realisatie van de

plaatsing

- alzijdige oriëntatie;
- in een lijnopstelling, evenwijdig aan de N31;
- nieuwe gebouwen in dezelfde rooilijn (publiekszijde) als het bestaande gebouw;
- aan de oostzijde publieksgericht op de Kimswerderweg en de parkeerterreinen;
- aan de westzijde gericht op de expeditieweg en de N31;
- gebouwen mogen onderling gekoppeld zijn, waarbij de koppeling expressieve waarde toevoegt en de volumes van de afzonderlijke gebouwen afleesbaar zijn.

hoofdvorm

- nieuwe gebouwen in dezelfde maat en schaal, enkelvoudig en kantig;
- karakteristieke hoogteverloop van de dakrand is leidend;
- compositie van meerdere gevelmaterialen levert dynamiek aan zij- en achterzijde;
- daken zijn 'vlak' uitgevoerd en kennen geen kap en/of nok;
- het complex kan zich naar de N31 presenteren door accentuering van de zuidwest hoek
Bij wijziging kan een grotere bouwhoogte, desgewenst in combinatie met andersoortige materialisatie, voorzien in een kwalitatief hoogwaardige beëindiging, in compositie en expressie, van de bouwmassa van het complex.
- gebouwen mogen gekoppeld worden met glazen puien waarbij de afzonderlijke massa's volledig gescheiden als zodanig beleefbaar blijven;
- bijgebouwen zijn niet toegestaan.

aanzichten en opmaak

- compositie van meerdere materiaaltoepassingen versterkt de hoofdvorm;
- gevels in gele metselsteen met rode speklagen;
- grotere blinde gevelvlakken worden geleed (bijv. muuropeningen/ banieren/ logo);
- representatief karakter naar N31 (compositie gevelmaterialen: metselwerk en golfplaat);
- accentuering van de zuidwest hoek in compositie en expressie;
- oostelijk publiekgerichtheid met levendige gevelexpressie, uitnodigende entrees, ramen;
- zuidwestelijk.

reclame-uitingen

- logo's en banieren aan mee ontworpen vlaggenmasten;
- zie tevens bijlage: reclamebeleid op bedrijventerreinen.

overig

- geen buitenopslag

Bijlage: fragment Welstandsnota

Reclame op bedrijventerreinen

1. Reclame die ontsierend is voor het straat- en bebouwingsbeeld of afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals bewegende reclame, daglichtreflecterende reclame, lichtkranten en lichtreclame met veranderlijke of intermitterend licht en lichtprikkabels, is niet toegestaan op en of bij bedrijfspanden.

De Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde is bezig met het opstellen van een richtlijn met betrekking tot lichtreclame, waarin aanbevelingen worden gedaan over de maximale luminescentie die toegestaan zou kunnen worden. Als deze richtlijn is vastgesteld, willen wij daarbij aansluiten. Voor meer informatie: www.nsvv.nl.tijdsaanduidingen.

2. Reclame die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de gebouwarchitectuur of van de openbare ruimte in de omgeving verstoort is niet toegestaan;
3. De reclame moet in verhouding staan tot de grootte van het bedrijfsgebouw;
4. Reclame boven de goot - of boeiboordlijst is niet toegestaan;
5. Het aantal vlaggenmasten bij een bedrijf moet in verhouding staan tot de grootte van het pand;
6. Per pand is één los naambord toegestaan, dat in verhouding moet staan tot de afmeting van het pand en de afstand tot het pand;
7. Bewegende of roterende reclame op en of bij bedrijfspanden is niet toegestaan;
8. Per pand is één vlakke gevelreclame per wand, grenzend aan de openbare weg toegestaan;
9. Per bedrijf is maximaal één reclamemast/reclamezuil met een maximale hoogte van 4 meter op eigen terrein nabij de openbare weg toegestaan;
10. Alleen reclame-uitingen die een functionele relatie hebben met de activiteiten die in de panden worden uitgeoefend, zijn toegestaan;
11. Verwijzingsborden zijn alleen toegestaan op de daarvoor geplaatste verzamelborden;
12. Reclame dient op het eigen perceel te worden aangebracht;
13. Bij hoge uitzondering is een solitaire reclamezuil toegestaan.