



Gemeente Maasdriel
Kern Hedel

Richtlijnen beeldkwaliteit
De Kampen-Noord

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel
www.bro.nl

telefoon 0411 850 400

fax 0411 850 401

e-mail: vught@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s): Gemeente Maasdriel

Titel rapport: Richtlijnen beeldkwaliteit De Kampen-Noord

Rapporttype: Definitief

Rapportnummer: 209X00169.032480_1_4

Datum: 1 maart 2007

Contactpersoon
opdrachtgever(s): De Heer G. Kros
De Heer A. Wouda

Projectteam BRO: Sjaak ter Haar
Robert van der Bruggen
Marcel Volbeda
Hester Dijkman

Trefwoorden: bedrijventerrein, De Kampen-Noord, Maasdriel, Hedel
Richtlijnen, beeldkwaliteit, buitenruimte, bebouwing

Beknopte inhoud: Bedrijventerrein De Kampen-Noord zal worden ontwikkeld conform de door BRO gemaakte ontwikkelingsvisie. Het terrein is gelegen aan de Oude Rijksweg, ten noorden van het huidige bedrijventerrein De Kampen. Dit rapport geeft aan op welke wijze er een kwalitatieve impuls gegeven kan worden aan het betreffende deel van het bedrijventerrein. Het gaat daarbij om een beschrijving van de kwaliteit van de buitenruimte en de bebouwing.

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Opgave	5
1.4 Welstandsniveaus	5
1.5 Het beeldkwaliteitsplan	7

Deel A: Planopzet

2. DE INRICHTING VAN HET BEDRIJVENTERREIN	11
2.1 Verkavelingsopzet	11
2.2 Terrein Vos	13
2.3 Landschappelijke inpassing	15
2.4 Representatieve en functionele zone	15
2.5 Randzone	17
2.6 Zichtlocaties	17
3. BUITENRUIMTE	19
4. BEBOUWING	23

Deel B: Gebiedscriteria

5. BEBOUWING	29
5.1 Gebiedsindeling, gebiedscriteria, welstandsniveaus	29
5.2 Gebiedscriteria	31



Ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de afgelopen jaren heeft de gemeente Maasdriel zich georiënteerd op de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijventerreinareaal binnen de gemeente. Er is behoefte aan uitbreiding voor de opvang van lokale bedrijvigheid en eventueel voor een aantal te verplaatsen milieuhinderlijke bedrijven uit de woonomgeving van de gemeente Maasdriel.

In de Structuurvisie Plus is een aantal locaties in beeld gebracht, waaronder een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Kampen te Hedel in noordelijke richting, 'De Kampen-Noord', en de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein 'De Winkels', tussen de spoorlijn en de A2. De ontwikkeling van 'De Winkels' is complex vanwege onder meer de verwerving van de nodige gronden. Teneinde op korte termijn toch voldoende uitgeefbaar bedrijventerrein te hebben, heeft de gemeenteraad besloten om het bedrijventerrein 'De Kampen-Noord' eerst in productie te nemen.

Het betreft de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Kampen in noordelijke richting met het gebied tot aan de Broekheuvelsestraat. De ontwikkeling van dit gebied past binnen de gemaakte afspraken over de rode contour van Hedel en de realisering wordt door de provincie Gelderland geaccepteerd onder voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.

1.2 Ligging plangebied

De Kampen-Noord ligt ten noorden van het bestaande bedrijventerrein De Kampen en beslaat de gronden van een nauwelijks meer functionerende melkrundveehouderij, een groothandel in machines en technische benodigdheden en daarvan westelijk gelegen agrarische grond. Het plangebied wordt thans aan de oostzijde ontsloten via de Parallelweg langs de Oude Rijksweg. Deze voert in zuidelijke richting langs het bedrijventerrein De Kampen. Via de bedrijftoegangsweg De Steegen en de ontsluitingsweg Baronieweg bestaat een mogelijkheid om de Oude Rijksweg op te draaien. In noordelijke richting vormt de Parallelweg een interlokale verbinding met Zaltbommel. De noordzijde wordt begrensd door de Broekheuvelsestraat, welke in de noordoosthoek uitkomt op de Parallelweg. Deze straat kan getypeerd worden als een lokale weg in het buitengebied.



Foto's plangebied 'De Kampen-Noord'

1.3 Opgave

De gemeente Maasdriel heeft zich tot doel gesteld de komende jaren geleidelijk het gebied De Kampen-Noord in exploitatie te brengen als lokaal bedrijventerrein. BRO heeft samen met de gemeente voor dit gebied een verkavelingsplan opgesteld, waarbij aan een intern en extern ontsluitingssysteem een groot aantal bedrijfskavels beschikbaar komt van verschillende grootte en met qua ligging nogal verschillende ruimtelijke factoren. BRO heeft inmiddels ook het bestemmingsplan De Kampen-Noord opgesteld (ref.no. 211x00243.022539_1) voor de gemeente Maasdriel. Het voorliggende beeldkwaliteitplan zal als mutatie op de Nota Welstand de komende jaren dienen om op hoofdlijnen de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de open ruimte aan te sturen.

1.4 Welstandsniveaus

Voor verschillende gebieden in de gemeente Maasdriel zijn verschillende welstandsniveaus van toepassing. Voor gebieden met sterk beeldbepalende waarden is het welstandsniveau hoger dan voor een gebied zonder beeldbepalende waarden. Met andere woorden: om te kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand zal een bouwplan in een beeldbepalend gebied, moeten voldoen aan een strenger pakket van beoordelingsaspecten dan een plan in een gebied zonder beeldbepalende waarden.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en de kern als geheel kan dat gebied een zeer waardevol welstandsgebied (niveau 1), een bijzonder welstandgebied (niveau 2), een regulier welstandsgebied (niveau 3) of een welstandsvrij gebied (niveau 4) zijn.

Onder welstandsniveau 2 (bijzondere welstandsgebieden) vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze bijzondere welstandsgebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk en/of stedenbouwkundig gezien beeldbepalend voor de kernen of het landschap binnen de gemeente. Onder dit niveau valt ook het huidige bedrijventerrein De Kampen, het terrein van Handelsonderneming M. Vos v.o.f. en hiertoe zullen ook de randen van het toekomstige bedrijventerrein De Kampen-Noord gaan behoren. De kavels welke niet aan de randen van De Kampen-Noord zijn gelegen vallen onder welstandsniveau 3. Voor alle kavels zijn echter in voorliggend beeldkwaliteitplan zorgvuldige en gedetailleerde criteria opgesteld, waaraan zal worden getoetst. Deze criteria waarborgen een acceptabel niveau van beeldkwaliteit.



Foto's huidige bedrijventerrein 'De Kampen'

1.5 Het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan is opgesplitst in:

- € deel A: planopzet; en
- € deel B: gebiedscriteria.

In deel A worden de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan toegelicht en geconcretiseerd. Er vindt een vertaling plaats naar kavel-, architectuur- en inrichtingsrichtlijnen. Deel A heeft vooral een informatieve en communicatieve functie. Het heeft tot doel om vooraf duidelijkheid te scheppen naar zowel vormgevers en architecten, bedrijven, belanghebbenden en geïnteresseerden, welke beeldkwaliteit wordt verwacht c.q. wordt nagestreefd.

In deel B worden gebiedscriteria voor toetsing in het kader van welstand geformuleerd. Op een beknopte wijze wordt weergegeven welke wijze van architectuurontwikkeling wordt voorgestaan.

De gebiedscriteria uit dit beeldkwaliteitplan gelden als leidraad bij de beoordeling of een gebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daartoe zijn op basis van het geformuleerde beleid toetsingscriteria vastgesteld, die door de welstandscommissie gebruikt worden. Bouwplannen mogen alleen aan deze vastgestelde criteria worden getoetst. Dit betekent dat de commissie, belast met toetsing in het kader van welstand m.b.t. een bouwplan:

- € positief zal adviseren over dit bouwplan indien dit overeenkomstig is met het gestelde in de gebiedscriteria;
- € negatief zal adviseren over dit bouwplan indien dit afwijkt van het gestelde in de gebiedscriteria.

Het ambitieniveau voor de planontwikkeling is vastgelegd in het bestemmingsplan De Kampen-Noord, eveneens door BRO opgesteld. In het bestemmingsplan zijn de ruimtelijke en functionele mogelijkheden in hoofdlijnen weergegeven.

Aspecten die aan de orde komen in de gebiedscriteria betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur- en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten worden vertaald in het bestemmingsplan. Welstand kan kwalitatieve eisen stellen, terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve eisen stelt, bijv. maximale nok- en goothoogte. Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan de bouwvoorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan als aan redelijke eisen van welstand, maar altijd in die volgorde. Wanneer er sprake is van een verschil tussen beiden blijven bij toetsing van een bouwaanvraag de regelingen uit het bestemmingsplan voorgaan voor de gebiedscriteria uit dit beeldkwaliteitplan.

DEEL A: PLANOPZET



verkevelingsopzet

2. DE INRICHTING VAN HET BEDRIJVENTERREIN

2.1 Verkavelingsopzet

De bestaande verkavelingstructuur van het landschap ten noorden van de bebouwde kom van Hedel bepaalt in hoofdzaak ook de verkavelingsopzet van het toekomstige bedrijventerrein. De in hoofdlijnen rechthoekige structuur met de Oude rijksweg als belangrijkste noord-zuid as is aanknopingspunt voor de aanhaking van de interne ontsluitingsstructuur. Aan de zijde van de Parallelweg langs de Oude Rijksweg worden de toekomstige bedrijfskavels direct ontsloten.

In de diepte van het terrein leidt een U-vormige ontsluitingsweg in de richting van het bestaande terrein van Handelonderneming M. Vos v.o.f. Deze interne ontsluiting, met aan weerszijden nieuwe bedrijfskavels, komt via een randweg aan de noordzijde weer uit op de Parallelweg. Door de grote diepte van het terrein is er sprake van een kleine binnenstraat die loopt van de nieuwe entree van Handelonderneming M. Vos v.o.f. naar de noordrand van het gebied.

De bedrijfskavels hebben een minimale diepte van 40 meter. Deze maatvoering maakt het mogelijk om door een gevarieerde breedtemaat te voldoen aan de diverse vraag naar bedrijfsoppervlakten. Omdat in de gemeente Maasdiel een grote vraag is naar bedrijfskavels van ongeveer 1.000 tot 4.000 m² biedt de gekozen stedenbouwkundige verkaveling goede mogelijkheden voor de gronduitgifte.

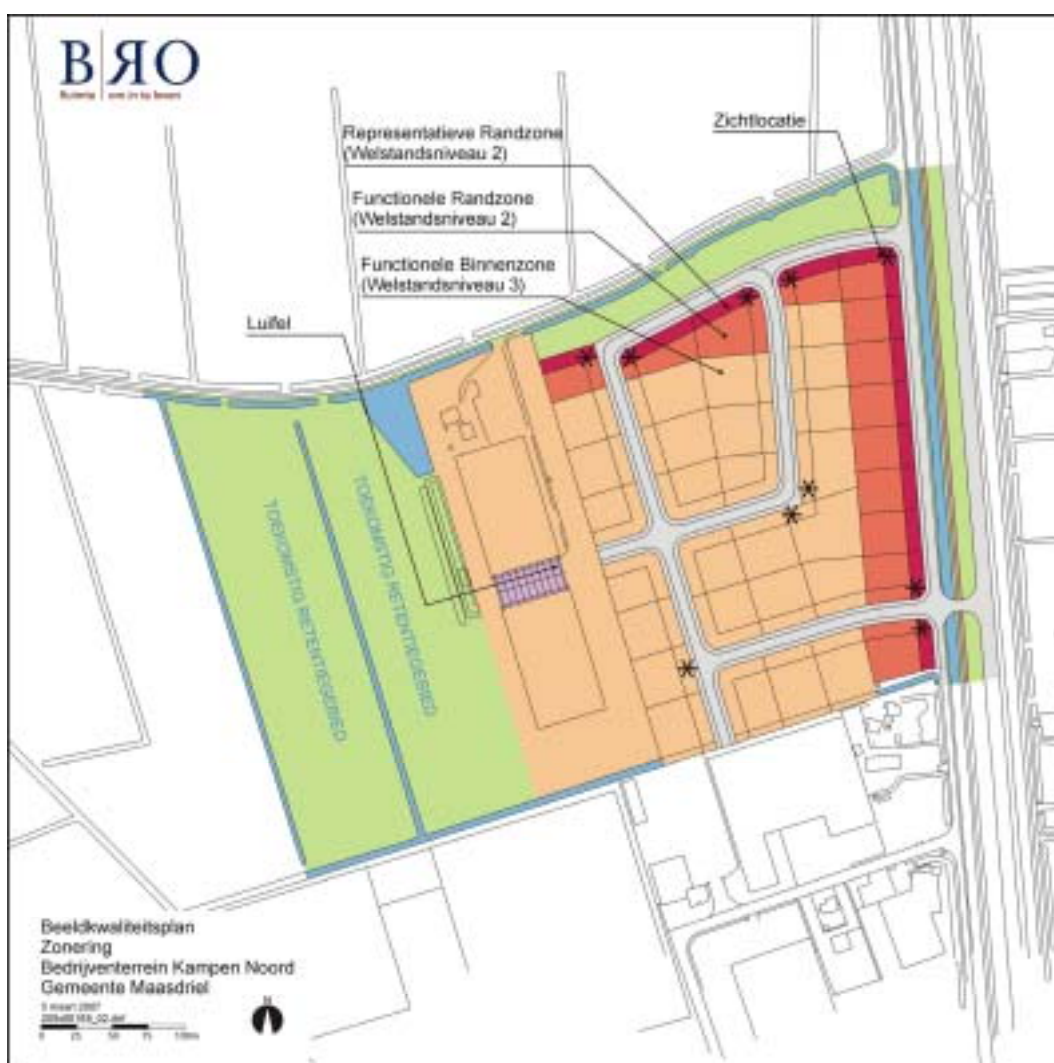


Foto's huidig terrein Vos

2.2 Terrein Vos

Op het terrein van Handelsonderneming M. Vos v.o.f. staat momenteel een grote bedrijfshal van ca. 50 x 90 meter. De hoogte van het gebouw is ca. 10 meter met plat dak. Het gebouw is uitgevoerd in antracietkleurig plaatmateriaal op een bakstenen plint. Aan de Broekheuvelsestraat staan twee aan het bedrijf gerelateerde bedrijfs-woningen van één laag met kap, uitgevoerd in roodgemêleerde baksteen met grijze dakpannen.

Er bestaan momenteel plannen om het bedrijf uit te breiden. Er komt dan een qua afmetingen en materiaalgebruik soortgelijke hal ten zuiden van het reeds bestaande hal. Beide hallen worden aan elkaar gekoppeld middels een gezamenlijk entreegebouw met daarboven een luifelconstructie die over de gehele breedte van de bedrijfshallen loopt. De luifel wordt uitgevoerd met een transparante dakbedekking en zal een overstek krijgen van minimaal 2 meter over beide bedrijfshallen. De voorkeur gaat uit naar een puntkap waarvan de dakhelling garant staat voor een goede afwatering. De totale hoogte van de kap komt daarmee op maximaal 15 meter.



Representatieve en functionele zonering

2.3 Landschappelijke inpassing

De rechthoekige structuur van het verkavelingsplan draagt bij aan de inpassing van het terrein in de landschappelijke omgeving. Daarbij is aan de noordzijde van het plangebied, aan de Broekheuvelsestraat, een groene landschapszone geprojecteerd met een gemiddelde breedte van 20 meter. Een inrichting met een los patroon van boomgroepen op een ondergrond van gazon laat wel de nieuwe bedrijfsgebouwen zien maar vormt toch een ruimtelijke overgang van het bedrijvenpark naar het landschap ten noorden van het plangebied.

De bestaande sloot aan de oostzijde van het plangebied (de Parallelweg) wordt gedempt. Er wordt over de volle lengte van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein een duiker gelegd, die dienst gaat doen als hemelwaterriool. Het wateroppervlak van de te dempen sloot dient te worden gecompenseerd. Dit kan gebeuren in de brede landschapszone aan de noordzijde (Broekheuvelsestraat).

Het gebied ten westen van het terrein van Handelsonderneming M. Vos v.o.f. gaat dienst doen als retentiegebied. In deze groene zone vindt de waterberging plaats van het hemelwater dat nu nog in het gehele gebied kan inzijgen.

2.4 Representatieve en functionele zone

In verband met de ruimtelijk-functionele indeling van de bedrijfskavels en gebouwen wordt een onderscheid gemaakt in een representatieve randzone, een functionele randzone en een functionele binnenzone. Voor elk van deze zones worden verschillende eisen gesteld aan vorm, inrichting, massa en materiaalgebruik.

De randzone, zowel representatief als functioneel, bestaat uit de kavels aan de noord- en oostrand van het plangebied. De representatieve randzone is de voorzone van de bedrijfskavels met een diepte van 10 meter, waarin de bedrijven zich presenteren. In deze zone bevinden zich de kantoren behorende bij het bedrijf en vindt het parkeren op eigen terrein plaats. De functionele randzone is de zone achter de eerste tien meter, waarin zich de hoofdmassa's, c.q. bedrijfshallen bevinden. Het terrein van de kavels in deze zone is bedoeld voor het functioneel gebruik ervan. In deze zone vindt onder andere het laden en lossen plaats en is er ruimte voor eventuele opslag.

Alle overige kavels welke zich niet aan de buitenrand bevinden vallen onder de noemer functionele binnenzone.



Referentiebeelden

2.5 Randzone

Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld ten behoeve van particuliere bedrijven, die zich graag individueel profileren door middel van een herkenbare bedrijfsbebouwing. Er moet echter voor worden gewaakt dat variatie omslaat in rommeligheid. Daarom wordt er gestreefd naar een samenhangend straatbeeld op het gehele bedrijventerrein.

Wel is er sprake van een lichte hiërarchie in toetsing aan de criteria, omdat de randen qua representatie naar buiten toe belangrijker worden geacht dan de kavels aan de binnenzijde van het terrein. Voor de kavels aan de noordrand (Broekheuvelsestraat) en oostrand (Parallelweg) geldt dan ook welstandsniveau 2. Deze kavels zijn opgedeeld in een representatieve zone en een daarachter gelegen functionele zone. De representatieve zone betreft de voorste 10 meter van de kavels.

De kavels in het binnengebied, welke minimaal 1 kavel van de rand af liggen, vallen onder welstandsniveau 3. Voor deze kavels is geen onderverdeling gemaakt tussen een representatieve zone en een daarachter gelegen functionele zone. Als een kavel uit het binnengebied (welstandsniveau 3) echter wordt gekoppeld aan een kavel aan de rand van het bedrijventerrein (welstandsniveau 2) wordt de zo ontstane kavel in zijn geheel aangemerkt als vallende onder welstandsniveau 2.

Door richtlijnen aan te geven aan de situering en architectonische uitvoering van de bebouwing worden ruimtelijke kenmerken gerealiseerd die herkenbaar worden geacht voor de samenhang van het bedrijventerrein. Een consequente afstemming van de oriëntatie, vorm, massa en materiaalkeuze zal de gewenste eenheid bewerkstelligen.

2.6 Zichtlocaties

Voor de zichtlocaties, op de kaart aangegeven met een stersymbool, geldt dat de kantoorruimte die in de representatieve zone zal worden gerealiseerd op de betreffende kavels op deze plaats zal moeten worden geplaatst. Op hoeken kunnen de kantoorruimtes dan om de hoek heen gebouwd worden, ter accentuering en geleiding. Op de kop van een weg kan het kantoor eenvoudigweg daar voor de functionele zone worden geplaatst.

3. BUITENRUIMTE

De kwaliteit van het bedrijventerrein is niet alleen afhankelijk van de architectonische verschijningsvorm van de bebouwing, maar wordt eveneens sterk bepaald door de inrichting van de buitenruimte. De belevingswaarde van de buitenruimte wordt bepaald door zowel de openbare wegen, de groenvoorzieningen, taluds en waterpartijen (openbaar) alsmede de inrichting van de afzonderlijke percelen (privé).

De inrichting van de openbare ruimte wordt beheerd door de gemeente Maasdriel. Het openbare gebied wordt uniform vormgegeven en aangelegd, waarbij de hiërarchie in de ontsluitingsstructuur in de profielen tot uitdrukking wordt gebracht.

Openbare ruimte

De openbare ruimte zal worden ingericht conform onderstaande profielen en conform de gebruikelijke uitgangspunten die de gemeente Maasdriel hanteert. De profielen van de wegen in de openbare ruimte zijn in principe (kleine afwijkingen blijven hierbij mogelijk):

Een rijbaan van 7 meter breed in asfalt, met aan één zijde een trottoir van 1,90 meter en aan de andere zijde een groenstrook. De breedte van de groenstrook is afhankelijk van de plaats in het plangebied. De noord-zuid lopende wegen, richting de ten noorden gelegen open komgronden (behalve de Parallelweg), krijgen een groenstrook van 3 meter breed, met laanbeplanting in gazon. Het type bomen moet nog nader worden gezien. De oost-west lopende wegen krijgen een groenstrook van 2 meter breed, uitgevoerd in gazon zonder bomen.

Parkeren

Alle parkeervoorzieningen moeten worden voorzien op eigen terrein. Als richtlijn worden de normen gehanteerd uit het ASVV 2004, de aantallen parkeerplaatsen per bedrijf zijn afhankelijk van aantallen arbeidsplaatsen en de (geschatte) bezoekersintensiteit. Deze parkeernorm geldt voor het gehele bedrijventerrein, daar het zowel bezoekers- en arbeidsextensieve als bezoekers- en arbeidsintensieve bedrijven betreft. Het parkeren is hiermee dus gebouwfafhankelijk en gebruiksfafhankelijk gesteld.

Laden en lossen

Manoeuvreren van vrachtauto's vindt in principe plaats op eigen terrein (zie ook paragraaf 5.3 over het inrittenbeleid van de gemeente Maasdriel). Het laden en lossen dient volledig op eigen terrein te geschieden in de functionele zone. In de representatieve zone mogen geen gebouwde voorzieningen en/of dockshelters worden aangebracht voor laden en lossen.



Referentiebeelden
erfafscheidingen
representatieve zone

Referentiebeelden
erfafscheidingen
functionele zone

Erfafscheidingen

In de representatieve zone mogen in de erfgrans geen hekwerken worden geplaatst. Dit betekent dat de terreininrichting vrij dient te zijn van hekwerken. De overgang tussen de openbare weg en de kavelgrans dient middels een haag van maximaal 1 meter hoog te worden begrensd.

Erfafscheidingen in de functionele zones zijn toegestaan met een maximale hoogte van 2 meter. De grens tussen twee afzonderlijke kavels mag eveneens met een hekwerk van maximaal 2 meter worden uitgevoerd. De kleurstelling van de hekwerken beperkt zich tot donkere tinten.

Straatmeubilair

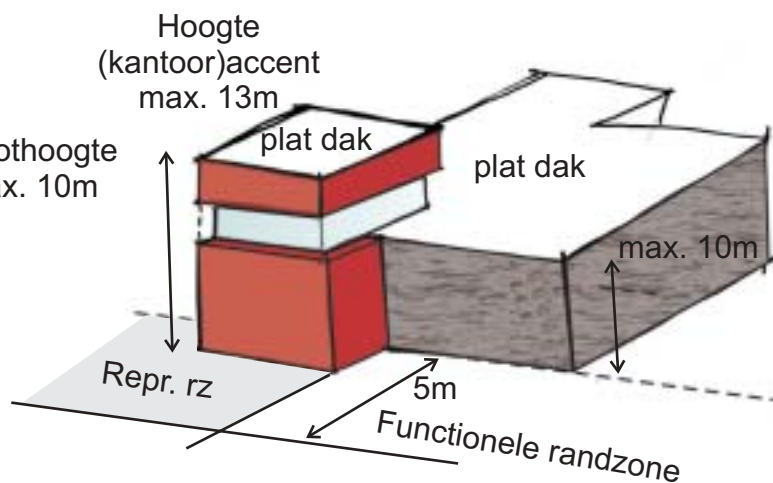
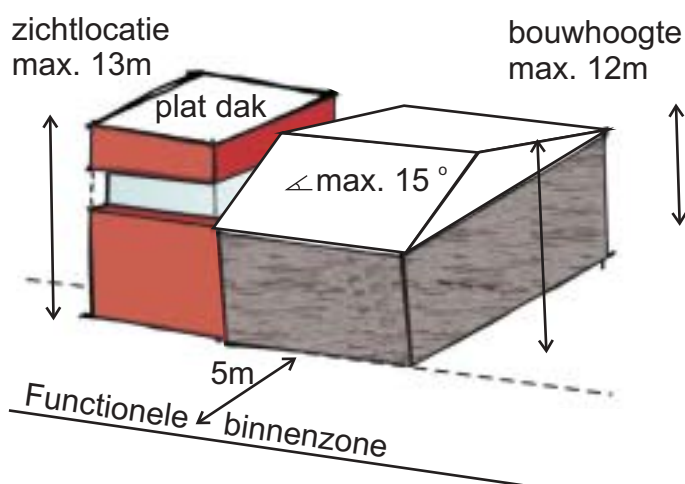
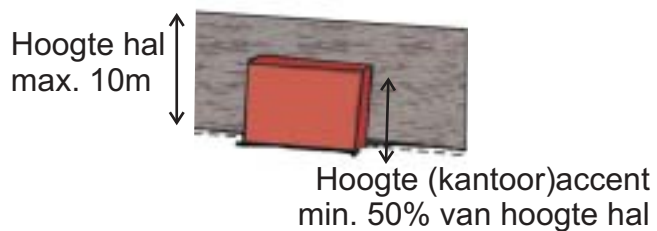
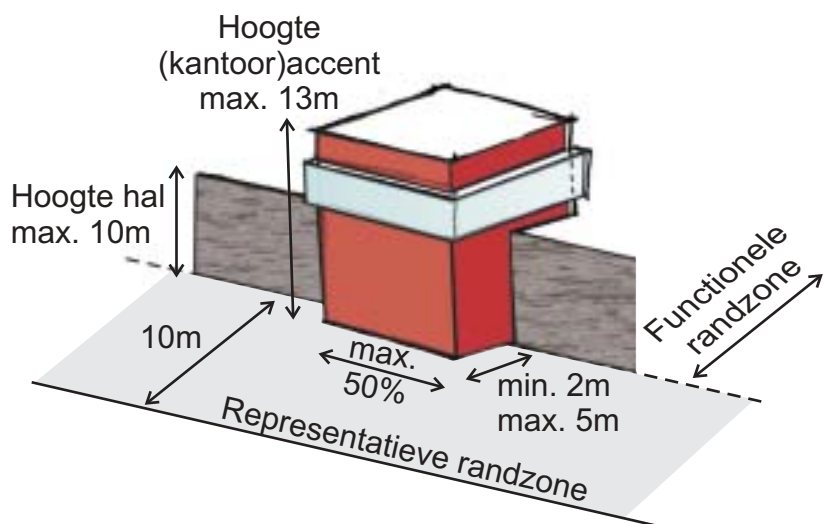
Al het straatmeubilair dient op een zorgvuldige wijze in het ontwerp te worden geïntegreerd. Hierbij wordt niet alleen bedoeld op eventueel zitmeubilair en verlichtingsarmaturen in het openbaar gebied en op eigen terrein, maar ook op andere voorzieningen op eigen terrein. Bijvoorbeeld ten behoeve van containeropslag, fietsenstallingen en dergelijke. Het straatmeubilair en de bewegwijzering dient op uniforme wijze te worden vormgegeven over het gehele bedrijventerrein. De kleurstelling van al het straatmeubilair beperkt zich tot donkere tinten, bebording volgens de gebruikelijke standaard.

Opslag

Voor het gehele bedrijventerrein geldt dat opslag van goederen buiten slechts is toegestaan in de functionele zone, niet in de representatieve zone. Bovendien mag buitenopslag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Overige bouwwerken

Het is niet toegestaan losse bouwwerken, zoals traforuimten en andere nutsgebouwen, in de representatieve zone te plaatsen. Deze worden bij voorkeur vormgegeven in relatie met de basisontwerpprincipes die gelden voor de betreffende zone.



Hoofdmaterialen = antracietkleurige plaatmaterialen



Hoofdmaterialen = rood / bruin / zwart gemêleerde baksteen



4. BEBOUWING

Bebouwingstypologie

Om samenhang tussen de bebouwing op het bedrijventerrein te bewerkstelligen wordt gebruik gemaakt van een aantal onderling samenhangende types. Hierdoor wordt een wildgroei aan verschillende bouwmassa's voorkomen. Met gebruikmaking van traditioneel materiaal wordt aansluiting gezocht bij de lokale architectuurkenmerken uit de omgeving van de kern Hedel.

De positionering van de kantoor- en showroombebouwing in de representatieve zone zorgt voor de onderlinge samenhang tussen de verschillende kavels. Het realiseren van kantoorbebouwing in deze voorste zone van 10 meter is verplicht om de gewenste beeldkwaliteit te bereiken.

Door de kantoordelen uitspringend te accentueren wordt onderscheid gemaakt tussen kantoor en bedrijfshal. Omdat het gaat om lokale bedrijvigheid zal het weinig voorkomen dat kantoorbebouwing hoger zal worden dan de functionele hal. Het is echter wel noodzakelijk dat de kantoren als duidelijk accent ten opzichte van de loodsen naar voren springen. Daartoe zijn percentages en minimale maten noodzakelijk. De kantoordelen altijd uitspringend t.o.v. de gevel van de bedrijfshal, minimaal 2 meter, maximaal 5 meter. De hoogte van dit kantoorgedeelte is minimaal 50% van de gerealiseerde bebouwingshoogte van de bedrijfshal. De breedte van het kantoor is maximaal 50% van de gevelbreedte van de bedrijfshal.

De dakhelling van gebouwen in de functionele binnenzone bedraagt maximaal 15 graden, behalve op zichtlocaties waar een plat dak beoogd wordt. De maximale bouwhoogte in de functionele binnenzone is 12 meter, met een maximale goothoogte van 10 meter.

Gebouwen in de functionele en representatieve randzone worden voorzien van platte daken. De maximale bouwhoogte van de functionele randzone is 10 meter, met uitzondering van die plaatsen waar een representatief gebouw uit de representatieve randzone doorsteekt in de functionele randzone (zie afbeelding linksboven op de vorige bladzijde); daar mag de bouwhoogte van dit element maximaal 13 meter bedragen. Dit representatieve gebouw mag tot maximaal 10 meter in/over de functionele randzone doorsteken.

Uit de architectonische vormgeving blijkt het functionele karakter van de bebouwing. Deze wordt vertaald in een degelijke maar moderne uitstraling. De kantoren worden in metselwerk uitgevoerd, de bedrijfshallen en loodsen in plaatmateriaal.



Materiaal- en kleurgebruik

Materiaal- en kleurgebruik

Eenheid in materiaal- en kleurgebruik worden ingezet om de gewenste ruimtelijke en visuele samenhang tussen de bebouwing op het bedrijventerrein De Kampen-Noord te bewerkstelligen.

Om deze reden is het materiaalgebruik beperkt tot de volgende duurzame materialen:

Hoofdmateriaal:

- € rood / bruin / zwart gemêleerde baksteen;
- € antracietkleurig plaatmateriaal.

Ander materiaal:

- € (semi) transparantglas;
- € keramische beplating;
- € natuursteen;
- € beton;
- € hout;
- € zoveel mogelijk in materiaaleigen kleuren. Het is niet toegestaan bedrijfskleuren in de gevels toe te passen.

Gevelopbouw

Op het bedrijventerrein De Kampen-Noord is de herkenbare karakteristiek voor de kantoordeelen een rood / bruin / zwart gemêleerde bakstenen gevel en de bedrijfshallen hoofdzakelijk in een antracietkleurig plaatmateriaal.

Variatie en toepassing van afwijkend materiaalgebruik is mogelijk, maar altijd ondergeschikt aan het metselwerk respectievelijk het plaatmateriaal. Door het steeds op een zelfde manier toepassen van deze wand (door voorgeschreven ritme in de maatvoering en plaatsing) ontstaat er een samenhang in de bebouwing.

Reclame-uitingen

Van belang is dat de verschillende vormen van reclame een integraal onderdeel uitmaken van het totale ontwerp. Reclame bij voorkeur aanbrengen op de gevels. Bedrijfskleuren in de gevels zijn niet toegestaan. Reclameborden op het dak zijn niet toegestaan. Ook losse reclamezuilen zijn niet toegestaan, indien hoger dan 3 meter. Vlaggenmasten zijn wel toegestaan onder voorwaarden: Per bedrijf maximaal 3 vlaggenmasten met een maximale hoogte van 15 meter.

Dakopbouw en installaties

Eventuele dakopbouwen zoals installaties, afvoerkanalen, antenne-installaties etc. dienen te worden geïntegreerd in de architectuur van het gebouw.

DEEL B: GEBIEDSCRITERIA

5. BEBOUWING

5.1 Gebiedsindeling, gebiedscriteria, welstandsniveaus

Beschrijving en criteria

De beschrijving en de criteria geschieden aan de hand van de aspecten:

- € hoofdaspecten;
- € deelaspecten;
- € detailaspecten.

Hoofdaspecten

In deze categorie gaat het om stedenbouwkundige beeldaspecten. Daarbij gaat het vooral om de situering van een gebouw ofwel de positie van het gebouw in relatie tot de omringende gebouwen en de publieke ruimte. Tevens wordt de massa en vorm van de gevelopbouw, de kapvorm en het aantal bouwlagen en het materiaal en de kleur van de hoofdvlakken belicht.

Deelaspecten

Het gaat hier om de compositie van de massa en de verschillende onderdelen. Met name wordt aandacht besteed aan de gevelindeling en de vormgeving van de verschillende gevelelementen. Daarnaast komen onder dit kopje ook de aan- en bijgebouwen aan de orde. Het gaat met name om de karakteristiek van het gebouw als object.

Detailaspecten

In deze paragraaf gaat het over het materiaalgebruik, de gebruikte kleur en de mate van detaillering, op onderdelen. Er wordt aandacht besteed aan de mate van oorspronkelijkheid / toevoegingen en decoraties.

Welstandsniveaus

Na de inventarisatie van de ruimtelijk samenhangende gebieden is voor alle gebieden een ruimtelijk ambitieniveau vastgesteld. Dit ambitieniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse criteria zullen worden getoetst. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied is voor elk gebied een niveau vastgesteld: bijzonder (niveau 1), regulier (niveau 2), soepel (niveau 3). In het algemeen geldt hoe waardevoller de gebiedsbeschrijving, hoe hoger het welstandsniveau.

Welstandsniveau 1 is van toepassing op gebieden waar een strikte hantering van criteria noodzakelijk is om de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldbepalende objecten te beschermen. Monumenten vallen altijd onder welstandsniveau 1.

Welstandsniveau 2 is van toepassing op gebieden waar reguliere hantering van de criteria de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldbepalende objecten voldoende beschermt.

Welstandsniveau 3 is van toepassing op gebieden waar een soepele hantering van de criteria de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldbepalende objecten voldoende beschermt.

Aspectgroepen	Beoordelings-aspecten	Niveau 1 Bijzonder	Niveau 2 Regulier	Niveau 3 Soepel
A. Hoofdaspecten	⊄ Plaatsing ⊄ Massa/Vorm ⊄ Gevelopbouw ⊄ Materiaal hoofdvlakken ⊄ Kleur hoofdvlakken	Volledig	Volledig	Volledig
B. Deelaspecten	⊄ Compositie massa-onderdelen ⊄ Gevelindeling ⊄ Vormgeving gevelelementen	Volledig	Volledig	Meer dan de helft
C. Detailaspecten	⊄ Materialen (onderdelen) ⊄ Kleuren (onderdelen) ⊄ Detaillering (onderdelen)	Volledig	Meer dan de helft	Niets

Voor de kavels aan de noordrand (Broekheuvelsestraat) en oostrand (Parallelweg) geldt welstandsniveau 2. Dit geldt zowel voor de representatieve zone (voorste 10 meter) als de functionele zone van deze kavels.

De kavels in het binnengebied, welke minimaal 1 kavel van de rand af liggen, vallen onder welstandsniveau 3. Voor deze kavels is geen onderverdeling gemaakt tussen een representatieve zone en een daarachter gelegen functionele zone.

Als een kavel uit het binnengebied (welstandsniveau 3) echter wordt gekoppeld aan een kavel aan de rand van het bedrijventerrein (welstandsniveau 2) wordt de zo ontstane kavel in zijn geheel aangemerkt als vallende onder welstandsniveau 2.

5.2 Gebiedscriteria

Hoofdaspecten

- € Van de bebouwing die geen bedrijfshal is moet minimaal 75% van de gevels, uitgezonderd gevelopeningen, bestaan uit rood / bruin / zwart gemêleerde baksteen. Maximaal 25% van de gevels, uitgezonderd de gevelopeningen, mag van ander materiaal en/of kleur zijn.
- € Van de bebouwing die een bedrijfshal vormt moet minimaal 75% van de gevels, uitgezonderd de gevelopeningen, bestaan uit antracietkleurig plaatmateriaal. Maximaal 25% van de gevels, uitgezonderd de gevelopeningen, mag van materiaal met een andere kleur gemaakt zijn.
- € Dakhelling is maximaal 15 graden in de functionele binnenzone.
- € Daken in de representatieve en functionele randzone zijn altijd plat.
- € Eventuele kantoorgedeelten moeten herkenbaar zijn door een van het overige bedrijfs gedeelte afwijkende gevelopbouw en materiaalbehandeling.
- € Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- € Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Deelaspecten

- € Wijzigingen van een gebouw, op deelaspect niveau, moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- € Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Detailaspecten

- € Reclame mag alleen aangebracht worden binnen het gevelvlak en moet parallel aan de gevel zijn bevestigd.
- € Wijzigingen van een gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- € Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de detailaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

