



BEDRIJVENPARK
MEDEL
GEMEENTE TIEL

BEELDKWALITEITSPLAN



MEDEL AFRONDING

Februari 2026 HERZIENE VERSIE



A.A.M. VOETS BV
ARCHITECTUUR
& STEDENBOUW



BEELDKWALITEITSPLAN

MEDEL AFRONDING

februari 2026 Herziene uitgave
Status definitief

LITERATUURLIJST

Dit Beelkwaliteitsplan dient samen te worden gelezen met de navolgende publicaties:

1. Terreininrichtingsplan
2. Bomenstructuurplan
3. Hekwerken
4. Civieltechnische voorwaarden
5. Bestemmingsplan Kanaalzone Medel afronding 2020
6. Parkmanagement

Deze gegevens kunt u verkrijgen bij het projectkantoor van bedrijvenpark Medel.

Industrieschap Medel

Bezoekadres

Medelsestraat Oost 17
4004 LE Tiel

Postadres

Postbus 6278
4000 HG Tiel

Telefoon

0344 – 673 700

E-mail

info@medel.nl





INHOUD

Voorwoord	9
1. Inleiding	10
2. Uitgangspunten afronding Medel	16
3. Planbeschrijving	20
4. Nabuurschap	28
5. Bouwhoogten	32
6.1 Beeldkwaliteitsplan <i>Algemeen</i>	38
6.2 Beeldkwaliteitsplan <i>Zone 1</i>	42
6.3 Beeldkwaliteitsplan <i>Zone 2</i>	52
6.4 Beeldkwaliteitsplan <i>Zone 3</i>	62
7. Duurzaamheid	78
8.1 Terreininrichtingsplan	72
8.2 Hekwerken	74
8.3 Uitvoeringsaspecten	76

LITERATUURLIJST

Dit Beelkwaliteitsplan dient samen te worden gelezen met de navolgende publicaties:

1. Terreininrichtingsplan
2. Bomenstructuurplan
3. Hekwerken
4. Civieltechnische voorwaarden
5. Bestemmingsplan Kanaalzone vastgesteld 20 november 2013
6. Parkmanagement

Deze gegevens kunt u verkrijgen bij het projectkantoor van bedrijvenpark Medel.



VOORWOORD

Bedrijvenpark Medel is altijd meer geweest dan alleen maar een vestigingsplaats voor bedrijven. En dat willen we bij de afronding van Medel doorzetten. Medel moet meer zijn dan een plaats waar kavels te koop zijn. Het moet een veilige vestigingsplaats zijn en waar het plezierig werken is. De natuur is nooit ver weg. Het bedrijvenpark ligt ingebed in het groene landschap van de Betuwe. Maar behalve de direct omringende natuur wordt de natuur ook doorgezet tot op kavel niveau tot in het hart van het plangebied. Deze parkachtige en groene aankleding van het bedrijvenpark draagt bij aan een soepele inpassing in het omringende landschap maar zorgt ook voor een aangename verblijfsklimaat waar het prettig toeven is.

Bij de afronding van Medel is erg veel aandacht en zorg besteed om een passende aansluiting te vinden met het omringende weiland en zijn bewoners, met oog voor de belangen van de bewoners. Waar kavels samenkomen bij de overgang, zorgen groene grondwallen met bomen voor een aangename inpassing. De royale waterpartij geldt als een scheidslijn tussen bedrijvenpark en weiland. De afstand van bedrijfsbebouwing tot de weilanden is groot. Deze grote afstand zorgt dat de bebouwing zich op een bescheiden manier manifesteert. Het ontwerputgangspunt is hoe vanuit het omringende weiland het bedrijvenpark wordt waargenomen. Wat is de afstand van bebouwing tot buitengrens, hoe hoog kan de bebouwing zijn, wat is het kleurgebruik, hoe gaan we om met reclame en hoe zorgen we voor een geringe lichtuitstraling naar dit gebied. In een apart hoofdstuk zijn deze voorwaarden verder uitgewerkt, en hiermee onderstreept Medel het belang van deze voorwaarden.

Behalve deze aandacht voor een verantwoorde inpassing in het landschap van de Betuwe dient Medel een flexibele vestigingsplaats te zijn voor zijn gebruikers. Er is een flexibele differentiatie van de kavels, de bouwhoogten en de plan-technische ontwikkeling van de kavel, voor wat betreft ontsluiting, entree, laad- en loskade en parkeeroplossing.

De afronding van Medel moet ook worden gezien als een ruimtelijke continuïteit met het bestaande bedrijvenpark Medel. Medel heeft zich in zijn ontstaansgeschiedenis ontwikkeld als een logistieke-hub voor de gehele regio met veel belangstelling van de bekende nationale en internationale ondernemingen. Deze ontwikkelingen willen wij ontspannen integreren in het nieuwe beleid en het nieuwe beeld van de 21^e eeuw. Alle kennis opgedaan met de uitgifte van de kavels van Medel zal hier worden ingezet als een nieuw ontwerpinstrument. Dit geldt ook voor de vraag uit de markt om grotere kavels dan waar het bestaande Medel in kan voorzien.

Nanne Zwiep, projectdirecteur Bedrijvenpark Medel

Doel van het beeldkwaliteitsplan

De laatste jaren wordt bij de ontwikkeling van bedrijfsterreinen steeds meer aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van zowel het terrein als geheel als van de individuele bedrijfsbebouwing. Dit vindt enerzijds plaats vanuit het streven van gemeenten naar een goede ruimtelijke ordening en inrichting van hun grondgebied, waarbij ook het aspect duurzaamheid een belangrijke rol speelt. Anderzijds wordt hiermee ingespeeld op een behoefte vanuit de markt; in toenemende mate wordt door bedrijven waarde gehecht aan de vormgeving van hun bedrijfspand en van het terrein waarvan het onderdeel uitmaakt. Een aansprekend pand op een verzorgd terrein wordt door steeds meer bedrijven als een visitekaartje voor hun onderneming beschouwd. Voordat een ondernemer hierin geld en energie investeert, zal hij of zij de zekerheid willen hebben dat die investering niet wordt geschaad, doordat zich op de naastgelegen kavel een bedrijf vestigt dat aan een representatieve uitstraling nauwelijks waarde hecht of daar vanwege de aard van de activiteiten niet aan kan voldoen. Van belang is daarom dat aan kandidaat bedrijven in een vroeg stadium inzicht geboden kan worden in de totale uitstraling van het bedrijfsterrein en in de nagestreefde beeldkwaliteit in de diverse deelgebieden. Zo wordt bevorderd dat het juiste bedrijf op de juiste plaats terecht komt en dat er een samenhangend, verzorgd totaalbeeld ontstaat. Een instrument om hieraan richting te geven is het beeldkwaliteitsplan, dat de schakel vormt tussen het bestemmingsplan en de individuele bouwplannen en inrichtingsplannen.

Bedrijventerrein Medel

Het bestaande bedrijventerrein Medel ligt ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal en wordt als (boven) regionaal bedrijventerrein ontwikkeld. Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een groot-schalige opzet met veel oog voor de ruimtelijke kwaliteit van de individuele gebouwen en het terrein als geheel.

Op het bedrijventerrein bevinden zich wegen met een ruim profiel, welke veelal worden begeleid door aangrenzende groenstroken. Het terrein is ruim van opzet. Op het bedrijventerrein zijn, gezien de goede verkeersontsluiting via de A15, veel logistieke bedrijven gevestigd. Net buiten het terrein zijn verschillende burgerwoningen aanwezig die door groene en landschappelijke inpassing zijn afgeschermd van het bedrijventerrein.

Ook wordt het bedrijventerrein Medel gekenmerkt door veel groen.

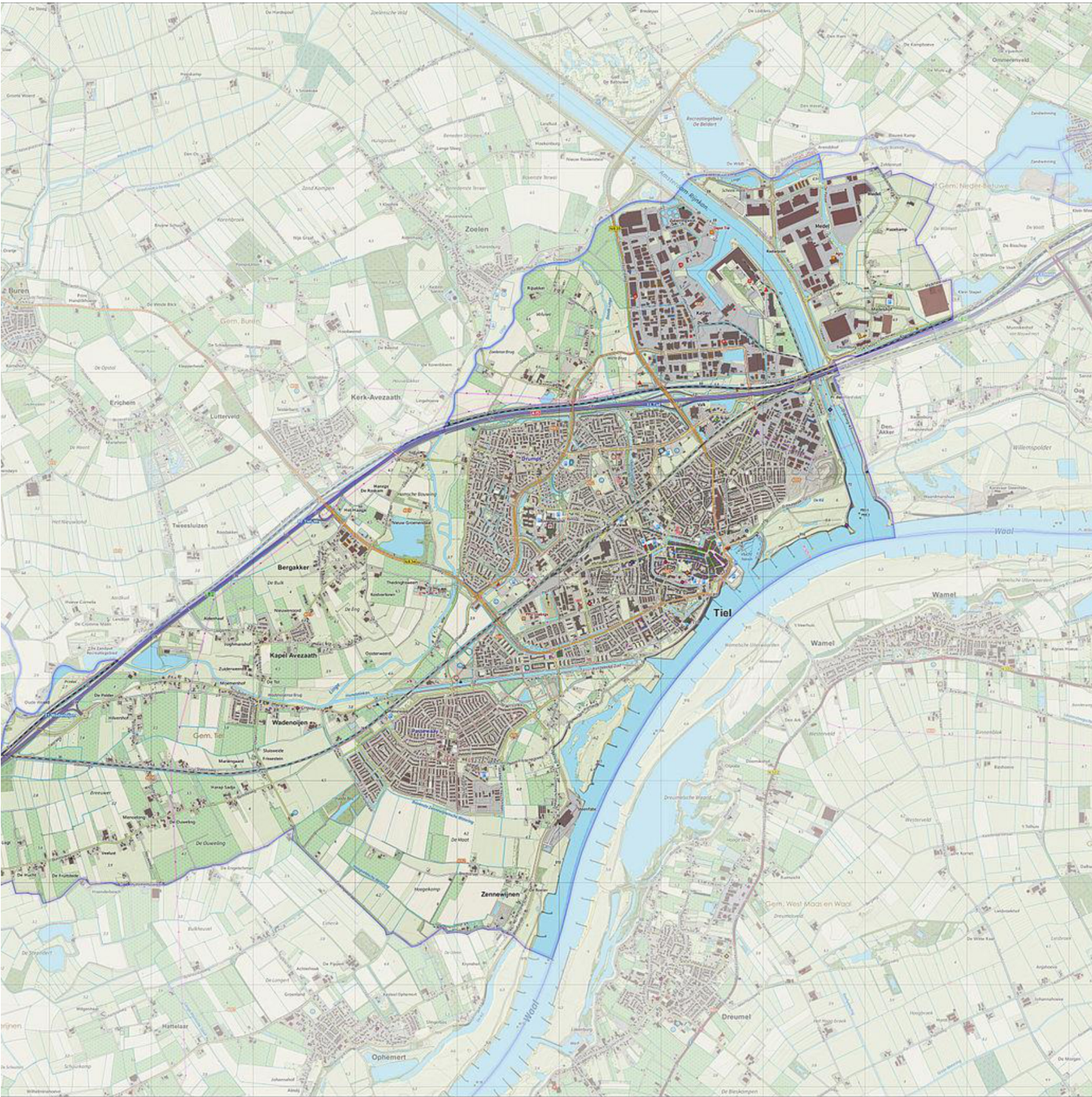
De groene zone is ontworpen als een park, met wandelpaden en hoog en laag groen.

Het bedrijvenpark Medel wordt ontwikkeld als een hoogwaardig bedrijventerrein, waarbij de nadruk ligt op arbeidsintensieve logistieke en logistiek ondersteunende bedrijvigheid. Vanwege de geografische ligging midden in Nederland en aan de verkeersassen van de A15, de Waal en Amsterdam-Rijnkanaal is het bedrijventerrein interessant gebleken voor logistieke dienstverleners. Met name na het operationeel worden van de containerterminal aan het Amsterdam Rijnkanaal in januari 2013, is de aantrekkelijkheid van Medel voor logistieke bedrijven toegenomen.

Logistieke bedrijven hebben vaak behoefte aan grote kavels (ca. 4 tot 10 hectare) en een goede bereikbaarheid en ontsluiting. Op het huidige bedrijventerrein in Medel zijn geen grote kavels meer beschikbaar. Bedrijvenpark Medel is daarom voornemens het bestaande bedrijventerrein Medel aan de oostzijde uit te breiden en af te ronden om zo een belangrijk logistiek centrum in de provincie Gelderland te ontwikkelen.

Het voorliggende stedenbouwkundig plan vormt de basis (ruimtelijke kader) voor het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundige plan is er op gericht optimale ruimtelijke condities te creëren voor een goed functionerend en toekomstgericht bedrijventerrein, terwijl ook andere belangen, zoals de landschappelijke overgang naar de omgeving, worden gewaarborgd.

Ontstaansgeschiedenis



Medel (oorspronkelijke betekenis ‘maai- en/of weiland’) is van oudsher een oud buurtschap. In 1840 bestond het buurtschap Medel uit 29 huizen met 268 inwoners. Eén van de huizen was het versterkte Huis Medel. Het Huis Medel heeft altijd veel in contact gestaan met andere versterkte huizen in de omgeving zoals het Huis te Ooy bij Echteld en het Huis Latenstein. In de huidige situatie bestaat Huis Medel niet meer. Op die plaats is later een boerderij gebouwd, welke inmiddels weer heeft plaatsgemaakt voor een modern boerenbedrijf. Alleen de originele ijzeren toegangshekken herinneren nog aan het voormalige Huis Medel. De Medelsestraat en de Oude Medelsestraat herinneren nog aan het oude Buurtschap.

De gronden in en rond Medel waren zeer geschikt voor de landbouw en derhalve ook als zodanig in gebruik. Bij een grenscorrectie per 1 juli 1956 is reeds een deel van het buurtschap Medel, het huidige Latenstein, overgegaan van de gemeente Echteld naar de gemeente Tiel. Bij de gemeentelijke herindelingen in 2002, waarbij de gemeente Echteld opging in de gemeente Neder-Betuwe, is middels een grenscorrectie het noordelijk deel van het buurtschap Medel naar de gemeente Tiel overgegaan.

Westelijk van het bedrijventerrein Medel loopt het Amsterdam-Rijnkanaal. Dit kanaal is in 1952



geopend, en beslaat een lengte van 72 kilometer via de route Amsterdam – Utrecht – Wijk bij Duurstede – Tiel. Het kanaal verbindt de Amsterdamse haven met het Ruhrgebied. Omdat het Merwedekanaal destijds niet meer aan de eisen van de tijd voldeed is besloten tot de ontwikkeling van het Amsterdam-Rijnkanaal.

Tussen 1965 en 1981 werd het kanaal verbreed tot 100 à 120 meter, ook thans de huidige breedte.

Vanaf midden jaren '70 van de vorige eeuw is langs het Amsterdam-Rijnkanaal het bedrijventerrein Kellen tot ontwikkeling gekomen. Het bedrijventerrein heeft zich van zuid naar noord ontwikkeld en is intensief in gebruik. Het centrale gedeelte op bedrijventerrein Kellen is als gebied met watergebonden bedrijvigheid ontwikkeld langs het Amsterdam-Rijnkanaal.

Medel is vanaf eind jaren '90 ontwikkeld. Het bedrijventerrein is grootschaliger van opzet en er wordt een hoog kwaliteitsniveau nagestreefd. Het bedrijventerrein Medel beschikt nog over uit te geven bedrijfspercelen.

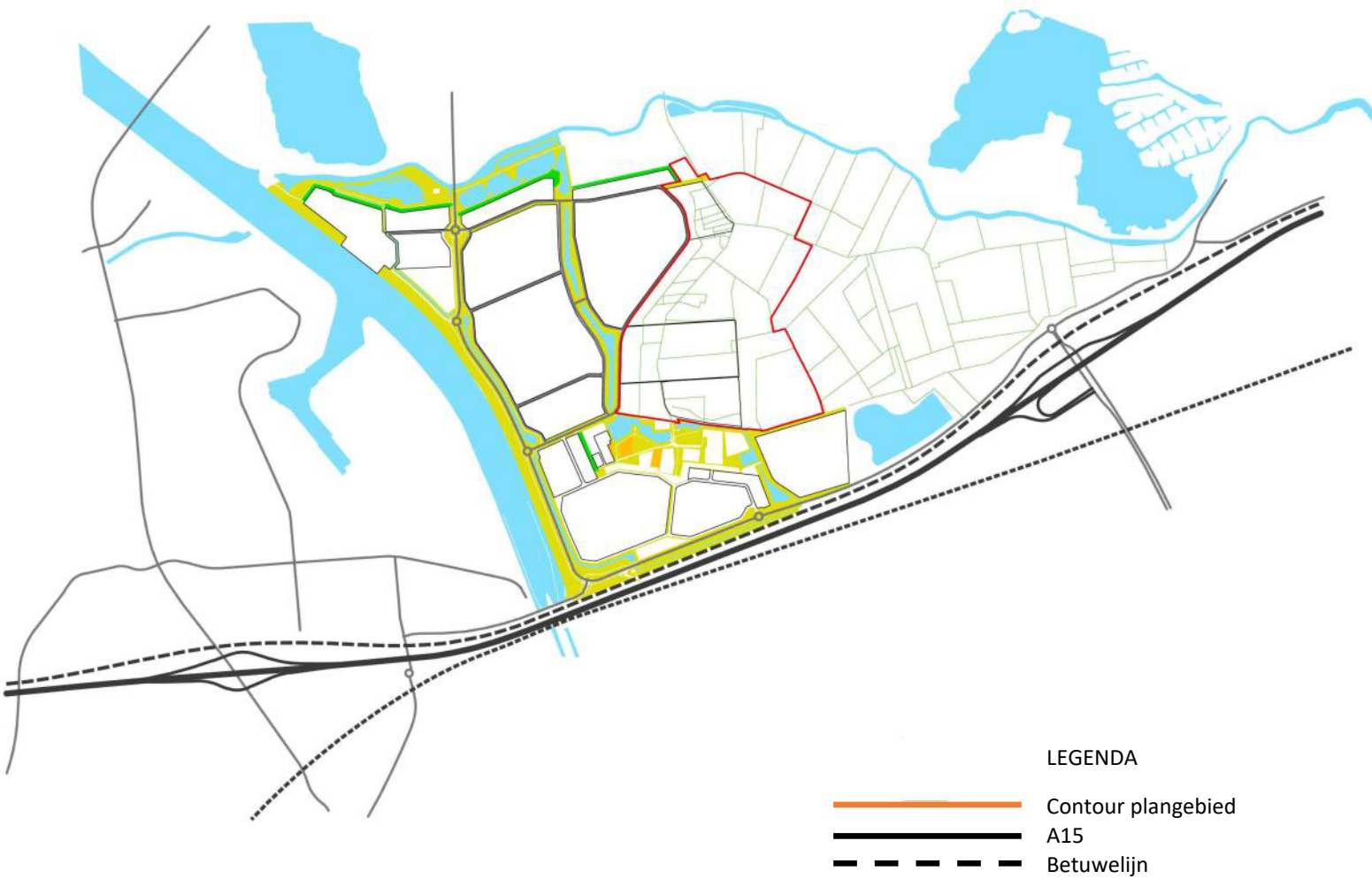
Opzet

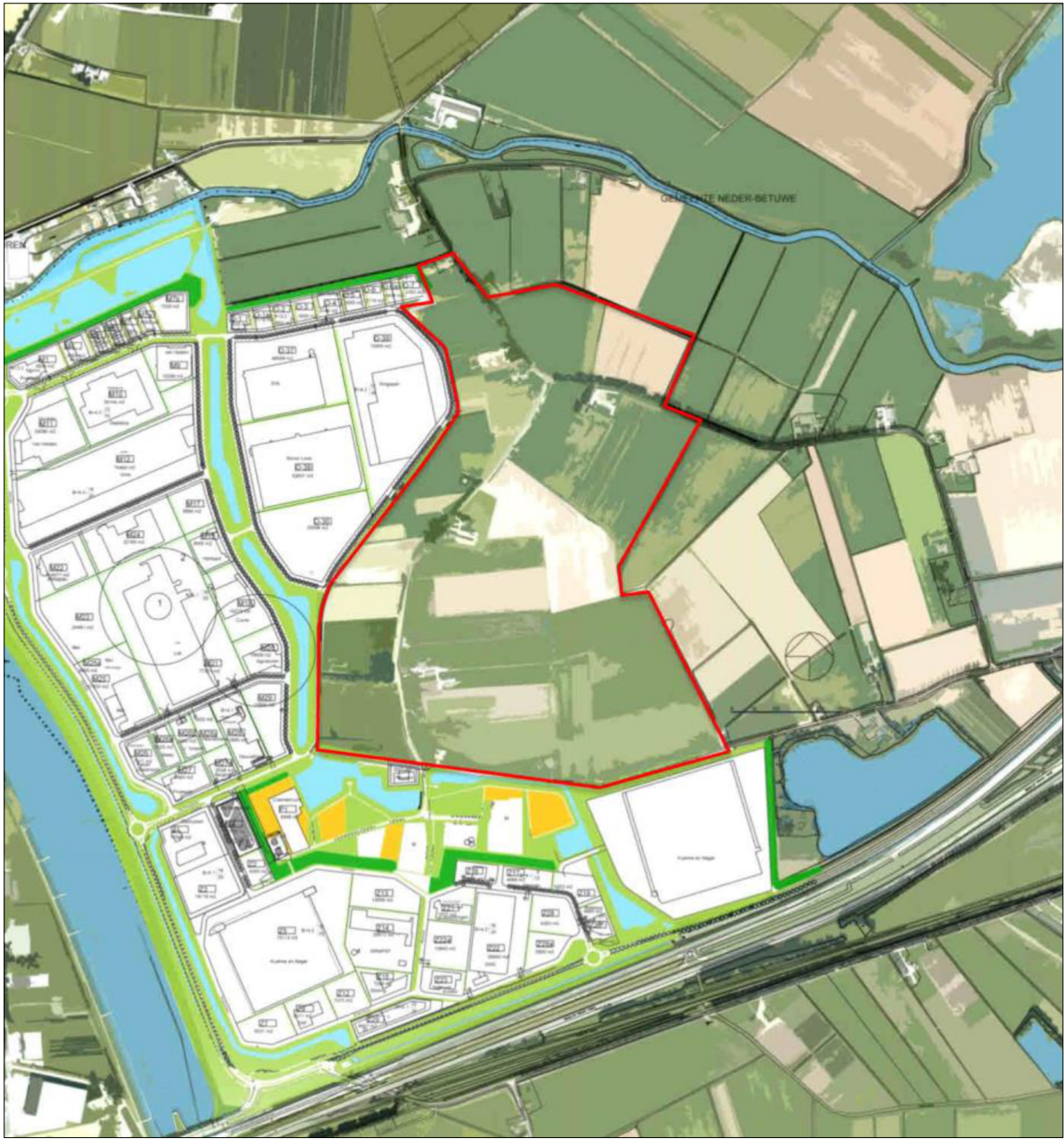
Gestart wordt met een schets van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en een typering van de verschillende deelgebieden die daarbinnen te onderscheiden zijn. Algemene thema's als reclame, bewegwijzering, vormgeving en inrichting van de openbare ruimte worden vervolgens beschreven. Tenslotte worden voor de deelgebieden en voor een aantal specifieke locaties daarbinnen beoordelingscriteria voor beeldkwaliteit aangegeven, toegelicht met bestaande referentiebeelden uit Medel. Deze beelden zijn vooral indicatief bedoeld.

Naast de inhoudelijke aspecten gaat het beeldkwaliteitsplan ook in op uitvoeringsaspecten; de wijze waarop dit plan in het ontwikkelingsproces van het bedrijvenpark wordt gehanteerd.

Status

De gemeente Tiel heeft in maart 2010 een welstandsnota vastgesteld als wettelijk toetsingskader voor beeldkwaliteit van bouwaanvragen. Deze nota is van nature beheersgericht en beperkt tot bebouwing. In ontwikkelingsgebieden zoals bedrijvenpark Medel is een ontwikkelingsgericht instrument voor de toetsing van beeldkwaliteit zoals dit beeldkwaliteitsplan het meest geëigend. Het gaat in dit soort gebieden om het realiseren van een bepaalde beeldkwaliteit voor het gehele plangebied, inclusief groen. Het voor Medel ingestelde uitgifteteam gebruikt dit beeldkwaliteitsplan dan ook om de beeldkwaliteit van zowel bebouwing als erfinrichting en openbare ruimte te toetsen tijdens de ontwerpfase. Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld en als aanvullend welstandsbeleid opgenomen in de welstandsnota en is daarmee ook toetsingskader voor welstand voor wat betreft de bebouwing. De formele beoordeling gebeurt uiteindelijk door de welstand van de gemeente Tiel.





Uitgangspunten voor de uitbreiding van Medel

Ten behoeve van de nieuwe stedenbouwkundige structuur in Medel-afrondding zijn de volgende uitgangspunten gedefinieerd:

- De structuur van Medel-afrondding dient geschikt te zijn voor grote ruimtevragers. De structuur dient gericht te zijn op uitgifte van grote kavels variërend van ca. 3 tot ca. 15 ha.
- De logistieke bedrijven (arbeidsintensieve logistieke en logistiek ondersteunende bedrijven) vormen de belangrijkste doelgroep. De kavels dienen bij uitstek geschikt te zijn voor distributie.

- De structuur dient geschikt te zijn om flexibel en goed te kunnen inspelen op de wensen van potentiële kopers. Dus bij voorbaat geen eindplan maar groeiscenario's binnen een vast te stellen raamwerk.
- Er dient een hoog uitgiftepercentage te zijn. Het gebied heeft een oppervlakte van ca 83 hectare.
Waarvan ca. 65% uitgeefbaar is.
- Rationele en bedrijfseconomisch aantrekkelijke bedrijfskavels dienen de basis te vormen voor de te ontwikkelen structuur van het nieuwe bedrijventerrein.
- Het bedrijventerrein dient een kwalitatief hoogwaardige uitstraling te krijgen. Een heldere en overzichtelijke structuur, waarbij groen en water kunnen bijdragen aan de belevingskwaliteit.
- De ontsluitingsstructuur dient zowel efficiënt te zijn als een zekere allure te krijgen zodat wordt aangesloten op het bestaande ruimtelijke beeld op het bedrijventerrein en zodat de bedrijven zich maximaal kunnen presenteren.
- Een tweede ontsluiting richting De Diepert (rotonde) wordt ingepast. Een logische aansluiting op de A15 zou dan kunnen zijn bij op-/afrit 34 (ter hoogte van Echteld).
- Er dient aandacht voor de randzones en een goede overgang en zichtlijnen naar het landschap te zijn. Integreren van de archeologische vindplaats en de twee (ten noorden daarvan gelegen) akkervelden.
- Het plan dient te voldoen aan de wateropgave (ca. 10 % van verhard oppervlakte) o.b.v. de normen van waterschap Rivierenland. Medel-afrondding ligt in drie verschillende waterpeilvakken, waarbij er een gering peilverschil is en het water wordt afgevoerd richting de Linge.
- Een goede langzaam verkeersverbinding met de omgeving dient als uitgangspunt meegenomen te worden.
- Duurzaamheid dient op meerdere niveaus meegenomen te worden als ambitie: onder andere omgang met water, landschappelijke structuren, uitstraling, efficiënt ruimtegebruik, etc.
- Er dient een logistieke verweving van het bestaande bedrijventerreinen met het nieuwe bedrijventerrein te komen.

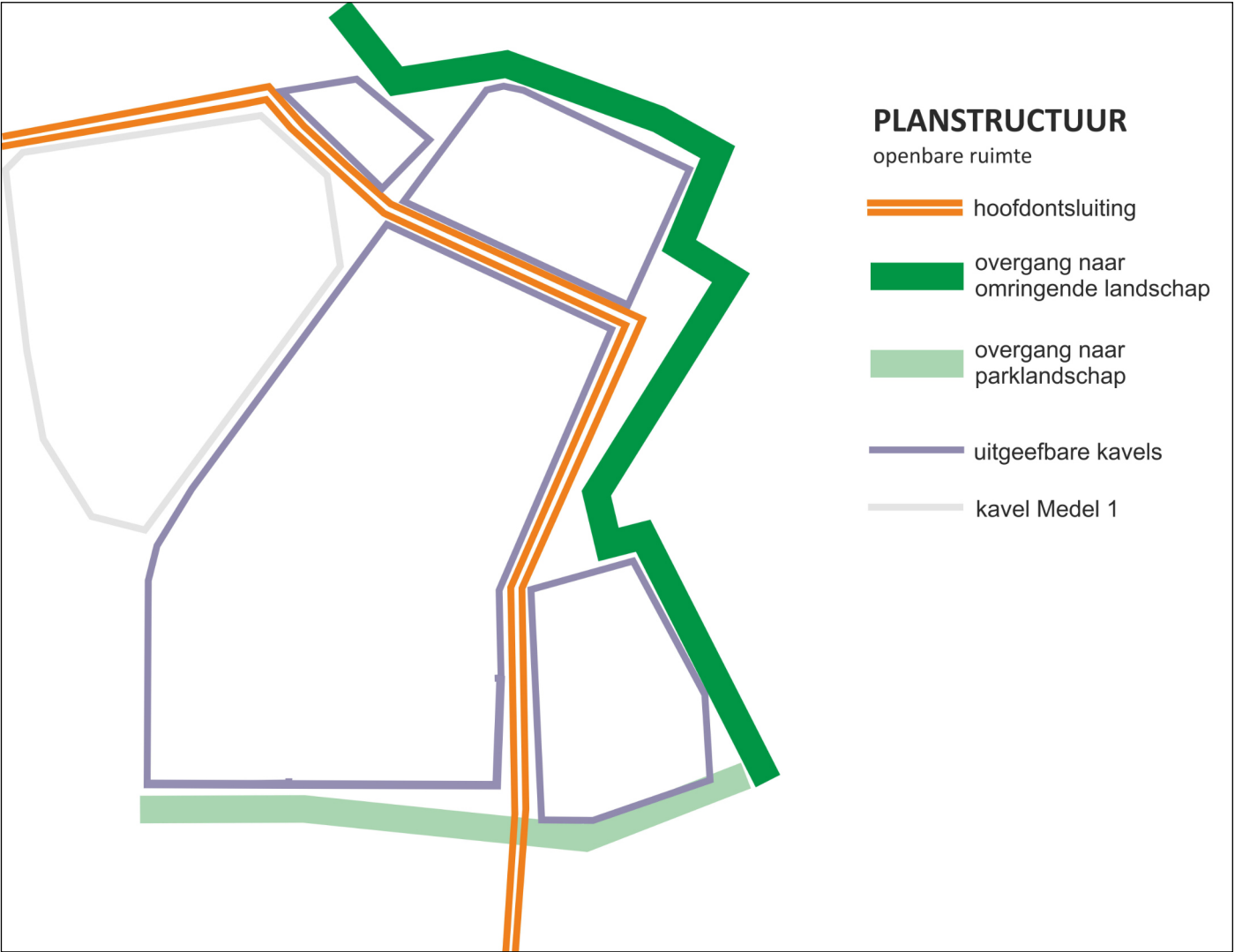


3.1 Stedenbouwkundige hoofd structuur

De nieuwe structuur van Medel-afronding sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande structuren en elementen in bedrijvenpark Medel: De Prinsenhof, Lingewei, De Diepert en de Medelsestraat. De aanwezige linten binnen het plangebied, zoals de Bredesteeg en de Broekdijksestraat verdwijnen.

De bestaande Broekdijksestraat wordt aan de noordoostzijde van Medel-afronding verlegd in de noordelijke richting, zodat daar een nieuw bedrijfsperceel kan ontstaan. De Medelsestraat behoudt haar karakter als lint en wordt gebruikt voor de ontsluiting van enkele kavels in het buurtschap Medel. Daarnaast wordt de Medelsestraat doorgetrokken tot aan De Prinsenhof als belangrijke langzaamverkeersverbinding.

De belevingswaarde wordt versterkt door de aanleg van een brede groen- en waterzone aan de noord- en oostkant.



De nieuwe ontsluitingsweg van Medel–afronding loopt grotendeels aan de oostzijde van het plangebied. In het noordwesten sluit het aan op de bestaande Lingewei en De Prinsenhof van Medel 1. Deze ontsluitingsweg wordt naar het zuiden doorgetrokken en verbonden met de rotonde aan De Diepert. Het noordelijke deel van deze ontsluitingsweg is niet gefixeerd maar kan tijdens de invulling van het plangebied nog van plaats wijzigen.

Vervolgens vormen de groen– en blauwe randen van Medel-afronding belangrijke ruimtelijke elementen die de structuur en belevingswaarde ervan versterken. Het plangebied krijgt aan de noord- en oostzijde een brede groen– en blauwe kraag die de overgang naar het aangrenzende landschap maakt. De bovengenoemde stedenbouwkundige structuur vormt de ruimtelijke kapstok en het kader voor de uitgeefbare velden daartussen. De hoofdstructuur biedt maximale flexibiliteit om de kavels in te delen en hiermee flexibel in te spelen op de toekomstige vragen en ontwikkelingen. De hoofdstructuur, bestaande uit de hoofdontsluiting, waterranden, het groen is leidend. Deze hoofdstructuur wordt in het bestemmingsplan vastgelegd en vormt de basis voor de planverbeelding.

3.2 Groen- en waterstructuur

Het plangebied Medel-afronding wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door het landelijke gebied in de gemeente Neder-Betuwe. Deze randzone vraagt om een zorgvuldige landschappelijke overgang van het bedrijventerrein naar het kleinschalige, agrarische landschap. Daarom is binnen de opzet van de hoofdstructuur gezocht naar maximale concentratie van groen en waterzones langs deze zijden.

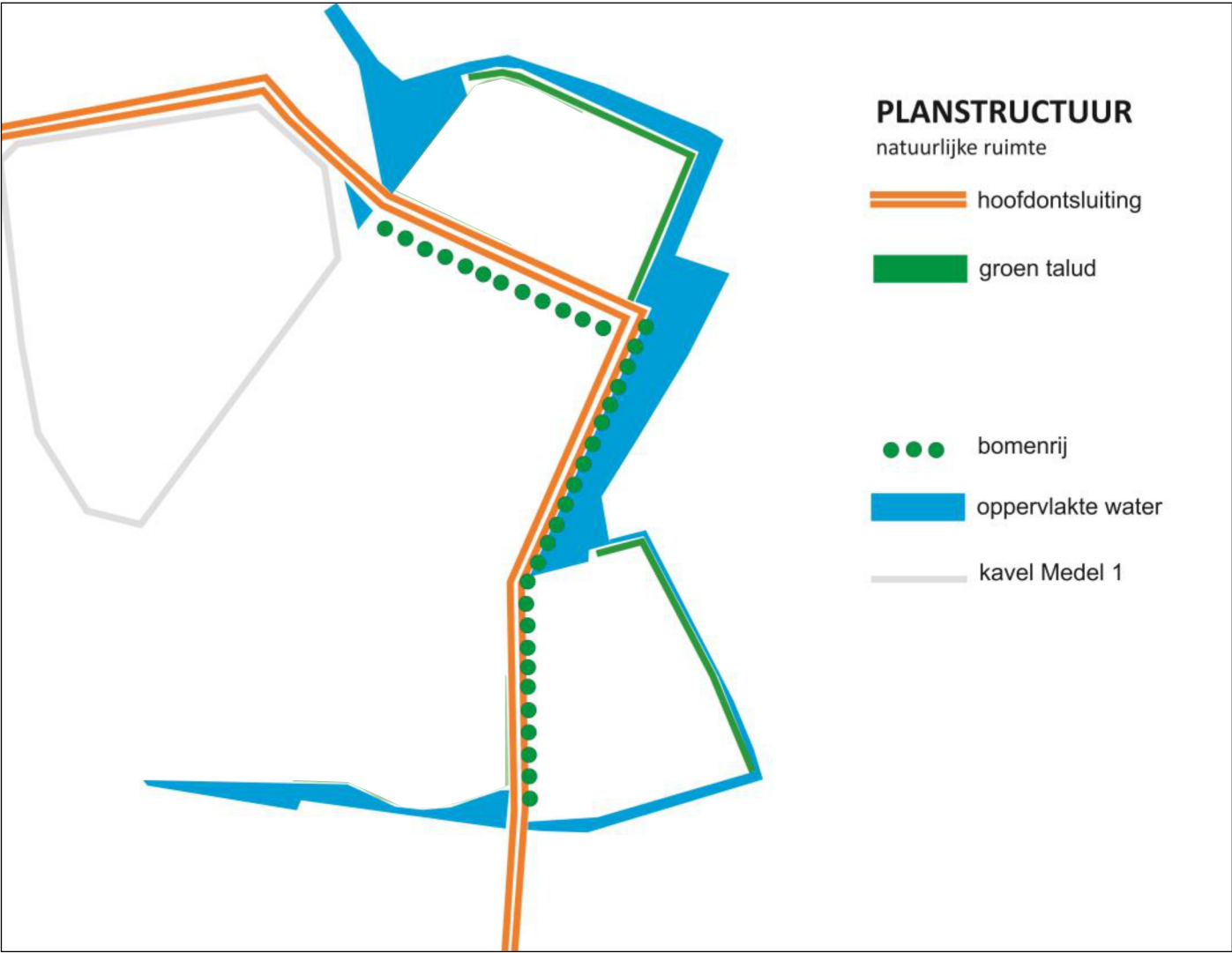
Groen en water in het openbaar gebied leveren een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde. Ze zijn daarom vooral geconcentreerd langs de structuurbepalende lijnen (de hoofdontsluiting) en langs de randen van het plangebied.

De randen van het bedrijventerrein Medel-afronding kenmerken zich door brede waterpartijen en de verscheidenheid in uitstraling. Er is gekozen om geen doorgaand, grootschalig groenelement in te zetten als overgang naar het buitengebied, maar juist in relatie met het bestaande landschap de randen op te delen in verschillende zones met ieder een eigen identiteit.

Dit heeft een randzone opgeleverd waar de voorkanten met ontsluitingswegen, de begroeide wallen langs de achterkanten en de zijkanten van bedrijven elkaar afwisselen. Het coulisseland-schap wordt hiermee versterkt, wat bijdraagt aan de belevingswaarde van uit het aangrenzende landschap waar het zicht op de achterkanten van de bedrijven en de verkeersbewegingen deels zijn gecamoufleerd.

Waterstructuur

Het bedrijventerrein zal worden voorzien van een duurzaam watersysteem. Dit watersysteem bestaat deels uit bestaande watergangen (langs de Medelsestraat, de verlegde Broekdijksestraat en de oostrand) die verbreed zullen worden en deels uit enkele nieuwe watergangen, die de bestaande watergangen met elkaar verbinden. Deze watergangen zullen het water uit het gebied moeten bergen. Het betreft hemelwater dat via de daken wordt afgevoerd of rechtstreeks op de verharde of onverharde oppervlakte in het gebied valt. Er is een reservering opgenomen voor waterretentie. Daarnaast zorgt het water voor een landschappelijke inpassing en voor een natuurlijke begrenzing van het bedrijventerrein. Door het water aan de buitenkant te leggen is een ‘slotgracht’ gecreëerd waarmee veiligheid van het terrein gewaarborgd blijft. Voor alle watergangen wordt gestreefd naar een natuurvriendelijke inrichting van de oevers. Een belangrijk ruimtelijk element binnen het plangebied vormt de brede waterpartij, met een



3. PLANBESCHRIJVING

brede groene oever, aan de oostzijde. Dit water wordt zowel ingezet om de overgang naar het landschap vorm te geven (fysieke begrenzing) als de beleving en uitstraling van de ontsluitingsstructuur te verhogen. Langs deze rand wordt een vrijliggend voet-/fietspad aangelegd.

Daarnaast zijn aan de noord- en zuidzijde de bestaande historische lijnen bepalend voor de begrenzing en uitstraling van Medel. Aan de noordzijde betreft het de (omgelegde) Broekdijksestraat en aan de zuidzijde gaat het om de Medelsestraat. Langs deze structuren worden brede waterlopen aangelegd zodat ze hun autonome karakter maximaal behouden.

3.3 Verkeerstructuur

Hoofdontsluiting

Het bedrijventerrein Medel wordt via de A15 afrit 34 (in het oosten) en via Kellen-aansluiting Tiel ontsloten. Vanaf afrit 34 wordt het verkeer richting Medel De Diepert op geleid. Direct ten westen van het huidige Kuehne+Nagel ligt een rotonde aan de Diepert. Om de capaciteitsproblemen bij de uitbreiding van Medel te voorkomen wordt een nieuwe aansluiting richting De Diepert (rotonde) gerealiseerd. Vanaf de rotonde, in verlengde van de Biezenwei, rijdt het verkeer in noordelijke richting het bedrijventerrein Medel(-afronding) op.

In Medel-afronding wordt een nieuwe wegenstructuur aan de oostkant van het plangebied aangelegd. Deze takt ter hoogte van de Lingewei aan op de bestaande wegenstructuur van Medel. De bestaande weg De Prinsenhof vormt de tweede ontsluitingslijn waaraan de kavels gesitueerd zijn. Medel-afronding is dus via de Lingewei en de Prinsenhof ook vanuit huidige bedrijventerrein bereikbaar.

De bestaande Medelsestraat blijft behouden en heeft geen verbinding met Medel afronding.

Langzaam verkeer

Zowel de Medelsestraat als de Broekdijksestraat vormen belangrijke lijnen in de langzaam verkeersstructuur. Deze twee lijnen verbinden het bedrijventerrein met de landelijke omgeving. Op het bedrijventerrein komt aan de oostzijde, parallel aan de ontsluitingsweg, een langzaamverkeerspad die de Medelsestraat en de Broekdijksestraat verbindt. In het verlengde van de Medelsestraat wordt aan de westzijde de langzaam verkeerstructuur doorgetrokken, welke vervolgens op het hoofdfietsnetwerk langs de Grotebrugse Grintweg-oost in het westen aangesloten wordt.



3.4 Kavelstructuur

De stedenbouwkundige hoofdstructuur vormt de ruimtelijke kapstok en het kader voor de aanliggende uitgeefbare velden. Tussen De Prinsenhof en de nieuwe ontsluitingsweg komt één groot aansluitend bedrijfsgebied te liggen.

De indeling van de kavels binnen deze velden is zo flexibel mogelijk en wordt niet van te voren bepaald.

Voor de bedrijfskavels wordt maximale ruimte geboden om flexibel te kunnen inspelen op de toekomstige vragen en ontwikkelingen. Er is ruimte voor zowel kavels van 3 ha en groter. Op deze wijze kan maximale flexibiliteit voor fasering en uitgifte bereikt worden.

3.5 Uitstraling en kwaliteit

De aantrekkelijkheid en wervingskracht van Medel-afronding zal in hoge mate worden bepaald door de beeldkwaliteit en uitstraling van de gebouwen en de openbare ruimtes. De belangrijkste aandachtsgebieden in dit verband zijn de stedenbouwkundige hoofdruimtes (ontsluitingsstructuur) en de randzones.

Om de gewenste beeldkwaliteit, samenhang en allure te bereiken zullen de spelregels uit het beeldkwaliteitsplan van Medel 1 toegepast worden. Bedrijventerrein Medel-afronding zal evenals Medel 1 een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgen. De inrichting van de wegprofielen zal aansluiten op de inrichting van de wegen in Medel 1: groene bermen met bomen die de rijwegen begeleiden en brede groene zones langs belangrijke waterpartijen.

De water- en groenstructuur wordt duurzaam en natuurvriendelijk ingericht. Langs de hele randzone (noord, oost en zuid) worden ecologische oevers aangelegd.

3.6 Straatmeubilair

Straatmeubilair, nutsgebouwen en dergelijke worden op een landschappelijke manier ingepast, passend in het beschreven beeld. Er is voor het hele bedrijvenpark een uniform type verlichtingsmast met armatuur in een blauwe kleur gekozen. Deze kleur komt ook terug in bijvoorbeeld informatie- en bewegwijzeringborden.

3.7 Reclame en bewegwijzering

Onderscheid wordt gemaakt tussen reclame-uitingen op openbaar terrein en reclame-uitingen op privé terrein. In het onderstaande zijn uitgangspunten voor het openbaar gebied beschreven. Uitgangspunten voor privé terrein zijn beschreven per beeldkwaliteitszone.

Openbaar terrein

- Reclame en verwijzingen in het openbare gebied zijn collectief geregeld door de coöperatie Medel in overleg met de gemeente. Individuele verwijsborden van bedrijven zijn niet toegestaan.
- Bij de hoofdentree van het bedrijvenpark zijn een informatiepaneel met een plattegrond van 'Bedrijvenpark Medel' en een gezamenlijke naamsaanduiding geplaatst.
- Een gezamenlijke reclamezuil (h=30m) is gerealiseerd, en is tevens zichtbaar vanaf de A15.
- Bij rotondes en andere kruisingen in het bedrijvenpark zijn borden met wijknummers ge-

plaatst (verder geen bedrijfsnamen). Het ontwerp van de borden draagt door de aansluiting bij het kleurgebruik van ander straatmeubilair bij aan de herkenbaarheid van het bedrijvenpark.



Omwonenden.

Het bedrijvenpark hecht veel waarde aan een goede samenwerking met de omwonenden buiten het bedrijvenpark. Of anders gezegd, bedrijvenpark Medel wil een goede buur zijn. Dit gezegd hebbende willen wij dit in dit hoofdstuk uit een zetten hoe we dat willen bereiken. Wij willen in ieder geval zo min mogelijk overlast bezorgen aan de omwonenden en de gebruikers of bezoekers van het omringende landschap. Dit geldt zeker voor de randen van het bedrijvenpark en wij zullen hier specifieke maatregelen voor ontwikkelen om juist op deze overgangsgrens zo consciëntieus mogelijk te ontwikkelen. Wij zullen in dit hoofdstuk hier dieper op ingaan.

Randgebieden.

De randgebieden zullen worden voorzien van een grondwal die op maaiveld niveau een groot deel van de achterzijde van het bedrijf aan het zicht moet onttrekken. De bebouwing wordt gefixeerd op een maximale hoogte van 16 tot 30 meter.

Groen.

Het groen aan de randen van het bedrijvenpark moet een natuurlijke continuïteit vormen met de omgeving en zo vloeiend als mogelijk is overlopen naar het groen van de omgeving. Het randgebied bestaat uit twee typen overgangen.



Bestaande randen van het bedrijvenpark met grondwal en waterpartij.

1. OVERGANG 1: Achterkanten van bedrijfsbebouwing naar omringende landschap (noordzijde).

Deze worden afgeschermd door de reeds eerdergenoemde grondwal. Op deze grondwal worden bomen geplaatst van de tweede grootte¹. Samen met de grondwal vormen ze een coulisse van groen met een aanzienlijke hoogte, ongeveer gelijk aan de maximaal toegestane bouwhoogte aan deze zijde (zie ook randgebieden). Naast het talud van de grondwal is een horizontale groenstrook tot de watergang. Deze watergang varieert in breedte. Bij de noordelijke watergang is een ontsluitingsweg voor agrarisch verkeer. Daarnaast is een tweede watergang. Al deze maatregelen vergroten de afstand van het weiland tot de uitgiftegrens. Samen met de grondwal vormt dit een goede afscherming naar het groen.



Rode lijn is overgang van de achterkanten van de bedrijven naar het omringende landschap.

¹ Bomen worden normaal gezien ingedeeld in 3 klassen volgens de grootte die ze bereiken als volwassen boom: 3de grootte zijn bomen kleiner dan 6m, 2de grootte zijn bomen tussen 6 en 12m en 1ste grootte zijn bomen groter dan 12m.

2. OVERGANG 2: Voorkanten van bedrijven aan de grote waterpartij (oostzijde).

Vanuit het groene weiland is er een vrij zicht op het bedrijvenpark. Hier zijn geen grondwallen maar wel wordt er een dubbele bomenrij van eerste grootte aangebracht langs de ontsluitingsweg aangebracht. Tussen deze bomenrij is een plantsoen met wandelroute. Naast de bomenrij is een fietspad. De grondwallen zijn in dit geval ook niet wenselijk. De architectuur van de bedrijfsbebouwing zal van hoge kwaliteit moeten zijn. Verder is er een grote afstand van de omgeving naar de bedrijfsbebouwing. Door deze grote afstand is voldoende afstand genomen van het bedrijvenpark, en zal er bijna geen sprake zijn van enige overlast.



Oranje lijn is overgang van de voorkanten van de bedrijven naar het omringende landschap.

Lichtplan en geluid.

Licht lijkt een onlosmakelijk bijeffect van de verstedelijking en de 24-uurs-economie. Ook op bedrijvenpark Medel kan slecht ontworpen verlichting, bijvoorbeeld ten behoeve van de veiligheid, tot overlast leiden bij de burens van het bedrijvenpark. Hierdoor ontstaat lichtvervuiling voor de omgeving door overmatig gebruik van kunstlicht. Lichthinder is de overlast die mensen en dieren hiervan ondervinden. Het overvloedig verlichten van allerlei plaatsen veroorzaakt ecologische schade. Het kan het biologische dag- en nachtritme van mensen en dieren verstoren. Planten wor-



den bovendien beïnvloed in hun groeiwijze. Jaarlijks worden miljoenen euro's verspild door inefficiënte verlichting. Slecht afgeschermd lichtbronnen veroorzaken veel stoorlicht dat niet op de wegen of straten valt. Aangezien voor elektrische verlichting fossiele brandstoffen worden opgestookt, betekent dit ook een ongewenste uitstoot van kooldioxyde in de atmosfeer. Lichtvervuiling vormt, net zo goed als lawaai en stank, een aanslag op het milieu. Het bedrijvenpark Medel wil met dit beeldkwaliteitsplan richtlijnen geven voor een verantwoord gebruik van verlichting tijdens de nachtelijke uren. Belangrijk is om tijdens het ontwerpproces na te denken over de verlichting. Daarom zal bij de eerste toetsing van een eventuele vestiging van een bedrijf naast het ontwerp ook een lichtplan moeten worden aangeleverd. Veel oorzaken van lichthinder kunnen makkelijk worden voorkomen. Wij noemen er een paar.



- Lichthinder wordt veroorzaakt door:
- verkeerde plaatsing van lichtbronnen: de lichten worden zodanig geplaatst dat er rechtstreekse overdracht is van licht in de atmosfeer; straatlampen goed op de grond richten i.p.v. deels naar de lucht.
 - te hoog vermogen van de lichtbronnen: door het hoog vermogen van de lichtbronnen is er een zeer sterke reflectie naar de atmosfeer;
 - combinatie van beide;
 - te veel lichtbronnen; enkel lichtbronnen plaatsen waar het nodig is. Niet te veel lichtbronnen plaatsen.
 - te lang laten branden van lichtbronnen.

- Mogelijke oplossingen :
- Oudere lichtbronnen vervangen door efficiëntere lichtbronnen.
 - Het licht zo goed mogelijk dimmen.
 - De lichtbronnen gelijkmatig verdelen.
 - Verlies van licht door reflectie naar de hemel toe beperken.

Geluid.
Op grond van de Wet geluidhinder is Medel een geluidzone vastgesteld waarbuiten de geluidbelasting van alle bedrijven op het terrein niet meer dan 50 dB(A) mag zijn. Bij het verlenen van een milieuvergunning wordt aan deze zone getoetst zodat deze maximale belasting niet wordt overschreden. Op deze manier wordt overlast bij de omliggende woningen voorkomen. De hoogst toegestane milieucategorie op Medel is 3.2.

5. BOUWHOOGTEN

De stedenbouwkundige hoofdstructuur vormt een groen en representatief kader voor de bedrijfspercelen. De bedrijfsbebouwing zal overwegend 16 meter hoog zijn. Langs de hoofdstructuur staat de bebouwing minimaal op een rooilijn van 10 of 16 meter uit de kavelgrens (ontsluitingsweg oost, -noord en Prinsenhof).

Binnen het gebied zijn zones aangewezen waar bebouwing tot 30 meter hoog mogelijk te realiseren is. Hierbij is zorgvuldig gekeken naar de impact van de hoogte op de omgeving en het landschap. Met name de bebouwingszone aan de oost en noordzijde is vrij gehouden van deze 30 meter. Zo is gekozen om op de kavels ten noorden, zuiden en ten oosten van het gebied de bebouwing tot maximaal 16 meter hoog te ontwikkelen. Ook langs de hoofdontsluiting (langs waterrand) dient de hoogte van 30 meter terug te liggen ten opzichte van de rooilijn van de bebouwing.

De groene profielen, bomenrijen, houtwallen langs de achterkanten en rietoevers creëren een natuurlijke coulisse naar de omgeving en het landschap.

Met zorgvuldige materiaal- en kleurkeuze van de bebouwing kunnen de hogere delen van de bedrijven het horizon minder domineren.

Toepassing van lichte en natuurlijke kleuren (zoals zandkleur, grijs, wit) voor de bebouwing kan daarbij bijdragen.

NB: het gebied waar tot maximaal 30 meter mag worden gebouwd (zie afbeelding bouwhoogten kaart hiernaast) mag slechts met een maximum van 10 hectare *in dit 30 m gebied* bebouwing worden gerealiseerd van maximaal 30 meter hoog. De resterende bebouwing in dit middengebied mag een bebouwingshoogte hebben van maximaal 16 meter.



Schets van coulisselandschap



Bouwhoogten kaart





Voorwaarden bij bouwhoogte van 30m bij westzijde van kavels aan grote waterpartij.



Beeldbepalende **ZONE ALGEMEEN**

BEELDKWALITEITSZONES

Het begrip beeldkwaliteit

Bij de bepaling van het begrip beeldkwaliteit spelen drie aspecten een belangrijke rol, te weten structuur, identiteit en belevingswaarde. De beeldkwaliteit wordt bepaald door een evenwichtige verhouding tussen enerzijds een duidelijke orde en samenhang van het geheel (structuur) en anderzijds een indrukrijke complexiteit en verscheidenheid van onderdelen (identiteit). Deze verhouding kan op verschillende schaalniveaus, van wijk tot gebouw gehanteerd worden. Bij de belevingswaarde spelen meerdere aspecten een rol met soms een subjectieve lading, zoals veroudering, netheid en uitstraling. Wanneer in een omgeving geen goede structuur, identiteit of belevingswaarde aanwezig is, is het zaak deze te versterken. In een beeldkwaliteitsplan wordt voor een plangebied een heldere structuur aangedragen waarbinnen identiteiten versterkt kunnen worden en de belevingswaarde vergroot kan worden.

Uitstraling

De aantrekkelijkheid en wervingskracht van Medel-afronding zal in hoge mate worden bepaald door de beeldkwaliteit en uitstraling van de gebouwen en de openbare ruimtes. De belangrijkste aandachtsgebieden in dit verband zijn de stedenbouwkundige hoofdruimtes (ontsluitingsstructuur) en de randzones. Om de gewenste beeldkwaliteit, samenhang en allure te bereiken zullen de spelregels uit het beeldkwaliteitsplan van Medel 1 gehanteerd moeten worden. Bedrijventerrein Medel-afronding zal evenals Medel 1 een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgen. De inrichting van de wegprofielen zal aansluiten op de inrichting van de wegen in Medel 1: groene bermen met bomen die de rijwegen begeleiden en brede groene zones langs belangrijke waterpartijen.

De water- en groenstructuur wordt duurzaam en natuurvriendelijk ingericht. Langs de hele randzone (noord, oost en zuid) worden ecologische oevers aangelegd.

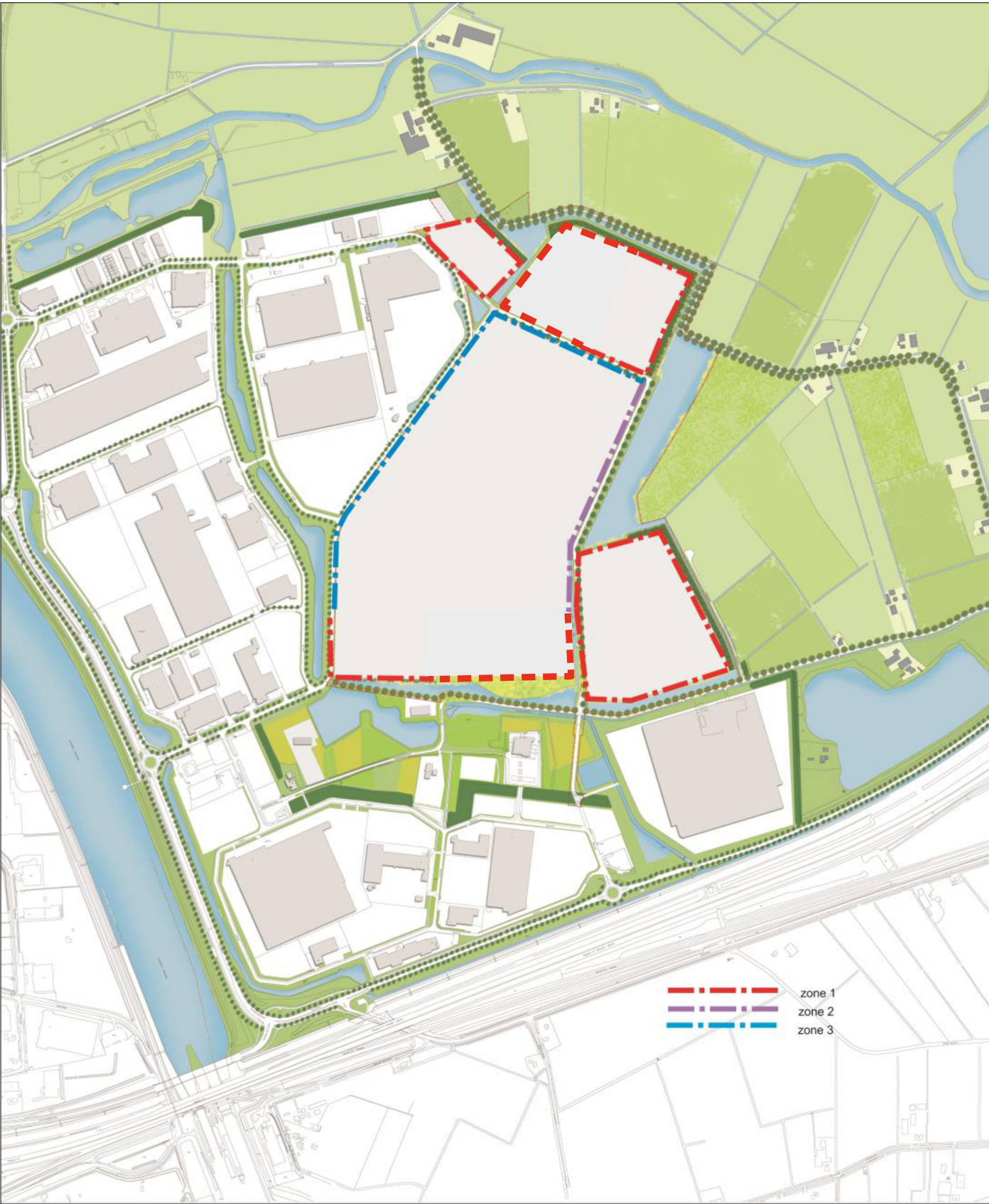
Het water heeft zowel een bufferende als gebied- afzomende functie. De brede watergang aan de oostzijde, heeft daarnaast ook een belangrijke ruimtelijke betekenis: het begeleiden van de ontsluitingsstructuur.

Met inzet van water en groen krijgt de afronding van Medel, ondanks het hoge percentage uitgeefbaarheid, de uitstraling van een groen bedrijfspark.

Beeldkwaliteitszones

Een belangrijke stap binnen het plan is het beschrijven van samenhangende ruimtelijke deelgebieden binnen het plangebied. Deze deelgebieden vormen eenheden die in de opbouw van het plan gebruikt worden om structuur aan te brengen. In een onderlinge hiërarchie tussen deelgebieden wordt vastgelegd wat de zwaarte van maatregelen ter verbetering van de beeldkwaliteit per deelgebied dient te zijn.

De afronding van Medel is te verdelen in drie beeldbepalende zones. Al deze zones worden apart omschreven en hebben eigen beoordelingscriteria. Van belang voor de overgang naar het omliggende landschap is het beeld dat de randen van het terrein oproepen. Alle beeldbepalende zones



en de randen vallen vanwege hun belang van een hoogwaardige beeldkwaliteit in welstandsniveau 1 (zwarte toetsing).

De architectuur van het pand vormt het visitekaartje voor het bedrijf en, vanwege de ligging in een beeldbepalende zone, tevens voor het bedrijvenpark als geheel. De oriëntatie van de gebouwen is van groot belang voor de herkenbaarheid van de structuur van het terrein. Een zeer goede architectonische vormgeving is vereist voor de ruimtelijke accenten in het bebouwingsbeeld.

Om de beoordeling voor iedereen zo duidelijk mogelijk te maken is de afronding van Medel verdeeld in slechts drie beeldbepalende zones. Binnen deze zones is een gebied bepaald waarin de maximale bouwhoogte onder bepaalde voorwaarden 30 meter kan bedragen. Zie hiervoor hoofdstuk 5. De maximale bouwhoogte voor het overige uitgifbare deel van deze afronding bedraagt 16 meter.

Zone 1 is de overgang van de achter- of voorzijde van de bedrijfsbebouwing naar het direct omringende landschap. Uiteraard voor de voorzijde. Geldt ook voor de achterzijde dat er speciale aandacht moet komen naar het achterliggende landschap. De maatregelen worden uitvoerig hierna omschreven.

Zone 2 is vergelijkbaar met zone 1 alleen is hier de afstand tot het omringende landschap groter. Verder betreft het hier geen achterzijde van bedrijfsbebouwing maar een voorzijde. De maatregelen worden uitvoerig hierna omschreven.

Zone 3 is de voorzijde van de bedrijfsbebouwing die direct ligt aan de (bestaande) ontsluitingswegen van Medel en die een bedrijfsbebouwing hebben aan de tegenoverliggende zijde van de weg. Hier ligt het accent op de industrieel vormgeving van de bebouwing.

Fasering

Indien een bouwwerk in twee of meerdere fasen wordt gerealiseerd zal dit alleen kunnen gebeuren onder bepaalde voorwaarden.

De gevel waaraan de uitbreiding plaatsvindt zal moeten worden voorzien van een gevelbekleding die goedgekeurd is door het uitgifteteam en moet in de initiatieffase al zijn bepaald. Deze gevelbekleding wordt meegenomen in de welstandsbeoordeling.

Het plan voor de uitbreiding en/of fasegewijs bouwen dient te zijn aangevraagd bij de initiatieffase en het gehele plan inclusief toekomstige uitbreidingen dient de goedkeuring van het uitgifteteam en van welstand te hebben. De uitvoering dient derhalve dan volgens de ingediende tekeningen te worden gerealiseerd.



BEELDBEPALENDE ZONE 1 H = < 16 meter

BESCHRIJVING

Bebouwing

Zone 1 is de overgang van het industrieterrein met het groene velden. De bebouwing sluit direct aan op het hoogwaardige groene buitengebied van Medel. De grote midden kavel grenst aan meerdere beeldbepalende zones. In het noorden van het plangebied is dit zone 3 en in het zuiden in zone 2. Door het grote belang dat het bedrijvenpark Medel hecht aan een verzorgde en goed ontworpen overgang van de achterzijde van de bebouwing naar het groene landschap, zal deze achtergevel worden beoordeeld als een architectonische uitstraling. Zone 1 wordt omringd door een dijkachtig lichaam met bomen en begroeiing. Daardoor wordt deels het zicht vanuit het omringende landschap ontnomen. Toch wordt gevraagd om een goede inrichting van het achterterrein. Buitenopslag is niet toegestaan. De beeldbepalende zones vallen vanwege hun belang van een hoogwaardige beeldkwaliteit in welstandsniveau 1, dat is een zware toetsing.

Erfinrichting algemeen

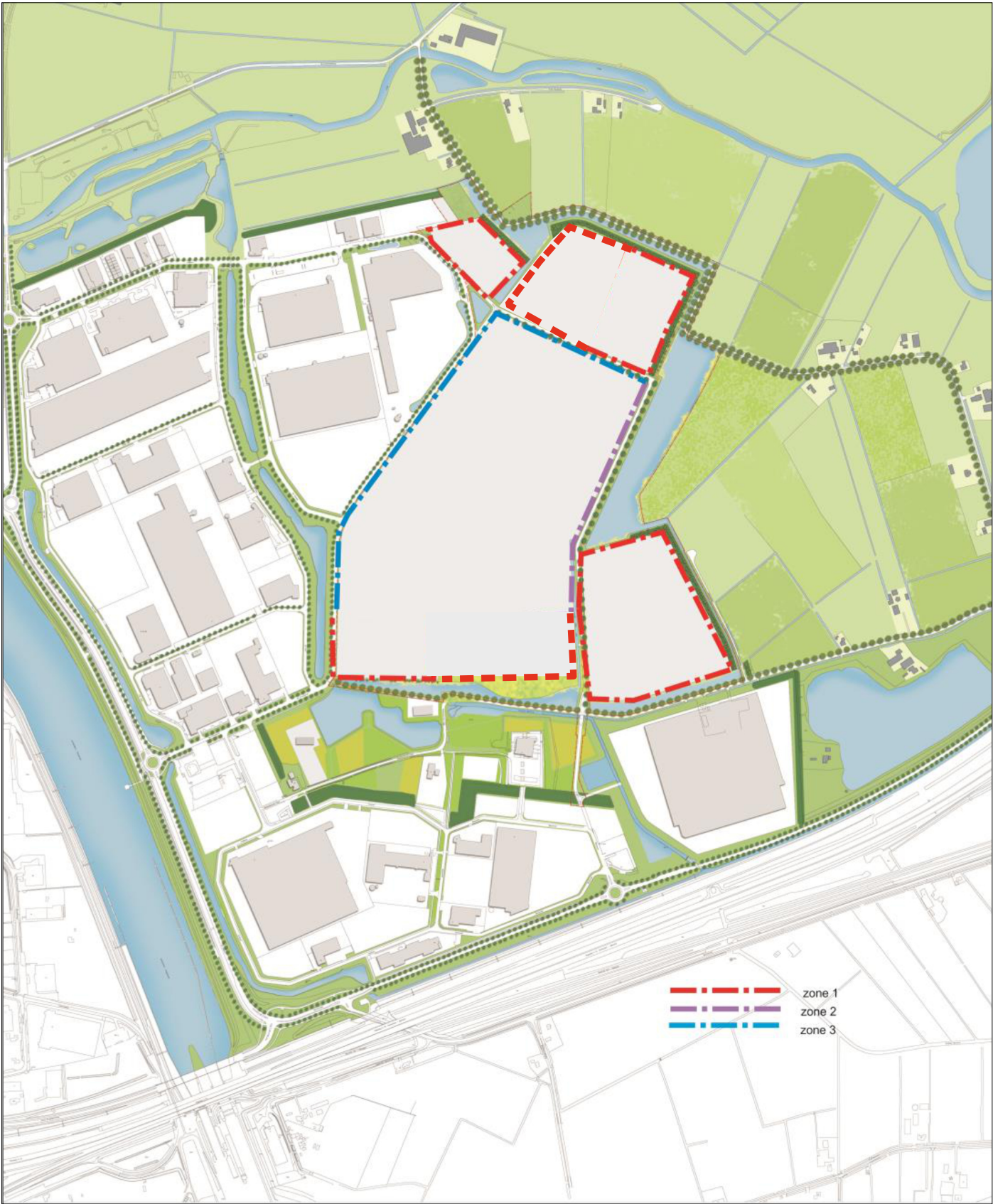
Een verzorgde aanblik van het privéterrein draagt in belangrijke mate bij aan de kwalitatieve uitstraling van het bedrijvenpark, in het bijzonder in de beeldbepalende zone. Derhalve wordt voor de inrichting van voorerven, maar ook van de achtererven in deze zone een goede landschaparchitectonische vormgeving verlangd. In de inrichting van het privéterrein moet het hoofdthema van het Bedrijvenpark Medel, te weten de parkachtige ambiance, in belangrijke mate gestalte krijgen. In het Inrichtingsplan Bedrijvenpark Medel worden hiervoor de principes aangedragen. Het ontwerp van het bedrijfspand moet vergezeld gaan van een ontwerp voor het terrein om het gehele gebouw, dat inzicht geeft in o.a. wijze van ontsluiten, parkeren, opslag, containers, beplanting, erfafscheidingen, terreinverlichting. Ook eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden dienen op deze tekening te worden aangegeven. Teneinde de genoemde kwalitatieve uitstraling te bereiken zijn in de paragraaf “beoordelingscriteria” richtlijnen opgenomen voor groen op de kavels, inritten en hekwerken.

BEOORDELINGSCRITERIA

Situering

De oriëntatie van het gebouw is primair gericht op beide beeldbepalende zones. Er is dus sprake van twee hoogwaardig vormgegeven gevels. Het representatieve gebouwdeel dient een uitstraling te hebben richting de beeldbepalende zone. Indien het gebouw in twee beeldbepalende zones valt wordt het representatieve deel gericht op beide zones. De meest representatieve bedrijfsgedeelten worden met de voorgevel geplaatst in één lijn, die het beloop van de weg volgt. Deze lijn valt samen met de 'vorste bouwgrens' uit het bestemmingsplan. Alleen bij bijzondere locaties wordt soms van deze lijn afgeweken. 'Gaten' in het bouwingsbeeld, door bijvoorbeeld integraal teruggelegde panden en reserveringen, worden vermeden.

Uitgegaan wordt van een regelmatige afstand tussen de bedrijfspanden (minimaal 5 meter af-



Zone tekening

stand van de zijdelingse perceelsgrenzen), zodat een ritmisch bebouwingsbeeld ontstaat en elk pand zoveel mogelijk tot zijn recht komt. Grote open ruimtes tussen de panden moeten vermeden worden.

Bouwhoogten.

Op Medel afronding zijn twee maximale bouwhoogten aangegeven. Zie hiervoor de kaart op pagina 33. Indien gebruik wordt gemaakt van de maximale bouwhoogte van 30 meter zullen er zwaardere eisen worden gesteld aan de kleuren, de detaillering en de verschijningsvorm en aan de reclame-uitingen. Wij verwijzen hierbij naar hoofdstuk 5 BOUWHOOGTEN.

Massa en vorm

De bebouwing bestaat uit compacte, rechthoekige volumes en eenvoudige dakvormen.

Een grotere plasticiteit in de massaopbouw en een grotere variatie in de gevel is mogelijk aan de ontsluitingszone van het perceel.

Het kleurgebruik richting groene velden is zeer ingetogen en kan bestaan uit een licht grijze of licht-groene kleur. Over dit kleurgebruik dient bij het ontwerp al een keuze te worden gemaakt en te worden besproken met het uitgifteteam. Primaire of aandacht vragende kleuren zijn niet toegestaan.

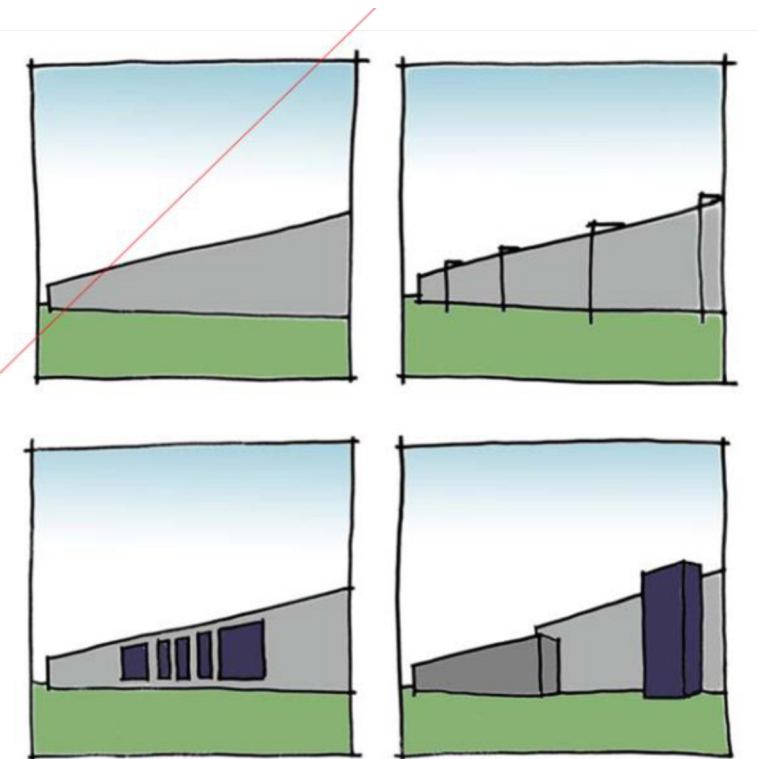
Blusvoorzieningen en sprinkler tanks

De noodzakelijke bouwkundige voorzieningen voor sprinkler tanks e.d. dienen te worden geïntegreerd in het ontwerp. Solitaire plaatsing op het bouwperceel is niet toegestaan. Verder dient ieder bedrijf een brandblusput aan te brengen conform de voorschriften van de brandweer.

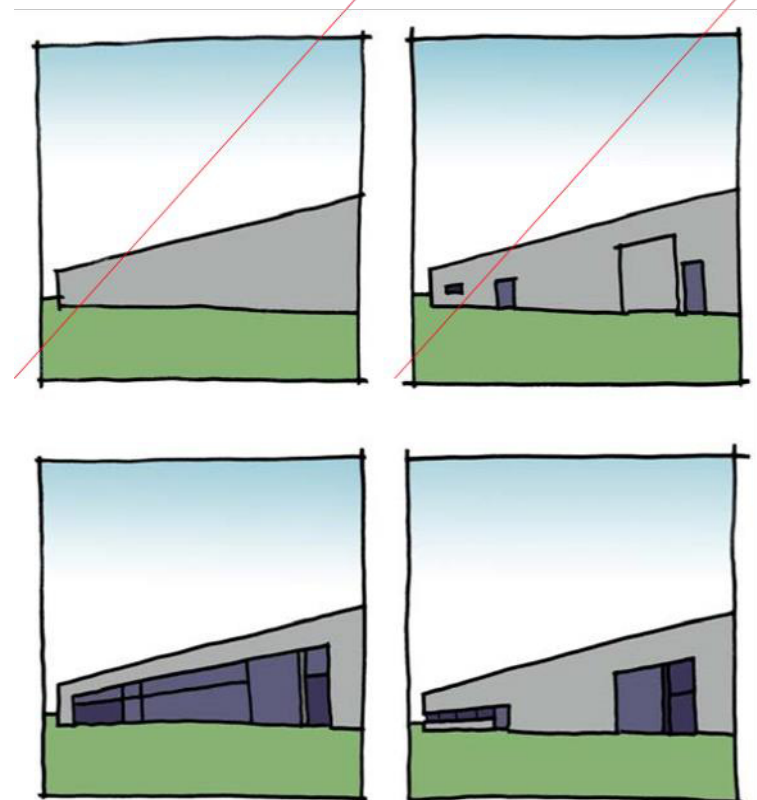
Gevels

De voorgevel volgt de weg, teneinde de gewenste onderlinge samenhang te bereiken. In gevels van grootschalige hallen wordt geleding aan gebracht die past bij de schaal van het gebouw (zie tekening).

Losse openingen in de hal worden architectonisch met elkaar in verband gebracht, bijvoorbeeld in puien of stroken (zie tekening).



Geleding



Architectonisch verband tussen gevelopeningen

Via de gevels aan de ontsluitingsweg heeft men zicht op functies of bedrijfsprocessen die zich binnen in het gebouw afspelen, en vice versa. Grotendeels gesloten gevels zijn aan deze zijde niet toegestaan.

Kleur- en materiaalgebruik

Uitgegaan wordt van rustige hoofdkleuren. Primaire of aandacht vragende kleuren zijn niet toegestaan.

Detaillering

De vormgeving en de beëindiging van de gevel aan zone 1 verdienen speciale aandacht.

Dakranden zijn zorgvuldig vormgegeven.

Richting zone 1 wordt gevraagd om een subtiele geleding van de gevel waarbij gebruik wordt gemaakt van schaduwwerking en glasstroken.

Reclame en bewegwijzering

Naar de zijde van de groene buitenruimte aansluitend aan zone 1 zoals op de kaart is aangegeven is geen reclame toegestaan.

Reclame is alleen toegestaan aan de gevel die zich richt naar de ontsluitingsweg.

Groen

Grote aaneengesloten stukken verharding in het voorterrein zijn niet toegestaan. Voor een natuurlijke overgang van voorterrein naar groene berm is het een voorwaarde om 50% van de oppervlakte het voorterrein als groen uit te voeren. Wij verwijzen hierbij naar de *brochure Terreinrichtingscatalogus* van nieuwe bedrijven uitgegeven door bedrijvenpark Medel.

De overgang perceel-sstraat wordt gemarkeerd door lage hagen. Ter ondersteuning van het parkachtig beeld vanaf de ontsluitingsweg wordt achter de voorgevelrooilijn langs één van de zijdelingse perceelsgrenzen een rij bomen van de eerste grootte (bijvoorbeeld essen) ingeplant.

Het parkeren voor de medewerkers dient zoveel mogelijk uit het zicht te gebeuren. Aan zijkant of achterzijde. Het parkeren op het voorterrein is gereserveerd voor bezoekers en/of kort parkeren. Buitenopslag is niet toegestaan.

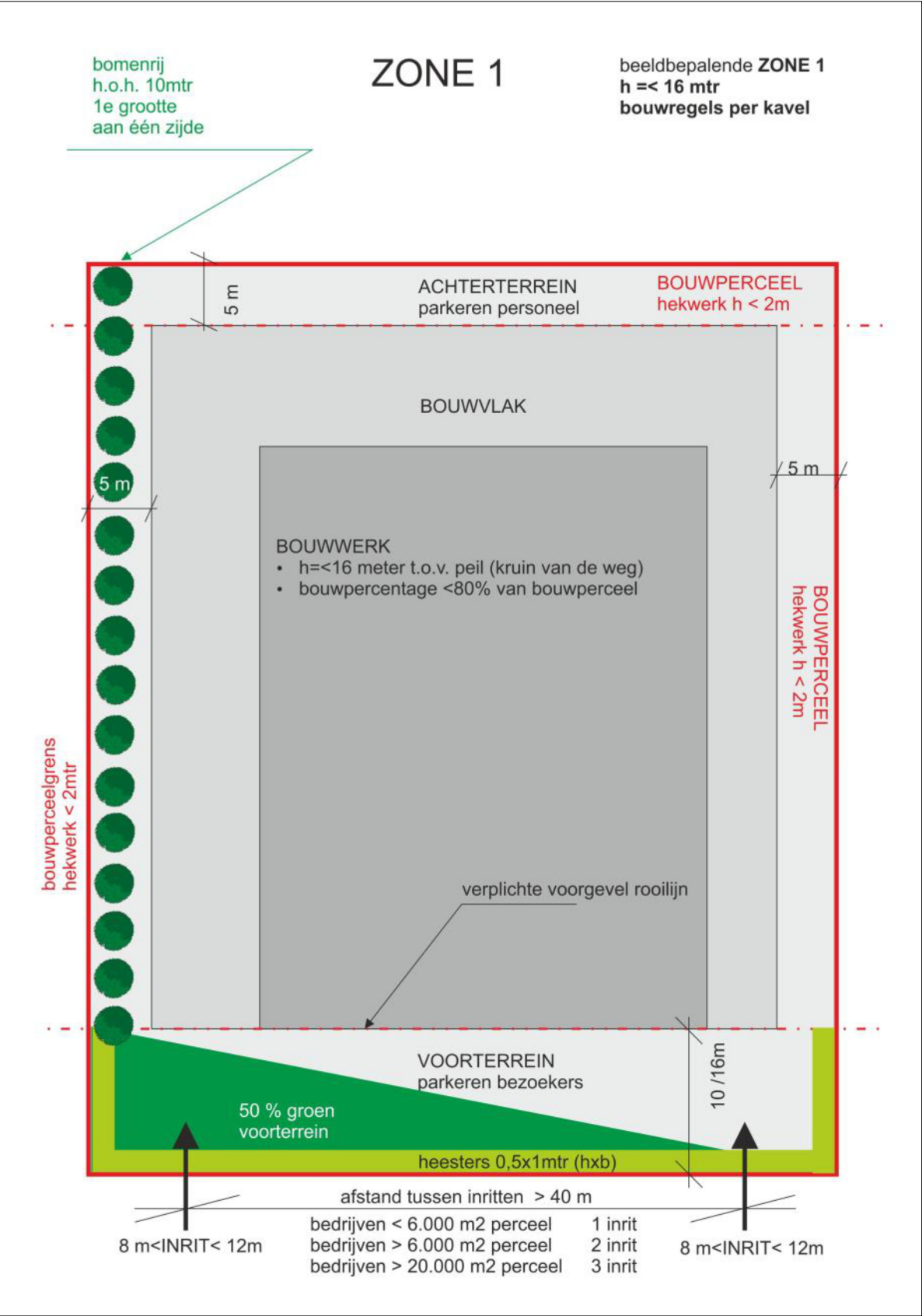
Hekwerken

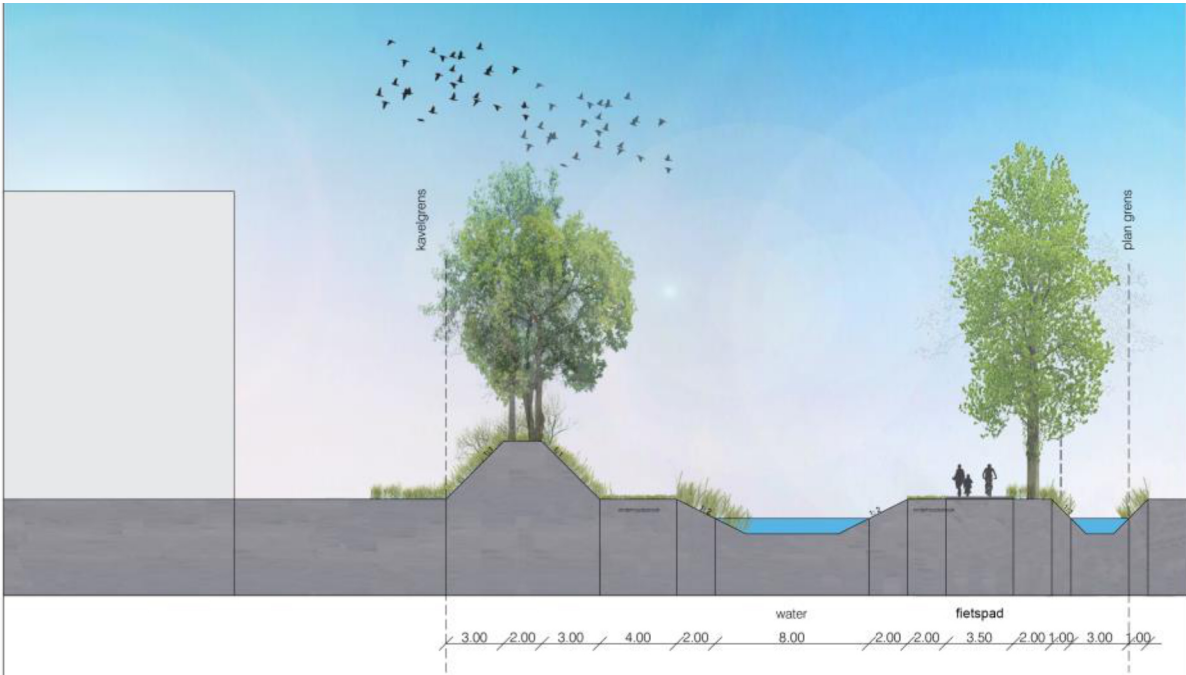
Het hekwerk bestaat ten behoeve van het uniforme, transparante beeld uitsluitend uit het staal-mat hekwerk type "Pallas" van Heras, kleur zwart, te betrekken via het industrieschap.

In speciale gevallen, bijvoorbeeld indien de verzekering daarom vraagt, kan gekozen worden voor Pallas Security met hekwerkdetectie. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt dient dit in de initiatieffase te worden voorgelegd. Hier kan worden gekozen voor grond en/of hekwerkdetectie. Het toepassen van Heras camera systemen dient vooraf te worden voorgelegd aan bedrijvenpark Medel door middel van een ontwerp tekening van het hekwerk.

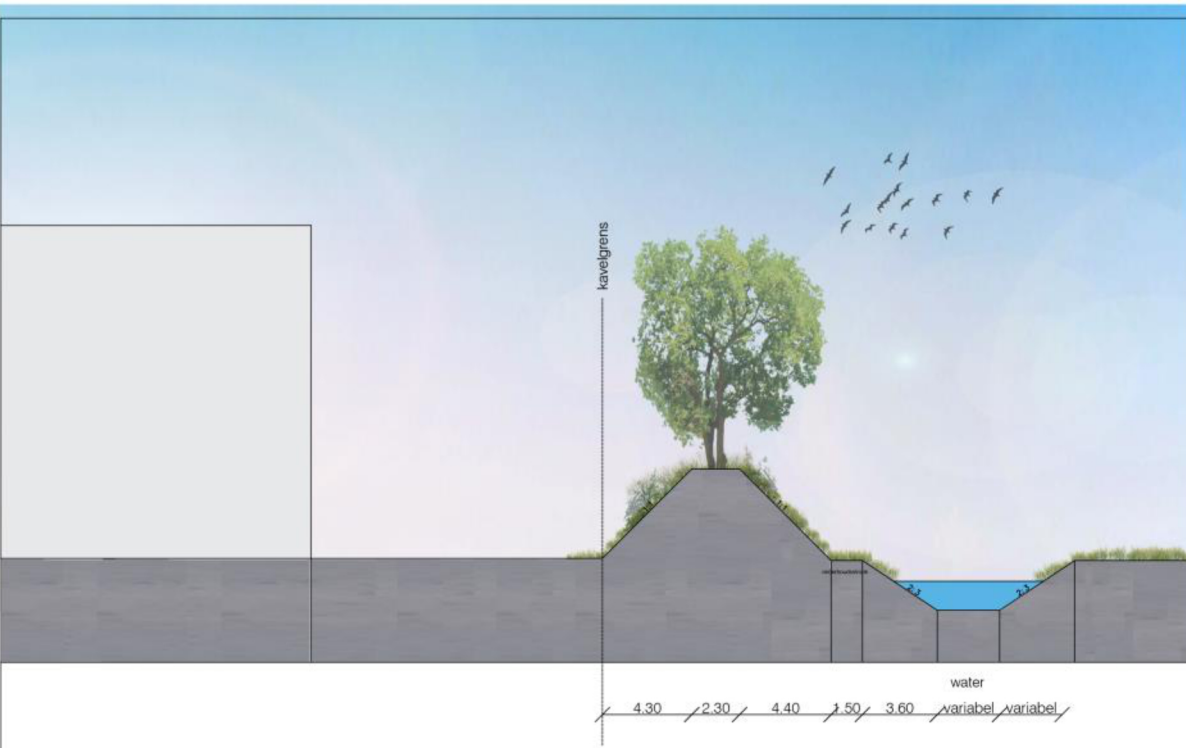
Spijlen zijn vanwege het "dichtlopen" van het perspectief beeld niet gewenst. Indien een hek op de perceelgrens geplaatst wordt dient het te voldoen aan een aantal voorwaarden:

De hoogte is maximaal 2m.

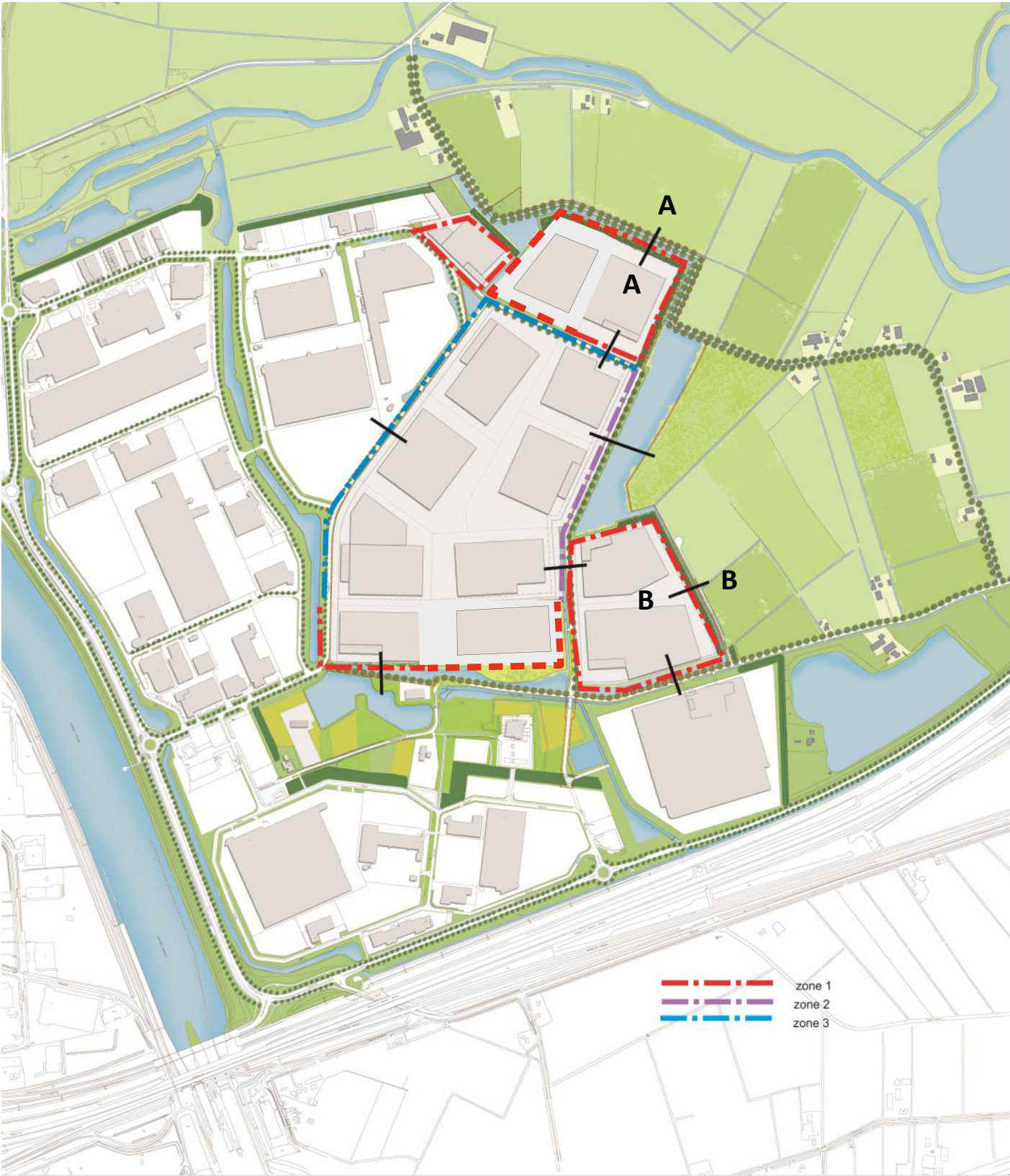


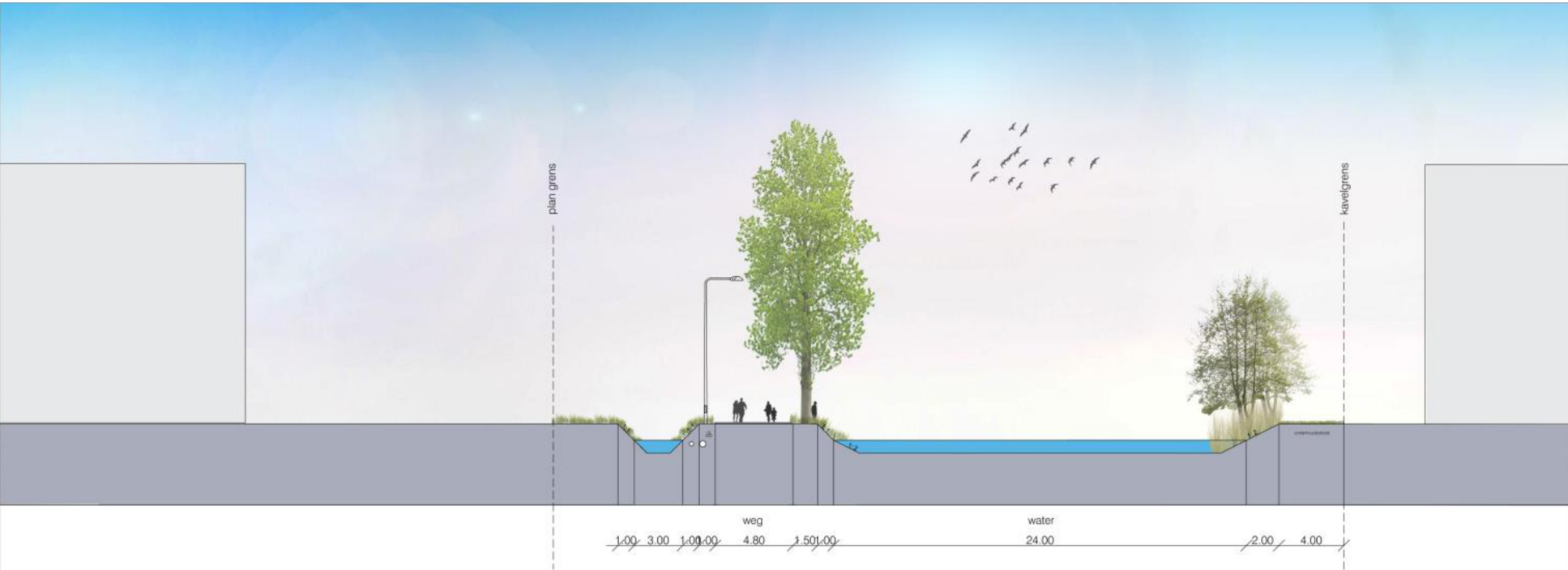


Profiel A-A Noordrand (Broekdijksestraat) (zone 1)

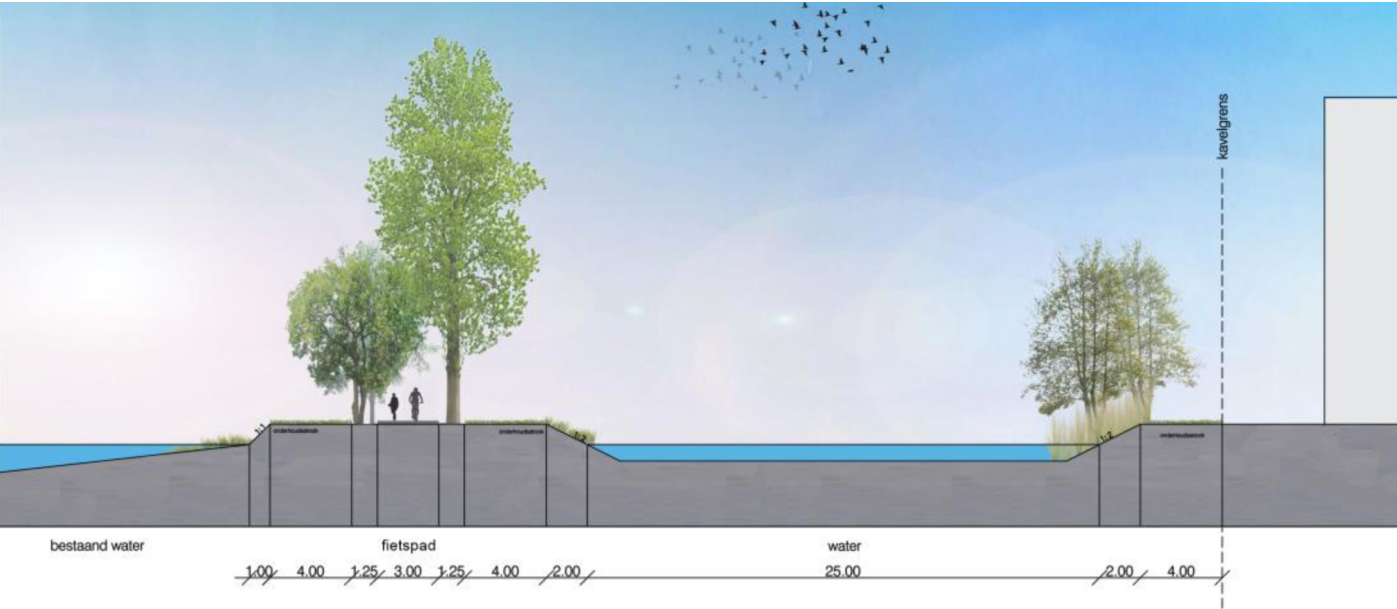


Profiel B-B Oostrand (zone 1)





Profiel C-C Medelsestraat—oost (zone 1)



Profiel D-D Medelsestraat— (zone 1)



BEELDBEPALENDE ZONE 2 H=16meter of 30meter (10 meter vanuit voorgevel)

BESCHRIJVING

Bebouwing

Zone 2 is in grote lijnen vergelijkbaar met zone1. Ook hier de overgang van het industrieterrein met het groene velden. De bebouwing sluit direct aan op het hoogwaardige groene buitengebied van Medel. Alleen is er bij zone 2 sprake van een voorzijde van gebouwen die zich richten op het groene buitengebied. En er is geen aanwezigheid van een groen dijklichaam. Er is vanuit het buitengebied een direct zicht op de bebouwing. Dit maakt deze zone, met name dat deel wat ligt aan de grote waterpartij, tot de meest kwetsbare zone van het totale plangebied.

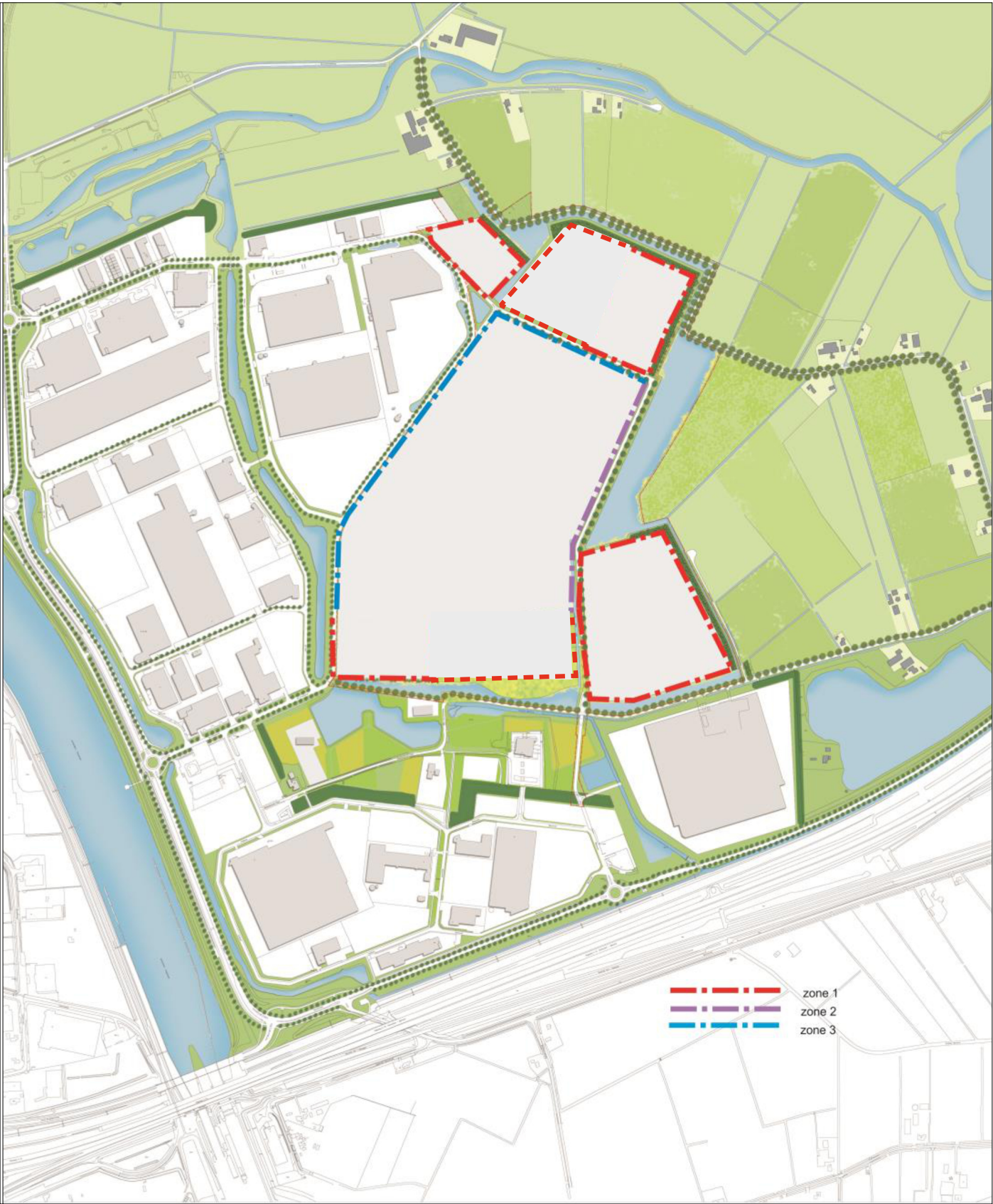
Door het grote belang dat het bedrijvenpark Medel hecht aan een verzorgde en goed ontworpen overgang van de bebouwing naar het groene landschap, zal de bebouwing een zware beoordeling ondergaan. De architectonische uitstraling dient van de hoogste kwaliteit te zijn, en dient door een professioneel ontwerper te worden vormgegeven. Van deze voorwaarde zal niet licht worden afgeweken.

De architectuur van het pand is meer dan het visitekaartje voor het bedrijf en, vanwege de ligging in een beeldbepalende zone, een visitekaartje voor het bedrijvenpark als geheel. De oriëntatie van de gebouwen is van groot belang voor de herkenbaarheid van de structuur van het terrein. Een zeer goede architectonische vormgeving is vereist voor de ruimtelijke accenten in het bebouwingsbeeld.

De beeldbepalende zones vallen vanwege hun belang van een hoogwaardige beeldkwaliteit in welstandsniveau 1, dat is een zware toetsing.

Erfinrichting algemeen

Een verzorgde aanblik van het privéterrein draagt in belangrijke mate bij aan de kwalitatieve uitstraling van het bedrijvenpark, in het bijzonder in de beeldbepalende zone. Derhalve wordt voor de inrichting van voorerven, maar ook van de achtererven in deze zone een goede landschaps-architectonische vormgeving verlangd. In de inrichting van het privéterrein moet het hoofdthema van het Bedrijvenpark Medel, te weten de parkachtige ambiance, in belangrijke mate gestalte krijgen. In het Inrichtingsplan Bedrijvenpark Medel worden hiervoor de principes aangedragen. Het ontwerp van het bedrijfspand moet vergezeld gaan van een ontwerp voor het terrein om het gehele gebouw, dat inzicht geeft in o.a. wijze van ontsluiten, parkeren, opslag, containers, beplanting, erfafscheidingen, terreinverlichting. Ook eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden dienen op deze tekening te worden aangegeven. Teneinde de genoemde kwalitatieve uitstraling te bereiken zijn in de paragraaf “beoordelingscriteria” richtlijnen opgenomen voor groen op de kavels, inritten en hekwerken.



Zone tekening

BEOORDELINGSCRITEIA

Situering

De oriëntatie van het gebouw is primair gericht op de beeldbepalende zone. Het representatieve gebouwdeel dient een uitstraling te hebben richting de beeldbepalende zone. Indien de ontsluiting niet samenvalt met de beeldbepalende zone dient het representatieve gebouwdeel uitstraling te hebben richting de beeldbepalende zone. En indien het gebouw in twee beeldbepalende zones valt wordt het representatieve deel gericht op beide zones. De meest representatieve bedrijfsgedeelten worden met de voorgevel geplaatst in één lijn, die het beloop van de weg volgt. Deze lijn valt goeddeels samen met de 'vorste bouwrens' uit het bestemmingsplan. Alleen bij bijzondere locaties wordt soms van deze lijn afgeweken. 'Gaten' in het bebouwingsbeeld, door bijvoorbeeld integraal teruggelegde panden en reserveringen, worden vermeden. Uitgegaan wordt van een regelmatige afstand tussen de bedrijfspanden (minimaal 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen), zodat een ritmisch bebouwingsbeeld ontstaat en elk pand zoveel mogelijk tot zijn recht komt. Grote open ruimtes tussen de panden moeten vermeden worden.

Massa en vorm

De bebouwing bestaat uit compacte, rechthoekige volumes en eenvoudige dakvormen. Een grotere plasticiteit in de massaopbouw en een grotere variatie in de gevel is mogelijk aan de voorzijde van het perceel. Het kleurgebruik richting groene velden is zeer ingetogen en kan bestaan uit een licht grijze of lichtgroene kleur. Over dit kleurgebruik dient bij het ontwerp al een keuze te worden gemaakt en te worden besproken met het uitgifteteam. Primaire of aandacht vragende kleuren zijn niet toegestaan.

Blusvoorzieningen en sprinkler tanks

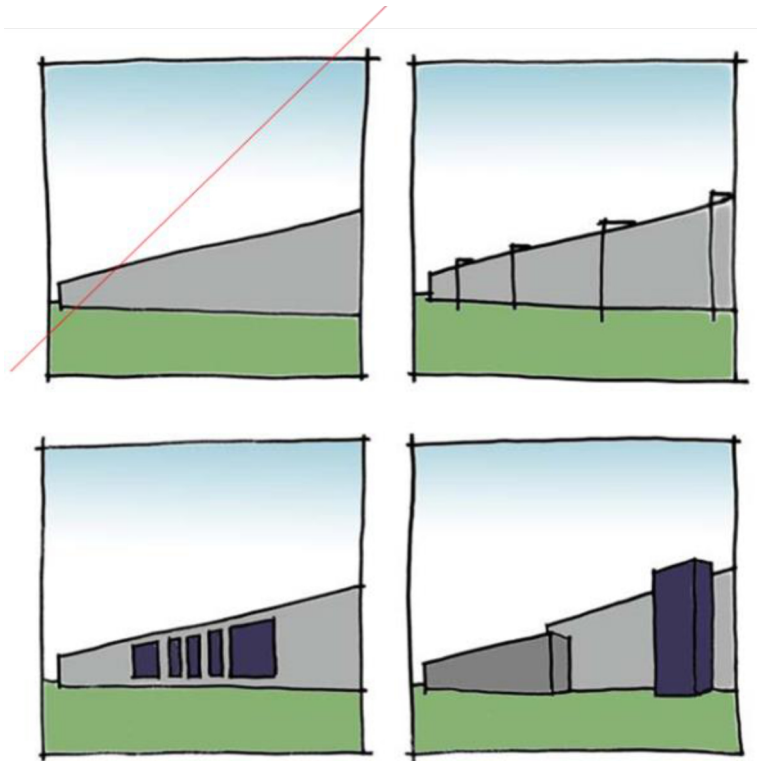
De noodzakelijke bouwkundige voorzieningen voor sprinkler tanks e.d. dienen te worden geïntegreerd in het ontwerp. Solitaire plaatsing op het bouwperceel is niet toegestaan. Verder dient ieder bedrijf een brandblusput aan te brengen conform de voorschriften van de brandweer.

Bouwhoogten

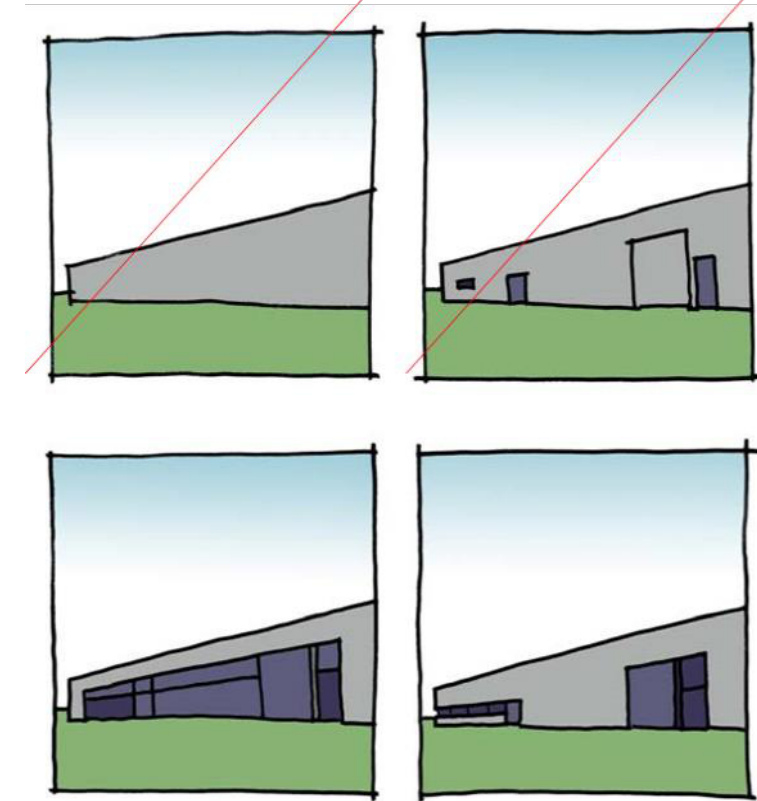
Op de uit te geven kavels in de afronding van Medel Beeldkwaliteitszone 2 is aan de voorzijde van de kavel een bouwhoogte toegestaan van maximale 16 meter. Zesentwintig meter vanaf de erfrens is een groter bouwhoogte voorzien van maximaal 30 meter. Indien er een bouwhoogte tussen de 16 en 30 meer wordt toegepast zijn er voorwaarden verbonden aan de realisatie hiervan. Voor gedetailleerde informatie verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 Bouwhoogten.

Gevels

De voorgevel volgt de weg, teneinde de gewenste onderlinge samenhang te bereiken. In gevels van grootschalige hallen wordt geleding aangebracht die past bij de schaal van het gebouw (zie tekening). Losse openingen in de hal worden architectonisch met elkaar in verband gebracht, bijvoorbeeld in puien of stroken (zie tekening).



Geleding



Architectonisch verband tussen gevelopeningen

Via de gevels aan de ontsluitingsweg heeft men zicht op functies of bedrijfsprocessen die zich binnen in het gebouw afspelen, en vice versa. Grotendeels gesloten gevels zijn aan deze zijde niet toegestaan.
 Kleur- en materiaalgebruik
 Uitgegaan wordt van rustige hoofdkleuren. Primaire of aandacht vragende kleuren zijn niet toegestaan.

Detaillering

De vormgeving en de beëindiging van de gevel aan zone 2 verdient speciale aandacht. Dakranden zijn zorgvuldig vormgegeven. Richting zone 2 wordt gevraagd om een subtiele geleding van de gevel waarbij gebruik wordt gemaakt van schaduwwerking en glasstroken.

Reclame en bewegwijzering

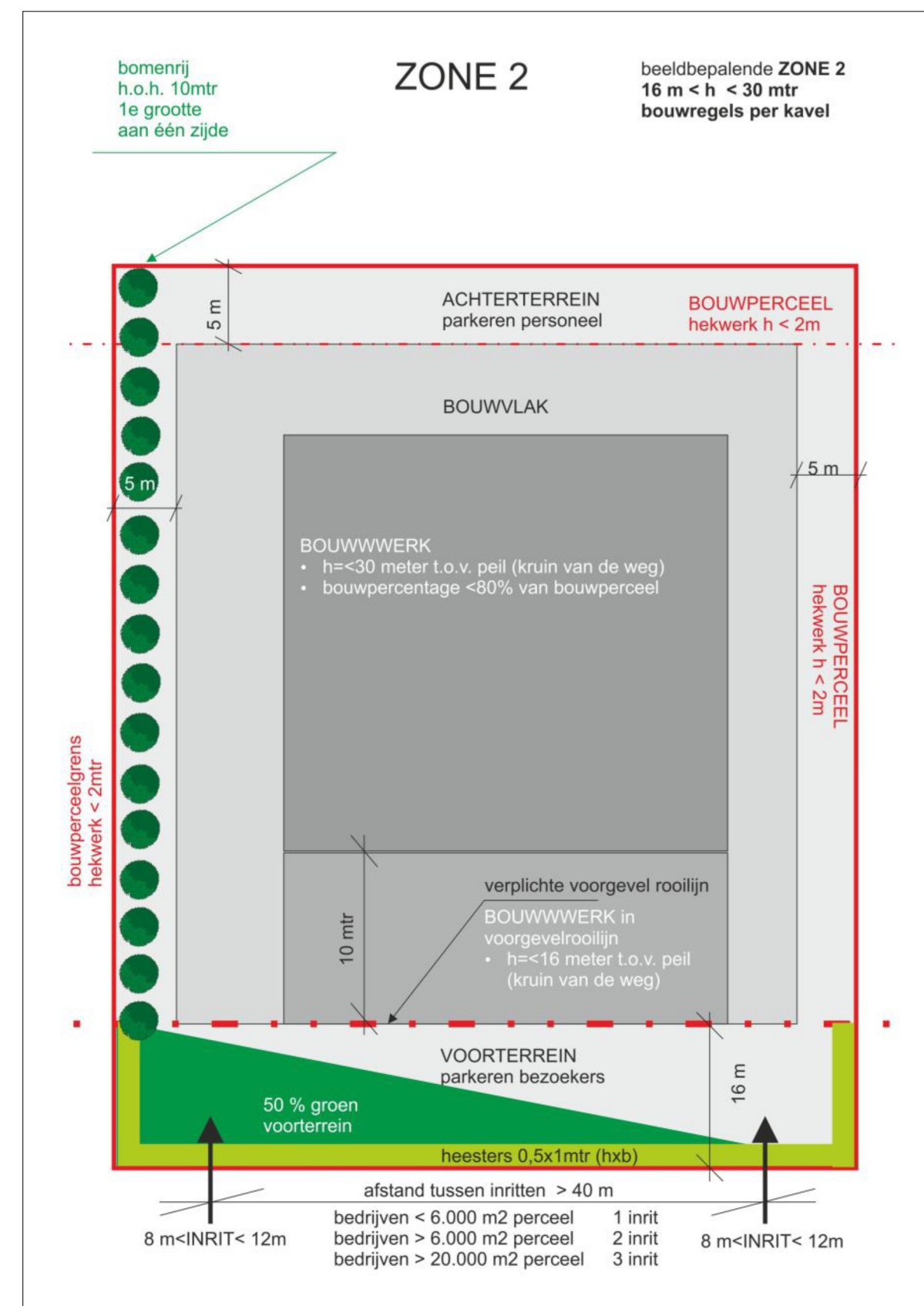
Reclame is alleen toegestaan aan de gevel die zich richt naar de ontsluitingsweg. Reclame dient te zijn geïntegreerd in het ontwerp. Losse reclame op het erf is niet toegestaan.

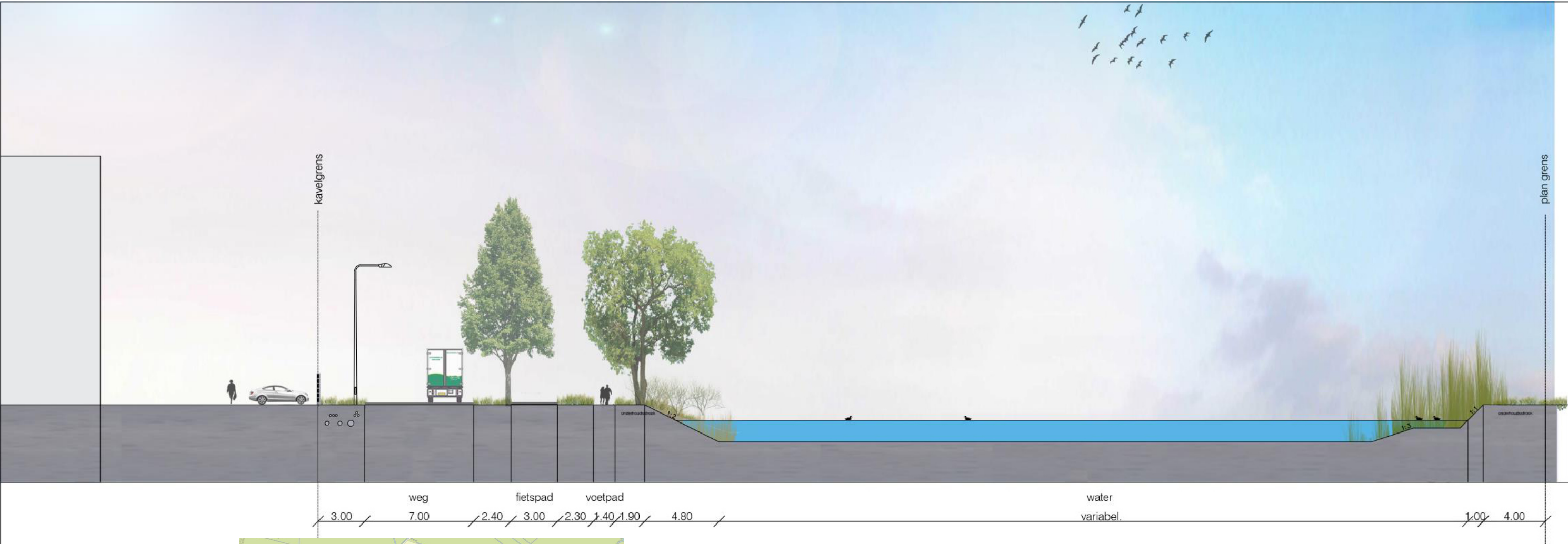
Groen

Grote aan gesloten stukken verharding in het voorterrein zijn niet toegestaan. Voor een natuurlijke overgang van voorterrein naar groene berm is het een voorwaarde om 50% van de oppervlakte het voorterrein als groen uit te voeren. Wij verwijzen hierbij naar de brochure Terreinrichtingscatalogus van nieuwe bedrijven uitgegeven door bedrijvenpark Medel. De overgang perceel-sraat wordt gemarkeerd door lage hagen. Ter ondersteuning van het parkachtig beeld vanaf de ontsluitingsweg wordt achter de voorgevelrooilijn langs één van de zijdelingse perceelgrenzen een rij bomen van de eerste grootte (bijvoorbeeld essen) ingeplant. Het parkeren voor de medewerkers dient zoveel mogelijk uit het zicht te gebeuren. Aan de zijkant of aan de achterzijde. Het parkeren op het voorterrein is gereserveerd voor bezoekers en/of kort parkeren. Buitenopslag is niet toegestaan.

Hekwerken

Het hekwerk bestaat ten behoeve van het uniforme, transparante beeld uitsluitend uit het staal-mat hekwerk type “Pallas” van Heras, kleur zwart, te betrekken via het industriërschap. In speciale gevallen, bijvoorbeeld indien de verzekering daarom vraagt, kan gekozen worden voor Pallas Security met hekwerkdetectie. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt dient dit in de initiatiefase te worden voorgelegd. Hier kan worden gekozen voor grond en/of hekwerkdetectie. Het toepassen van Heras camerasystemen dient vooraf te worden voorgelegd aan bedrijvenpark Medel door middel van een ontwerp-tekening van het hekwerk. Spijlen zijn vanwege het “dichtlopen” van het perspectivisch beeld niet gewenst. Indien een hek op de perceelgrens geplaatst wordt dient het te voldoen aan een aantal voorwaarden: De hoogte is maximaal 2m.





Profiel E-E Onsluitingsweg oost—waterrand aan de oostzijde (zone 2)



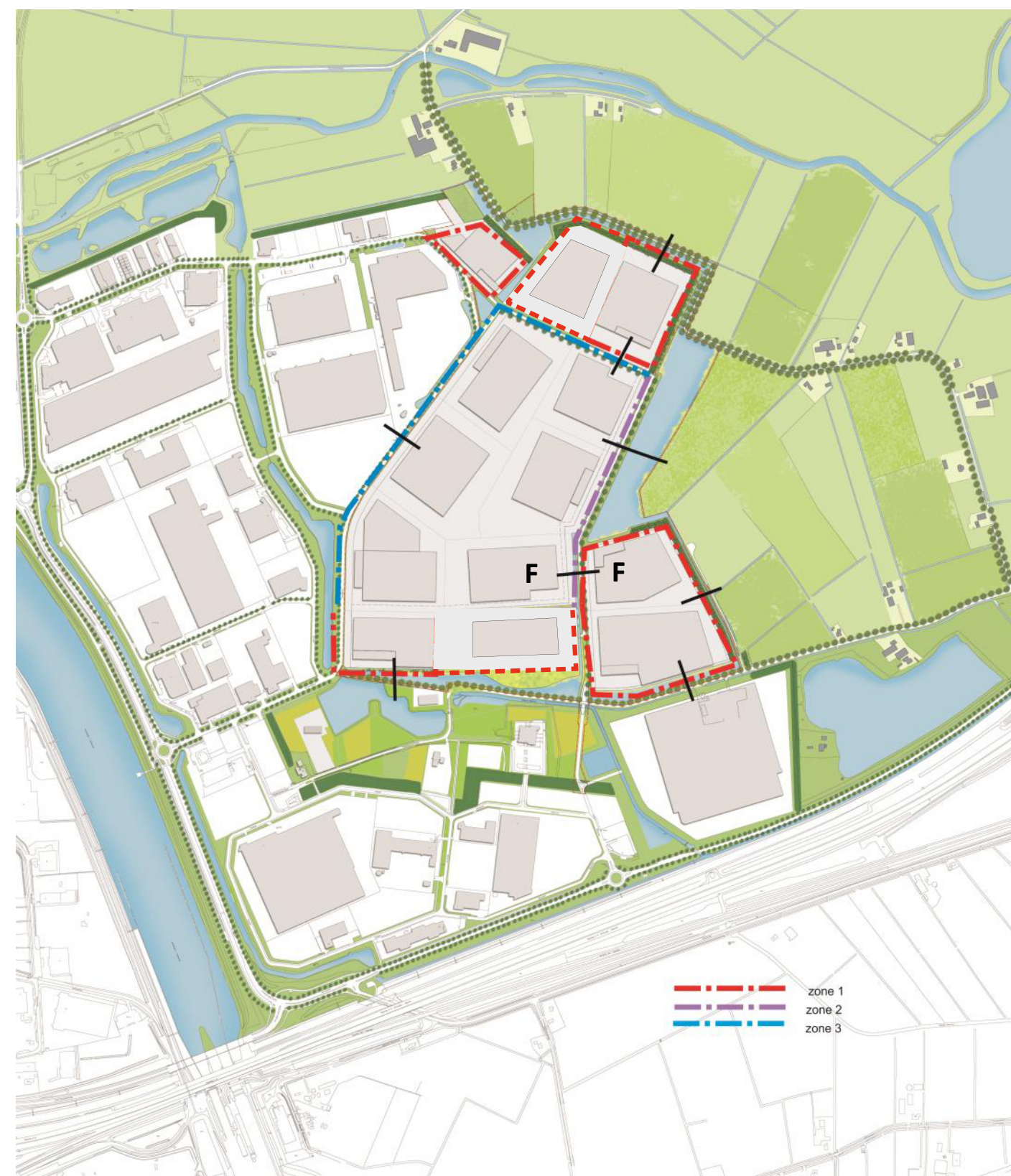
Sfeerbeelden brede waterrand met natuurlijke oevers



Sfeerbeelden brede waterrand met natuurlijke oevers



Profiel F-F Ontsluitingsweg oost (zone 2/zone 1)



BEELDBEPALENDE ZONE 3 H = < 30 meter

BESCHRIJVING

Bebouwing

Ook de bedrijfspanden die in Zone 3 liggen, zijn bepalend voor het beeld van het bedrijvenpark. Het geheel van de bebouwing in alle beeldbepalende zones zal een samenhangend en continue beeld moeten opleveren. Hoewel de bedrijfsbebouwing niet tegenover een kwetsbaar groen buitengebied ligt maar tegenover andere bedrijfsbebouwing van het industrieterrein wil dit niet zeggen dat er geen kwalitatieve toetsing zal plaatsvinden. De karakteristiek van het terrein en het landschappelijk beeld van de openbare ruimte en voorterreinen zijn echter grotendeels hetzelfde als in zone 1 en 2.

Erfinrichting algemeen

Een verzorgde aanblik van het privéterrein draagt in belangrijke mate bij aan de kwalitatieve uitstraling van het bedrijvenpark, en de onderlinge samenhang van de diverse beeldbepalende zones. Derhalve wordt voor de inrichting van voorerven, maar ook van de achtererven in deze zone een goede landschapsarchitectonische vormgeving verlangd. In de inrichting van het privéterrein moet het hoofdthema van het Bedrijvenpark Medel, te weten de parkachtige ambiance, in belangrijke mate gestalte krijgen. In het Inrichtingsplan Bedrijvenpark Medel worden hiervoor de principes aangedragen. Het ontwerp van het bedrijfspand moet vergezeld gaan van een ontwerp voor het terrein om het gehele gebouw, dat inzicht geeft in o.a. wijze van ontsluiten, parkeren, opslag, containers, beplanting, erfafscheidingen, terreinverlichting. Ook eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden dienen op deze tekening te worden aangegeven. Teneinde de genoemde kwalitatieve uitstraling te bereiken zijn in de paragraaf “beoordelingscriteria” richtlijnen opgenomen voor groen op de kavels, inritten en hekwerken.

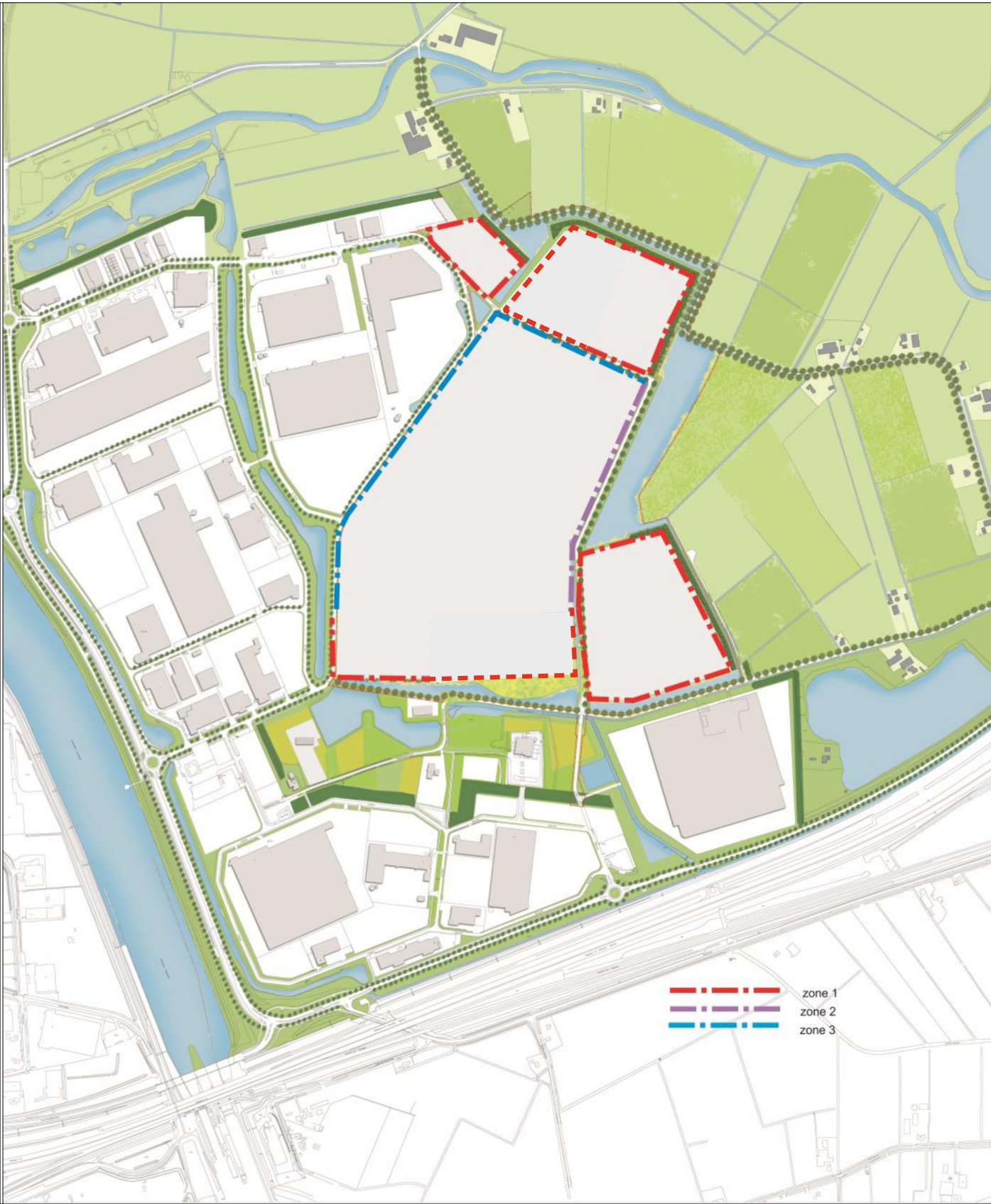
BEOORDELINGSCRITERIA

Situering

De oriëntatie van het gebouw is primair gericht op de ontsluitingsweg. De meest representatieve bedrijfsgedeelten worden met de voorgevel geplaatst in één lijn, die het beloop van de weg volgt. Deze lijn valt samen met de 'vorste bouwgrens' uit het bestemmingsplan. Alleen bij bijzondere locaties wordt soms van deze lijn afgeweken. 'Gaten' in het bebouwingsbeeld, door bijvoorbeeld integraal teruggelegde panden en reserveringen, worden vermeden. Uitgegaan wordt van een regelmatige afstand tussen de bedrijfspanden (minimaal 5 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen), zodat een ritmisch bebouwingsbeeld ontstaat en elk pand zoveel mogelijk tot zijn recht komt. Grote open ruimtes tussen de panden moeten vermeden worden.

Massa en vorm

De bebouwing bestaat uit compacte, rechthoekige volumes en eenvoudige dakvormen. Een grotere plasticiteit in de massaopbouw en een grotere variatie in de gevel is mogelijk aan de voorzijde van het perceel. Het kleurgebruik is ingetogen. Over dit kleurgebruik dient bij het ontwerp al een keuze te worden



Zone tekening

gemaakt en te worden besproken met het uitgifte-team. Primaire of aandacht vragende kleuren zijn niet toegestaan.

Blusvoorzieningen en Sprinkler tanks

De noodzakelijke bouwkundige voorzieningen voor sprinkler tanks e.d. dienen te worden geïntegreerd in het ontwerp. Solitaire plaatsing op het bouwperceel is niet toegestaan.

Bouwhoogten.

Op Medel afronding zijn twee maximale bouwhoogten aangegeven. Zie hiervoor de kaart op pagina 33. Indien gebruik wordt gemaakt van de maximale bouwhoogte van 30 meter zullen er zwaardere eisen worden gesteld aan de kleuren, de detaillering en de verschijningsvorm en aan de reclame-uitingen. Wij verwijzen hierbij naar hoofdstuk 5 BOUWHOOGTEN.

Gevels

De voorgevel volgt de weg, teneinde de gewenste onderlinge samenhang te bereiken.

In gevels van grootschalige hallen wordt geleding aangebracht die past bij de schaal van het gebouw (zie tekening).

Losse openingen in de hal worden architectonisch met elkaar in verband gebracht, bijvoorbeeld in puien of stroken (zie tekening).

Via de gevels aan de ontsluitingsweg heeft men zicht op functies of bedrijfsprocessen die zich binnen in het gebouw afspelen, en vice versa. Grotendeels gesloten gevels zijn aan deze zijde niet toegestaan.

Kleur- en materiaalgebruik

Uitgegaan wordt van rustige hoofdkleuren. Primaire of aandacht vragende kleuren zijn niet toegestaan.

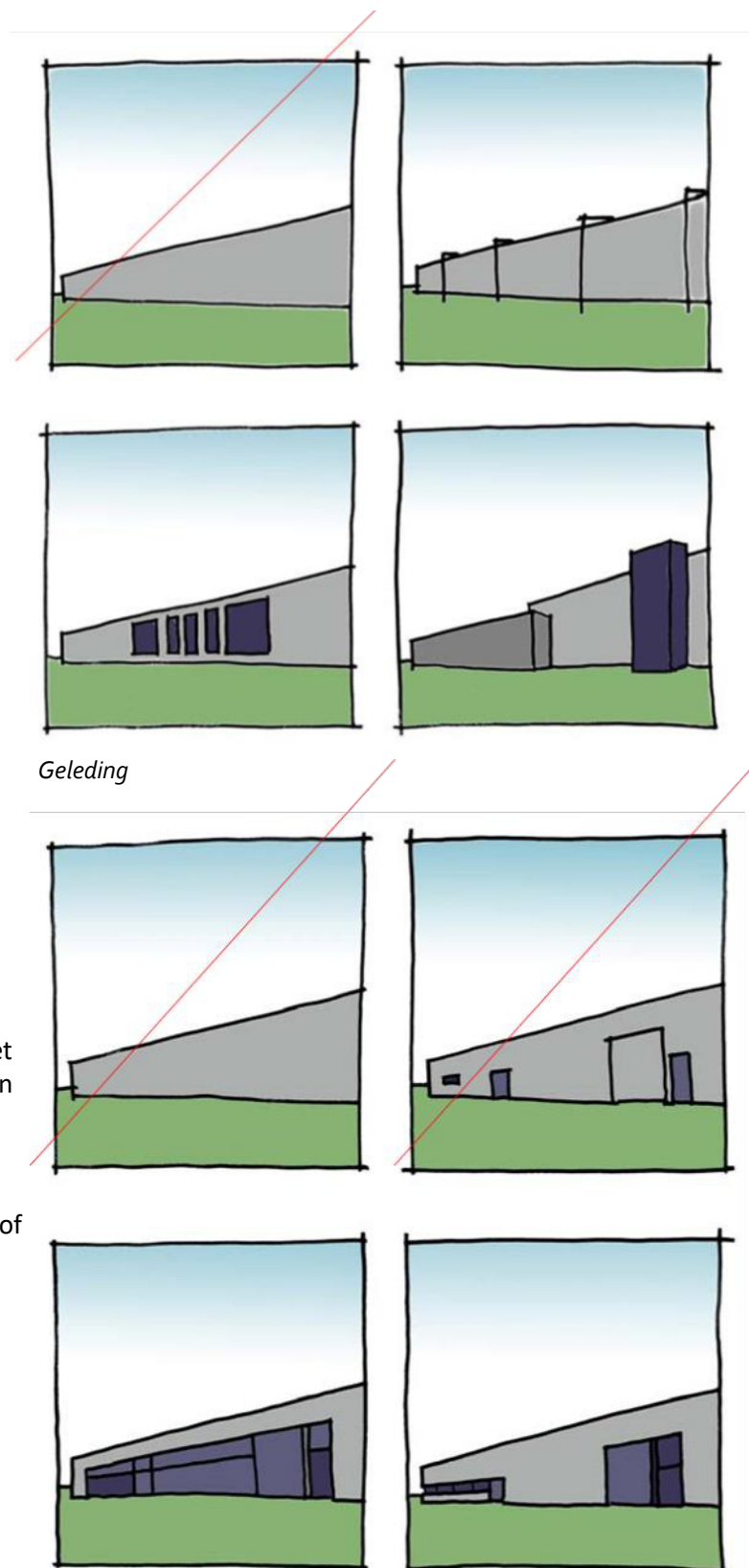
Detaillering

De vormgeving en de beëindiging van de gevel verdient speciale aandacht.

Dakranden zijn zorgvuldig vormgegeven.

Er wordt gevraagd om een subtiele geleding van de gevel waarbij gebruik wordt gemaakt van schaduwwerking en glasstroken.

Reclame en bewegwijzering



Architectonisch verband tussen gevelopeningen

Reclame is alleen toegestaan aan de gevel die zich richt naar de ontsluitingsweg. Reclame dient te zijn geïntegreerd in het ontwerp. Losse reclame op het erf is niet toegestaan.

Groen

Grote aan gesloten stukken verharding in het voorterrein zijn niet toegestaan. Voor een natuurlijke overgang van voorterrein naar groene berm is het een voorwaarde om 50% van de oppervlakte het voorterrein als groen uit te voeren. Wij verwijzen hierbij naar de *brochure Terreininrichtingscatalogus* van nieuwe bedrijven uitgegeven door bedrijvenpark Medel.

De overgang perceel-sstraat wordt gemarkeerd door lage hagen. Ter ondersteuning van het parkachtig beeld vanaf de ontsluitingsweg wordt achter de voorgevelrooilijn langs één van de zijdelingse perceelgrenzen een rij bomen van de eerste grootte (bijvoorbeeld essen) ingeplant.

Het parkeren voor de medewerkers dient zoveel mogelijk uit het zicht te gebeuren. Aan de zijkant of aan de achterzijde. Het parkeren op het voorterrein is gereserveerd voor bezoekers en/of kort parkeren.

Buitenopslag is niet toegestaan.

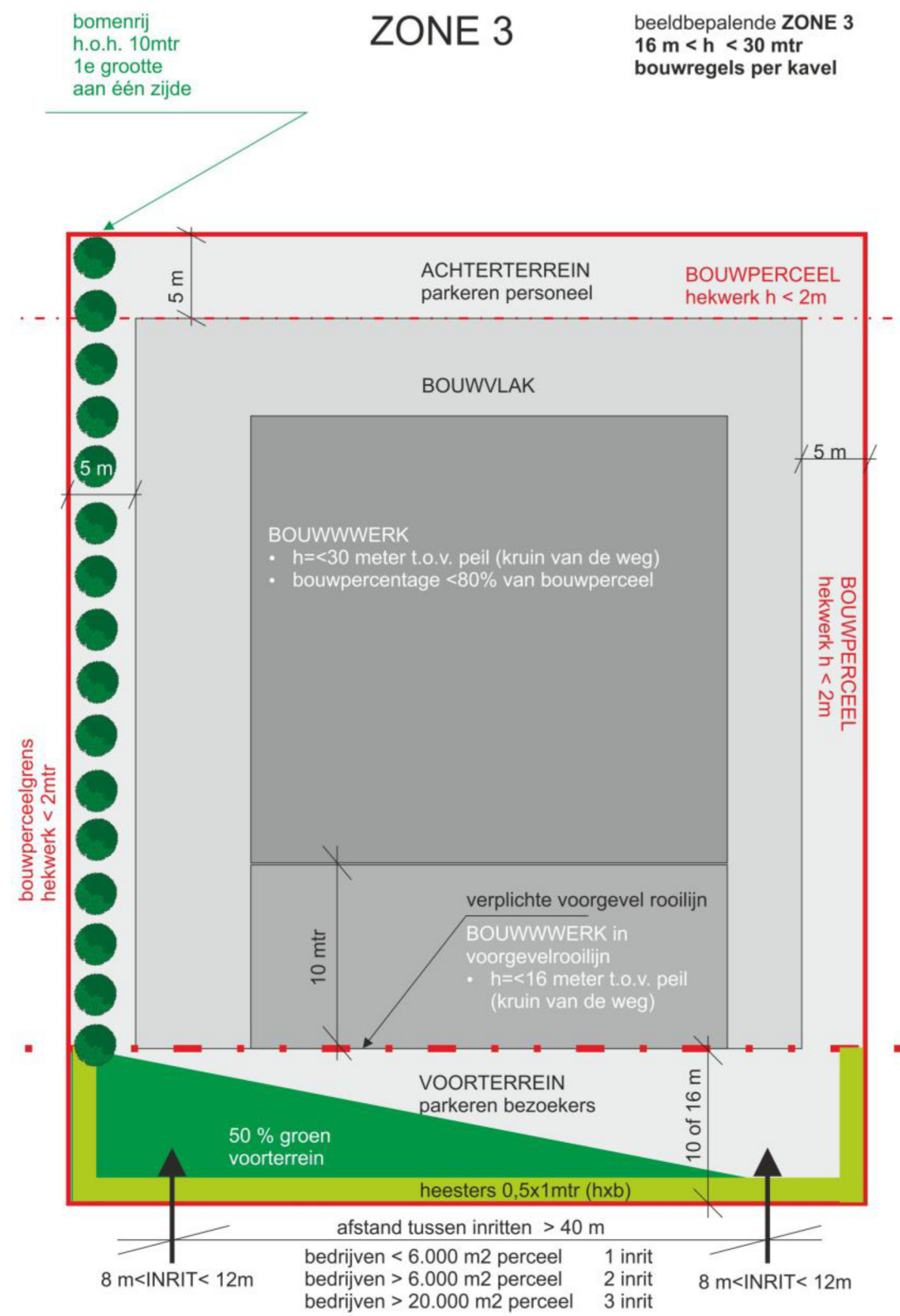
Hekwerken

Het hekwerk bestaat ten behoeve van het uniforme, transparante beeld uitsluitend uit het staal-mat hekwerk type "Pallas" van Heras, kleur zwart, te betrekken via het industrieschap.

In speciale gevallen, bijvoorbeeld indien de verzekering daarom vraagt, kan gekozen worden voor Pallas Security met hekwerkdetectie. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt dient dit in de initiatieffase te worden voorgelegd. Hier kan worden gekozen voor grond en/of hekwerkdetectie. Het toepassen van Heras camerasystemen dient vooraf te worden voorgelegd aan bedrijvenpark Medel door middel van een ontwerp-tekening van het hekwerk.

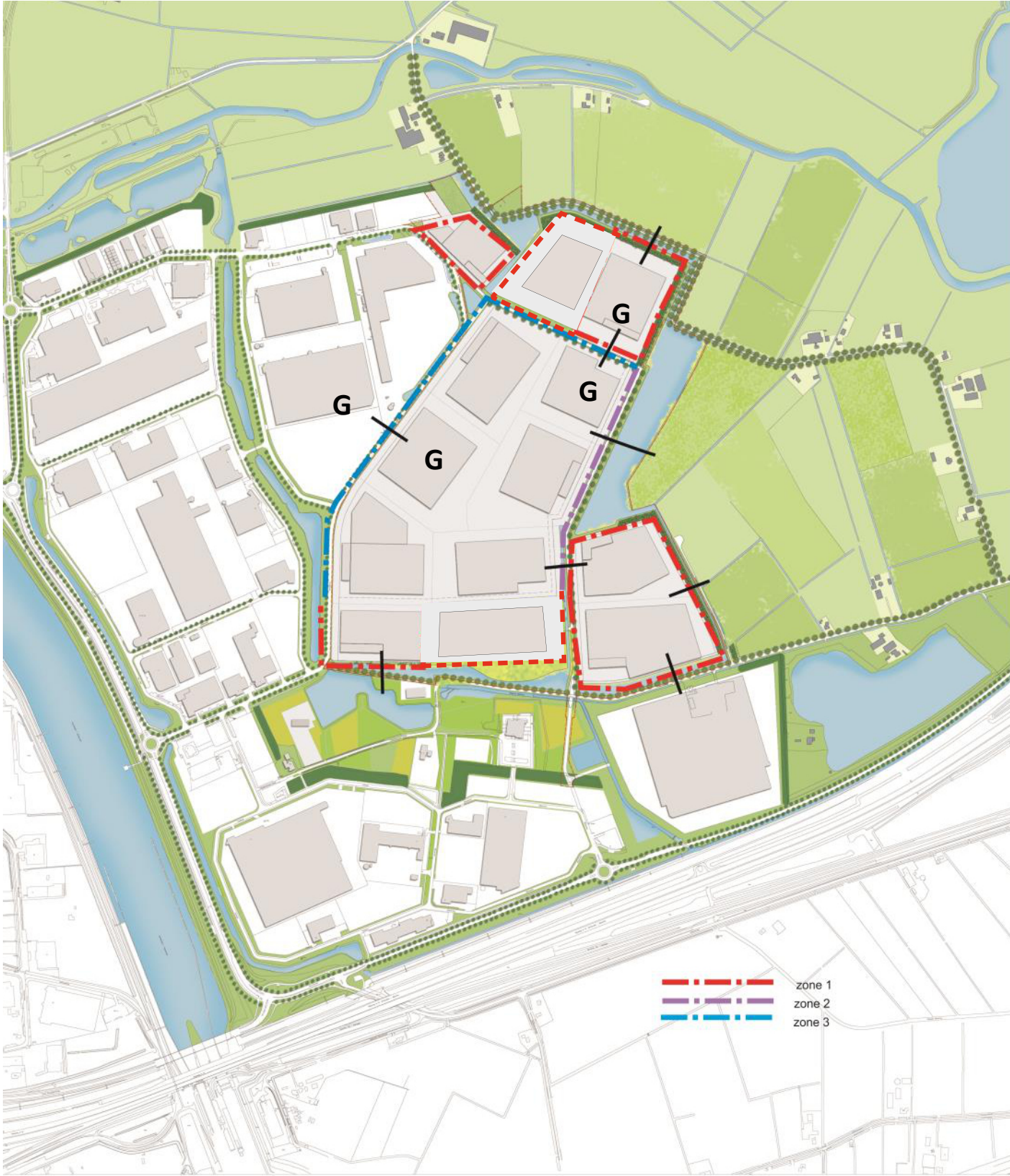
Spijlen zijn vanwege het "dichtlopen" van het perspectief beeld niet gewenst. Indien een hek op de perceelgrens geplaatst wordt dient het te voldoen aan een aantal voorwaarden:

De hoogte is maximaal 2m.





Profiel G-G ontsluitingsweg—west (de Prinsenhof; zone 3) en ontsluitingsweg noord (zone 3/zone 1)



Duurzaamheid

De ambitie is om van Medel-afrondding een duurzaam bedrijventerrein te maken. Duurzaamheid zal zowel binnen de stedenbouwkundige uitwerking als op bebouwingsniveau aandacht krijgen. Hieronder worden een aantal ambities benoemd die bij de ontwikkeling meegenomen kunnen worden.

Stedenbouwkundig structuur

De ontwikkeling van het bedrijventerrein heeft effect op de ruimtelijke beleving van het gebied en de omgeving ervan. Een duurzame ruimtelijke structuur begint bij het zorgvuldig integreren van bestaande landschappelijke elementen, het creëren van verbindingen voor de fietsers, wandelroutes voor de werknemers, inbedding van het water en groen, zorgen voor een duurzaam watersysteem, ecologische verbindingen, et cetera. Daarnaast zit duurzaamheid ook in efficiënt grondgebruik, met compacte, zo veel mogelijk aaneengesloten bebouwingsgebieden, veilige routes en toegankelijke terreinen. Medel-afrondding heeft deze potentie.

Energievraag

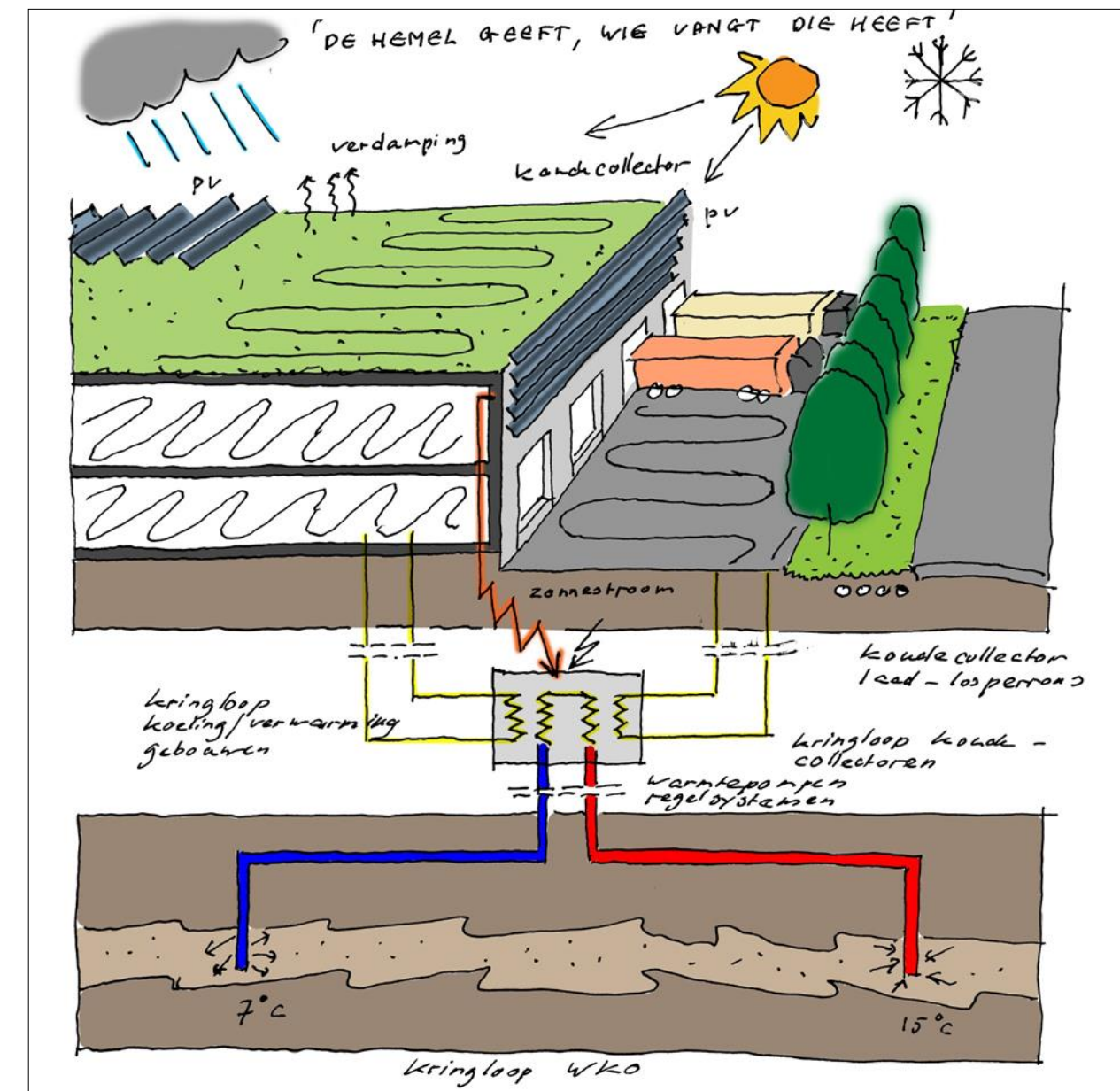
De grootste component in de energievraag van de toekomstige bedrijven wordt naar verwachting veroorzaakt door de behoefte aan verwarming en koeling. Het loont dus zeer de moeite om innovatieve mogelijkheden te onderzoeken om deze energiebehoefte te reduceren (passieve koeling, koeling via bodem of grondwater, vegetatiedaken). Daarnaast biedt de locatie uitgelezen mogelijkheden voor het benutten van duurzame energiebronnen, zoals zon en wind. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van zonnepanelen op de daken van bedrijfsgebouwen.

Opgetild landschap, vegetatiedaken en groene gevels

De daken van de bedrijven vormen samen een uitgestrekt daklandschap van circa 45 hectare. Daarnaast ontstaan er grote oppervlaktes aan blinde gevel. In plaats van daken uitsluitend te voorzien van de gebruikelijke bitumen of andere dakbedekkingen kan ook uitgegaan worden van vegetatiedaken, bijvoorbeeld sedum. Behalve de ecologische voordelen wordt daardoor de opwarming van bedrijfsruimtes door de zon afgevlakt. Dit kan sterk reducerend werken in de energiebehoefte voor koeling. Ook liggen er mogelijkheden voor gevelbegroeiing.

Warmte- en koudeopslag in de bodem

In een deel van het plangebied behoort warmte- en koudeopslag in de bodem waarschijnlijk tot de mogelijkheden. Het opslaan en benutten van koude is op uiteenlopende manieren denkbaar en kan bijdragen tot een sterke reductie van de energievraag.



TERREININRICHTING

Medel vormt ´parkachtige ambiance´. Deze inrichtingsfeer dient ook in de voorterreinen te worden doorgezet.

De overgang straat - voorterrein wordt gemarkeerd door lage hagen/struiken.

De vormgeving heeft een duurzame uitstraling, is harmoniërend met de architectuur en sluit aan op de lage erfafscheiding aan de weg.

De zijdelingse perceelsgrens of secundaire weg wordt gescheiden d.m.v. lage hagen of struiken en achter de voorgevellijn wordt langs één van de zijdelingse perceelgrenzen (noord of west) een rij bomen (bijv. essen) ingeplant. Deze bomen zijn verplicht bij Medel af te nemen. Het ontwerp van het gebouw moet vergezeld gaan van een ontwerp voor het terrein en geeft inzicht in de wijze van ontsluiten, parkeren, opslag, containers, beplanting, erfafscheiding, verlichting en ev. uitbreidingsmogelijkheden.

Inrichtingselementen met een algemeen belang vormen die elementen die de uniformiteit op het bedrijvenpark moeten garanderen. Het gaat hierbij vooral om onderdelen welke zijn gesitueerd op de grens tussen openbaar en particulier terrein, en wel specifiek de terreinafscheiding aan de voorzijde/ beeldbepalende zone zoals hekwerken en/of hagen en de inrijpoorten. Deze grens wordt merendeels bepaald door de aanliggende voetpaden.

Alle elementen achter deze strook behoren bij de bedrijfsspecifieke inrichtingselementen, zoals groen, verharding opslag en meubilair.

Beeldkwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door de uniforme toepassing van materialen. Uitgangpunt blijft dat er gelijke materialen en kleuren worden toegepast. Deze inrichtingselementen zijn bindend.

HEKWERK.

De afscheiding van het bedrijventerrein wordt gevormd door een staalmet hekwerk van Heras, fabricaat Pallas. Deze hekwerken worden geplaatst door Medel op kosten van het te vestigen bedrijf.



HAAG.

De haag bestaat uit veldesdoorn (Acer campestre) en heeft een afmeting van 50x100cm (hoogte/breedte). De haag wordt aangeplant in vier rijen: 12,5-25-25-25-12,5 in driehoeksverband; kwaliteit 30-40.



BEPLANTING BODEMBEDEKKING.

De plantvakken dienen volledig te zijn bedekt door toepassing van bodembedekkers. Hierdoor zal het onderhoud tot een minimum worden beperkt en geeft dit een uniform, en natuurlijk beeld. Plantvakken worden uitgevoerd in bodembedekkers (Hedera hibernica) 3 stuks per m2, in wildverband maat 30 –40.



BEPLANTING BOMEN.

Ter ondersteuning van het gewenste parkachtige beeld dient minimaal een tereingrens met bomen van de 1e grootte te worden voorzien. Hiervoor dienen platanen te worden aangeplant, Platanus x acerifolia, maat minimaal 12-14, plantafstand h.o.h. 10 meter.



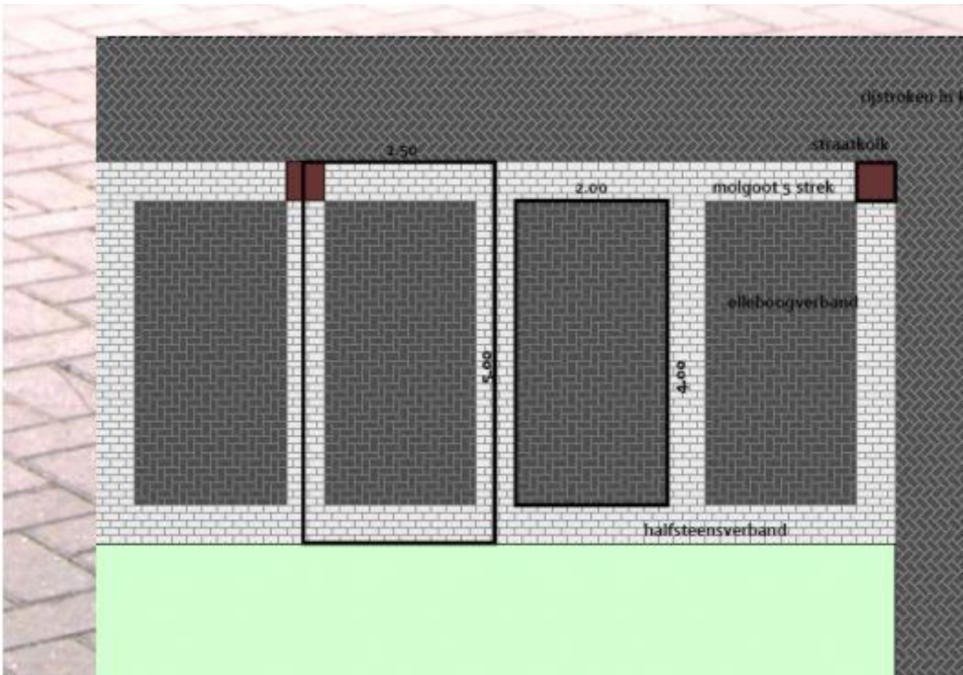
BEPLATING SOLITAIREN.

Groepsgewijs worden solitairen aangeplant. Het is gewenst hiervoor grotere soorten te gebruiken met een open habitus, zodat het zicht op de bedrijven wordt behouden. Gedacht kan worden aan *duivelswandelstok* (Aralia elata) , Rhus typhina of Rhus glabra of soorten met en gelijke vorm.



BESTRATING.

De verharding van de inrit heeft een afwijkende kleur en wordt uitgevoerd in betonstraatstenen, met afmeting 20x10x8 cm, kleur zwart met basalt toeslag. Legpatroon is keperverband. Alle rijstroken en parkeervakken worden uitgevoerd in antraciet, rijstroken in keperverband, parkeervakken in elleboog verband. Alle overige verharding wordt uitgevoerd in de kleur grijs, elleboogverband.



HEKWERKEN

Een belangrijk onderdeel van het Beeld kwaliteitsplan is de uitstraling van de te plaatsen hekwerken.

Het hekwerk bestaat ten behoeve van het uniforme, transparante beeld uitsluitend uit het staal-mathekwerk type “Pallas” van Heras, kleur zwart, te betrekken via het industrieschap.

In speciale gevallen, bijvoorbeeld indien de verzekering daarom vraagt, kan gekozen worden voor Pallas Security met hekwerkdetectie. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt dient dit in de initiatiefase te worden voorgelegd. Hier kan worden gekozen voor grond en/of hekwerkdetectie. Het toepassen van Heras camerasystemen dient vooraf te worden voorgelegd aan bedrijvenpark Medel door middel van een ontwerptekening van het hekwerk.

Spijlen zijn vanwege het “dichtlopen” van het perspectivisch beeld niet gewenst. Indien een hek op de perceelgrens geplaatst wordt dient het te voldoen aan een aantal voorwaarden:

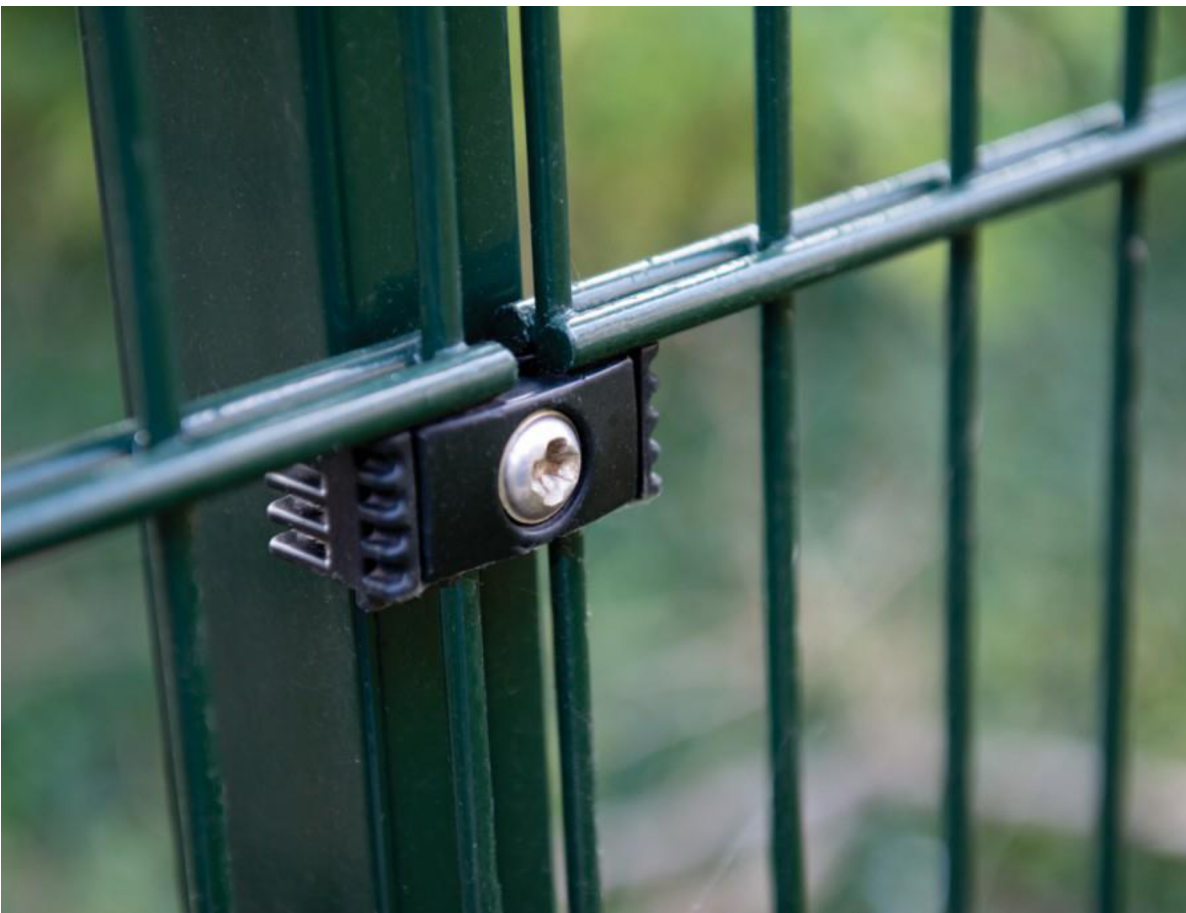
1. De hoogte is maximaal 2m. Men dient een groenstrook (geen groen straatwerk) te worden aangebracht. Zie ook de afbeeldingen bij de zonetekeningen.
2. De hoogte van het hek op de erfgrens aan de straat is maximaal 1m. Bij deze hoogte kan een vrijstelling worden verleend om minimaal 50% groen aan te brengen. In plaats hiervan kan bij vrijstelling worden voldaan met 30% groen.



De keuze voor de totale afrastering is dus bepaald en de bestelling kan dus niet elders worden gedaan.

Hiervoor zijn langlopende afspraken gemaakt.

De reden voor deze opzet is de totale gewenste uitstraling en het onderhoud nu en in de toekomst. Het Industrieschap heeft een aantal meters in voorraad om bij schade binnen 48 uur de zaak te kunnen herstellen. De kosten worden opgenomen in het koopcontract.



UITVOERINGSASPECTEN

In dit rapport is aangegeven welke beeldkwaliteit door de gemeente en het Industrieschap worden beoogd. In de uitvoeringsfase van het plan zal in goed overleg en samenwerking met opdrachtgevers en andere participanten gewerkt worden aan realisatie van de boogde beeldkwaliteit. Via een heldere verkaveling en de uitgifte van kavels kunnen de doelstellingen in belangrijke mate worden bevorderd. Verder wordt dit bevorderd door op een aantal momenten in het ontwerpproces van bouwplannen en inrichtingsplannen de beeldkwaliteit met Industrieschap, gemeente en welstandscommissie af te stemmen. In de volgende paragrafen wordt dit toegelicht.

Verkaveling en uitgifte

De verkaveling en de uitgifte van kavels zijn van essentieel belang voor de realisering van de doelstellingen uit het beeldkwaliteitsplan. Het is noodzakelijk dat de eisen van de bouwheer aansluiten bij de richtlijnen ten aanzien van beeldkwaliteit. Zo is van belang dat het programma van de bouwheer aansluit bij de gewenste maat, schaal en uitstraling van de specifieke locatie. Daarbij spelen vragen als: Wat is de beste locatie voor dit specifieke bedrijf gezien de geldende beoordelingscriteria ? Welke vorm en omvang moet het perceel krijgen? En hoe wordt het perceel ontsloten vanaf de openbare weg en welke invloed heeft dit op de oriëntatie van het gebouw? Een bedrijf met grootschalige bebouwing, zonder noemenswaardig kantoorgedeelte en behoefte aan een groot voorterrein ten behoeve van dockshelters zal bijvoorbeeld moeilijk in te passen zijn in de beeldbepalende zone. Het is dan te verkiezen een dergelijk bedrijf vanaf het begin op de juiste plaats te situeren, in dit geval het gebied buiten de beeldbepalende zone. Andersom past bijvoorbeeld een kleinschalig bedrijf met hoogwaardige uitstraling vanwege de geringe omvang toch niet goed in de beeldbepalende zone langs het Amsterdam Rijnkanaal.

Procedure planontwikkeling

De volgende procedure geeft richting aan de planontwikkeling en planbegeleiding bij het ontwerp van bouwplannen en inrichtingsplannen:

- Het Industrieschap stelt een uitgifteteam in dat als centraal aanspreekpunt voor bedrijven kan functioneren. Het uitgifteteam begeleidt de bedrijven in het traject van ontwerp en vergunningaanvraag. Tegelijkertijd speelt het team een belangrijke rol in advisering en toetsing van plannen aan het beeldkwaliteitsplan. Met name de adviserende rol is een meerwaarde ten opzichte van de formeel toetsende rol van de welstandscommissie.
- Potentiële bedrijven worden door het Industrieschap op de hoogte gesteld van de uitgangspunten en de te volgen procedure. *Het wordt aanbevolen een architect in te schakelen die ingeschreven is in het architectenregister.*
- Het uitgifteteam beoordeelt de voorlopige uitgiftetekening van het perceel in relatie tot het programma van eisen van de ondernemer. In een startgesprek met het uitgifteteam wordt het beeldkwaliteitsplan toegelicht aan de architect en ondernemer en zo nodig van advies voorzien in relatie tot de kavel.
- De architect maakt een schetsplan en presenteert dit aan het uitgifteteam. Het schetsplan omvat de bebouwing en de inrichting van het erf. Het uitgifteteam adviseert of de schetsen beantwoorden aan de vooraf geformuleerde beeldvisie. Indien een vrijstelling van het percentage groen op het voorterrein wordt aangevraagd adviseert het uitgifteteam aan het college van Burgemeester en Wethouders of het plan aan de voorwaarden hiervoor voldoet. Indien nodig kan het schetsplan tussentijds aan welstand worden voorgelegd.
- Grondverkoop (definitieve toewijzing perceel) vindt pas plaats na bouwvergunning. Een

- bedrijf dat niet aan de verwachtingen kan of wil voldoen voor een bepaalde zone, kan nog verwezen worden naar een minder gevoelige locatie.
- De definitieve, uitgewerkte plannen worden tenslotte ter (formele) goedkeuring voorgelegd aan de welstandscommissie, waarna definitief advies kan worden uitgebracht aan het College van Burgemeester en Wethouders.
- Inrichtingsplannen en bestektekeningen voor de inrichting van de openbare ruimte dienen voorgelegd te worden aan het uitgifteteam teneinde ze te toetsen aan de uitgangspunten van het landschapsplan en beeldkwaliteitsplan.

Aanvraag welstandsadvies

Bij het aanvragen van een welstandsadvies moet een helder inzicht worden geboden in het ontwerp van het gebouw en de terreininrichting. Het volgende is daarbij van belang:

Algemene beschrijving

Een beknopte planbeschrijving, die inzicht geeft in de relatie tussen het programma, de functionaliteit en het vormconcept.

Bouwplan

- Tekeningen van gevels, plattegronden, daken en doorsneden, schaal 1:100.
- Tekeningen van de belangrijkste details voor het beeld vanaf de straat.
- 3-dimensionale impressies vanaf maaiveld en/of een maquette.
- Kleuren en materialen.
- Plaats en vorm van reclame-uitingen.

Erfinrichtingsplan

Tekeningen, die inzicht geven in:

- Ontsluiting, verkeersbewegingen en parkeren.
- Plaats en vormgeving van erfafscheidingen, terreinverlichting.
- Plaats en soort beplantingen.
- Opslag, containers etc.
- Kleuren en materialen.

BEEKWALITEITSPLAN INDUSTRIESCHAP

MEDEL AFRONDING



Industrieschap Medel

Medelsestraat Oost 13
Postbus 6278
4000 HG Tiel
(0334)673700
info@bedrijvenparkmedel.nl
www.bedrijvenparkmedel.nl

Datum:
Februari 2026