

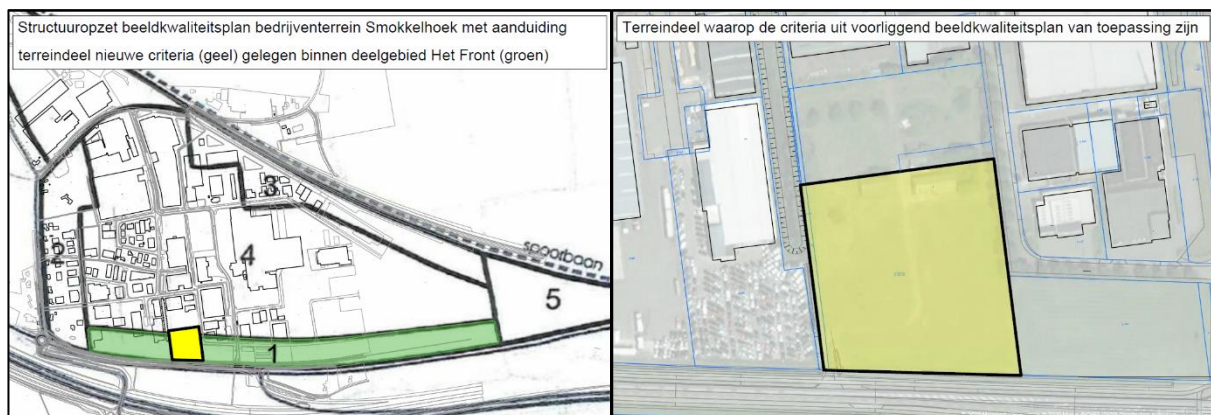
Beeldkwaliteitscriteria ontwikkelingsgebied Kloosterweg/Rijksweg

Bestemmingsplan Smokkelhoek 1^e herziening (Kloosterweg)

Inleiding

Aan de zuidoostzijde van de kernen Kapelle en Biezeling ligt het bedrijventerrein Smokkelhoek. Op een perceel aan de Rijksweg 5 (ontwikkelingsgebied Kloosterweg/Rijksweg) wordt het bouwvlak naar het zuiden uitgebreid en wordt een deel van de aangrenzende groenzone ten zuiden van het perceel bestemd als gebied voor hoogwaardige presentatie van producten. Voor het totale bedrijventerrein is het beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Smokkelhoek vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan ligt een deel van onderhavig plangebied binnen het deelgebied Het Front. De beeldkwaliteitscriteria zoals geformuleerd voor deelgebied Het Front voorzien echter niet in voornoemde invulling van het perceel.

Specifiek voor het deel van onderhavig plangebied dat is gelegen binnen deelgebied Het Front zijn de beeldkwaliteitscriteria van het beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Smokkelhoek van 2003 verder uitgewerkt. Deze uitwerking van het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning voor bouw en terreinaanleg binnen deelgebied Het Front. Voor het deel van onderhavig plangebied dat niet is gelegen binnen deelgebied Het Front blijven de criteria uit het beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Smokkelhoek onverkort van toepassing.



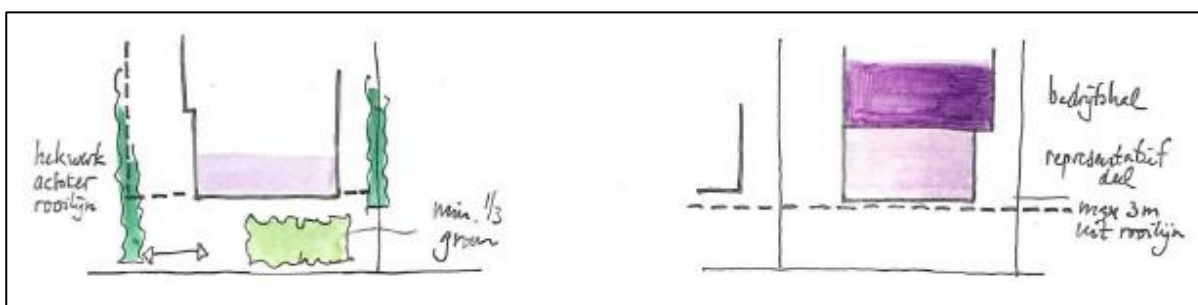
Terreindeel (geel) gelegen binnen deelgebied Het Front (groen) waarop de criteria uit voorliggend beeldkwaliteitsplan van toepassing zijn

Welstandsbeleid

Deelgebied Het Front is de randzone langs de provinciale weg en de A58, met een leidingstrook, nieuwe ontsluitingsweg en een grote groene voorruimte, die ingericht mag worden ten behoeve van parkeren. Deze strook is vanwege de ligging beeldbepalend voor Smokkelhoek, hier wordt dan ook de hoogste kwaliteitsambitie gelegd.

Door de ligging langs de provinciale- en rijksweg geldt dat de locatie in het zicht is gelegen en daarmee de uitstraling van het bedrijventerrein bepaalt. Bij de ontwikkeling moet hiermee rekening worden gehouden. Dit houdt in dat met name de gevels en het voorterrein aan de zijde van de Rijksweg een representatieve uitstraling dienen te hebben. Bovendien is een minimum aan groene inrichting van het voorterrein gewenst.

Gevels langs de Kloosterweg hoeven niet dezelfde hoge representatieve uitstraling te hebben. Niettemin is ook aan die zijde een monotoon en gesloten gevelbeeld onwenselijk. Bovendien is behoud van een overwegend groene berm langs de Kloosterweg gewenst.



Streefbeeld aan Rijksweg

Welstandscriteria

Bebouwing

- Bebouwing aan de zijde van de openbare weg (Kloosterweg en Rijksweg) in bouwgrens/rooilijn (grens bouwvlak) met maximaal 3 meter afwijking;
- Bebouwing aan de zijde van de Rijksweg over minimaal 2/3 van de perceelbreedte in de rooilijn (grens bouwvlak)
- Minimale hoogte bebouwing voorzijde 6 meter;
- Bijzondere aandacht voor de architectuur van de gevels langs de Rijksweg en de Kloosterweg: grootte raamvlakken, ritme/vlakverdeling, kleurstelling en materialisatie, met inachtneming van de maatregelen externe veiligheid (overdruk/hittestraling).
- Representatieve bebouwing (showroom, kantoor en dergelijke) gericht naar de Rijksweg, met inachtneming van de maatregelen in het kader van externe veiligheid;
- Voorgevels bebouwing bij voorkeur in steen;
- Gevels aan de Kloosterweg voorzien van gevelopeningen en/of variaties in vorm, kleur en materiaal;
- Afstemming vormgeving bebouwing op aangrenzende percelen in de randzone; Architectonisch in vorm, kleur en materiaal onderscheidend maken van achterliggende bedrijfsbebouwing;
- Dakvorm plat of met zadeldak met een hellingshoek van 20 graden, voor representatief deel ook ander hellend of gebogen dak mogelijk;
- Terughoudend kleurgebruik (donker, neutrale tinten) voor achterliggende bedrijfsbebouwing;
- Reclame/bedrijfsnaamaanduiding - ter breedte van maximaal een kwart van de gevellengte met een maximum van 4 meter – alleen tegen of ingepast in voorgevel(s) en afgestemd op de architectuur.

Buitenshowroom

Als een buitenshowroom wordt ingericht op de daarvoor in het bestemmingsplan aangewezen gronden, gelden daarvoor de volgende criteria:

- Uitsluitend kwalitatief hoogwaardige uitstalling ter presentatie van producten die bij het aanliggende bedrijf worden geproduceerd of verhandeld. Reguliere opslag op het terrein is niet toegestaan;
- Uitstalling van producten op maaiveldniveau. Indien uitstalling in rekken dan niet hoger dan 2 meter;
- De buitenshowroom wordt begrensd door middel van een haag van circa 1 meter hoog. De haag aan de zuidzijde mag lager zijn, maar ten minste 0,50 m;
- Reclame/bedrijfsnaamaanduiding in het voorterrein: breedte maximaal 4 meter, hoogte maximaal 1,5 meter, gerelateerd aan het gebruik c.q. de gebruiker van het gebouw en afgestemd op de gevelreclame”.

Groen

- Overwegend behoud groenstrook Kloosterweg – maximaal 1 inrit naar de Kloosterweg;
- Voorruimte (zijde Rijksweg) over minimaal 1/3 van de perceelbreedte groen;
- Begrenzing verharding door middel van een haag van circa 1 meter hoog.