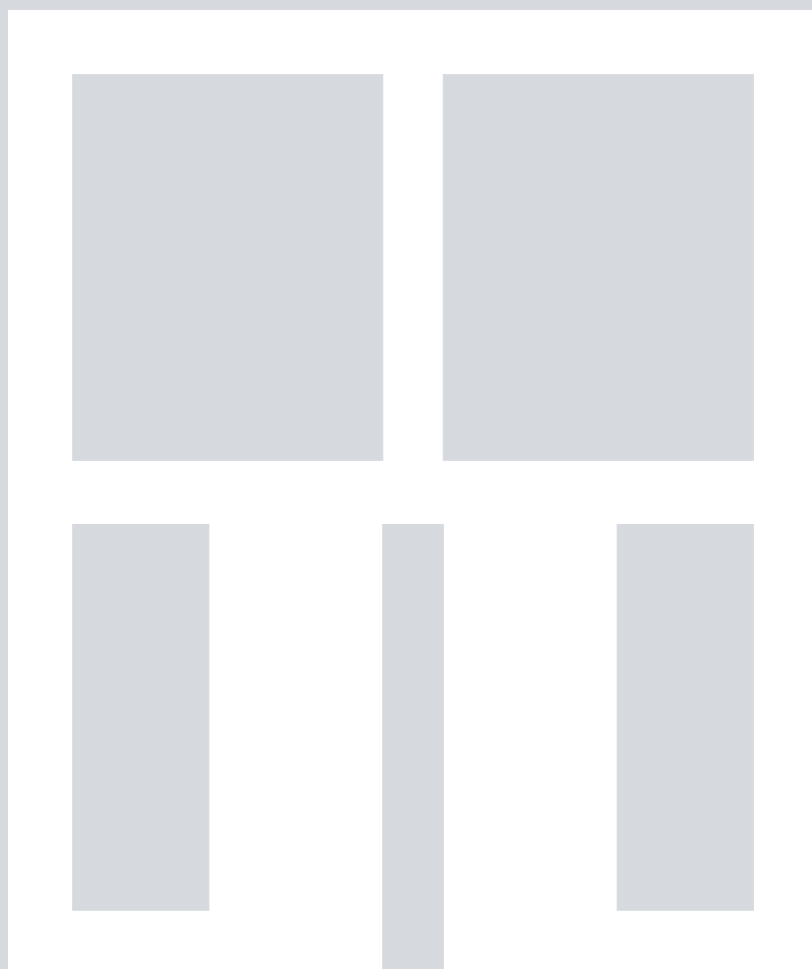


GEMEENTE GIESSENLANDEN

**BEELDKWALITEITSPAN
REGIONAAL TRANSPORTCENTRUM SCHELLUINEN-WEST**



GEMEENTE GIESSENLANDEN

BEELDKWALITEITSPLAN REGIONAAL TRANSPORTCENTRUM SCHELLUINEN-WEST

GEGEVENS OPDRACHTGEVER

naam : Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Schelluinen-West (ROM-S) B.V.
contactpersoon : dhr. ir. drs. L.W. Burghout
adres : Commandarijstraat 9a
pc+plaats : 4209 AP Schelluinen
telefoon : (0183) 699 975
fax : (0183) 619 555
e-mail : info@rom-s.nl
internet : www.rom-s.nl

GEGEVENS WELSTANDSCOMMISSIE

naam : Stichting Dorp, Stad & Land
architect-secretaris : dhr. J. Roelofs
adres : Postbus 29129
pc+plaats : 3001 GC Rotterdam
telefoon : (010) 280 94 45
fax : (010) 433 99 76
e-mail : dsl@dorpstadenland.nl
internet : www.dorpstadenland.nl

GEGEVENS ONTWERPER

naam : ADVIESBUREAU CUIJPERS
auteur : dhr. ir. J.J. Cuijpers
techniek : dhr. D.P.J. Nouwens
adres : Leeghwaterlaan 26
pc+plaats : 5223 BA 's-Hertogenbosch
telefoon : (073) 621 42 65
fax : (073) 621 15 92
e-mail : info@adviesbureaucuijpers.nl
internet : www.adviesbureaucuijpers.nl
projectnummer : 21.030

KWALITEITSGARANTIE

Adviesbureau Cuijpers bezit het kwaliteitscertificaat ISO 9001. De paraaf in de kolom "val" in onderstaande staat geeft aan, dat het navolgende document gecontroleerd en goed bevonden is overeenkomstig het kwaliteitssysteem van Adviesbureau Cuijpers. Toch kan het voorkomen dat er onvolkomenheden in de rapportage voorkomen. Adviesbureau Cuijpers stelt het zeer op prijs als u geconstateerde onvolkomenheden meldt. Adviesbureau Cuijpers kan geen verantwoordelijkheid nemen voor verkeerd gebruik van exemplaren van vervallen versies.

PLANGEGEVENS

in ontwerp ter inzage :
vastgesteld :

versie	revisiedatum	inhoud	val.
versie 1	2006 10 17	Concept-rapportage	
versie 2	2006 10 31	Aangepast concept	
versie 3	2007 02 01	Aangepast concept	
versie 4	2007 08 13	Tekst aangepast n.a.v. opmerkingen welstandscommissie	
versie 5	2007 10 02	Opmerkingen 2 ^e ronde J. Roelofs verwerkt	
versie 6	2008 02 18	Aanvullende opmerkingen verwerkt	
Versie 7	2008 06 1	Aangepast beeldkwaliteitsplan	
Versie 8	2008 07 08	Enkele tekstuele aanpassingen – <i>definitief plan</i>	
versie 8 bestaat uit:			
(deel)document	versienummer	versiedatum	bestand
Rapportage	versie 8	2008 07 08	21030-BKP-v8.wpd
formulier deelgebied 1	versie 6	2008 07 08	Formulierdeelgebied1-v6.wpd
formulier deelgebied 2	versie 6	2008 07 08	Formulierdeelgebied2-v6.wpd
formulier deelgebied 3	versie 5	2008 07 08	Formulierdeelgebied3-v5.doc
Bijlage welstandsadvies	versie 2	2008 02 18	BKPBijlagewelstandsadvies-v2.doc

GEMEENTE GIESSENLANDEN

BEELDKWALITEITSPLAN REGIONAAL TRANSPORTCENTRUM SCHELLUINEN-WEST

INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doel	2
1.3	Karakter en functie	2
1.4	Procedure	4
2	VORMCOÖRDINATIE BEBOUWING EN BEDRIJFSPERCEEL	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Basisregels voor alle bebouwing en percelen	6
3	OPENBARE RUIMTE	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Landschappelijke inpassing	16
	3.2.1 Vocabulaire - de gereedschapskist	16
3.3	Randen	18
3.4	Interne groenstructuur	21
4	OVERLEG EN PROCEDUREVERLOOP	22
4.1	Opmerkingen welstandszorg	22
4.2	procedureverloop	22

GEMEENTE GIESSENLANDEN

BEELDKWALITEITSPLAN REGIONAAL TRANSPORTCENTRUM SCHELLUINEN-WEST

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Giessenlanden heeft besloten de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het te ontwikkelen Regionaal Transportcentrum Schelluinen-west vast te leggen in een Beeldkwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan en de daarin gegeven aanbevelingen stimuleren de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Ook vormt het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader voor die te leveren kwaliteit¹.

1.2 Doel

Bij de ontwikkeling van het Regionaal Transportcentrum Schelluinen-west, gelegen ten westen van de kern Schelluinen, zijn beeldkwaliteit, duurzaamheid, ontsluiting, faseringsmogelijkheden en de landschappelijke inpassing belangrijke uitgangspunten. Het bedrijventerrein is bestemd als hoogwaardig bedrijventerrein.

Doel van dit beeldkwaliteitsplan is het vastleggen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het werkgebied Regionaal Transportcentrum Schelluinen-west ten behoeve van diverse ontwerpende, realiserende en toetsende instanties.

Het beeldkwaliteitsplan steunt enerzijds op het ruimtelijke orderingsbeleid van de gemeente Giessenlanden en sluit anderzijds aan op de wijziging van de Woningwet in 2004 ten aanzien van het welstandsbeleid.

1.3 Karakter en functie

Het beeldkwaliteitsplan heeft verschillende functies:

- *Communicatiemiddel*
Het beeldkwaliteitsplan toont wat de gewenste samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit binnen het plangebied is. Binnen dit raamwerk ligt de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitsplan dient geen keurslijf te zijn dat de creativiteit inperkt, maar dient wel inspirerende kaders aan te geven.
- *Beleidskader*

¹ VROM, 1993

Het beeldkwaliteitsplan is op te vatten als beleidskader waarin het te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de verschillende partijen is vastgelegd. Het dient als bewustmakings- en discussiemiddel het draagvlak voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid te vergroten, doordat van tevoren wordt duidelijk gemaakt welke beeldkwaliteit wordt verwacht.

- ***Toetsingsinstrument***

Het beeldkwaliteitsplan geeft gedetailleerd vorm aan het gemeentelijk welstandsbeleid door het duidelijk verwoorden en onderbouwen van de welstandscriteria. Hierbij ontstaat een verschuiving van welstandstoezicht achteraf naar welstandszorg vooraf.

- ***Beleidsstuk***

Het beeldkwaliteitsplan is een beleidsstuk waarover van tevoren met belanghebbenden overleg moet zijn gevoerd en zo mogelijk overeenstemming moet zijn bereikt. Om het plan een duidelijke status te geven dient het onderworpen te worden aan politieke besluitvorming zodat het een maatschappelijk en politiek draagvlak krijgt en de welstandscommissie voldoende rugdekking krijgt.

Relatie met het bestemmingsplan

Volgens de wettelijke voorschriften, prevaleert het bestemmingsplan boven een regeling in een beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan geeft het kader aan waarbinnen welstandsregels gesteld mogen worden. De welstandsregels mogen niet in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Relatie met de gemeentelijke welstandsnota

Sinds juli 2004 beschikt de gemeente Giessenlanden, net als vrijwel alle gemeenten in Nederland over een welstandsnota. Daarin staan de richtlijnen aangegeven die de welstandscommissie bij zijn advisering aan burgemeester en wethouders moet hanteren. Het bedrijventerrein Schelluinen is niet opgenomen in die welstandsnota, omdat de plannen destijds nog niet bekend, of althans nog onvoldoende uitgekristalliseerd waren. Het navolgende beeldkwaliteitsplan komt voor wat het plangebied betreft in de plaats van de welstandsnota. Het bevat dan ook de uitgangspunten die de welstandscommissie, zodra het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de gemeenteraad, moet hanteren bij de advisering over bouwplannen binnen het plangebied.

relatie met exploitatie-overeenkomsten

Mogelijk zal een deel van het bestemmingsplan door derden worden gerealiseerd in het kader van een exploitatie-overeenkomst. Het beeldkwaliteitsplan heeft in relatie tot zo'n exploitatie-overeenkomst een functie van kwaliteits-definitie. In het beeldkwaliteitsplan staan de kwaliteits-eisen die op uitvoeringsniveau worden gesteld aan de te realiseren planonderdelen, zoals woningen, wegen, groenvoorzieningen en dergelijke.

1.4 Procedure

Het beeldkwaliteitsplan komt, voor wat het plangebied betreft, in de plaats van de welstandsnota. De vaststelling moet dan ook dezelfde procedure volgen als destijds bij de vaststelling van de welstandsnota is gevolgd. Het ontwerpplan moet ter inzage worden gelegd, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend.

Het vervolgens door de gemeenteraad van Giessenlanden vastgestelde beeldkwaliteitsplan Schelluinen zal gebruikt worden ter toetsing van bouwplannen in het kader van de Welstandsprocedure. Verder dient het als uitgangspunt bij de vormgeving van de openbare ruimte door de gemeente of door ontwikkelaars.

2 VORMCOÖRDINATIE BEBOUWING EN BEDRIJFSPERCEEL

2.1 Algemeen

In het navolgende hoofdstuk worden de vormaspecten behandeld die van belang zijn voor de bebouwing en de perceelindeling. Van belang hierbij is ook de geldende welstandsnota van de gemeente Giessenlanden.

Van toepassing zijn de Algemene welstandscriteria en de Sneltoetscriteria uit de welstandsnota. De reclamecriteria uit de welstandsnota (zie bijlage) zijn eveneens van toepassing.

Hardheidsclausule:

In de navolgende paragrafen zijn duidelijke criteria opgenomen voor de bebouwing en inrichting van de bedrijfsperven. Daarmee wordt een afstemming bereikt van de percelen onderling en wordt het gewenste stedenbouwkundig beeld gerealiseerd. Afwijking van de criteria is mogelijk als de aanvrager aantoont dat, bijvoorbeeld door de bijzondere situatie van het perceel, de onderlinge afstemming van het stedenbouwkundig beeld ten opzichte van de omliggende percelen en de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein als geheel, niet wordt aangetast en ten minste wordt verbeterd.

Deskundig ontwerper

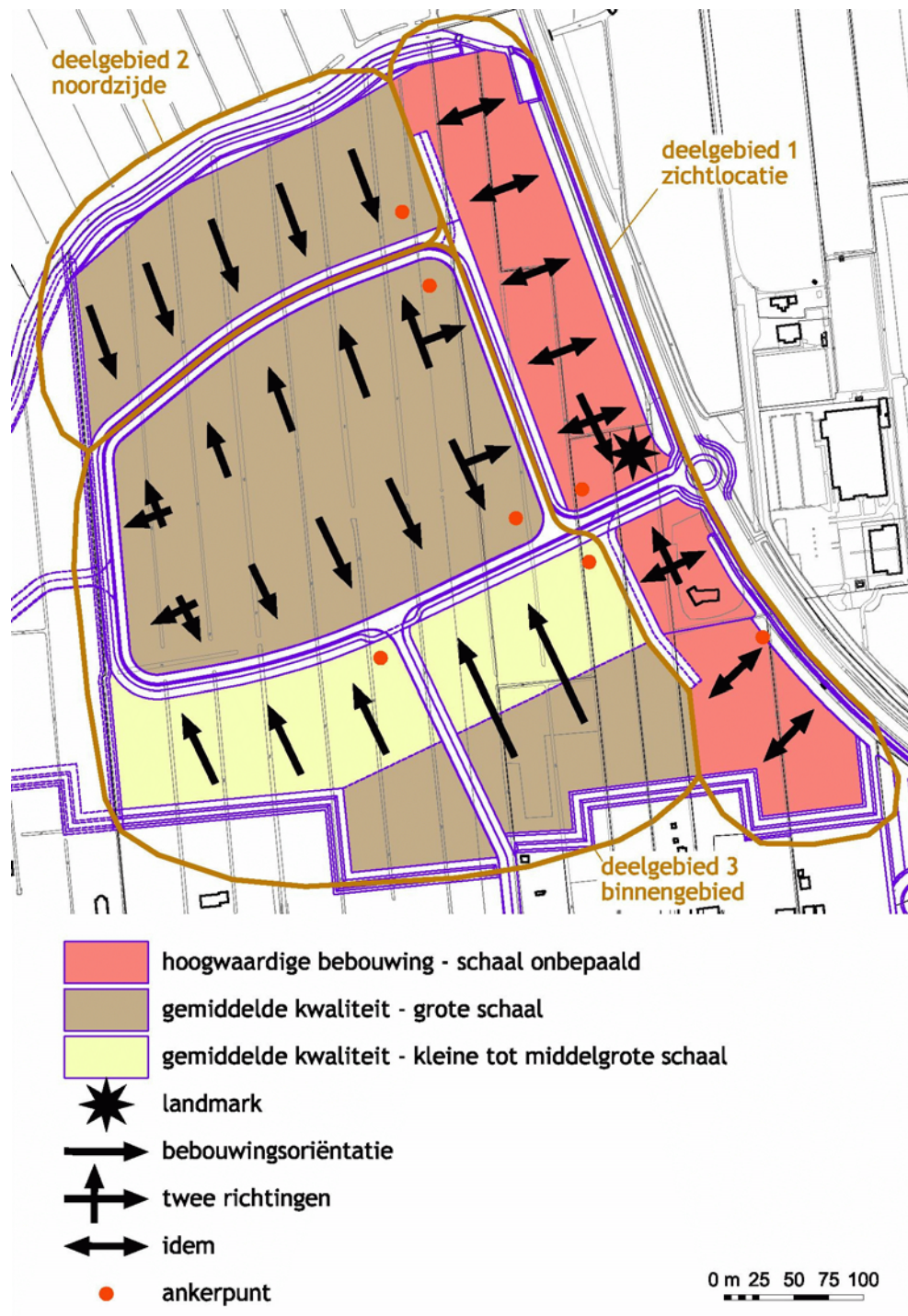
Met het oog op de gewenste ruimtelijke kwaliteit is voor de totstandkoming van de hoofdbebouwing op een bedrijfspervel de inschakeling van een deskundig ontwerper (een architect, ingeschreven in het Architectenregister) verplicht.

De hierna volgende generieke beoordelingscriteria zijn afgeleid uit de geldende welstandsnota van de gemeente Giessenlanden (2004). Deze criteria gelden voor alle bouwplannen. Verder geldt voor alle bouwwerken:

- *er moet sprake zijn van evenwichtige massa- en gevelcomposities, een evenwichtig totaalbeeld van de betreffende bedrijfsbebouwing en een evenwichtig straatbeeld*
- *aan- en bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing*
- *grootschalige en zichtbare installaties op het dak moeten gecombineerd worden en afgeschermd door middel van een abstract vormgegeven omkadering (lamellen e.d.)*
- *trafo's en dergelijke dienen geïntegreerd te worden in de architectuur (van aanliggende gebouwen en het bedrijventerrein in zijn totaliteit).*

De gemeente, c.q. de ontwikkelingsmaatschappij neemt het op zich om de nieuwe aanvragers en/of hun ontwerpers op de hoogte te stellen van de plannen op nabije kavels. De ontwerper dient kennis te nemen van de plannen in de omgeving en het totaalbeeld. Dit legt vanzelfsprekend een extra inspanningsverplichting bij de eerste ontwerper (katalysator voor de volgende).

2.2 Basisregels voor alle bebouwing en percelen



Afbeelding 2.2 Kwaliteit uitstraling en schaal bebouwing

- **Rooilijnen**

De ligging van de rooilijn is vastgelegd in het bestemmingsplan². De (representatieve) voorgevel van het bedrijfsgebouw moet in de rooilijn geplaatst worden. Wanneer een bedrijf meerdere kavels opsoupeert blijft de inspanningsverplichting voor voorgevelkwaliteit bestaan.

- **Marges bouwperceel**

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter dient te bedragen³.

In dit beeldkwaliteitsplan is bepaald, dat de bebouwing op de percelen aan de noordzijde, grenzend aan de groenstrook langs de Landscheiding, op een afstand van minimaal 10 m van de perceelsgrens langs die groenstrook moet worden gerealiseerd.

- **ankerpunten**

Om te voorkomen dat door willekeurige plaatsing van bebouwing een rommelig straatbeeld ontstaat, moet de (representatieve) voorgevel met één hoek in het ankerpunt geplaatst worden. In de navolgende schema's (pag. 10 e.v.) is voor elk deelgebied aangegeven waar de ankerpunten zich op het bouwperceel bevinden. Op enkele plaatsen is het moeilijk de ligging van het ankerpunt te omschrijven. Daar zijn de ankerpunten op afbeelding 2.2 aangegeven. Voor het overige gelden de ankerpunten als beschreven in de hierna volgende schema's⁴.

- **Representativiteit**

De representatieve zijde van een bedrijfsgebouw moet naar de aanliggende ontsluitingsweg gekeerd zijn. 100% van de bebouwing aan de straatzijde(n) moet representatief zijn (conform de omschrijvingen in dit Beeldkwaliteitsplan, inclusief materiaalgebruik en kleurstelling). Voor de hoogwaardige bebouwing nabij de provinciale weg geldt ook dat de representatieve zijde naar die kant gekeerd moet zijn. Dit betekent dus dat er sprake moet zijn van twee representatieve zijden van de bedrijfsgebouwen. Het "landmark" moet dus zelfs 3 representatieve zijden hebben.

² In het bestemmingsplan is door middel van een voorschrift een rooilijn voorgeschreven. Een rooilijn is de lijn langs een weg waarvóór niet gebouwd mag worden. Verspringingen van de voorgevelrooilijn geven veelal een onrustig beeld. Het kan afbreuk doen aan de gewenste ruimtelijke samenhang. Daarom wordt de voorkeur gegeven aan een strakke lijn, waarin de voorgevels van de bebouwing zijn geplaatst. In het bestemmingsplan is de bouwgrens gelegd op 5 meter afstand van de voorste perceelsgrens (de grens die het perceel scheidt van de weg). Gebouwen mogen volgens het bestemmingsplan wel achter, maar niet vóór die lijn gebouwd worden. De exacte locatie van bebouwing wordt in dit beeldkwaliteitsplan door middel van ankerpunten aangegeven.

³ Dit betekent in het algemeen dat er tussen de bedrijven minimaal 6 meter onbebouwde zones aanwezig zullen zijn. Hiermee wordt een geheel gesloten gevelwand voorkomen (en wordt de toegang voor hulpdiensten gegarandeerd en wordt de kans op brandoverslag verminderd).

⁴ Daarbij is uitgegaan van de mogelijkheid van plaatsing van één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens. Om dit mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan aangepast te worden. Indien en voor zover die veranderde regeling geen rechtskracht heeft, dient het ankerpunt, in afwijking van de navolgende schema's, op 3 m uit de perceelsgrens gesitueerd te worden.

Kantoorruimten vergaderruimten en bedrijfskantines bieden architectonisch de meeste potentie voor een hoogwaardige of representatieve uitstraling. Deze liggen altijd aan de voorzijde van het perceel.

Bij een bebouwingspercentage (van het front aan de straatzijde(n)) boven de 50%⁵ mag gebruik worden gemaakt van de materialen voor de hallen, waarbij het totaal één samenhangend beeld moet opleveren. Bij voorkeur verspringt de hal ten opzichte van het kantoorgedeelte, maar dit is geen verplichting. Deze bepaling geldt niet voor de zijde aan de N216: hier moet zonder uitzondering 100% van de bebouwing representatief zijn.

Bij de hoekkavels dient het representatieve deel op de hoek te worden geplaatst. Een duidelijk onderscheid tussen de representatieve bebouwing en het achterliggende bedrijfsdeel dient aanwezig te zijn en naar voren te komen in de massa, vorm en de gevelopbouw.

- **Hoofdvorm bebouwing**

- ***Bouwhoogte***

In het bestemmingsplan is opgenomen dat in het plangebied een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

In verband met zuinig ruimtegebruik dient het kantoorgedeelte van een bedrijfsgebouw in minimaal 2 bouwlagen te worden uitgevoerd, dan wel in minimaal 1 bouwlaag boven de bedrijfsruimte.

- ***Onderscheid representatief deel en bedrijfsfunctie***

De visuele uitstraling van over het algemeen minder representatieve bedrijven (transport en logistiek, industrie enz.) dient te worden versterkt door het onderscheiden van het representatieve deel en de specifieke bedrijfsfuncties (productie-, opslagruimten) en dit architectonisch te benadrukken. Hierbij kan gedacht worden aan zelfstandige vormen, hoogteverschil en materiaalverschillen.

- **Voorbehoud: Duurzaamheidsaspecten**

Het materiaalgebruik heeft ook consequenties voor de duurzaamheidsaspecten. De toepassing van gras- en sedumdaken, lemen wanden en houtskeletbouw heeft consequenties voor het straatbeeld, kleurstelling e.d. (qua kleurafwerking van de lemen wanden en houtskeletbouwgevels dient zoveel als mogelijk aansluiting gezocht te worden bij het kleurenpalet uit het beeldkwaliteitsplan).

Het gemeentebestuur van Giessenlanden streeft ernaar het gebied duurzaam en milieuvriendelijk vorm te geven. Het convenant Dubo en het politiekeurmerk "veilig wonen" dienen hierbij in acht te worden genomen.

Daarom kan gemotiveerd van het aangegeven bouwprofiel (materiaal- en kleurgebruik) worden afgeweken in verband met de toepassing van duurzaam bouwen.

- **Parkeren**

Bij het ontwerp van het bedrijventerrein is ervan uitgegaan dat het parkeren (zowel het bezoekersparkeren als het parkeren van werknemers) en het laden en lossen geheel op eigen terrein (of althans niet in de openbare ruimte) zullen plaatsvinden. Grote vrachtwagencombinaties gebruiken veel ruimte om te manoeuvreren. Door alles individueel te doen wordt

⁵ Het bebouwingspercentage van het front is dus de verhouding (in procenten) van de breedte van de bebouwing ten opzichte van de breedte van het bouwperceel.

er veel ruimte opgesoupeerd. Gezamenlijke manoeuvreerruimte verhoogt de efficiëntie en is beter voor een optimale benutting van de uitgeefbare grond. Parkeervoorzieningen dienen ook op eigen terrein (of in ieder geval niet in de openbare ruimte) gerealiseerd te worden en zouden dan ook bijvoorbeeld in een onderbouw of op het dak een plaats kunnen vinden. De bouwkundige voorzieningen voor laden en lossen (zoals laadperrons en laaddeuren) en parkeervoorzieningen voor werknemers en werkverkeer zullen aan de zijkant of de achterkant moeten worden gerealiseerd, maar niet aan de voorzijde. Gastenparkeren mag wel aan de voorzijde plaatsvinden, ook voor het kantoorgedeelte.

Naast voldoende parkeerruimte dient de buitenruimte van een bedrijf voldoende plaats te bieden aan laden en lossen en manoeuvreermogelijkheden. Deze activiteiten dienen geheel op eigen terrein plaats te vinden.

- Erfafscheidingen en buitenterreinen

Terreinafscheidingen zijn, op bedrijventerreinen vaak nog meer dan in woongebieden, beeldbepalend voor het straatbeeld. Iedereen kent wel de bedrijventerreinen waar de werkstraten omgeven worden door hoge hekwerken, vaak nog voorzien van prikkeldraad, waarachter parkeerterreinen en bedrijfsloodsen liggen. Deze beelden zijn weinig aantrekkelijk en vertegenwoordigen een ruimtelijke kwaliteit die moet worden voorkomen.

Hekwerk

Als er op het bedrijventerrein hekwerken geplaatst worden, mogen dit uitsluitend spijlenhekwerken zijn van een voorgeschreven vormgeving: maximaal 2,5 m hoog in een donkere en gedekte kleur zwartgrijs (RAL 7021). Dit voorkomt een verscheidenheid van hekken en hekhoogten en maakt het mogelijk dat ondernemers efficiënt om kunnen gaan met hun kavel.

Hagen

Een alternatief voor de voorgeschreven hekken vormt een haag, bijvoorbeeld van liguster of taxus. Voor het plaatsen van een haag is uiteraard geen bouwvergunning benodigd.

Buitenterreinen

Buitenterreinen vóór de rooilijn mogen niet worden gebruikt voor de opslag van goederen. Eventueel mogen er wel auto's worden geparkeerd.

Buitenterreinen aan de zijde van de Landscheiding mogen in verband met de landschappelijke inpassing van het terrein gebruikt worden voor de opslag van goederen tot maximaal 3 m hoog.

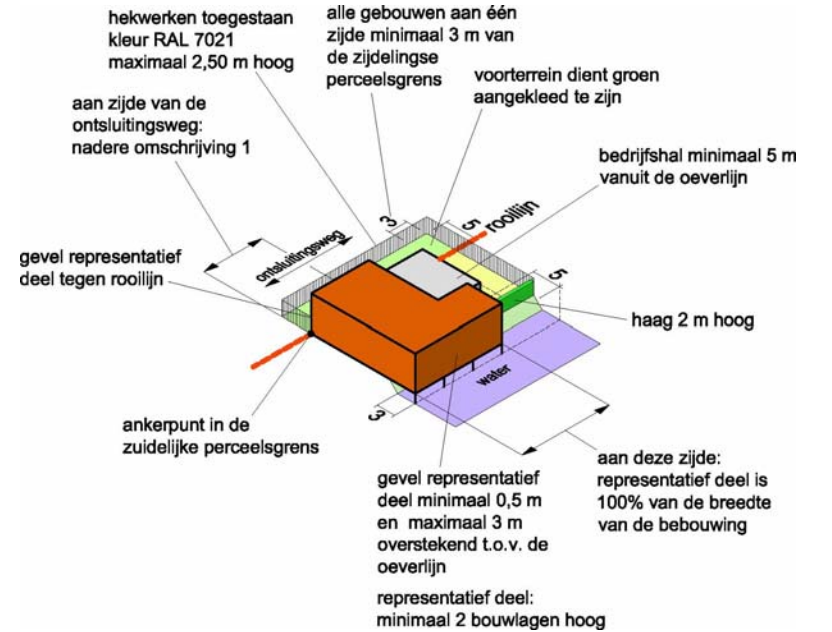
- Reclame en andere uitingen

• *Reclame*

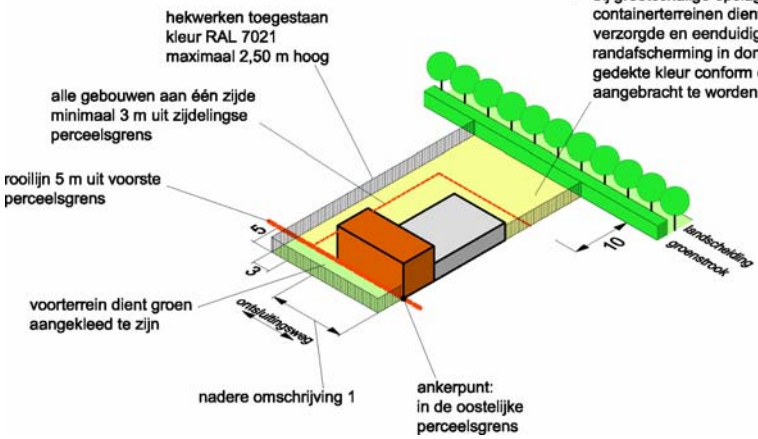
Van toepassing zijn de bepalingen over reclame op bedrijventerreinen uit de welstandsnota (zie bijlage 1).

• *Aanlichten bebouwing*

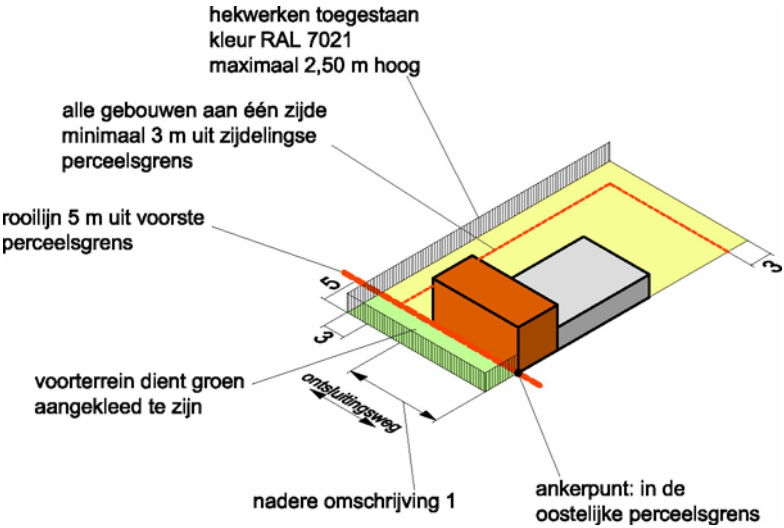
Aangezien landschappelijke inpassing, een duurzame en kwalitatieve uitstraling zijn gewenst, is het excessief aanlichten van bebouwing is niet toegestaan, maar enige verlichting ten behoeve van de beveiliging is wel mogelijk.

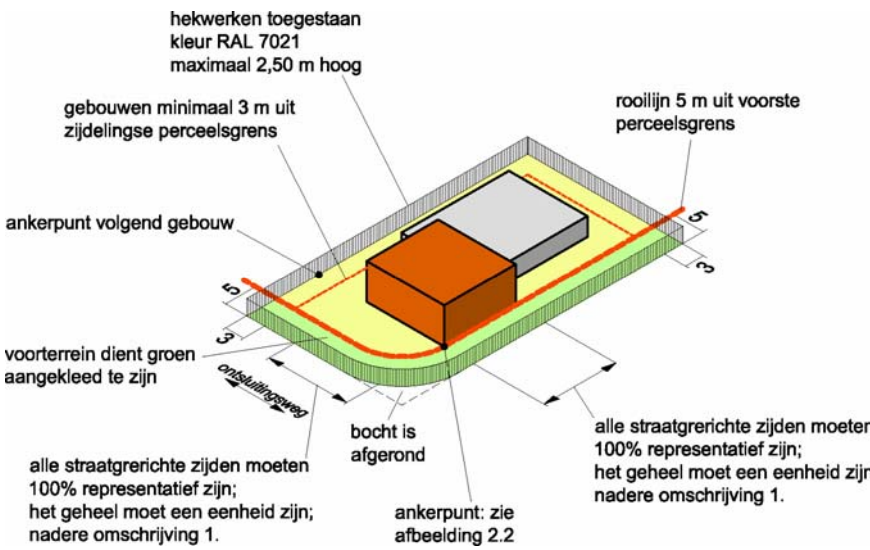
Tabel 1 - basisprincipes en criteria bebouwing en percelen deelgebied 1: zichtlocatie	
ambitie en algemene typering	In dit gebied wordt een hoge ruimtelijke kwaliteit nagestreefd, waarbij naast de landschappelijke inpassing, de bedrijfsbebouwing met een moderne, duurzame uitstraling beeldbepalend zijn en voor een hoge beeldkwaliteit dienen te zorgen. Het gebied zal het karakter van een bedrijvenpark moeten uitstralen. Het betreft losstaande representatieve bebouwing.
Beoordelingsniveau	welstandsbeoordelingsniveau 1: gedetailleerde toetsing
stedenbouwkundige en architectonische typering	De bebouwing dient de richting van de verkaveling te volgen (zie afbeelding 2.2) Een geleding van de massa-vorm wordt voorgestaan. Nadrukkelijk is het niet de bedoeling ongelede blokvormige bebouwing toe te staan. Enige afwisseling in de massa-vorm en de gevelopbouw is noodzakelijk. Alle gebouwen moeten zijn afgedekt met een plat dak. Als "representatief" (zie schema hieronder) wordt niet alleen het anders vormgegeven kantoordeel beschouwd, maar ook een gemetselde of anderszins door materiaalgebruik en/of architectuur als hoogwaardig te kwalificeren gevel.
- referentiebeelden	
schematische voorstelling bebouwing en terrein	 hekwerken toegestaan kleur RAL 7021 maximaal 2,50 m hoog aan zijde van de ontsluitingsweg: nadere omschrijving 1 alle gebouwen aan één zijde minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens voorterrein dient groen aangekleed te zijn bedrijfshal minimaal 5 m vanuit de oeverlijn gevel representatief deel tegen rooilijn ontsluitingsweg rooilijn haag 2 m hoog ankerpunt in de zuidelijke perceelsgrens gevel representatief deel minimaal 0,5 m en maximaal 3 m overstekend t.o.v. de oeverlijn aan deze zijde: representatief deel is 100% van de breedte van de bebouwing representatief deel: minimaal 2 bouwlagen hoog Nadere omschrijving 1: Bij een bebouwingspercentage (van het front aan de straatzijden) boven de 50% mag gebruik worden gemaakt van de materialen voor de hallen, waarbij het totaal één samenhangend beeld moet opleveren. Bij voorkeur verspringt de hal ten opzichte van het kantoordeel, maar dit is geen verplichting.
materiaalgebruik	Ten aanzien van het hoofd-materiaalgebruik worden donkere aardkleuren en natuurlijke materialen voorgestaan met een duurzame uitstraling, zoals baksteen en hout.

kleurgebruik	kleurgebruik: - aardkleuren voor het representatieve deel - bedrijfshallen grijswaarden in een donkere range: - grafietgrijs RAL 7024 - granietgrijs RAL 7026 - antracietgrijs RAL 7016 - zwartgrijs RAL 7021 - leisteengrijs RAL 7015 - verkeersgrijs RAL 7043  <i>Foto: voorbeeld donkere aardkleuren - deze afbeelding dient uitsluitend als referentiebeeld voor de basiskleuren in het plangebied</i>
kleurpalet metselwerk	
waterkant <i>[moet nog uitgewerkt worden]</i>	Daar waar de bedrijfsterreinen direct aan het water grenzen, dient extra aandacht te worden besteed aan de waterkant. Waar de bebouwing op of aan het water wordt gerealiseerd, dient de kademuur onderdeel te zijn van het architectonisch ontwerp van het gebouw. Waar onbebouwd terrein grens aan het water kan volstaan worden met een strak talud. Uitgangspunt moet zijn, dat deze rand van een hoge ruimtelijke kwaliteit, een hoogwaardige uitstraling moet hebben. Dat betekent dat de rand onderdeel dient te zijn van het architectonisch totaalontwerp van de bebouwing.
landmark	De bebouwing op het perceel aan de noordzijde van de hoofdontsluiting van het terrein markeert, samen met de rotonde en het facilitypoint, de entree van het gebied. Hij ligt in de zichtlijnen van de provinciale weg en is qua ligging van groot belang voor de uitstraling van het gebied. Dit zou ook in architectonische zin tot uitdrukking moeten komen in de bebouwing. Zeer bijzondere architectuur en/of een architectonisch accent in de bebouwing is hier vereist. 

Tabel 2 - basisprincipes en criteria bebouwing en percelen deelgebied 2: noordrand	
ambitie en algemene typering	Dit deelgebied ligt tussen de "lus" van de hoofdontsluiting en de groenstrook langs de Landscheiding in. Het deelgebied is bestemd voor grote bedrijven (minimaal 5000 m2 perceelsoppervlakte). Om de landschappelijke inpassing te garanderen is een brede groenzone aan de zijde van de Landscheiding geprojecteerd. Daarin zullen opgaande bomen worden geplant (zie hoofdstuk 3).
Beoordelingsniveau	welstandsbeoordelingsniveau 1: gedetailleerde toetsing
stedenbouwkundige en architectonische typering	De bebouwing dient de richting van de verkaveling te volgen (zie afbeelding 2.2) Een geleding van de massa-vorm wordt voorgestaan. Nadrukkelijk is het niet de bedoeling ongelede blokvormige bebouwing toe te staan. Enige afwisseling in de massa-vorm en de gevelopbouw is noodzakelijk. Alle gebouwen moeten zijn afgedekt met een plat dak. Als "representatief" (zie schema) wordt niet alleen het anders vormgegeven kantoordeel beschouwd, maar ook een gemetselde of anderszins door materiaalgebruik en/of architectuur als hoogwaardig te kwalificeren gevel.
- referentiebeelden	
schematische voorstelling bebouwing en terrein	 - bebouwing minimaal 10 m van de achterste perceelsgrens - terreinen binnen 10 m van de achterste perceelsgrens mogen worden gebruikt voor opslag tot maximaal 3 m hoog: nadere omschrijving 2 - bij grootschalige opslag en containerterreinen dient een verzorgde en eenduidige randafscherming in donkere of gedekte kleur conform de hal aangebracht te worden Nadere omschrijving 1: Bij een bebouwingspercentage (van het front aan de straatzijden) boven de 50% mag gebruik worden gemaakt van de materialen voor de hallen, waarbij het totaal één samenhangend beeld moet opleveren. Bij voorkeur verspringt de hal ten opzichte van het kantoordeel, maar dit is geen verplichting. Nadere omschrijving 2: Buitenterreinen aan de zijde van de Landscheiding mogen in verband met de landschappelijke inpassing van het terrein gebruikt worden voor de opslag van goederen tot maximaal 3 m hoog.

materiaalgebruik	Ten aanzien van het materiaalgebruik van het representatieve deel worden donkere aardkleuren en natuurlijke materialen voorgestaan met een duurzame uitstraling, zoals baksteen en hout.
kleurgebruik	kleurgebruik: - aardkleuren voor het representatieve deel - bedrijfshallen grijswaarden in een donkere range: - grafietgrijs RAL 7024 - granietgrijs RAL 7026 - antracietgrijs RAL 7016 - zwartgrijs RAL 7021 - leisteengrijs RAL 7015 - verkeersgrijs RAL 7043  <i>Foto: voorbeeld donkere aardkleuren - deze afbeelding dient uitsluitend als referentiebeeld voor de basiskleuren in het plangebied</i>
kleurpalet metselwerk	

Tabel 3 – basisprincipes en criteria bebouwing en percelen deelgebied 3: middengebied en zuidrand	
ambitie en algemene typering	Het middendeel wordt geheel omsloten door de hoofdontsluiting. Dit gebied is bestemd voor de middelgrote en grote bedrijven. In dit gebied wordt aan de hoofdontsluitingsweg een representatieve, eigentijdse kwalitatieve uitstraling van de bedrijven nagestreefd. Het deel tussen de "lus" van de hoofdontsluiting en de groenstrook aan de zuidkant van het bedrijventerrein is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven. Om de landschappelijke inpassing te garanderen is een groenzone aan de zuidzijde geprojecteerd, die de overgang vormt naar de zuidelijk daarvan gelegen woningen en bedrijven.
beoordelingsniveau	welstandsbeoordelingsniveau 2: reguliere toetsing
stedenbouwkundige en architectonische typering	De bebouwing dient de richting van de verkaveling te volgen (zie afbeelding 2.2) Een geleding van de massa-vorm wordt voorgestaan. Nadrukkelijk is het niet de bedoeling ongelede blokvormige bebouwing toe te staan. Enige afwisseling in de massa-vorm en de gevelopbouw is noodzakelijk. Alle gebouwen moeten zijn afgedekt met een plat dak. Als "representatief" (zie schema's hierna) wordt niet alleen het anders vormgegeven kantoordeel beschouwd, maar ook een gemetselde of anderszins door materiaalgebruik en/of architectuur als hoogwaardig te kwalificeren gevel.
- referentiebeelden	
schematische voorstelling bebouwing en terrein	 Nadere omschrijving 1: Bij een bebouwingspercentage (van het front aan de straatzijden) boven de 50% mag gebruik worden gemaakt van de materialen voor de hallen, waarbij het totaal één samenhangend beeld moet opleveren. Bij voorkeur verspringt de hal ten opzichte van het kantoordeel, maar dit is geen verplichting.

schematische voorstelling bebouwing en terrein hoekperceel	 hekwerken toegestaan kleur RAL 7021 maximaal 2,50 m hoog gebouwen minimaal 3 m uit zijdelingse perceelsgrens rooilijn 5 m uit voorste perceelsgrens ankerpunt volgend gebouw voorterrein dient groen aangekleed te zijn alle straatgerichte zijden moeten 100% representatief zijn; het geheel moet een eenheid zijn; nadere omschrijving 1. bocht is afgerond ankerpunt: zie afbeelding 2.2 Nadere omschrijving 1: Bij een bebouwingspercentage (van het front aan de straatzijden) boven de 50% mag gebruik worden gemaakt van de materialen voor de hallen, waarbij het totaal één samenhangend beeld moet opleveren. Bij voorkeur verspringt de hal ten opzichte van het kantoordeel, maar dit is geen verplichting.
materiaalgebruik	Ten aanzien van het materiaalgebruik van het representatieve deel worden donkere aardkleuren en natuurlijke materialen voorgestaan met een duurzame uitstraling, zoals baksteen en hout.
kleurgebruik	kleurgebruik: - aardkleuren voor het representatieve deel - bedrijfshallen: metaalkleuren in een grijze range: - grijs aluminium RAL 9007 - wit aluminium RAL 9006 - parel licht grijs RAL 9022 - parel donker grijs RAL 9023  Aan de zuidrand is voor de bedrijfshallen een donker palet vereist: - grafietgrijs RAL 7024 - granietgrijs RAL 7026 - antracietgrijs RAL 7016 - zwartgrijs RAL 7021 - leisteengrijs RAL 7015 - verkeersgrijs RAL 7043 <i>Foto: voorbeeld donkere aardkleuren - deze afbeelding dient uitsluitend als referentiebeeld voor de basiskleuren in het plangebied</i>
kleurpalet metselwerk	

3 OPENBARE RUIMTE

3.1 Inleiding

De beeldkwaliteit van een gebied wordt niet alleen bepaald door de daar gerealiseerde bebouwing en de daarbij behorende tuinen en buitenterreinen, maar ook door de vormgeving en inrichting van de openbare ruimte. De vormgeving van de openbare ruimte is in grote lijnen vastgelegd in het stedenbouwkundig plan. De inrichting van de openbare ruimte is een aspect dat hier nadere aandacht verdient.

Binnen de openbare ruimte kan er onderscheid gemaakt worden tussen de verkeersruimten en de groene ruimten. Veelal vallen deze twee functies samen en dienen deze ook in samenhang bekeken te worden.

Ten eerste worden voor de groene openbare ruimte een aantal verschillende gebieden weergegeven waaraan beeldkwaliteitseisen worden gekoppeld.

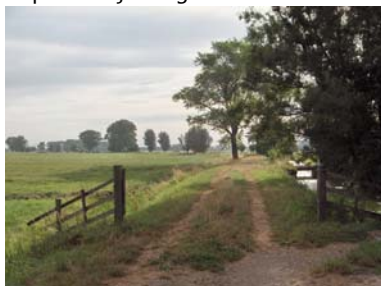
Voor de hoofdontsluiting en de detailontsluiting zijn profielen opgenomen, waarbij de maten als minimale maten gelden. Deze profielen zullen in de volgende paragraaf worden uitgewerkt.

3.2 Landschappelijke Inpassing

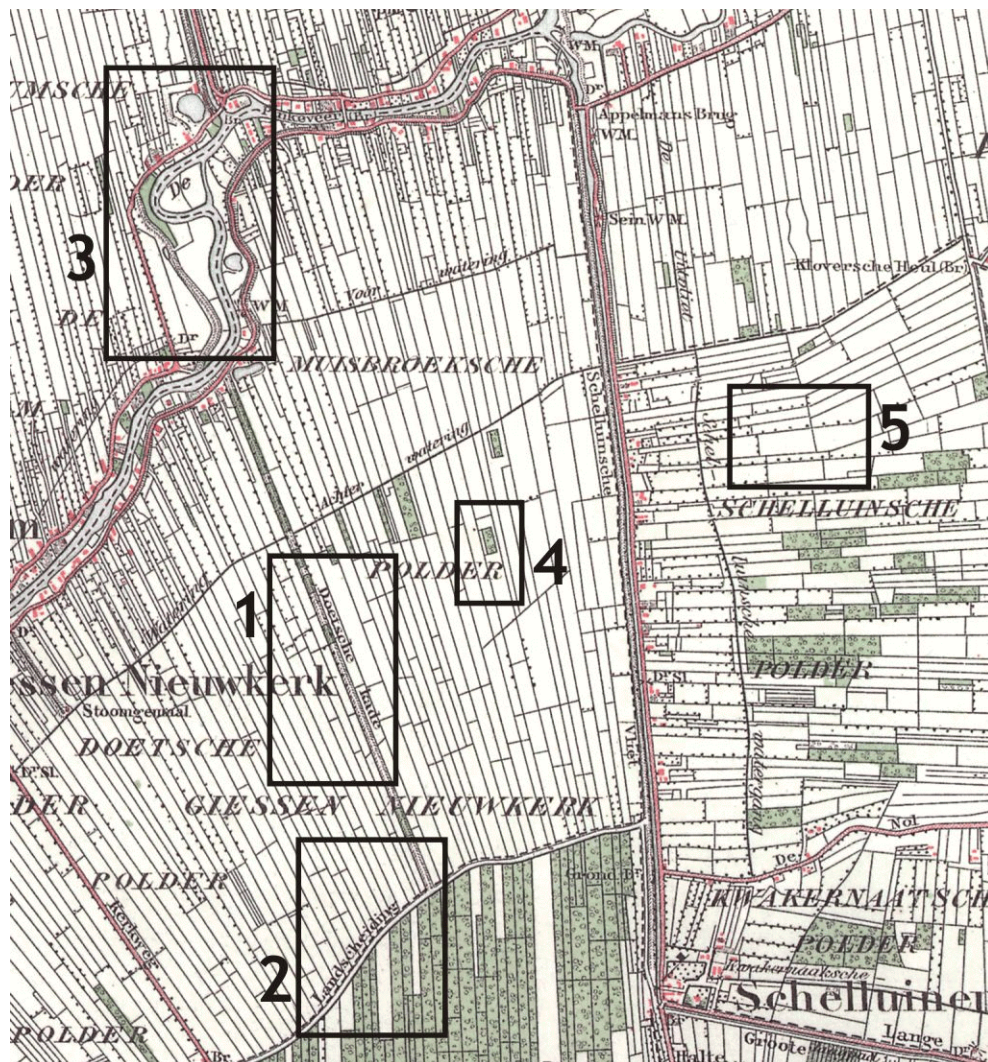
3.2.1 Vocabulaire - de gereedschapskist

De landschappelijke inpassing van het gebied verdient speciale aandacht. Bij die landschappelijke inpassing dient de nadruk te liggen op het gebiedseigen vocabulaire van maatregelen. Voorkomen moet worden dat allerlei gebiedsvreemde elementen worden ingezet, die niet in dit gebied thuishoren, zoals naaldbossen, houtwallen en dergelijke. Op die manier zou het bedrijventerrein verder vervreemden van het typische omringende landschap. Het in te zetten vocabulaire is ontleend aan het gebiedseigen cultuurlandschap, zoals dat in de loop der eeuwen in deze omgeving ontwikkeld is:

- 1 kaden - de aardlichamen die dienen voor de waterkering en die met hun beloop oorspronkelijk de grens van de te ontginnen gebieden markeerden.



Afbeelding 7a Referentiebeeld kade



Afbeelding 7 Topografische kaart ca. 1900 met situatie onderdelen uit "gereedschapskist"

- 2 **waterlopen** - de oorspronkelijke waterlopen in dit gebied waren veenafwateringssloten met een vrij kronkelig verloop; in later stadium werden ze vaak wat rechter getrokken, maar het oorspronkelijk beloop is veelal nog goed herkenbaar temidden van de kavelsloten die juist een lang en recht beloop hadden en evenwijdig aan elkaar liepen.



Afbeelding 8 Referentiebeeld waterloop

- 3 **boezemranden** – naarmate het maaiveld door inklinking daalde, werd de afwatering een steeds groter probleem. Op veel plaatsen kwam een kunstmatige afwatering tot stand, eerst met windmolens, later met gemalen. Voor de natuurlijke afwatering en voor de windmolens had men bufferruimte nodig, waardoor de boezems tijdelijk water konden opvangen om het later te spuien. Deze verbrede boezems bestonden vaak uit rietland dat regelmatig onderliep.



Afbeelding 9 Referentiebeeld rietkragen van boezemranden

- 4 **solitaire bomen en bosjes** – in het veenweidegebied komen vanouds kleine bosjes voor, die oorspronkelijk een functie hadden als dierenkerkhof, hakhoutbosje e.d. Hier en daar komen ook solitaire bomen voor (veelal overblijfselen van vroegere bomenrijen) die door het vee worden gebruikt om te schuilen.



Afbeelding 10 Referentiebeeld solitaire bomen en bosjes

- 5 **bomenrijen** – in dit vochtige gebied waren vooral snelgroeiende zachthoutsoorten als wilgen (in de vorm van knotwilgen) en populieren populair.



Afbeelding 11 Referentiebeeld bomenrij (knotwilgen)

3.3 Randen

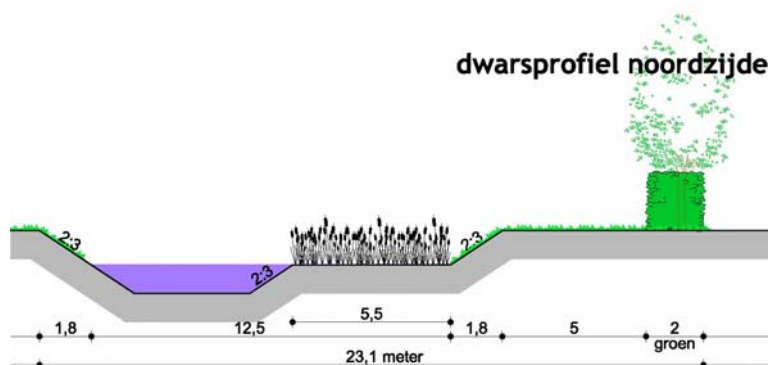
De landschappelijke inpassing van een terrein met relatief grootschalige bebouwing is niet zonder problemen. Het omringende landschap is vrij open en kent daardoor lange zichtlijnen. De op te richten bebouwing zal 10 m hoog worden. Als de beplanting nog laag is, kan

deze dergelijke bebouwing niet aan het oog onttrekken. Bovendien wordt het vocabulair beperkt tot de hiervoor beschreven elementen, die goed in het landschap passen.

- *de noordrand*

De noordrand is zonder meer de moeilijkste rand. Daar ligt de landscheiding, een waterloop met kade en onverharde weg, die een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarde heeft.

Voorgesteld wordt de waterloop enkele meters te verbreden. Daardoor wordt de landschappelijke waarde ervan versterkt en wordt bovendien de wateropvangcapaciteit vergroot. Daarnaast wordt op 10 cm onder winterpeilniveau een horizontaal vlak aangelegd, dat met riet begroeid wordt. Daardoor ontstaat een natuurlijke rietberm, die belangrijke natuurwaarde heeft en bovendien de opvangcapaciteit verder vergroot. Naast deze voorziening dient een veegstrook aangelegd te worden (een strook grond die vrij van beplanting en bebouwing blijft om machinaal slootonderhoud uit te voeren). Voorgesteld wordt deze strook op een kade te leggen. Dit element past goed in de vocabulaire van het landschap. Het binnentalud van deze kade (talud aan de zuidzijde) wordt begroeid met een aaneengesloten rij bomen, bijvoorbeeld populieren. Deze bomen zijn vrij snel op hoogte en zullen daardoor op redelijk korte termijn zorgen voor een landschappelijke inpassing van de achterliggende bebouwing. De bomen zouden, zoals dat historisch ook het geval was, vrij dicht tegen elkaar geplaatst moeten worden, zodanig dat de kruinen elkaar raken. In de onderbeplanting zouden knotwilgen of struikbeplanting geplaatst kunnen worden.



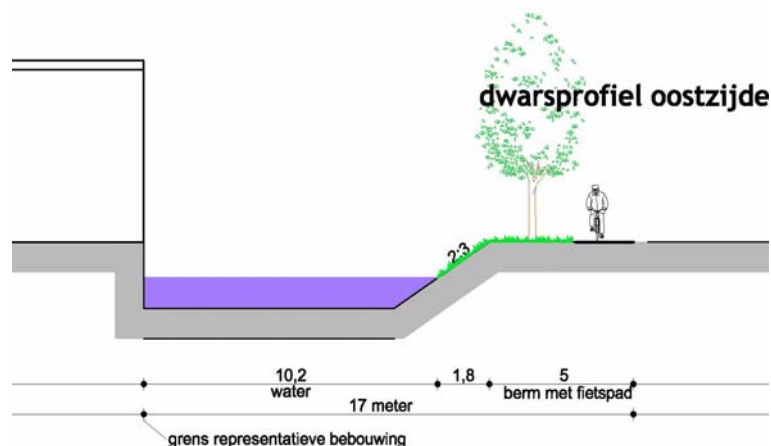
Afbeelding 12 Principeprofiel noordzijde

- *de oostrand*

De oostrand is de zijde van het bedrijventerrein die langs de hoofdtoegangsweg ligt. Aan die zijde presenteert het bedrijventerrein zich naar de omgeving. De overzijde van de N 216 bestaat niet uit open agrarisch gebied, maar uit hoogopgaande randbeplanting van een sportcomplex en enige bebouwing.

Aan deze zijde vindt een beperkte visuele afscherming plaats. Er wordt een brede waterloop aangelegd, die zorgt voor een aantrekkelijk voorterrein van de bedrijven. In het beeldkwaliteitsplan is geregeld dat de bedrijven aan deze zijde een hoogwaardige uitstraling moet worden gerealiseerd. Standaard-bedrijfsbebouwing is aan deze zijde niet toegestaan. De blik

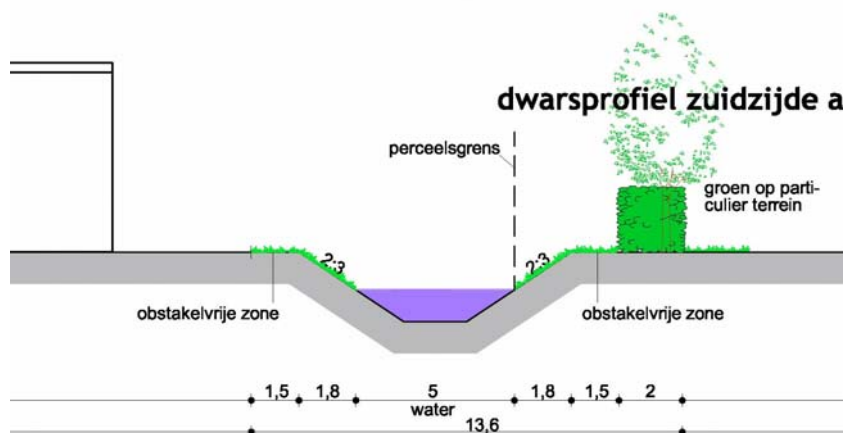
op binnen- en achterterreinen wordt vanuit de N216 afgeschermd door het plaatsen van een haag waar de bebouwing niet direct aan het water grenst.



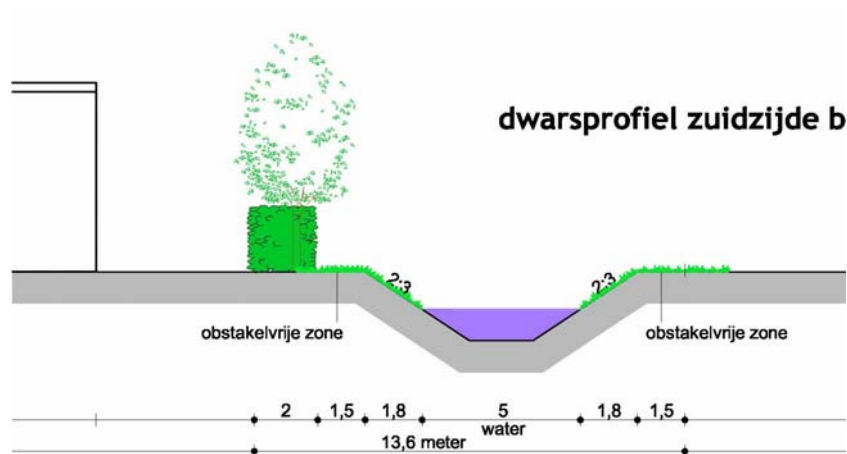
Afbeelding 13 Principeprofiel oostzijde

- *de zuidrand*

Aan de zuidzijde grenst het bedrijventerrein aan bestaande erven van bedrijven en woningen. Er is gekozen voor een robuuste afscheiding. Aan de zuidzijde wordt een waterloop gegraven, die het gehele terrein omringt. Vervolgens is er een schouwstrook voor het onderhoud van die waterloop en daarnaast is een groenstrook met struweel- en opgaande beplanting.



Afbeelding 14a Principeprofiel zuidzijde - westelijk deel



Afbeelding 14b Principeprofiel zuidzijde - oostelijk deel

3.4 Interne groenstructuur

Binnen het bedrijventerrein is ruimte voor groen ingeruimd in de vorm van verkeersgroen langs de hoofdontsluitingsweg. Dit bestaat uit twee stroken van 3 m aan weerszijden van de weg, waarin laanbeplanting wordt gerealiseerd. Tussen de rijbaan en de fietsstrook is een blokhaag van 1 m breed op een tussenstrook van 2 m gedacht.



Afbeelding 15 Inrichtingsplan - groenstructuur

4 OVERLEG EN PROCEDUREVERLOOP

4.1 opmerkingen welstandszorg

De Welstandscommissie heeft het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en daarover een uitgebreide adviesnota opgesteld. Deze nota is besproken met de heer J. Roelofs, architect-secretaris bij de Stichting Dorp, Stad & Land op 13 juli en 24 augustus 2007. De adviesnota, waarbij het commentaar van de opsteller van het beeldkwaliteitsplan is opgenomen, behoort als bijlage bij dit beeldkwaliteitsplan.

4.2 procedureverloop

p.m. in te vullen na inspraak- en overlegronde

bijlage 1: relevante bepalingen uit de Welstandsnota
bijlage 2: advies welstandscommissie

BIJLAGEN

**GEMEENTE GIESSENLANDEN
BEELDKWALITEITSPLAN
REGIONAAL TRANSPORTCENTRUM SCHELLUINEN-WEST**

BIJLAGE 1: RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE WELSTANDSNOTA

GEMEENTE GIESSENLANDEN

BEELDKWALITEITSPLAN

REGIONAAL TRANSPORTCENTRUM SCHELLUINEN-WEST

bijlage 1: relevante bepalingen uit de Welstandsnota

Gebiedsgerichte criteria voor werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen met weinig/geen kenmerkende architectuur - B3 (regulier vergunningplichtige bouwwerken)	
Specifieke aandachtspunten: De uitstraling van de randen van het terrein Eenheid en samenhang tussen stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek voor bedrijventerreinen met een grote mate van uniformiteit; Architectonische aansluiting van de winkelpui en reclame op het oorspronkelijke pand	
Situering bouwwerk	Situering: Aan de randen van de werkgebieden moet de situering van de gebouwen afgestemd worden op de aangrenzende gebieden en/of het landschap Bij de situering van gebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de karakteristieke uniforme opbouw van de werkgebieden
Hoofdvormen bouwwerk	Bouwmassa en -vorm: Aan de randen van de werkgebieden moet bij bouwvormen rekening worden gehouden met de invloed van de bouwvormen op de aangrenzende gebieden en/of het landschap; Veranderingen en toevoegingen van nieuwe elementen dienen eenheid in en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw van de werkgebieden te ondersteunen.
Gevelaanzichten bouwwerk	Gevelopbouw en geleding: Veranderingen en toevoegingen aan de gevelkarakteristiek dienen deze eenheid in en samenhang van de werkgebieden te ondersteunen.
Materialisatie en detaillering bouwwerk	Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik: Aan de randen van de werkgebieden moet bij het kleurgebruik rekening worden gehouden met de invloed op de aangrenzende gebieden en/of het landschap Gebruiken van kenmerkende materiaalkeuzen, vormen en details Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen, de straatwand en dienen daarom bescheiden worden toegepast. Ondernemingsgericht kleurgebruik dient de lokale karakteristieken te respecteren. Om richting te geven aan de uitvoering van reclame kan de gemeente daarvoor afzonderlijke richtlijnen formuleren.
Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.	

Reclame-uitingen op bedrijventerreinen

NB de navolgende tekst is deels afkomstig uit de welstandsnota, maar specifiek voor het REGIONAAL TRANSPORTCENTRUM SCHELLUINEN-WEST aangepast.

Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is een grotere hoeveelheid reclame denkbaar. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden, b.v. bij de entree, en afgestemd dient te zijn op de massa c.q.velopzet.

Vrijstaande reclame-uitingen

Vanwege de korte afstand tot de weg (altijd 5 m) worden vrijstaande reclame-uitingen niet toegestaan.

Bij elke inrit/entree van de verschillende bedrijven, wordt een naam- en huisnummeraanduidingsbord geplaatst, die er voor alle bedrijven hetzelfde uitzien. Het ontwerp van deze borden wordt aangeleverd aan de bedrijven.

Elk bedrijf mag desgewenst maximaal 3 vlaggenmasten plaatsen binnen de eerste 5 m van het perceel aan de straatzijde.

Reclame-uitingen op of aan een gebouw

plaatsing en aantal:

Geen reclame-uitingen op een plat dak en/of die boven de dakrand uitsteken.

Maximaal één reclame-uiting per naar de straat gerichte gevel, bevattende de naam en/of het logo van het bedrijf. Bij een gebouw aan twee straten (bijvoorbeeld de strook gronden aan de N216) dus maximaal twee reclame-uitingen. Slechts in zeer bijzondere gevallen (zoals bij de entree van het bedrijventerrein zijn 3 reclames (want 3 straatzijden) mogelijk.

maatvoering:

Gevelreclames evenwijdig aan de gevel niet breder dan 70 % van de gevelbreedte van het te onderscheiden gebouwdeel, met een maximum van 20 m en niet hoger dan 1,00 m.

Gevelreclames loodrecht op de gevel zijn niet toegestaan.

vormgeving:

Uitgangspunt voor reclame aan de N216 is, dat deze uitgevoerd moet worden in losse letters/elementen (bv. Logo).

Reclametoepassingen dienen ondergeschikt te zijn t.o.v het hoofdgebouw en dienen te worden meegenomen in het ontwerp.

In de voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de plaatsbepaling is afgestemd op en in verhouding is met de oorspronkelijke gevel.

Aan randen van bedrijventerreinen zijn geen lichtbakken of felle kleuren toegestaan. Gevelreclames evenwijdig aan de gevel bij voorkeur uitgevoerd in open letters of in losse letters en tekens, bij voorkeur geen lichtbakken, mechanisch bewegende delen, lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen verschijnend licht, daglichtreflecterende en/of aangelichte reclame.

Overige:

De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders.

Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

**GEMEENTE GIESSENLANDEN
BEELDKWALITEITSPLAN
REGIONAAL TRANSPORTCENTRUM SCHELLUINEN-WEST**

BIJLAGE 2: ADVIES WELSTANDSCOMMISSIE

**GEMEENTE GIESSENLANDEN
BEELDKWALITEITSPAN
REGIONAAL TRANSPORTCENTRUM SCHELLUINEN-WEST**

BIJLAGE 2: ADVIES WELSTANDSCOMMISSIE

**Reactie Welstandscommissie op
Beeldkwaliteitplan Regionaal Transportcentrum
Schelluinen-West**

In het navolgende is de reactie van de Welstandscommissie op het inrichtingsplan en op het beeldkwaliteitsplan aangegeven. Per onderwerp is vervolgens een reactie van de opsteller van beide plannen, Adviesbureau Cuijpers *cursief* weergegeven.

Reactie van de Welstandscommissie op 'toelichting inrichtingsplan'.
d.d. 31 oktober 2006.

Opmerkingen met betrekking tot de toelichting inrichtingsplan d.d. 31 oktober 2006.

In het plan worden de waterlopen en kaden als bepalend gesteld. Echter de uiteindelijke kavelrichting negeert de oorspronkelijke landschapsrichting, dit is vreemd.

Waarom is er geen rekening gehouden met de oorspronkelijke landschapsrichting?
Aanbeveling:

- 1 Lijn de kavels aan de noordrand uit met de kavelrichting van het aangrenzende landschap (slechts een zeer kleine verdraaiing).
- 2 Laat de kavelrichting en bebouwingsrichting langs de provinciale weg en binnen in de interne rondweg geordend als voorgesteld.
- 3 Orden de kavels aan de zuidzijde van de binnenring evenwijdig aan de kavelrichting ten zuiden van het bedrijventerrein, haaks op de nieuwe rand (de nieuwe richting toont volstrekt willekeurig en introduceert een nieuwe richting in het gebied...niet doen).

Reactie: Het lijkt misschien dat de gekozen kavelrichtingen willekeurig gekozen zijn, maar dat is niet het geval. Feitelijk werd er een nieuwe richting in het gebied geïntroduceerd bij de aanleg van de provinciale weg. Deze sneed onder een hoek door de bestaande historische verkaveling. Bij het ontwerp van het bedrijventerrein werd die nieuwe richting, die zeker voor de zichtlocatie maatgevend is, als uitgangspunt genomen. Ook de nieuwe wegen in het gebied volgen min of meer die richting, waardoor het logisch is, dat die richting maatgevend is voor de verkaveling in het gebied. Er is niet voor gekozen de bestaande kavelrichtingen te volgen omdat:

- de kavels wel erg schuin op de nieuwe wegen zouden komen te liggen;
- als de bebouwing die richting zou volgen er een vreemde, gestaffelde rooilijn zou ontstaan die niet past bij het gewenste beeld op het bedrijventerrein;
- de bestaande verkaveling zal om technische redenen (de noodzakelijke

ophoging) moeten verdwijnen, waardoor ook de historische en landschappelijke waarde van deze verkaveling verdwijnt (los van de vraag of die nog wel zou bestaan als hij opgepakt zou worden in een nieuw bedrijventerrein).

Reactie op 'Beeldkwaliteitsplan Regionaal Transportcentrum Schelluinen-West'

d.d. 31 oktober 2006.

1. Algemeen kader, verankering

Koppel de welstandsnota aan het Beeldkwaliteitsplan Schelluinen West en laat de algemene welstandscriteria en de sneltoetscriteria en de reclamecriteria van toepassing verklaren. Als vangnet voor onvoorziene ontwikkelingen

Algemeen:

Koppel de welstandsnota aan het bkp:

-algemene welstandscriteria

-de sneltoetscriteria

-de reclamecriteria

dit als vangnet

Benoem een aantal basisuitgangspunten en algemene beoordelingsaspecten.

Reactie: in het beeldkwaliteitsplan is voor wat de algemene welstandscriteria en de sneltoetscriteria verwezen naar de welstandsnota. Voor wat de reclame-uitingen betreft: deze zijn afgestemd op de specifieke welstandscriteria daarvoor uit de welstandsnota.

2. Context

In het BKP worden referentiebeelden getoond die ver uitstijgen boven de beelden van de omgeving en de huidige realiteit van de bedrijventerreinen van Schelluinen. Het is goed dat men schijnbaar het oude niet wil herhalen. Zie de beelden van het bedrijventerrein Transportweg Giessenburg, het bedrijventerrein Middenweg/de Vort in Hoornaar en de beelden van de bedrijfsbebouwing in de omgeving aan de zuidrand van Schelluinen op pagina 4 tot en met 6.

Het is goed om deze realiteit niet uit het oog te verliezen. Hierdoor zal men beter in staat zijn om op de juiste punten de nadruk te leggen, o.a.:

-afstemming

-een evenwichtig totaalbeeld (evenwichtige massa- en gevelcomposities)

-een donker en gedekt of natuurlijk materiaal en kleurgebruik (afgestemd op de landelijke omgeving en de beoogde hoge architectonische kwaliteit zijn hierbij belangrijke steekwoorden (dus niet van afwijken!)

Reactie: het probleem met referentiebeelden is altijd, dat men vrijwel nooit precies die beelden kan plaatsen, die voor deze plek nodig zijn. Belangrijk is, dat de gekozen beelden een ambitieniveau weerspiegelen dat, zeker voor de zone langs de provinciale weg, maar ook op de rest van het terrein, hoger ligt dan de voorbeelden die genoemd worden. De genoemde belangrijke punten zijn overigens wel beter dan voorheen in het beeldkwaliteitsplan benadrukt.

3. Structuur/opzet

Alhoewel een aantal beoordelingsaspecten zijn benoemd in de tekst is meer structuur gewenst.

Een ordening en onderverdeling per plandeel op basis van:

- Ambitie.
- Karakteristiek of verschijningsvorm

- Situering
- Hoofdvorm
- Architectonische uitwerking
- Materiaal- en kleurgebruik

- Reclame -Lichtvergunningsplichtige bouwwerken (erfafscheidingen, aan-uit- en bijgebouwen, etc.)
- Groen en inrichting van de openbare ruimte

draagt bij aan een grotere leesbaarheid en werkbaarheid. Hierdoor kan het BKP veel beknopter en overzichtelijker blijven, herhalingen kunnen worden vermeden (men moet teveel lezen om de aspecten er uit te kunnen destilleren). De gegevens (geordend in een heldere opzet) kunnen inspireren en als handvat en leidraad dienen voor de architect(en). Toon bijvoorbeeld, en bij voorkeur, fragmenten van specifieke materialen, detailleringen en verbijzonderingen die men beoogt dit kan inspirerend werken en men hoeft geen volledige voorbeelden of gebouwen te tonen (die het beoogde net niet weergeven).

Reactie: de gehele indeling van het beeldkwaliteitsplan is aangepast en gestructureerd, waardoor de leesbaarheid en werkbaarheid verbeterd zijn. Aan de wens om meer fragmenten en detailleringen te tonen kon helaas niet overal worden tegemoet gekomen.

4. Opmerkingen per pagina

pagina 6 Donkere aardkleuren is een goede keuze. Gelet op de beperkte omvang van het bedrijventerrein lijkt het verstandig deze keuze door te voeren op het gehele bedrijventerrein, dit laat meer ruimte voor vormvrijheid en architectonische verbijzonderingen.

Reactie: akkoord

Pagina 7 'binnen de hoofdontsluitingsweg speelt de landschappelijke inpassing een minder belangrijke rol' Correct, maar afstemming binnen 1 kleurenpalet is cruciaal, de keuze voor 1 aluminiumgrijze kleur zie 2.4.4.1. Midden) voor de hallen is dan ook verstandig. Gelet op de donkere kleuren voor de buitenranden is RAL 9007 (grijs aluminium, donkerder dan 9006) bv. een goede keuze.

Reactie: akkoord

De landmarks zijn vrij uitgesproken qua vorm, afstemming qua materiaal en kleur voor de bebouwing langs de provinciale weg is dan ook cruciaal. Reik een pallet aan (dit kan juist zeer inspirerend werken) dit voorkomt ruis want voor sommige aanvrager zijn gele stenen rood genoeg).

Reactie: akkoord

Door te kiezen voor een abstracte aanduiding en ankerpunten op de uitgeefbare gronden kan de positie voor de bebouwing worden aangegeven en zullen opdrachtgevers minder snel geneigd zijn om de als aanduiding bedoelde verbijzonderingen letterlijk te volgen.

Reactie: akkoord

Pagina 8 Wanneer 1 bedrijf meerdere kavels opsoupeert (uit de proefverkaveling) wel de inspanningsverplichting voor een voorgevelkwaliteit doorzetten (m.a.w. geen spanningsloze gevels/ achterkanten op ongewenste plaatsen aan de straatzijde.

Reactie: akkoord

Het facilitypoint is duidelijk afwijkend binnen de hoogwaardige representatieve bebouwing langs de provinciale weg. De uitwerking van het facilitypoint vergt daarom bovengemiddelde aandacht. Er dient niet in de gangbare oplossingsrichtingen voor tankstations gedacht te worden. Neem de uitgangspunten en de materiaal- en kleurkeuze van de overige representatieve bebouwing over!! Met andere woorden draag zorg voor een samenhangend totaalbeeld.

Reactie: akkoord

Om ruis te voorkomen en de uitgangspunten helder te stellen is het verstandig voor het facility point dezelfde arcering te gebruiken als voor de representatieve zone.

Reactie: akkoord

Pagina 10 Zorgdragen voor een overtuigende representatieve zijde. Bijvoorbeeld minimaal 2/3 deel (67%) van de kavelbreedte als representatief deel (metselwerk of een andere visueel hoogwaardige uitwerking, geen bedrijfshalbeplating). En in het binnen gebied bijvoorbeeld de helft (50%). Transportbedrijven hebben veelal minder behoefte aan kantoren en meer behoefte aan hallen.

Reactie: akkoord

Voorkom een te twijfelachtige verwoording zoals 'bij voorkeur', 'eventueel' etc. Natuurlijk blijft er ruimte voor afwijkingen, als het maar overtuigend gebeurt. Er kan gerust direct geformuleerd worden. Het blijft een kader en een beleidsstuk. Door een **hardheidsclausule** op te nemen is er dan altijd ruimte om af te wijken (maar dan ligt de bewijslast bij de ontwerper/aanvrager).

Reactie: akkoord

Pagina 12 Opmerkingen bij de tekeningetjes: -bij het hoekperceel is de representatieve gevel tamelijk klein in verhouding tot de hal -het bouwperceel zichtlocatie wijkt sterk af van de beelden van de proefverkaveling. De representatieve ruimte ligt hier niet aan de provinciale weg (voor de hal).

Erfafscheidingen; natuurlijk groen, hagen: Groen is niet bouwvergunningplichtig, het is dus zaak een en ander privaatrechtelijk te regelen. Aandachtspunten minimale aanplanthoogte, wie plant het, wanneer wordt het geplant, onderhoud en onderhoudsverplichting (voornamelijk privaatrechtelijke regelingen behorend bij de aankoop of de vereniging van eigenaren van het bedrijventerrein).

Reactie: Groen is niet bouwvergunningplichtig en deze regels zijn dan ook niet via het welstandstoezicht afdwingbaar. Er wordt vanuit gegaan dat de ontwikkelingsmaatschappij en vervolgens de vereniging van eigenaren toezicht zullen houden op deze aspecten van het beeldkwaliteitsplan.

hekwerken: -1 type (spijlenhek)-in een donkere en gedekte kleur (bijvoorbeeld zwartgrijs (RAL 7021)-op een vooraf bepaalde positie (bv. op het voorerf alleen lage hekwerken van een bepaald type of groene haagzones tot 1 meter hoog en dan bv een meter achter de voorgevelijn van de bebouwing ruimte voor een zwartgrijs spijlenhek van maximaal 2 meter hoog).

Reactie: akkoord

Pagina 13

Reclame

- Er is op sommige plaatsen sprake van een dubbele voorkant. **Geen reclame-uitingen aan de achterkant en de buitenrand van het bedrijventerrein (o.a. gericht op de A15 en het landelijke gebied).** Reclame is alleen naar buiten gericht t.p.v. de representatieve zone langs de provinciale weg.

Reactie: akkoord

- Vanuit de richting van de oostzijde van de A15 is het gebied goed zichtbaar en nodigt het uit tot de plaatsing van reclame uitingen. Er wordt nogal makkelijk gesteld dat een en ander grotendeels wordt afgeschermd door de geluidsschermen langs de A15, maar vanaf de zijde van Gorinchem is het scherm open en vanaf de rivierdijk langs de Boven-Merwede tussen Boven-Hardinxveld en Gorinchem is het bedrijventerrein zeer goed zichtbaar.

Reactie: Deze conclusie wordt gedeeld. Opgemerkt wordt wel dat er aan de zuidzijde nog een opgaande groenstrook is gepland, die ook voor enige afscherming zorgt. Maar de eindconclusie dat het gebied vanaf de zuidzijde zichtbaar zal blijven wordt gedeeld. Daarom is het van groot belang de hiervoor gestelde aanvullingen te verwerken in het beeldkwaliteitsplan.

- Wie ontwikkelt de ondergeschikte universele verwijsbordjes? Kies voor een bescheiden bord met een donker font.

Reactie: de interne bewegwijzering wordt gerealiseerd door de ontwikkelingsmaatschappij, die daarvoor een in het beeldkwaliteitsplan passend ontwerp zal laten vervaardigen. Een bescheiden bord met een donker font is akkoord

- De voorgestelde gezamenlijke reclamemast laten vervallen. Als men dit slechte idee toch wil doorzetten dan alleen 1 aanduiding met de naam van het bedrijvenpark of alleen ruimte laten voor reclame-uitingen gerelateerd aan de bedrijven op het park (alleen naamsaanduidingen geen algemene merk- en productreclames). Voorkom dat de met veel inzet beoogde kwaliteit door 1 lompe mast teniet wordt gedaan. (denk ook aan de bewoners van Schelluinen die met deze horizonvervuiling worden opgescheept). Beste advies : NIET DOEN!

Reactie: door de redactie van deze alinea zou het idee kunnen ontstaan dat er een plan was om een reclamemast van 15 m hoog te realiseren. Dat is niet het idee. Gedacht wordt aan een laag paneel, waarop de gevestigde bedrijven hun naam en logo kunnen weergeven. Dit zal in de tekst worden verwerkt.

Pagina 18,19 Noordkant en zuidkant, daar waar voor het middengebied 1 kleur voor de hallen wordt afgesproken worden er hier 2 kleuren benoemd (groene of grijze kleur), het is verstandig om hier net als in het binnengebied 1 kleur of 1 kleurpalet (i.e.g. per zone) te benoemen. Kleurgebruik afstemmen op de landelijke karakteristiek van de omgeving ((m.a.w. langs de buitenranden donkere en gedekte kleuren zoals antracietgrijs, zwartgrijs e.d.). Bijvoorbeeld voor de hallen aan de noord- en zuidrand (en westrand) een donkere en gedekte kleur afgestemd op het landschap zoals Grafietgrijs RAL 7024 (of donkerder, een kleur die het goed doet bij de donkere aardkleur metselwerk) en voor het middengebied RAL 9007 (Grijs aluminium). 1 of 2 deelaspecten vastleggen, draagt bij aan samenhang (bijvoorbeeld steenkleur (palet) of de hoofdvorm). Vergelijk het met de bijgevoegde voorbeelden (Middenweg en Transportweg) (te onrustig te weinig samenhang, te veel vormen en teveel en te lichte kleuren) waar er geen sprake is van een overtuigend beeld.

Reactie: akkoord

Hoofdvormen 1-duidelijk en helder (plat of een krachtige kapvorm;>45 graden), één keuze maken en geen mix op 1 lijn plaatsen. De omvang van het bedrijventerrein is verhoudingsgewijs gering, er worden al kavels samengevoegd (door de grotere schaal van de geïnteresseerde bedrijven).

Vormwil, overdesign, een te grote variatie in vormen en onvoldoende ordening qua plaatsing draagt snel bij aan een rommelig totaalbeeld. (de kritieke massa is te gering)

Reactie: akkoord

Pagina 21 en 23 Er wordt gesproken over algemene welstandscriteria, dit werkt verwarrend in combinatie met de 'algemene welstandscriteria' uit de welstandsnota, wellicht is een en ander beter te benoemen als basisset gebieds(gerichte) criteria

Reactie: akkoord

Verder gelden de in paragrafen 2.1 t/m 2.4 genoemde criteria als beoordelingscriterium van bouwplannen zie boven, structuur en opzet.

Reactie: akkoord

5. kaderstelling, inspiratie Op het gebied van de architectonische uitwerking is de kaderstelling en de inspirerende input te gering, met als mogelijk gevolg dat een en ander door onwil (een ander inschaling van de beoogde/gevraagde ambitie) of onwetendheid van de aanvragers leidt tot vervlakking en een gemiddeld beeld. Een gemiste kans. De kwaliteit is nu nog steeds te sterk afhankelijk van de in te schakelen architecten en de ambitie van de opdrachtgevers en de standvastigheid van de gemeente en de beoordelaar.

Wordt er een verplichting gesteld een deskundig ontwerper in te schakelen (architect, registerinschrijving vereist, etc)? Dit lijkt aan te bevelen. Het komt nu nog al eens voor dat een ontwerp in eigen beheer wordt gemaakt of door civiel- of elektrotechnisch tekenbureau.

Reactie: akkoord

Als men kwaliteit en een overtuigend totaalbeeld wil creëren is het zaak afstemming/overeenkomsten te organiseren. B.v.:Het materiaal en kleurgebruik is 1 en de hoofdvorm is 2.

Voorschrijven van platte daken is makkelijk en behoeft weinig sturing. Meer differentiatie (o.a. verschillende kapvormen) vraagt om veel meer afstemming en begeleiding. Gelet op de doelgroep (transportsector) lijken platte daken als uitgangspunt niet vreemd.

Reactie: akkoord

(Als men niet alleen platte daken wenst dan kan men dit in stappen opbouwen en bijvoorbeeld kiezen voor platte daken maar daarbij wel zwevende daken (visueel losgekoppelde boog- en zadeldaken) toestaan (de doosvorm blijft hierdoor bepalend). Maar men kan ook kiezen voor meer krachtige kapvormen, maar dit vraagt om een meer zorgvuldige begeleiding en ordening!). Men kan dan de bebouwing met kappen, met de zelfde nokrichting en dakhelling, in bepaalde zones plaatsen. (Voorkom romneyloodsen, e.d. en krachteloze bedrijfsloodsen met een te flauwe dakhelling). Bij plandelen of zones met veel variatie is het verstandig 1 of 2 aspecten vast te zetten (bijvoorbeeld rijzige kappen en materiaal en kleur) dan blijft er automatisch veel speelruimte op de andere aspecten.)

Verder is het verstandig om meer algemeenheden op te nemen om de vrijheid te begeleiden en plannen niet door de bodem te laten zakken: -evenwichtige massa- en gevelcomposities (geen spanningsloze opzet). -aan- en uitbouwen ondergeschikt (zie bv. de sneltoetscriteria, en de aanvullende sneltoetscriteria) -grootschalige en zichtbare installaties op het dak combineren en afschermen middels een abstract vormgegeven omkadering (lamellen, etc.). -Trafo's en dergelijke integreren in de architectuur (van de aanliggende gebouwen en het bedrijventerrein) -etc. De inrichting en aankleding van de straten en alle niet uitgeefbare gronden is mede/enorm bepalend voor de beeldkwaliteit van het

bedrijventerrein. Denk aan de straatverlichting, zitbanken, zitplekken, vuilcontainers, afvalbakken, verwijsborden, bestratingmateriaal, stoep- en straatbanden (straatprofiel), groen (streekeigen hagen, struiken, bomen, etc.). Afstemming in kleur en materiaal is essentieel (bv zwartgrijs i.c.m. naturel hout , r.v.s. en ander natuurlijke tinten) en draagt bij aan een hoogwaardig en verzorgd straatbeeld).

Reactie: akkoord

Bestaande omgeving Schelluinen-West, Giessenlanden.

- ter overdenking, let o.a. op de openheid, de kavelrichting en de beeldkwaliteit



Bestaande omgeving Schelluinen West

De bestaande recente bedrijfsbebouwing in blauwgrijze kleur is tamelijk spanningsloos door de gekozen hoofdvormen en gevelcompositie. Het bestaande tankstation is opgezet in een lichte kleurstelling (in tegenstelling tot het beoogde beeld uit het beeldkwaliteitplan!). De vormgeving is te open voor een facilitypoint dat aansluit bij de beoogde representatieve bebouwing langs de provinciale weg. De bestaande omliggende bedrijfshallen in een lichte kleurstelling tonen zich nadrukkelijk en vormen een te groot contrast met de landelijke omgeving. Vanaf de provinciale weg zijn de zijanten van het bedrijventerrein goed zichtbaar (let op ongewenste reclame en een te lichte kleurstelling). De oorspronkelijke kavelrichting en bebouwingsrichting is belangrijk voor de kavelrichting op het bedrijventerrein (met name aan de zuidzijde).

Bedrijventerrein Middenweg Hoornaar, Giessenlanden.

- Voorbeeld ter overdenking, sluit niet aan bij beoogde beeld van Schelluinen-West.





Bedrijventerrein Middenweg Giessenburg

Grote variëteit aan vormen, materialen en kleuren, te typeren als werkgebied. De gekozen architectonische uitwerking en beeldkwaliteit dragen bij aan een tamelijk onrustig totaalbeeld (rommelige totaalindruk). Grote diversiteit aan erfafscheidingen, bijgebouwen, etc. Door de lichte kleurstelling van de gebouwen aan de rand van het bedrijventerrein tonen de gebouwen zich te nadrukkelijk en vormen de gebouwen een te groot contrast met de landelijke omgeving. Beperkte afstemming/geen afstemming. De architectonische kwaliteit/beeldkwaliteit is wisselend en met name achter op het bedrijventerrein niet uitgesproken (een gemiste kans, zonder meerkosten was een meer overtuigend beeld mogelijk geweest).

Bedrijventerrein Transportweg Giessenburg, Giessenlanden.

- Voorbeeld ter overdenking, sluit niet aan bij beoogde beeld van Schelluinen-West.





Bedrijventerrein Transportweg Giessenburg

Grote variëteit aan vormen, materialen en kleuren, te typeren als werkgebied. De gekozen architectonische uitwerking en beeldkwaliteit dragen niet bij aan een verzorgd totaalbeeld (rommelige totaalindruk). De zuigende werking voor ondernemers of klanten is beperkt (men komt er omdat men er moet zijn en niet vanwege het aansprekende beeld). De lichte kleurstelling van de bedrijfshallen aan de rand van het bedrijventerrein toont zich te nadrukkelijk en vormt een te groot contrast met de landelijke omgeving. Beperkte afstemming/geen afstemming. De architectonische kwaliteit/beeldkwaliteit is niet hoogstaand (een gemiste kans, zonder meerkosten was een meer overtuigend beeld mogelijk geweest).