

Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Florapark

Definitief

Gemeente Asten
t.a.v. de heer G. Groenen

Grontmij Nederland B.V.
Eindhoven, 15 augustus 2014

Verantwoording

Titel : Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Florapark
Subtitel :
Projectnummer : 325142
Referentienummer : GM-0151530
Revisie : 01
Datum : 15 augustus 2014

Auteur(s) : M. van Oosterhout, D. Gijsbers
E-mail adres : mariska.vanoosterhout@grontmij.nl
Gecontroleerd door : M. Nijssen
Paraaf gecontroleerd : 
Goedgekeurd door : S. Groot Jebbink
Paraaf goedgekeurd : 
Contact : Grontmij Nederland B.V.
Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 88 811 66 00
F +31 40 244 37 97
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Welstandsbeleid en planbeschrijving	6
2.1	Welstandsbeleid	6
2.2	Planbeschrijving	7
3	Beeldkwaliteit bebouwing	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Bedrijfskavels intern georiënteerd, welstandsniveau 3	10
3.3	Bedrijfskavels met oriëntatie op de Floralaan, welstandsniveau 2	19
3.4	Bedrijfskavels grenzend aan de parkzone, welstandsniveau 3	25
4	Beeldkwaliteit openbaar gebied	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Om te voorzien in de groeiende behoefte aan ruimte voor het accommoderen van de bedrijvigheid (en te voorzien in de aanwezige inhaalvraag omdat de gemeente al enige tijd geen ruimte meer beschikbaar had) werkt de gemeente Asten aan de planvoorbereiding voor een nieuw bedrijventerrein ten noordoosten van de kern Asten. Bedrijventerrein Florapark wordt een functioneel bedrijventerrein, ('geen goud op snee'), maar wel met kwaliteit. Het bedrijventerrein zal een moderne, zakelijke uitstraling krijgen.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de kwaliteit op het bedrijventerrein goed te borgen, mede gezien de ligging aan een van de entrees naar het dorp. Dit beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor stedenbouwkundige en architectonische ontwerpen. Het is een gemeentelijk instrument voor kwaliteitsbeheer, gericht op het aanbrengen van een integrale ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. In dit beeldkwaliteitsplan worden zowel uitgangspunten opgesteld voor de percelen, waaronder de stedenbouwkundige inrichting als de architectonische uitwerking, als voor de openbare ruimte op het bedrijventerrein.

Voor wat betreft de structuur en indeling sluit dit beeldkwaliteitsplan aan op het onlangs vastgestelde 'Welstandsbeleid Gemeente Asten 2014'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het toekomstige bedrijventerrein Florapark bevindt zich ten noordoosten van de kern Asten en ten zuiden van de A67 nabij het voormalige 'Ei van Ommel'. Het gebied ligt in de oksel van de Floralaan en de N279 en wordt aan de zuidzijde begrensd door de weg Stegen en door het bedrijf Primasta. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied afgebeeld.

Aan de westzijde van het plangebied ligt het bestaande bedrijventerrein Nobis. Aan de oost- en zuidzijde bevindt zich het landelijk gebied met diverse woningen aan het historische lint Stegen.

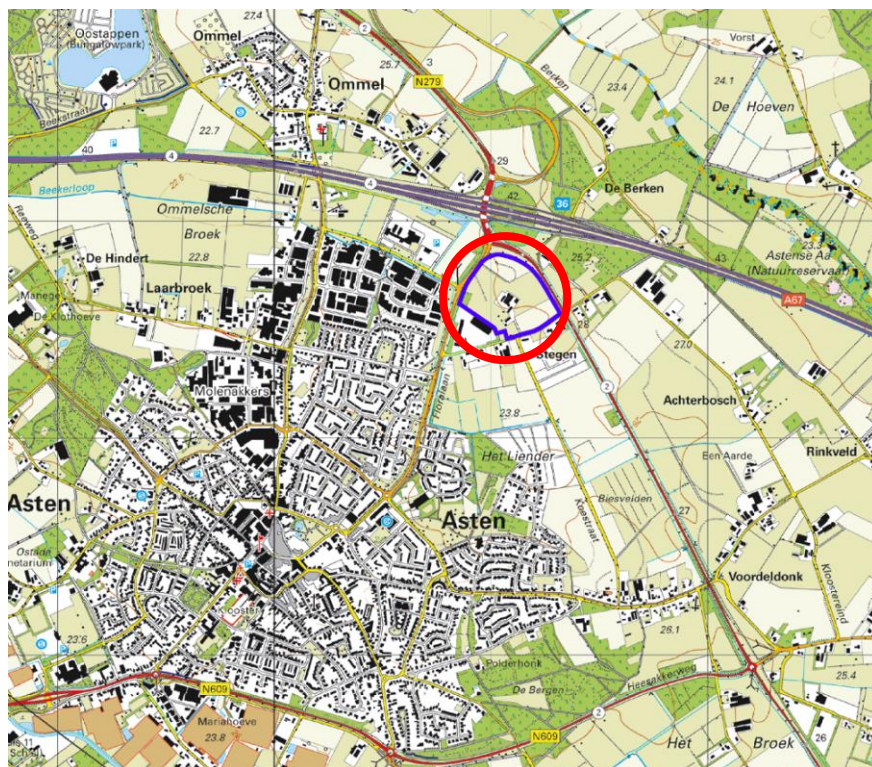
Het plangebied heeft een bruto oppervlakte van circa 11,2 hectare, waarvan circa 7,4 ha netto uitgeefbaar terrein.

In de huidige situatie is het plangebied overwegend in gebruik als grasland en bouwland (akker). Het omvat een aantal boerderijen met bijbehorende opstallen en erven, waaronder een paardenhouderij.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidend hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op het welstandsbeleid en het stedenbouwkundig ontwerp van het bedrijventerrein. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de beeldkwaliteit van de bebouwing. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de 'interne bedrijfskavels', de zichtkavels aan de Floralaan en de bedrijfskavels die grenzen aan de parkzone. In hoofdstuk 4 wordt tenslotte ingegaan op de beeldkwaliteit van het openbaar gebied.

Voor de parkzone is een inrichtingsplan uitgewerkt die als bijlage aan dit beeldkwaliteitsplan is toegevoegd.



Figuur 1.1 **Ligging van het plangebied**

2 Welstandsbeleid en planbeschrijving

2.1 Welstandsbeleid

In het voorjaar van 2014 is het nieuwe welstandsbeleid voor de gemeente Asten in concept verschenen, dat in februari 2015 door de raad zal worden (is) vastgesteld. Hierin zijn voor verschillende deelgebieden in de gemeente aparte welstandsniveaus uitgewerkt. Ten opzichte van de voorgaande welstandsnota is het welstandsniveau voor een aantal thema's verlaagd en is het aantal beoordelingscriteria verminderd. In het welstandsbeleid wordt nu onderscheid gemaakt in de volgende welstandstoezichtniveaus:

- niveau 1 betreft een hoog welstandsniveau;
- niveau 2 betreft een normaal welstandsniveau;
- niveau 3 betreft een laag welstandsniveau;
- niveau 4 is welstandsvrij.

In tabel 2.1 is per niveau aangegeven op welke onderwerpen een plan beoordeeld wordt. Figuur 2.1 bevat een overzicht van de nieuwe (verlaagde) welstandseisen.

Hieruit blijkt dat voor bedrijventerreinen op zichtlocaties langs ontsluitingswegen het welstandstoezicht is verlaagd van niveau 1 naar niveau 2. Voor kavels 'middenin' een bedrijventerrein geldt welstandsniveau 3 (laag) en de achterzijden van bedrijfsgebouwen zijn welstandsvrij (niveau 4). Deze regels gelden voor bestaande situaties. Voor nieuwe ontwikkelingen kunnen extra ambities in een beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld. In voorliggend beeldkwaliteitsplan is getracht deze zelfde structuur aan te brengen

Tabel 2.1 Beoordelingsaspecten per welstandsniveau.

aspectgroepen	beoordelingsaspecten	niveau 1 hoog	niveau 2 normaal	niveau 3 laag	niveau 4 vrij
hoofdaspecten (hoofdvlakken)	plaatsing/situering				
	massavorm				
	gevelopbouw				
	materiaal				
	kleur				
deelaspecten	compositie massa-onderdelen				
	gevelindeling				
	vormgeving gevel-elementen				
detailaspecten (onderdelen)	materialen				
	kleuren				
	detaillering				

thema		niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 4
centrum en historische linten	voorkant	X → X ¹			
	achterkant	X			X ²
woongebieden	voorkant		X → X ³		
	achterkant			X → X ⁴	
	hoofdwegen	X → X			
bedrijventerreinen	voorkant			X → X ³	
	achterkant			X → X ⁴	
	langs ontsluitingswegen	X → X			
buitengebied	voorkant			X → X	
	achterkant			X → X	
	historische linten/specifieke bebouwing	X → X			
	zone langs doorgaande wegen	X → X			

→ duidt op een reductie van welstandstoezicht

Figuur 2.1 Verandering in welstandsniveaus ten opzichte van vorige welstandsnota

Bron: raadsvoorstel bij vaststelling welstandsnota

2.2 Planbeschrijving

In de toelichting van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Florapark (hoofdstuk 4) is een beschrijving van het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen. De belangrijkste principes die ten grondslag aan dit ontwerp hebben gelegen, zijn onderstaand samengevat. Voor een meer uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Voorafgaand is een aantal uitgangspunten voor het bedrijventerrein geformuleerd.

- Het wordt een net bedrijventerrein, maar geen 'goud op snee' dat een bovenmatige inspanning of grote beperking aan toekomstige ondernemers oplegt;
- Het moet een flexibel plan worden (onder andere voor wat betreft de verkavelingsstructuur)
- De al eerder ingediende wens tot uitbreiding van het bedrijf Primasta wordt bij voorkeur in het ontwerp ingepast;
- De interne ontsluitingsstructuur ontsluit kavels aan beide zijden van de weg (geen weg aan de buitenzijde van het terrein);
- Groenstructuren langs de Floralaan en de N279 blijven behouden;
- Vanaf de weg Stegen naar het bedrijventerrein wordt een ruimtelijke overgang (landschappelijke inpassing) gecreëerd;
- Een gefaseerde ontwikkeling moet stedenbouwkundig mogelijk zijn.

Op basis hiervan is een visie op het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein opgesteld dat uitgaat van de volgende principes:

- 1) behoud van de bestaande groenstructuur langs de Floralaan en de N279;
- 2) benutten van het venster in de groenstructuur;
- 3) Respecteren van de weg Stegen als historisch lint;
- 4) Zorg dragen voor een groene geleidelijke overgang vanaf de weg Stegen naar het toekomstige bedrijventerrein;
- 5) Het realiseren van één ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer via de Floralaan;
- 6) Één extra ontsluiting voor langzaam verkeer en als calamiteitenroute;
- 7) Een interne ontsluitingsstructuur die aan weerszijde kavels ontsluit;
- 8) Achterkanten richting het landschap en de omgeving worden bij voorkeur afgeschermd (wal) of zorgvuldig ingepast.

Op basis daarvan is in afstemming met een klankbordgroep ondernemers en met de direct omwonenden uiteindelijk een stedenbouwkundig ontwerp tot stand gekomen dat door het College is goedgekeurd en vervolgens in het voorontwerp bestemmingsplan planologisch is verankerd. Dit ontwerp is afgebeeld in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundig ontwerp

3 Beeldkwaliteit bebouwing

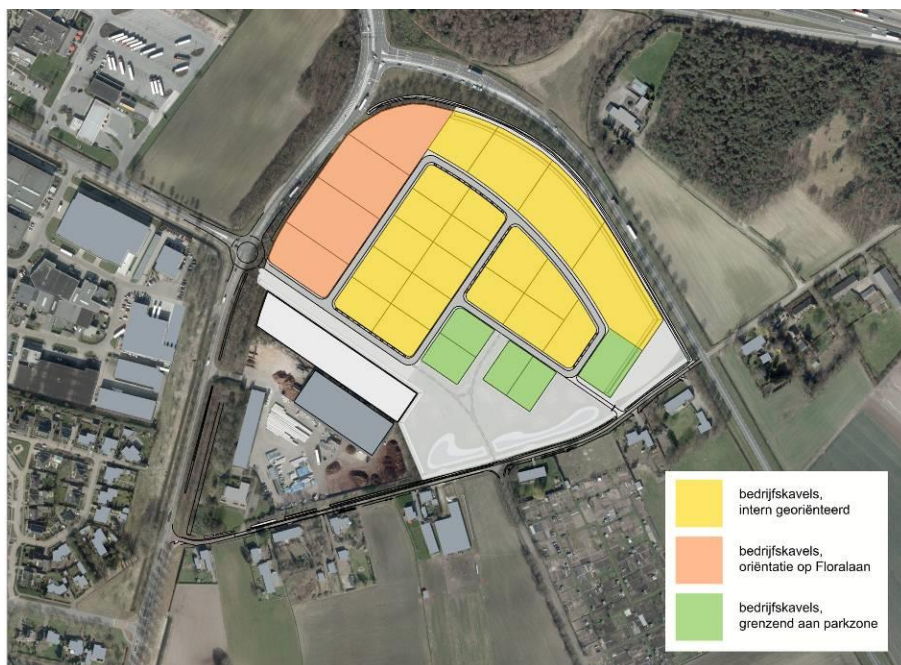
3.1 Algemeen

Zoals eerder is gesteld, wordt er een net bedrijventerrein ontwikkeld, maar geen 'goud op snee'. Het beeldkwaliteitsplan houdt rekening met dit uitgangspunt. Dit plan gaat in op beeldkwaliteit voor de bebouwing, voor de private kavels en voor het openbaar gebied. De beeldkwaliteit voor de bebouwing is omschreven conform de opbouw van de welstandsniveaus die opgenomen zijn in het Welstandsbeleid 2014 van de gemeente Asten. De interne bedrijfskavels op het bedrijventerrein zijn ingedeeld onder welstandsniveau 3, een laag niveau. Dit betekent dat alleen de hoofdaspecten uit het welstandsbeleid zijn uitgewerkt. Naast deze aspecten komen ook aspecten met betrekking tot de buitenruimte aan bod (zoals 'voorterrein', 'inritten' en 'hekwerken').

Enkele kavels vragen door hun ligging en omgeving om een aangepaste beeldkwaliteit. Dit betreft de kavels aan de Floralaan en de kavels in de parkzone. De kavels aan de Parkzone zijn ingedeeld in welstandsniveau 3 (maar wel met een aantal specifieke voorschriften ten opzichte van de basisbeeldkwaliteit op de rest van het bedrijventerrein).

Voor de zichtlocaties aan de Floralaan geldt een welstandsniveau 2. Dit betekent dat voor de hoofdaspecten enkele aanvullende eisen zijn uitgewerkt. Daarnaast is conform het gemeentelijk welstandsbeleid een aantal deelaspecten uitgewerkt.

Het plangebied is dus wat betreft de beeldkwaliteit voor de bebouwing, opgedeeld in 3 zones. Deze zijn verbeeld in onderstaande figuur. In de hierna beschreven subparagrafen wordt per zone ingegaan op de diverse welstandsbeoordelingsaspecten.



Figuur 3.1 Welstandstoezichtniveau per zone

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. De criteria bevatten de detaillering van stedenbouwkundige componenten. Het wordt een toetsingskader voor de bouwplannen.

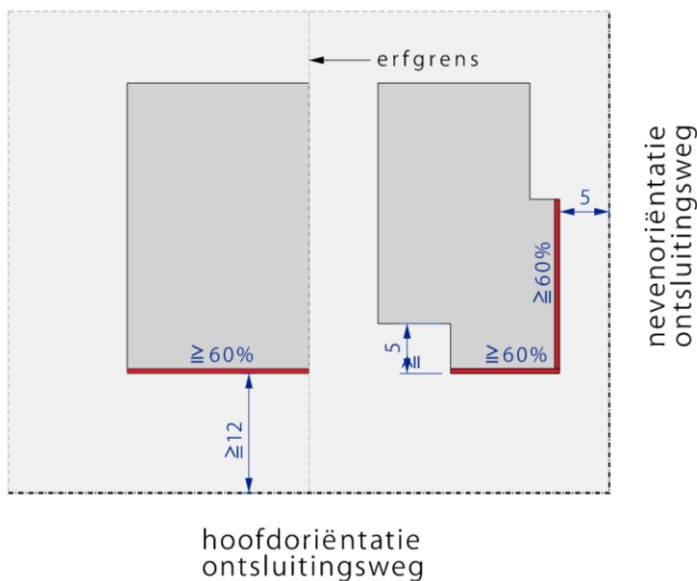
3.2 Bedrijfskavels intern georiënteerd, welstandsniveau 3

De bebouwing op deze kavels is georiënteerd op een interne ontsluitingsstructuur. Voor deze kavels geldt een algemene beeldkwaliteit. Het welstandsniveau is vastgelegd op niveau 3, een laag niveau.

Hoofdaspecten bebouwing

Plaatsing en situering

De voorgevellijn ligt op tenminste 12 meter vanaf de voorste erfgrans. Deze afstand maakt een parkeerplaats voor de voorgevel mogelijk. Minimaal 60 % van de voorgevel staat in de gevellijn. Er mag niet voor de voorgevellijn gebouwd worden. Bouwvolumes mogen in de zijdelingse erfgrans of 5 meter daarachter gepositioneerd worden. In hoeksituaties (uitwendige hoek) wordt het gebouw altijd minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens geplaatst. Er is dan sprake van 2 voorgevellijnen (12 meter en 5 meter). Ook hier geldt dat de zijgevel voor minimaal 60 % in de zijgevellijn staat. De gevellijnen zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan vertaald in (de begrenzing van) het bouwvlak.



Figuur 3.2 Gevelafstanden

De bedrijven manifesteren zich met de voorzijde (representatieve gevel) naar de openbare weg waaraan het perceel ontsloten wordt. Aan de voorzijde worden de meest representatieve functies ondergebracht zoals een kantoordeel, receptie en andere functies die belangrijk zijn in de herkenbaarheid van het bedrijf (bijvoorbeeld de reproductie van een drukkerij, showroom, maar ook andere productieprocessen die een representatief karakter hebben).



Figuur 3.3 Referenties oriëntatie voorzijde

Bij hoeksituaties wordt een tweezijdige oriëntatie nagestreefd om blinde gevels en opslagterrein grenzend aan de openbare weg te voorkomen. Er is dan sprake van een hoofdoriëntatie gericht naar de voorzijde van het perceel en een nevenoriëntatie gericht naar de zijkant van het perceel.



Figuur 3.4 **Referenties nevenoriëntatie**

Massavorm

De hoofdbebouwing bestaat uit 1 of 2 bouwvolumes (samengestelde volumes) per perceel met een maximale bouw- of goothoogte van 12 meter. Er wordt gebouwd met een plat dak. De bouwhoogtes mogen onderling variëren.



Figuur 3.5 **Twee volumes (linker afbeelding) en één volume (rechter afbeelding)**

Gevelopbouw

Het bedrijventerrein zal een moderne, zakelijke uitstraling krijgen. De architectuur van de bedrijven is sober, strak en modern. Er is sprake van een strakke evenwichtige gevelopbouw met horizontale en/of verticale lijnelementen. De productiehal wordt sober uitgevoerd met grote dichte vlakken. Op enkele plekken worden deze gevels onderbroken door een raampartij of andere details.

De representatieve zijde (zoals kantoorgedeelte) wordt eveneens sober, strak en modern uitgevoerd, maar met meer openingen in de gevel (raampartijen, entree). Ten minste 30% van de voorgevel dient te bestaan uit raampartijen en/of entrees met glas. Bij gevels met een nevenoriëntatie (openbare weg of wadi) moet minimaal 20% van het geveloppervlak uit raampartijen bestaan.

Harde materialen in koele grijstinten van de gevels mogen worden onderbroken door natuurlijke warme tinten voor details waardoor accenten in de gevelopbouw ontstaan. Bovendien is het toegestaan de hele gevel van het representatieve deel op te trekken uit warmere tinten, zie paragrafen 'materiaal (hoofdvlakken)' en 'kleurgebruik (hoofdvlakken)'. Het toepassen van klassieke elementen of neostijl (zoals zuilen en ornamenten) is niet toegestaan.



Figuur 3.6 Referentiebeelden gevelopbouw

Materiaal (hoofdvlakken)

Om een zakelijke en moderne uitstraling te krijgen, is gekozen voor robuust materiaalgebruik. De gevel van de bedrijfshal wordt uitgevoerd in aluminium/staal in combinatie met glas. Hierdoor ontstaat een rustig beeld op het bedrijventerrein. Het kantoorgedeelte en/of de representatieve zijde wordt opgetrokken uit aluminium en/of glas, eventueel in combinatie met beton, hout, gebakken stenen of natuursteen voor accenten in de gevel. Ook mag de representatieve zijde uitgevoerd worden met gebakken materiaal en/of natuursteen.



Figuur 3.7 **Materiaalgebruik baksteen of natuursteen voor representatieve zijde**



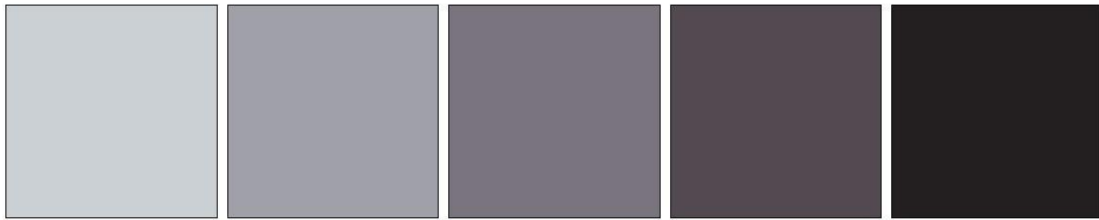
Figuur 3.8 **Materiaalgebruik aluminium in combinatie met hout of natuursteen**



Figuur 3.9 **Materiaalgebruik aluminium en/of glas**

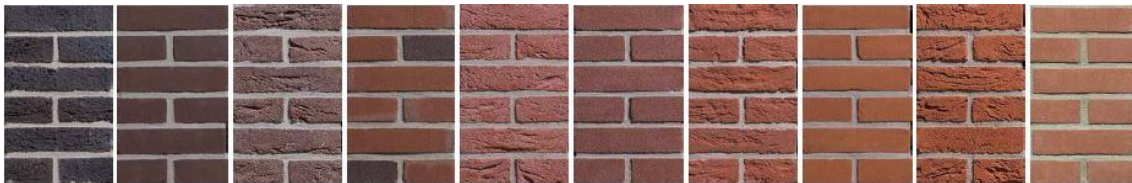
Kleur (hoofdvlakken)

De gevel van de bedrijfshal wordt uitgevoerd in de kleur grijs in combinatie met glas. Een kleur-schakering van donkergrijs tot lichtgrijs is mogelijk.



Figuur 3.10 niet-uitputtend overzicht van mogelijk kleurgebruik bedrijfshal

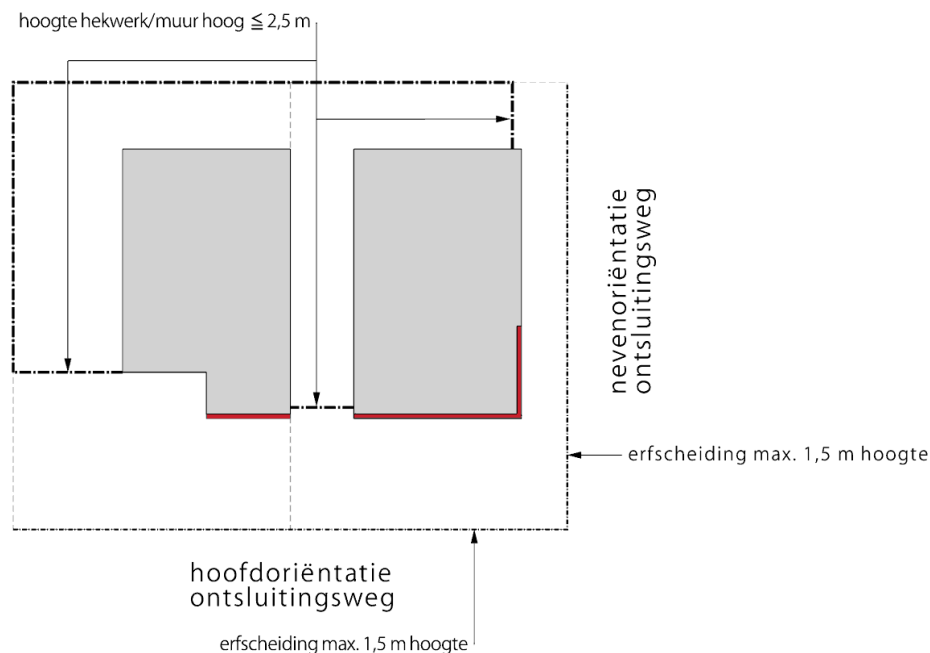
Het kantoorgedeelte en/of de representatieve zijde wordt eveneens opgetrokken in de kleur grijs (donker grijs tot lichtgrijs is mogelijk) en glas en/of warme tinten in de kleuren bruin en rood, van licht tot donker zoals aangegeven in onderstaande afbeelding.



Figuur 3.11 Kleurgebruik warme natuurlijke tinten

Voorterrein

De ruimte voor de voorgevellijn, het voorterrein, blijft vrij van bebouwing en opslag. Het voorterrein biedt ruimte aan parkeren en/of groen. Erfscheidingen voor de voorgevel mogen maximaal 1,5 meter hoog worden. Indien een haag als erfscheiding wordt toegepast, dient deze aan de binnenzijde van de perceelsgrens geplaatst te worden. Hogere hekwerken, hagen of muren (max. 2,5 m hoog) dienen minimaal 1 meter achter de gevellijnen geplaatst te worden.



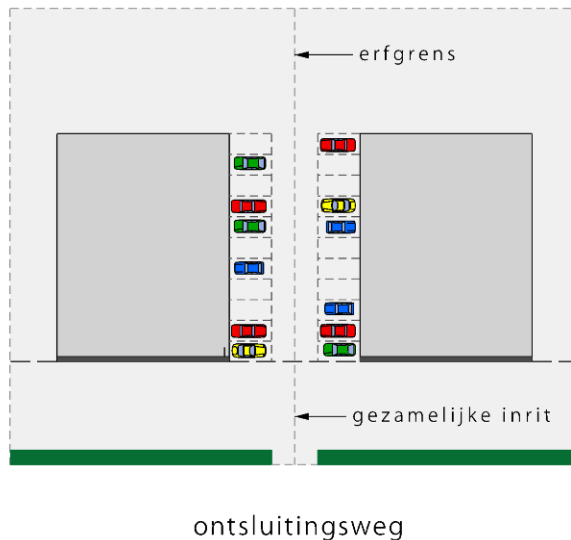
Figuur 3.12 Schematische weergave erfscheidingen



Figuur 3.13 Referenties inrichting voorterrein

Parkeren

Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats, een en ander conform de gemeentelijke parkeernormen. Enkel voor bezoekersparkeren zijn beperkte parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar. Indien gewenst kan de manoeuvreerruimte (rijbaan) voor het parkeren gecombineerd worden met het naastgelegen terrein. De eigenaar van de bedrijfskavel maakt hierover zelf afspraken met de eigenaar van het naastgelegen perceel.



Figuur 3.14 Voorbeeld manoeuvreerruimte bij gemeenschappelijk gebruik van het eigen terrein

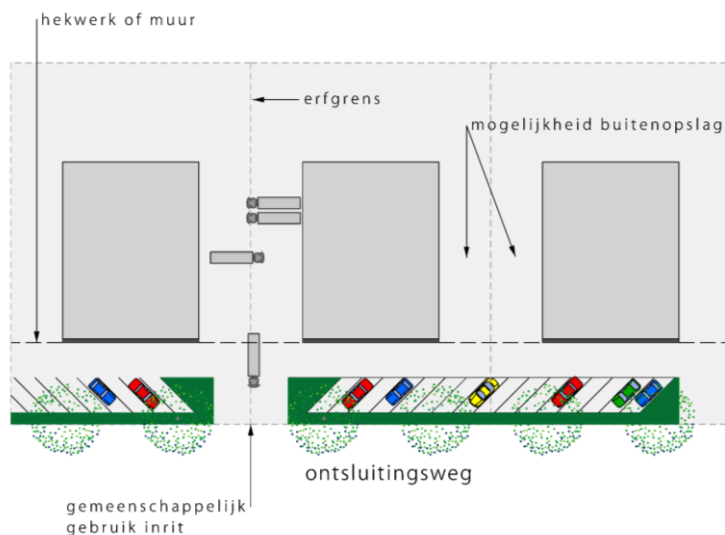
Laden en lossen

Het laden, lossen en het manoeuvreren geschiedt volledig op eigen terrein. Het laden en lossen vindt plaats achter de voorgevellijn (minimaal 5 meter). Aan de voorzijde mogen maximaal 2 laad- en losdeuren gepositioneerd worden. Meerdere laad- en losdeuren dienen aan de zij- of achterkant geplaatst te worden.



Figuur 3.15 Voorbeelden laden en lossen achter de voorgevellijn en aan de zijkant

Bedrijven kunnen de buitenruimte die nodig is voor het manoeuvreren gezamenlijk benutten. Hierbij maakt men gebruik van de manoeuvreerruimte bij de burens. Hekwerken tussen de percelen blijven dan achterwege, maar kunnen achter de of parallel aan de gevellijn gepositioneerd worden. De eigenaar van de bedrijfskavel maakt hierover zelf afspraken met de eigenaar van het naastgelegen perceel.



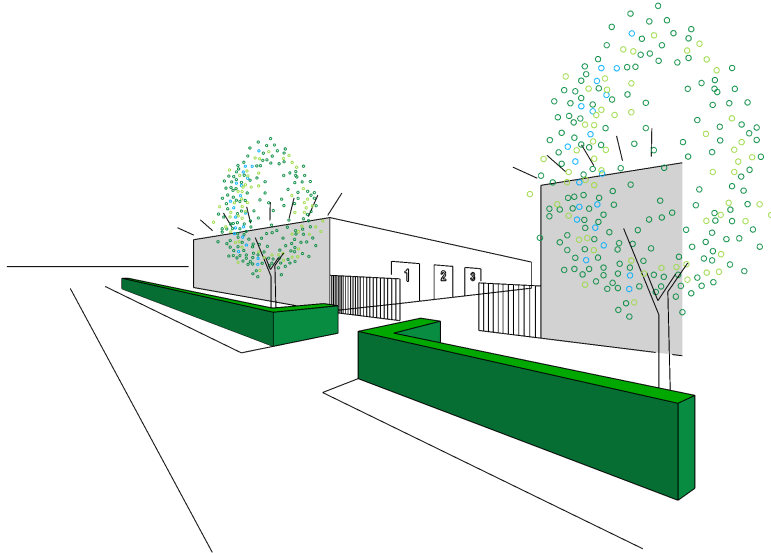
Figuur 3.16 Voorbeelden laden en lossen op gemeenschappelijk terrein

Buitenopslag

Buitenopslag is alleen toegestaan als deze niet zichtbaar is vanaf de openbare weg of vanaf de parkzone. Opslag mag inpandig of schuil gaan achter een muur of grondwal.

Inritten

Per kavel (kavelbreedte smaller dan 32 meter) wordt maximaal één inrit gerealiseerd. Kavels breder dan 32 meter mogen, als dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is, maximaal 2 inritten realiseren. Een inrit krijgt een maximale breedte van 8 meter. Hierbij is rekening gehouden met logistiek verkeer. Het combineren van inritten met het naastgelegen perceel is mogelijk. De eigenaar van de bedrijfskavel maakt hierover zelf afspraken met de eigenaar van het naastgelegen perceel.



Figuur 3.17 Voorbeeld gecombineerde inrit

Hagen, hekwerken en muren

Hoge hekwerken, muren en of hagen tot maximaal 2,5 meter worden minimaal 1 meter achter de gevellijn geplaatst. Voor of in de voorgevellijn mag een hekwerk of haag (geen muur) van maximaal 1,5 meter hoogte geplaatst worden. Voor een uniform beeld op het bedrijventerrein is gekozen voor een spijlenhekwerk (verticale spijlen) in de kleur zwart, RAL 9004. Op de overgang van privé naar openbaar gebied mogen enkel hekwerken en/of hagen toegepast worden. Dus geen muren.



Figuur 3.18 Referenties spijlenhekwerk

Reclame-uitingen

Gevelreclame mag alleen aan de gevel en niet boven op de gevels aangebracht worden. De reclame-uiting maakt onderdeel uit van het totaalontwerp van het gebouw. Het zal de architectuur, de gevelindeling en ritmiek van het gebouw niet verstoren, mogelijk wel versterken. Er is sprake van een zorgvuldige vormgeving, kleurgebruik en materiaaltoepassing van de reclame-uiting zelf. Het kleurgebruik mag terughoudend zijn of juist in contrasterende kleuren.

Analoog aan het gestelde in de nota 'welstandsbeleid gemeente Asten 2014' bedraagt de totale oppervlakte van de reclame-uiting maximaal vijf procent van de geveloppervlakte met een maximum van 10 m².

Indien de reclame-uiting vrijstaand is, gelden de volgende regels:

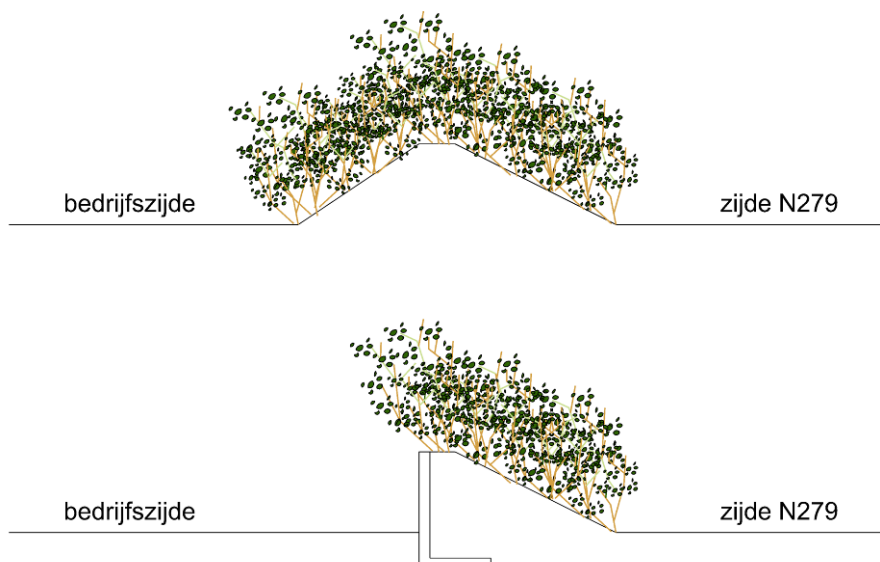
- Maximaal 1 uiting van max. 3 m²;
- Maximaal 5 meter hoog berekend vanaf maaiveld.



Figuur 3.19 Referentie reclame-uitingen

Groen/-zichtwal

Een aantal kavels is met de achterzijde gericht naar de provinciale weg N279. Op het eigendom van de ondernemers wordt een grondwal aangebracht. Deze grondwal krijgt, in ieder geval aan de zichtzijde (vanaf N279), een groen karakter met een uniforme uitstraling. De wal wordt ingeplant met een uniform mengsel van heesters die passen in de omgeving. Het mengsel bestaat uit soorten als: Gelderse roos, meidoorn, sleedoorn, kardinaalsmuts, krentenboom, zoete kers en vuilboom. Aan de bedrijfszijde mag een keerelement i.p.v. een talud worden toegepast. De kruin van de grondwal blijft hierbij wel intact. Zie onderstaande afbeelding.



Figuur 3.20 Principe grondwal

3.3 Bedrijfskavels met oriëntatie op de Floralaan, welstandsniveau 2

Door de ligging van de kavels langs de Floralaan vraagt de beeldkwaliteit voor de bebouwing op deze kavels om een op de locatie toegesneden beeldkwaliteitsplan. Voor deze kavels geldt, conform het gemeentelijk welstandsbeleid, het hogere welstandstoezichtniveau 2.

Dit betekent dat voor deze kavels in ieder geval de 'basisbeeldkwaliteit' zoals omschreven in paragraaf 3.2 'Bedrijfskavels intern georiënteerd' van toepassing is. In aanvulling daarop worden voor enkele (hoofd)aspecten vanwege dit welstandsniveau aanvullende eisen gesteld. Ook is een aantal deelaspecten uit de welstandsnota uitgewerkt. Voor deze kavels betreft het voorterrein de Floralaan en niet de interne ontsluitingszijde aan de andere zijde.

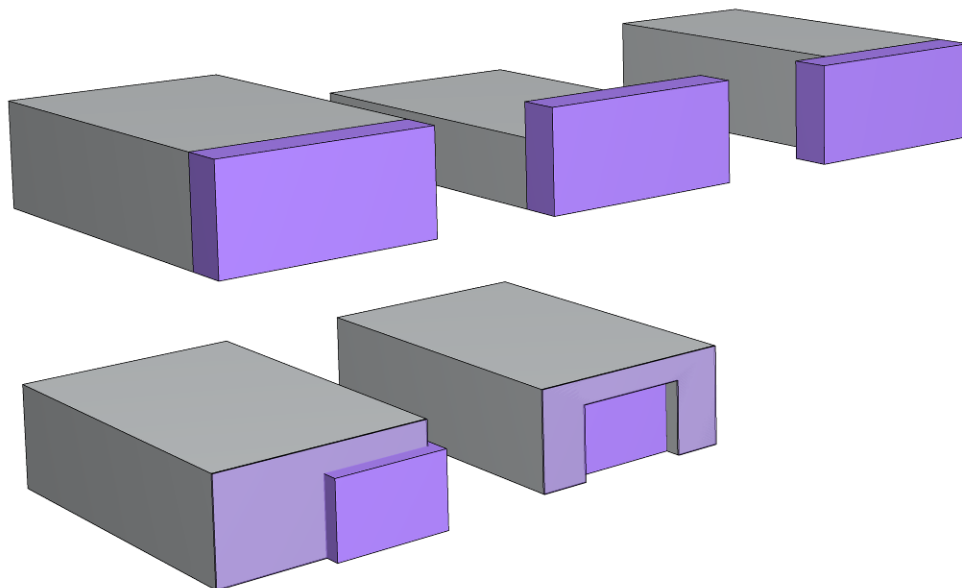
Onderstaand zijn die onderdelen beschreven die afwijken in beeldkwaliteit ten opzichte van de beeldkwaliteit voor de 'bedrijfskavels intern gericht'. Voor de overige aspecten wordt verwezen naar de vorige paragraaf.

Hoofdaspecten bebouwing

Plaatsing en situering

De bedrijven manifesteren zich met de voorzijde (representatieve gevel) naar de openbare weg. In dit geval de Floralaan. Aan de voorzijde worden de meest representatieve functies ondergebracht zoals een kantoordeel, receptie en andere functies die belangrijk zijn in de herkenbaarheid van het bedrijf (bijvoorbeeld de reproductie van een drukkerij, showroom, maar ook andere productieprocessen die een representatief karakter hebben).

De representatieve zijde mag bestaan uit een hoofdvolume met daarin de representatieve functies waarvan de voorgevel 100% in de gevellijn staat. Daarnaast is het mogelijk dat de representatieve zijde gevormd wordt door twee in elkaar geschoven volumes (voorbeeld: kantoor en productiehal). De twee volumes mogen dan maximaal 2 meter ten opzichte van elkaar verspringen. Aan de representatieve zijde worden extra eisen gekoppeld.



Figuur 3.21 Representatieve zijde in 1 of 2 volumes

De voorgevellijn ligt op 7 meter vanaf de voorste erfgrans. Er mag niet voor de voorgevellijn gebouwd worden. In hoeksituaties (uitwendige hoek) wordt het gebouw altijd minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens geplaatst. Er is dan sprake van 2 gevellijnen (7 meter en 5 meter). De zijgevel staat voor minimaal 60% in de gevellijn. De gevellijnen zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Florapark vertaald in (de begrenzing van) het bouwvlak.



Figuur 3.22 Referenties oriëntatie voorzijde

Bij hoeksituaties wordt een tweezijdige oriëntatie nagestreefd om blinde gevels gericht naar de openbare weg te voorkomen. Er is dan sprake van een hoofdoriëntatie gericht naar de voorzijde van het perceel en een nevenoriëntatie gericht naar de zijkant van het perceel.



Figuur 3.23 Referenties nevenoriëntatie

Massavorm

De hoofdbebouwing bestaat uit 1 of 2 bouwvolumes (samengestelde volumes) per perceel met een maximale bouw- of goothoogte van 12 meter. Er wordt gebouwd met een plat dak.



Figuur 3.24 Kantoor en hal in één volume



Figuur 3.25 *Kantoor en hal verdeeld over twee volumes.*

Gevelopbouw

Ook dit gedeelte van het bedrijventerrein zal een moderne, zakelijke uitstraling krijgen. De architectuur van de bedrijven is sober, strak en modern. Er is sprake van een strakke evenwichtige gevelopbouw met horizontale en/of verticale lijnelementen. De productiehal wordt sober uitgevoerd met grote dichte vlakken. Op enkele plekken worden deze gevels onderbroken door een raampartij of andere details. De representatieve zijde (zoals kantoorgedeelte) wordt eveneens sober, strak en modern uitgevoerd, maar met meer openingen in de gevel (raampartijen, entree).

Harde materialen in koele grijs tinten van de gevels mogen worden onderbroken door natuurlijke warme tinten voor details waardoor accenten in de gevelopbouw ontstaan. Het toepassen van klassieke elementen of neostijl (zoals zuilen en ornamenten) is niet toegestaan.



Figuur 3.26 *Referentiebeelden gevelopbouw representatieve gevel*

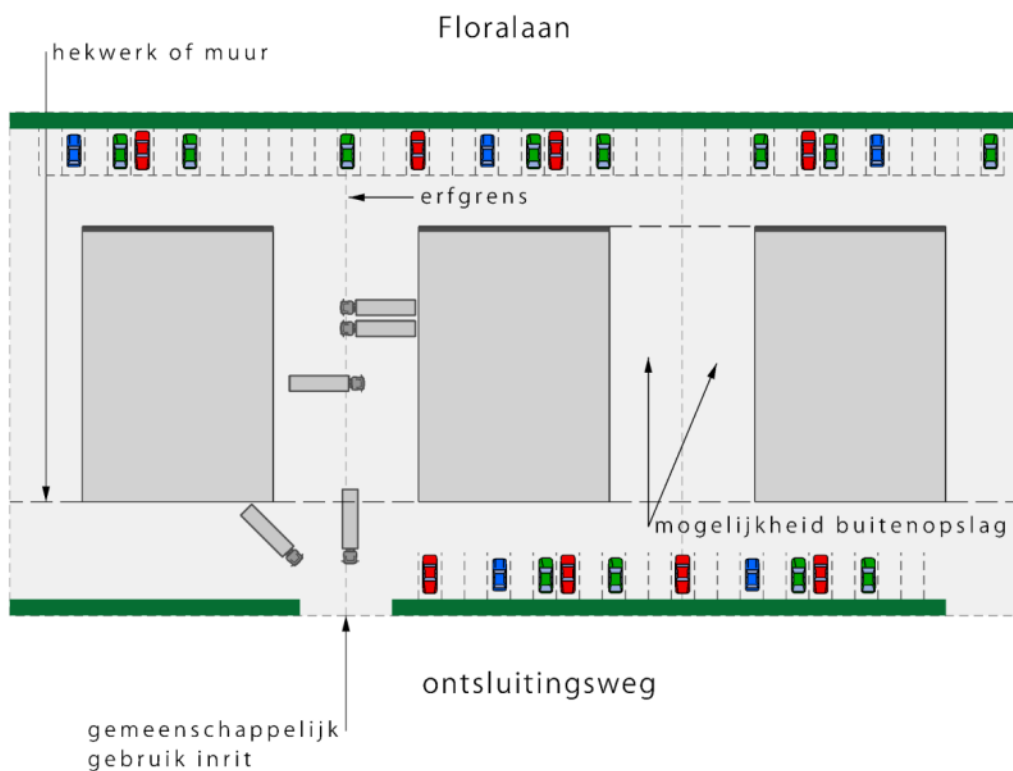
Laden en lossen

Het laden, lossen en het manoeuvreren geschiedt op eigen terrein en vindt plaats aan de zij- en of achterkanten van het gebouw. Dit betreft de zijde waar de ontsluiting zich bevindt. Aan de voorzijde (zijde Floralaan) zijn geen laad- en losdeuren toegestaan.



Figuur 3.27 Referentie van laden en lossen aan de zijkant.

Bedrijven kunnen de buitenruimte die benodigd is voor het manoeuvreren gezamenlijk benutten. Hierbij maakt men gebruik van de manoeuvreerruimte bij de burens. Hekwerken tussen de percelen blijven dan achterwege, maar kunnen achter de voorgevellijn gepositioneerd worden. De eigenaar van de bedrijfskavel maakt hierover zelf afspraken met de eigenaar van het naastgelegen perceel.



Figuur 3.28 Voorbeeld laden en lossen bij gemeenschappelijk gebruik van het eigen terrein

Hagen, hekwerken, muren

Hoge hekwerken, muren en/of hagen tot 2,5 meter worden minimaal 1 meter achter de voorgevellijn (bezien vanaf de Floralaan) en achter de achtergevel (bezien vanaf de ontsluitingsweg) geplaatst. Voor of in de voorgevellijn mag een hekwerk of haag (geen muur) van maximaal 1,5 meter hoogte geplaatst worden. Voor een uniform beeld op het bedrijventerrein is gekozen voor een spijlenhekwerk (verticale spijlen) in de kleur zwart, RAL 9004.



Figuur 3.29 Referenties spijlenhekwerk

Aan de zijde van de Floralaan wordt op de erfafscheiding altijd een haag geplaatst, eventueel in combinatie met een hekwerk. De haag wordt aan de binnenkant van de perceelsgrens (op de kavel) aangeplant.

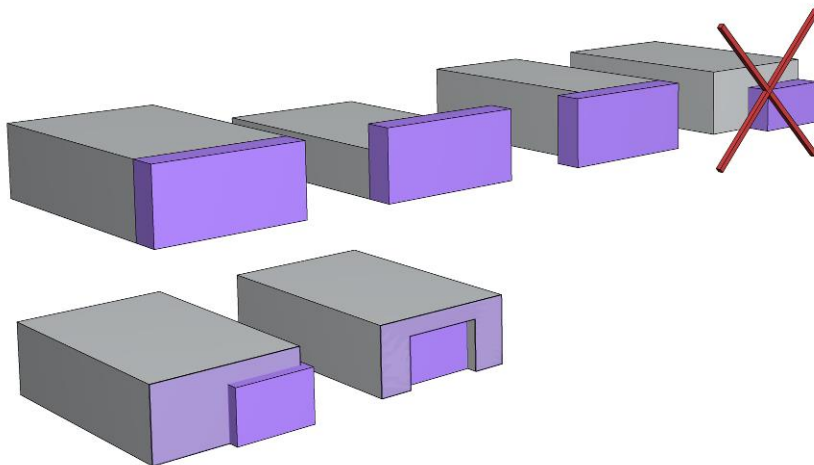
Deelaspecten

Om een goede presentatie van het bedrijfsgebouw richting de Floralaan te krijgen, worden er extra eisen gesteld aan de positionering en compositie van de volumes en het openwerken van de gevels.

Compositie massa - onderdelen

Er mag gebouwd worden in één of twee volumes. De hal mag in hoogte en breedte gelijkwaardig, lager en/of smaller zijn dan het volume met het representatieve karakter. Het volume van het representatieve deel mag niet ondergeschikt zijn aan het volume van de hal. Wel mogen twee volumes in elkaar geschoven of over elkaar heen geschoven worden.

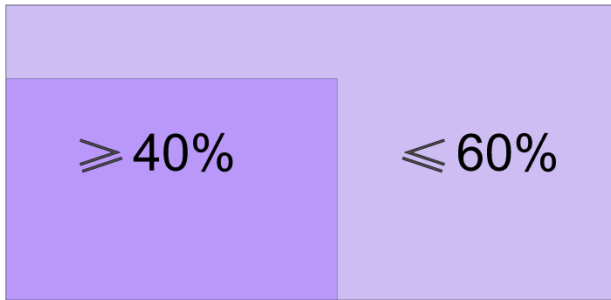
Elke gevel die zich presenteert naar de Floralaan heeft een representatief karakter. Dit kan zowel de gevel van een kantoorgedeelte als de gevel van de hal betreffen. Delen van de gevel die naar voren of juist teruguitspringen mogen maximaal 2 meter uit de gevellijn geplaatst worden. Deze vooruitgeschoven of terug liggende volumes herbergen de representatieve functies van het bedrijf. De zijde van de bedrijfshal, georiënteerd naar de Floralaan, mag geen blinde gevel betreffen.



Figuur 3.30 Schematische weergave volumes presentatiezijde Floralaan

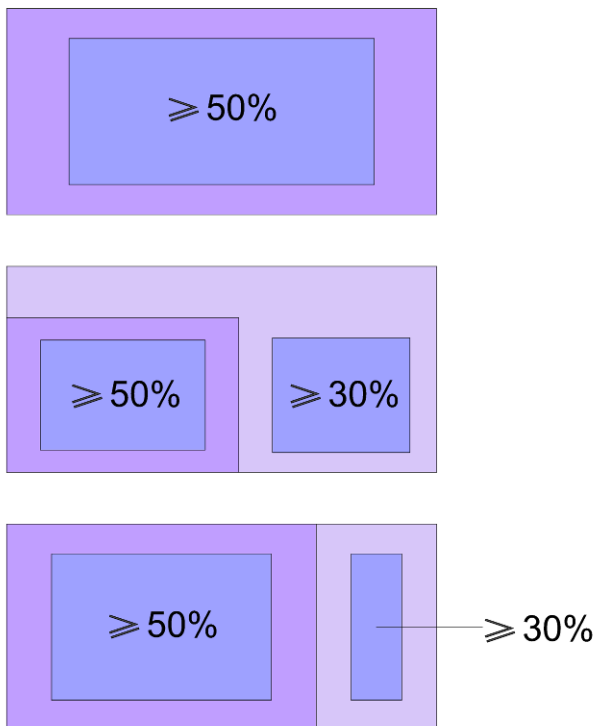
Gevelindeling

Bij een vooruitgeschoven of terug liggende gevel (representatieve functies) dient het oppervlak ten minste 40% van het totale geveloppervlak (front) te betreffen. De hal betreft maximaal 60 % van het geveloppervlak.



Figuur 3.31 Schematische weergave percentage kantoordeel en hal (frontaanzicht)

Het volume dat de representatieve functies herbergt, bestaat aan de voorzijde voor minimaal 50 % uit glas (raampartijen en entrees bestaande uit glas). De zijde van de hal, die zich presenteert naar de Floralaan, bestaat voor minimaal 30% uit glas (raampartijen).



Figuur 3.32 Schematische weergave percentage glasvolumes presentatiezijde

De gevels aan de achterzijde vragen extra aandacht, omdat aan de overzijde van de weg voor-
kanten zijn gesitueerd. De gevels aan de achterzijde bestaan daarom voor ten minste 30 % uit
raampartijen en/of entrees met glas. De zijgevels welke georiënteerd zijn naar de openbare weg
bestaan eveneens voor 30 % uit glas.

Vormgeving gevelelementen

Aan dit deelaspect worden vooralsnog geen specifieke eisen gesteld.

3.4 Bedrijfskavels grenzend aan de parkzone, welstandsniveau 3

Deze bedrijfspercelen en de wadi/waterberging zijn verweven met elkaar. Tussen de percelen door dringt de wadi het bedrijventerrein binnen. Om deze reden, en de nabije ligging van het buurtschap Stegen, vragen deze bedrijfspercelen om een eigen beeldkwaliteit. Ook voor de kavels in deze zone geldt het welstandsniveau 3.

Alleen de onderdelen die afwijken in beeldkwaliteit ten opzichte van de beeldkwaliteit voor de 'bedrijfskavels intern gericht' zijn in onderstaande onderdelen omschreven. Voor de overige onderdelen wordt verwezen naar de hoofdaspecten zoals omschreven in paragraaf 3.2.

Hoofdaspecten bebouwing

Plaatsing en situering

Door de verspreide ligging van deze kavels tegen de wadi/waterberging aan is een uniforme voorgevelrooilijn niet noodzakelijk. De bebouwing mag in de voorgevellijn of tot 3 meter daarachter gepositioneerd worden. De voorgevellijn ligt op 5 meter vanaf de voorste erfgrans. Minimaal 60% van de voorgevel staat in de gekozen rooilijn. Bouwvolumes (gebouw) mogen aan de zijde(n) van de wadi in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden.

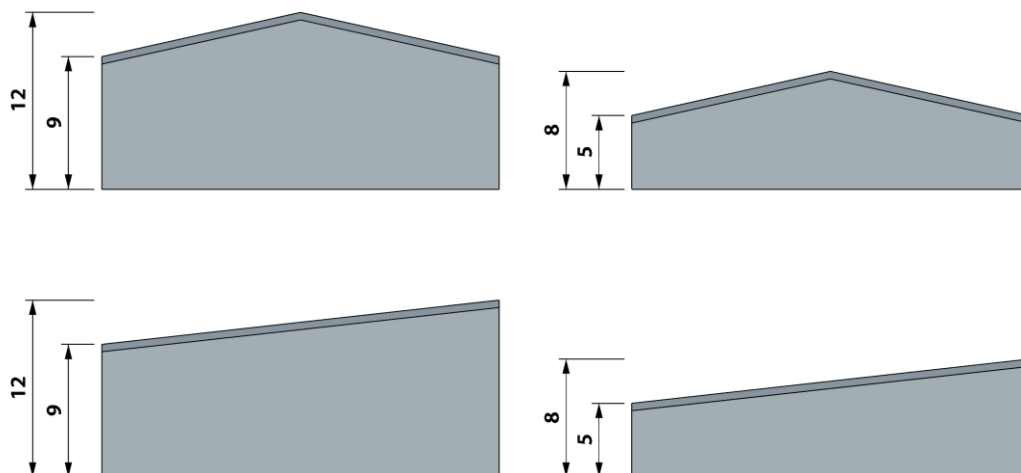
Bij hoeksituaties wordt een meerzijdige oriëntatie nagestreefd om blinde gevels gericht naar de openbare ruimte te voorkomen. Er is dan sprake van een hoofdoriëntatie gericht naar de voorzijde van het perceel en een nevenoriëntatie gericht naar de zijkant of achterkant (openbare ruimte) van het perceel. De gevellijnen zijn op de verbeelding vertaald in (de begrenzing van) het bouwvlak.

De bedrijven manifesteren zich met de voorzijde (representatieve gevel) naar de openbare weg. Bij een hoeksituatie wordt daarvoor een van de wegen gekozen. Aan de voorzijde worden de meest representatieve functies ondergebracht zoals een kantoordeel, receptie en andere functies die belangrijk zijn in de herkenbaarheid van het bedrijf (bijvoorbeeld de reproductie van een drukkerij, showroom, maar ook andere productieprocessen die een representatief karakter hebben).

Massavorm

De bebouwing bestaat uit 1 bouwvolume per perceel met een maximale bouw- en goothoogte van 12 resp. 9 meter, dan wel 8 resp. 5 meter (zie verbeelding). Er wordt gebouwd met een zadeldak of lessenaarsdak. De minimale dakhelling betreft 15%.

Bij een lessenaarsdak wordt de lage zijde (gootzijde) georiënteerd op de wadi (zijde De Stegen). De hoge zijde (bouwhoogte) wordt georiënteerd naar openbare weg (ontsluiting kavels).



Figuur 3.33 Schematische weergave lessenaarsdak en zadeldak

De voorgevels zijn opengewerkt met raampartijen en entrees. Ten minste 40% van het totale geveleppervlak (voorgevel) dient raam en/of entree te zijn. Indien er sprake is van een nevenoriëntatie (openbare weg of wadi), dient ten minste 20% van het totale geveleppervlak raam te zijn.



Figuur 3.34 Referenties lessenaarsdak en zadeldak

Materiaal (hoofdvlakken)

De gebouwen in dit gebied krijgen, gezien de ligging in de parkzone, een natuurlijke uitstraling in warme tinten. De gevels worden opgetrokken uit hout (natuurlijke hout), baksteen, riet en/of natuursteen. Groene gevels en grote glasvlakken zijn toegestaan; aluminium is niet toegestaan. De houtstructuur en de natuurlijke houtkleur blijft zichtbaar. Dit materiaalgebruik geldt zowel voor het kantoorgedeelte als voor de hal/loods.



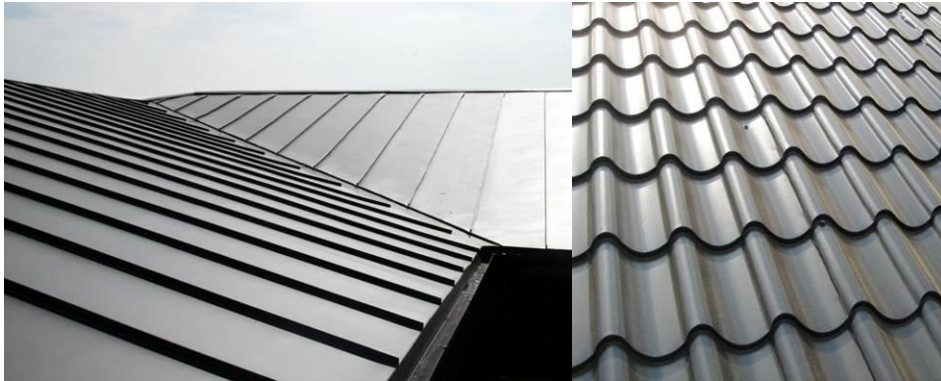
Figuur 3.35 Referentie gevels van hout en riet, natuurlijke tinten

Materiaal (dakvlakken)

De dakvlakken mogen uitgevoerd worden in koele grijs tinten of antraciet. Ook zijn warme natuurlijke tinten in natuurlijk materiaalgebruik mogelijk.

Als materiaal mag toegepast worden:

- Pannen of dakpanprofielplaten (kunststof) in de kleur grijs of antraciet;
- Aluminium, zink in de kleur grijs of antraciet;
- Groene daken (beplanting);
- Rieten dakbedekking (natuurlijk riet, geen kunststof);
- Hout.



Figuur 3.36 **Referenties materialen dakbedekking in koele grijs tinten**



Figuur 3.37 **Referenties materialen dakbedekking in warme tinten en natuurlijke materialen**

Hagen, hekwerken, muren

Hoge hekwerken/muren en of hagen tot 2,5 meter worden achter de voorgevellijn geplaatst. Voor of in de voorgevellijn mag een hekwerk, muur of haag van maximaal 1,5 meter hoogte geplaatst worden. Achter de voorgevellijn mogen ook hoge hekwerken en/of muren (Max. 2,5 meter) op de erfgrans geplaatst worden. Voor een uniform beeld op het bedrijventerrein is gekozen voor een spijlenhekwerk (verticale spijlen) in de kleur zwart, RAL 9004. Bij toepassing van muren dient de uitstraling, het materiaal en kleurgebruik aan te sluiten op de uitstraling, materialisering en kleurgebruik van het gebouw. Indien een haag toegepast wordt, moet rekening gehouden worden dat een haag buiten het groeiseizoen geen afschermende werking heeft voor buitenopslag. Een haag wordt aan de binnenkant van de perceelsgrens (op de kavel) aangeplant.

Reclame-uitingen

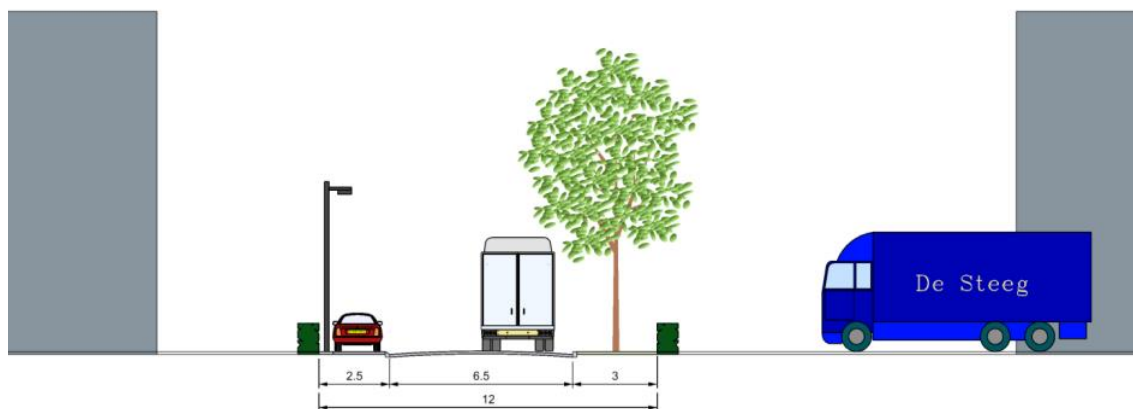
Reclame-uitingen zijn niet toegestaan aan de zijde(n) die direct grenzen aan de wadi/parkzone. Voor het overige geldt hetgeen zoals omschreven in paragraaf 3.2.

4 Beeldkwaliteit openbaar gebied

Het openbaar gebied is mede het visitekaartje van het bedrijventerrein. Daarom worden ook voor het openbaar gebied handreikingen gedaan om te komen tot een verzorgde inrichting. Steeds staat bij de materiaalkeuze en kleurgebruik een sober, modern en zakelijk terrein voor ogen. In het ontwerp is rekening gehouden met de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) uit 2010. De beeldkwaliteit voor het openbaar gebied is op thema beschreven.

Verhardingen

De interne ontsluiting is erop gericht om op een veilige en functionele wijze de bedrijfspercelen te ontsluiten. De wegbreedte en bochtstralen, de maatvoering voor inritten, loopstroken en parkeervakken houden hier rekening mee, maar ook het materiaalgebruik in sobere tinten.



Figuur 4.1 *Principeprofiel*

De wegbreedtes zijn binnen het bedrijventerrein overal 6,5 meter. Bij deze breedte kunnen vrachtwagens elkaar goed passeren. Op een aantal plaatsen kan geparkeerd worden op een parkeerstrook van 2 meter met een uitstapstrook van een 0,5 meter. Langs een van de wegen binnen het plan staan bomen in een berm van 3 meter breedte. De minimale afstand vanuit het hart van de stam tot aan de verharding is dan 1,5 meter.

Materialisering op onderdelen:

- Verharding rijbaan; donker grijs - zwart asfalt;
- Verharding loopstroken; betonstraatstenen, keiformaat, kleur lichtgrijs;
- Verharding parkeervakken openbaar gebied; betonstraatstenen, keiformaat, kleur antraciet;
- Verharding inritten; betonstraatstenen, keiformaat, kleur lichtgrijs.

Groen

De bomen langs de Floralaan en N279 vormen de hoofdgroenstructuur in het gebied en omgeving. Het betreffen forse bomen van 1^e grootte. De bomen binnen het plangebied vervullen hieraan een ondergeschikte rol. Daarom zullen de bomen op het bedrijventerrein soorten zijn van 2^e grootte. De bomen zorgen voor een groene aankleding van het terrein en worden op posities gezet waarbij ze het functioneren van het bedrijventerrein niet belemmeren. De gekozen

soorten kenmerken zich dan ook door een niet te brede kroon en vervuilen geparkeerde auto's niet met 'plak' en overmatige vruchtval. De gekozen soorten hebben bij voorkeur een fraaie herfstverkleuring als sieraspect. Langs de Floralaan zullen de aanwezige populieren vervangen worden door een boomsoort die past binnen de aanwezige hoofdgroenstructuur.



Figuur 4.3 Referentiebeeld van een boom in herfsttooi

De wadi krijgt een ruige grasvegetatie. De vegetatie varieert van de natte delen naar de hogere gelegen droge delen. In de kruidenvegetatie op de drogere delen worden verspreid staand bomen aangeplant. De bomen worden zo gepositioneerd dat ze zoveel mogelijk de toekomstige bedrijfsbebouwing aan het oog onttrekken. De soorten sluiten enerzijds aan op de landelijke omgeving en anderzijds op de natte en droge ondergrond. Soorten die in de wadi aangeplant worden zijn: Zwarte els, zachte berg, enkele eiken en ligusters.

Straatmeubilair

Het straatmeubilair is familiair aan elkaar. Dat betekent dat de uitstraling en kleur op elkaar afgestemd is. Er is gekozen voor sober, zakelijk en robuust straatmeubilair dat, net als de hekwerken op de bedrijfskavels, in de kleur zwart (RAL 9004) wordt uitgevoerd. Onder straatmeubilair wordt onder andere de informatievoorziening/bewegwijzering van de bedrijfskavels en afvalbakken in de parkachtige wadi bedoeld.



Figuur 4.4 **Referentiebeeld bewegwijzingssysteem**

Lichtmasten

Aan een zijde van de straat worden lichtmasten toegepast met een hoge lichtpunthoogte (ca. 6 meter) en een uithouder. De hoge lichtpunthoogte zorgt ervoor dat de masten niet “wegvallen” tegen de hoge gevelhoogtes maar in verhouding zijn met de gebouwen. De armaturen en de masten worden uitgevoerd in de kleur zwart (RAL 9004).



Figuur 4.5 **Referentiebeeld lichtarmatuur met sobere maar zakelijke uitstraling**

Bijlage 1

Inrichtingsplan parkzone

Inrichtingsplan



Bepantingsplan; Bomen



Bepantingsplan; Heesters



Bepantingsplan; Kruiden



Bepantingsplan, codes corresponderen met codes op de tekeningen

Bomen

Code	wetenschappelijke naam	nederlandse naam	aanplantmaat	bijzonderheden
Qr	Quercus robur	inlandse eik	3xv 16-18 (100%)	hoogstam
Bp	Betula pubescens	zachte berk	3xv 12-14 (40%)	beveerde boom
			3xv 14-16 (40%)	beveerde boom
			3xv 16-18 (20%)	beveerde boom
Ag	Alnus glutinosa	zwarte els	3xv 12-14 (40%)	beveerde boom
			3xv 14-16 (40%)	beveerde boom
			3xv 16-18 (20%)	beveerde boom
SaT	Salix alba 'Tristis'	treurwilg	4xv 25-30 (1 st.)	solitaire boom

Heesters

Code	wetenschappelijke naam	nederlandse naam	aanplantmaat	bijzonderheden
Lv'A'	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	gewone liguster	100-150 6-8 taks	half groenblijvend

Grassen/kruidentvegetatie

Code	wetenschappelijke naam	nederlandse naam	aanplantmaat	bijzonderheden
LM	Low Maintenance	40% Fakkelfras 10% Engels raaigras - fijnbladig 15% Roodzwenk - fijn 15% Roodzwenk - gewoon 20% Veldbeemdgras	20-25 gr/m2	firma Barenbrug
G3	Algemeen mengsel voor natte tot vochtige, min of meer voedselrijke gronden	zeer divers	1-2 gram/m2	Cruydt Hoeck

Inhoud van mengsel G3:

- Angelica sylvestris - Gewone engelwortel
- Barbarea vulgaris - Gewoon barbarakruid
- Caltha palustris subsp. palustris - Gewone dotterbloem
- Cardamine pratensis - Pinksterbloem
- Cirsium palustre - Kale jonker
- Dactylorhiza majalis subsp. praetermissa - Rietorchis
- Epipactis palustris - Moeraswespenorchis
- Filipendula ulmaria - Moeraspirea
- Hypericum maculatum subsp. obtusiusculum - Kantig hertshooi
- Hypericum tetrapterum - Gevleugeld hertshooi
- Iris pseudacorus - Gele lis
- Lotus pedunculatus - Moerasrolklaver
- Luzula campestris - Gewone veldbies
- Lycopus europaeus - Wolfspoot
- Lysimachia vulgaris - Grote wederik
- Lythrum salicaria - Grote kattenstaart
- Mentha aquatica - Watermunt
- Prunella vulgaris - Gewone brunel
- Pulicaria dysenterica - Heelblaadjes
- Ranunculus acris - Scherpe boterbloem
- Rhinanthus minor - Kleine ratelaar
- Silene flos-cuculi - Echte koekoeksbloem
- Thalictrum flavum - Poelruit
- Valeriana officinalis - Echte valeriaan