

GEMEENTE LOON OP ZAND

Beeldkwaliteitplan bedrijvenpark

“De Kets-West II”



GEMEENTE LOON OP ZAND

Beeldkwaliteitplan bedrijvenpark

“De Kets-West II”

Inhoud

- A. Beeldkwaliteitplan
- B. Bijlage: Samenvatting per deelgebied



st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

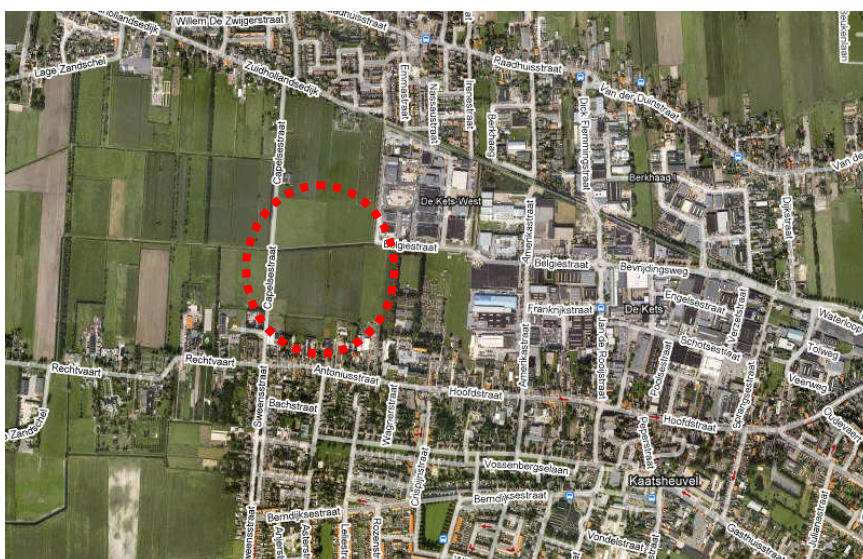
1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging De Kets West II.....	4
1.3.	Doel en status beeldkwaliteitplan.....	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BESTEMMINGSPLAN ...	7
2.1.	Inpassing De Kets West II in ruimere context	7
2.2.	Stedenbouwkundige structuur.....	8
2.3.	Bestemmingsplan.....	9
3.	BEELDKWALITEIT OPENBAAR GEBIED	13
3.1.	Hoofdindeling	13
3.2.	Inrichting.....	14
4.	VISIE OP BEELDKWALITEIT BEDRIJVEN.....	16
4.1.	Visie.....	16
4.2.	Deelgebieden en welstandsniveaus.....	17
5.	STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN	18
5.1.	Bebouwing en omgeving	18
5.2.	Massa, vorm en architectonische verschijning.....	19
5.3.	Detailering, kleur en materiaal.....	21
5.4.	Reclame-uitingen	24
5.5.	Inrichting voorterreinen.....	25
6.	AANVULLENDE VOORWAARDEN DEELGEBIEDEN	31
6.1.	Deelgebied 1: Centrale zone.....	31
6.2.	Deelgebied 2: Zuid- en ooststrand.....	32
6.3.	Deelgebied 3: Noordrand	33
6.4.	Deelgebied 4: Entreegebouwen.....	34

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Loon op Zand ontwikkelt een nieuw bedrijvenpark, met als werknaam De Kets-West II. Het gemeentebestuur van Loon op Zand streeft naar de ontwikkeling van een modern, representatief werkgebied met duurzame kwaliteit op deze locatie. Dit beeldkwaliteitplan vormt één van de instrumenten om bij uitgifte en beheer de beoogde kwaliteit te waarborgen. Het gemeenschappelijk ondersteunen van een hoogwaardige vormgeving van het bedrijvenpark leidt mede tot een duurzame kwaliteit van het gehele terrein. Het aanbrengen van rust, helderheid en eenduidigheid is daarbij één van de uitgangspunten om de kwaliteit van het totale bedrijvenpark voor de lange termijn te behouden. Immers, grote kwaliteitsverschillen tussen bedrijven onderling worden vermeden. Hier heeft niet alleen de gemeente baat bij, ook de ondernemers zullen profiteren. Om de kwaliteit duurzaam in stand te houden wordt dan ook aan de ondernemers een investering gevraagd in een aantrekkelijke bebouwing en buitenruimte.

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit nieuwe werkgebied is, naast dit beeldkwaliteitplan, door de raad op 14 mei 2009 tevens een bestemmingsplan (gewijzigd) vastgesteld. Het bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische weergave van het stedenbouwkundig plan en legt de situering, omvang en gebruik van bebouwing en de openbare ruimte vast. Het beeldkwaliteitplan is een vertaling van de ideeën welke aan het stedenbouwkundige plan ten grondslag liggen. Binnen dit stelsel van regels geeft onderhavig beeldkwaliteitplan de kwalitatieve kaders weer ten aanzien van de vormgeving van die bebouwing (architectonisch beeld, kleur- en materiaalgebruik), de inrichting van de bedrijfskavels en de openbare ruimte.



Ligging De Kets West II in groter verband

1.2. Ligging De Kets West II

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Kaatsheuvel. Globaal is het gesitueerd ten (zuid)westen van het bedrijventerrein De Kets West I, ten noorden van de lintbebouwing langs de Antoniusstraat en ten oosten van de Capelsestraat. Aan de noordzijde grenst het aan een groene zone richting de woonbuurt "Vrijhoeve" van Sprang-Capelle.

De Kets West II vormt een voortzetting van het bestaande bedrijventerrein De Kets West I. De bedrijven langs de rand van dit bedrijventerrein zijn met de voorzijden op het plangebied gericht. De ontsluitende straat wordt hier begeleid door een groene berm met bomen.

Ten zuiden van De Kets West I ligt het verpleeg- en verzorgingstehuis "De Vossenbergh", dat wordt omkaderd door een landschappelijke koer: bebouwing met twee weidepercelen omzoomd door een dubbele bomenrij.

De Belgiëstraat, tussen De Kets West I en het verzorgingshuis, is tot aan de westrand van het plangebied aangelegd. Voor deze opzet is gekozen om bedrijvenpark De Kets-West II extern te kunnen ontsluiten en een ruitvormige "rondweg" rond Kaatsheuvel aan te kunnen leggen.

Ten zuiden van het plangebied loopt de Antoniusstraat. Deze straat heeft een besloten opbouw overeenkomstig het karakter van de Langstraat. Sprake is van een lintstructuur, met op één plaats een grootschalig gebouw: het verpleeg- en verzorgingstehuis "De Vossenbergh". Sprake is van diepe tot zeer diepe huiskavels met een menging van functies, maar de nadruk op wonen.

De Capelsestraat loopt langs de westrand en vormt één van de verbindingswegen tussen Sprang en Kaatsheuvel. Het wegprofiel is recht, relatief smal en begeleidende beplanting ontbreekt grotendeels. Hierdoor is de ontsluitende functie van deze straat niet goed herkenbaar.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als weidegrond. Een belangrijk landschappelijk element is de brede oost-west lopende watergang. Deze verzorgt onder meer de afwatering van het bedrijventerrein "De Kets" en het achterliggend weidegebied. Door het ontbreken van begeleidende beplanting manifesteert deze watergang zich niet in het landschapsbeeld. Door de strakke opzet en steile oevers heeft deze watergang geen ecologische waarden.

1.3. Doel en status beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel de beoogde sfeer van het werkgebied te omschrijven en in criteria vast te leggen. De in het voorliggende beeldkwaliteitplan opgenomen afbeeldingen zijn referentiebeelden. Bebouwing of de inrichting van de openbare ruimte vinden niet op exact deze wijze plaats, maar zij dienen ter inspiratie van de architect(en). Daarnaast worden zij door de welstandscommissie gehanteerd als toetsingskader voor de beoordeling van de verschillende plannen.

De kwaliteit van De Kets-West II wordt bepaald door de uitstraling van het geheel. De kwaliteit van de leefomgeving wordt immers door een goede architectuur van gebouwen en (openbare) ruimte bepaald. Deze elementen tezamen geven aan een werkomgeving eigen identiteit. Vandaar dat naast architectonische criteria ook ten aanzien van de inrichting van de bedrijfspercelen en de openbare ruimte criteria zijn opgenomen in dit beeldkwaliteitplan. Maar ook de overgang van openbaar naar privé zal een wezenlijke bijdrage leveren aan het beoogde karakter van het bedrijvenpark. Ook hieromtrent zijn criteria opgenomen.

Het beeldkwaliteitplan maakt het ambitieniveau duidelijk aan de toekomstige gebruikers van het bedrijvenpark. Hoewel een beeldkwaliteitplan beperkingen met zich meebrengt, geeft een dergelijk plan zekerheid dat de buurman met dezelfde kwaliteit bouwt. De wederzijdse uitstraling van deze panden draagt bij tot het rendement van de investeringen in het onroerend goed.

Tijdens en na de planvorming zal de gemeente, in nauwe samenspraak met de ontwikkelaar/bouwer, de randvoorwaarden voor stedenbouw, bebouwing, architectuur en inrichting communiceren en afstemmen. Zo ontstaat helderheid en draagvlak ten aanzien van de diverse criteria, niet alleen tijdens het planproces maar ook gedurende de beheersfase. Op deze wijze wordt het plangebied op heldere wijze vormgegeven en ingericht en kan de kwaliteit duurzaam in stand worden gehouden.

Het voorliggende beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld en maakt vervolgens onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan zal daarmee ook dienst gaan doen bij het beheer van het bedrijvenpark na realisering van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimten. Het vormt een instrument om de kwaliteit duurzaam in stand te houden.

1.4. Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1: Aanleiding en situering plangebied.
- Hoofdstuk 2: Uiteenzetting van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 3: Beeldkwaliteit voor het openbaar gebied
- Hoofdstuk 4: Visie op beeldkwaliteit bedrijven, samen met het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan de onderlegger van dit beeldkwaliteitplan voor de bebouwing en private buitenruimte.
- Hoofdstuk 5: Stedenbouwkundige voorwaarden, de algemeen voor het gehele bedrijvenpark geldende voorwaarden.
- Hoofdstuk 6: Aanvullende voorwaarden deelgebieden.

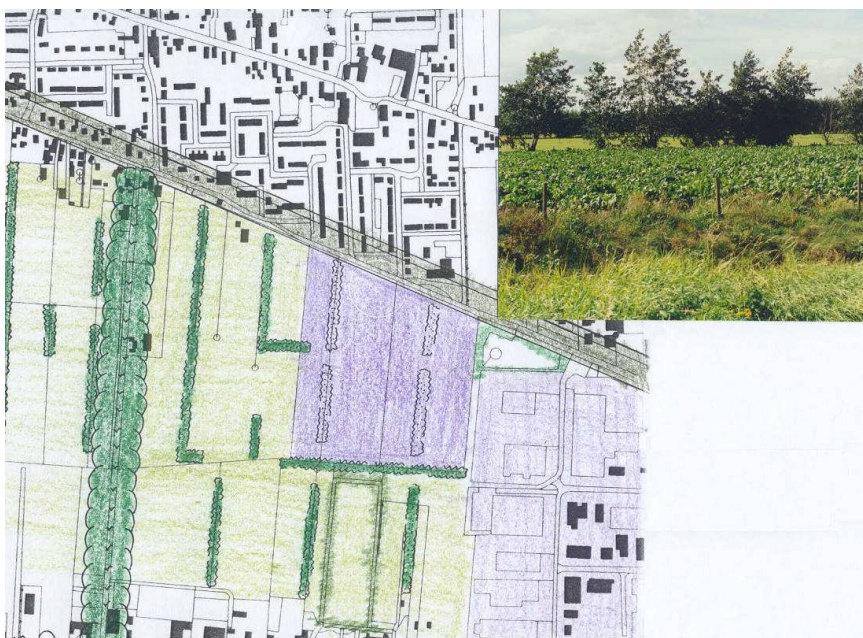
Als bijlage zijn aan dit beeldkwaliteitplan enkele bladen toegevoegd. Per blad zijn de belangrijkste criteria per deelgebied weergegeven. Het betreft een “populaire” versie van het beeldkwaliteitplan dat als communicatie-instrument kan worden benut. Voor een volledige toetsing van de bouw- en inrichtingsplan moet nog steeds het beeldkwaliteitplan worden gehanteerd.

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BESTEMMINGSPLAN

In dit hoofdstuk wordt in het kort de weergave van het streefbeeld c.q. het verkavelingsplan voor het bedrijvenpark “De Kets-West II” toegelicht.

2.1. Inpassing De Kets West II in ruimere context

De Kets West II sluit aan de zuid- en oostzijde aan op de bestaande stedelijke context van Kaatsheuvel. Aan de oost en noordzijde sluit het aan op het landschappelijk gebied tussen Kaatsheuvel en Sprang-Capelle. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van het Groenstructuurplan Kaatsheuvel. In het groenstructuurplan wordt de richting aangegeven, waarin de hoofdgroenstructuur van Kaatsheuvel zich verder zal ontwikkelen.



Uitsnede groenstructuurplan Kaatsheuvel

Voor het bedrijvenpark zijn de volgende uitspraken relevant:

- de Zuidhollandsedijk moet zoveel mogelijk een aaneengesloten lijnelement blijven vormen. Door beplanting e.d. zal het lineaire karakter verder worden versterkt en de storende invloed van aangrenzende bebouwing worden teruggedrongen.
- in het aan De Kets-West grenzend landelijk gebied wordt voorgesteld, op enkele kavellijnen weer noord-zuid gerichte lijnbeplantingen terug te brengen. Hiermee wijzigt het nu open karakter zich in een halfopen slagenlandschap.
- langs de Capelsestraat wordt voorgesteld een rij laanbomen te realiseren. Deze landweg zal zich hierdoor meer nadrukkelijk in het landschapsbeeld manifesteren.
- de koer blijft als structuurgroenelement in dit landschapsbeeld gehandhaafd.

Indien de geschetste maatregelen worden verwezenlijkt, ontstaat er rond het gehele bedrijvenpark een aanmerkelijk beslotener landschapsbeeld. In dit beeld wordt de bestaande invloed van bedrijfsgebouwen op de Kets teruggedrongen. Tevens wordt voorkomen, dat er tussen het landschap en De Kets-West een te harde confrontatie ontstaat.

2.2. Stedenbouwkundige structuur

De hoofdropzet van het bedrijvenpark ontstaat door het doortrekken van de Belgiëstraat in westelijke richting tot aan de Capelsestraat. Via het zuidelijk deel van de Capelsestraat wordt aansluiting gevonden met de Antoniusstraat. Door deze opzet wordt het bedrijvenpark op optimale wijze ontsloten en verankerd in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het noordelijk deel van de Capelsestraat sluit via een afslaan beweging aan op deze nieuwe verbindingroute en vormt daarmee geen onderdeel van de doorgaande ontsluitingsroute. De Belgiëstraat ligt direct ten noorden van de koer en de aangrenzende sloot. Deze landschappelijke elementen zijn hierdoor optimaal geïntegreerd en goed beleefbaar. Deze weg wordt daarmee door een groene omgeving met bedrijfsgebouwen gevoerd, waardoor de belevingswaarde en representativiteit van het bedrijvenpark wordt vergroot.



Stedenbouwkundig plan

Vanwege de ontsluitende functie dient de omgevingskwaliteit van de route Belgiëstraat-Capelsestraat hoogwaardig te zijn. Dit wordt bewerkstelligd door de straten met een brede waterpartij en groenstrook met een enkele bomenrij visueel-ruimtelijk te begeleiden.

Het zuidelijk gedeelte van het bedrijvenpark wordt via een eenvoudige interne ontsluitingsstructuur ontsloten. Deze sluit op twee plaatsen aan op de doorgetrokken Belgiëstraat / Capelsestraat.

Er wordt een eenvoudige, soepele overgang naar het belendende woongebied voorgestaan. Een en ander wordt bewerkstelligd door aan de zuidkant een groenstrook aan te brengen. Deze schermt de bedrijfspercelen visueel-ruimtelijk van de bebouwing langs de Antoniusstraat af. Deze zone kan tevens ruimte bieden voor het realiseren van een achterontsluiting van de woonpercelen aan de Antoniusstraat.

Het noordelijk deel van het bedrijvenpark wordt door twee interne ontsluitingswegen ontsloten. Deze opzet sluit aan op het halfopen slagenlandschap en zorgt dus voor een (landschappelijke) geleding van deze randzone en een soepele overgang naar de omgeving. In de noordoosthoek wordt een retentievijver aangelegd, dat tevens dienst kan doen als visvijver.

De geschetste ontsluitingsstructuur leidt tot een betrekkelijk eenvoudige, efficiënte verkaveling. Er ontstaat een rechthoekig verkavelingspatroon dat zich flexibel laat benutten. Met name in het centrale deel van het plan is ruimte voor wat grotere kavels (3500 tot 5000 m²); langs de randen leent de kaveldiepte van 50 tot 60 meter zich goed voor bedrijven van 1.000 tot 2500 m². Ook grotere kavels zijn hier echter mogelijk. Een en ander sluit goed aan op de bij de gemeente bekende behoefte.

2.3. Bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft op 14 mei 2009 het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van De Kets West II (gewijzigd) vastgesteld. Onderstaand wordt kort ingegaan op de bouwmogelijkheden, zoals deze zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan. De maatvoering van de bebouwing is – binnen stedenbouwkundig aanvaardbare marges – gericht op het bevorderen van intensief en efficiënt ruimtegebruik.

Omvang percelen

Voor het gehele bedrijvenpark geldt dat conform het provinciale beleid kavels groter dan 5.000 m² en kleiner dan 1.000 m² niet zijn toegestaan. Bedrijven kleiner dan 1.000 m² kunnen door de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen worden gefaciliteerd.

Overigens is het mogelijk binnen het bestemmingsplan om ook binnen de bedrijfsbestemming aanvullende wegen aan te leggen, zodat zonodig op specifieke marktomstandigheden kan worden ingespeeld.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen teneinde grotere bedrijfskavels toe te staan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan:

- er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden plaats;
- er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- de grotere bedrijfskavel is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- de kavelgrootte bedraagt na ontheffing niet meer dan 7500 m².



Verbeelding bestemmingsplan

Afstand tot perceelsgrenzen

De stedenbouwkundige hiërarchie wordt in het gebied ondersteund door de afstand van het bouwvlak ten opzichte van de openbare ruimte aan de voorzijde. Aan de hoofdontsluitingsweg, waar een breder ruimtelijk profiel is gewenst, bedraagt de afstand van de gevellijn tot de voorste perceelsgrens 8 meter. De afstand van de gevellijn aan de interne ontsluitingswegen tot de voorste perceelsgrens bedraagt 5 meter. Met

deze maatvoering wordt beoogd dat parkeren en bevoorrading hoofdzakelijk aan de zij- en achterkant van de percelen plaatsvindt en aan de voorzijde een representatieve ruimte kan worden ingericht.

Om te komen tot een rustig en eenduidig straatbeeld staat minimaal 50% van de lengte van de voorgevel van gebouwen in de op de plankaart aangegeven gevellijn. In het bestemmingsplan is een ontheffing opgenomen om bebouwing op grotere afstand te situeren (afwijken van de voor 50% verplichte gevellijn). Dit kan in specifieke gevallen noodzakelijk zijn in verband met een optimalisering van de beeldkwaliteit en/of de (functionele) indeling van het bedrijfsperceel. Toepassing van deze ontheffing mag niet ten koste gaan van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Bij kavels gelijk of groter dan 2500 m² staan gebouwen op minimaal 4 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. Bij kavels kleiner dan 2500 m² is die afstand 3 meter. De afstand tot de achterste perceelsgrens is in alle gevallen minimaal 2,5 meter.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het bouwen op een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens indien blijkt dat de ruimtebehoefte ten behoeve van parkeren en bevoorrading zodanig is dat het in relatie met de omvang van de bedrijfskavel niet mogelijk is om het minimale bebouwingspercentage van 50% te realiseren.

Vanuit oogpunt van intensief ruimtegebruik (zie onder "bebouwingspercentage") is tevens onder voorwaarde ontheffing te verkrijgen voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

- de ontheffing mag uitsluitend worden verleend indien het anders niet mogelijk is op het betreffende bouwperceel een bebouwingspercentage van 70% te realiseren;
- er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden plaats;
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu.

Bebouwingspercentage

Per bedrijfsperceel dient ten minste 50% van het perceelsoppervlak te worden bebouwd. Hiermee wordt intensiever ruimtegebruik gestimuleerd en inefficiënt grondgebruik vermeden. Het is niet wenselijk dat bedrijven grote oppervlakken reserveren voor eventuele toekomstige uitbreidingen.

De gemeente streeft vanwege het aspect intensieve ruimtegebruik feitelijk naar een hoger bebouwingspercentage. Om een bebouwingspercentage van meer dan 70% te verkrijgen zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen teneinde aan één zijde van een bouwperceel een geringere afstand tot de

zijdelingse perceelsgrens toe te staan, mits aan de eerder genoemde voorwaarden wordt voldaan.

Hoogte

De hoogte van de bebouwing langs de randen dient beperkt te blijven tot ten hoogste 10,00 meter. Deze omvang komt overeen met de maatvoering van een eengezinswoning van 2 lagen met kap. In het centrale plandeel is de hoogte van de bebouwing in principe maximaal 12,00 meter.

Parkeren

Algemeen uitgangspunt is dat er in het openbaar gebied geen parkeervoorzieningen worden aangelegd. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

Op de bedrijfskavels dienen voldoende parkeerplaatsen voor eigen personeel en bezoekers te worden aangelegd. Hierbij wordt in ieder geval uitgegaan van de volgende parkeernorm:

- 1 parkeerplaats per 2 arbeidsplaatsen en;
- 1 parkeerplaats per 500 m² bedrijfsvloeroppervlak.

Deze parkeernorm biedt enige flexibiliteit voor bijvoorbeeld intensivering van de bedrijfsvoering en daarmee uitbreiding van de personeelsbezetting.

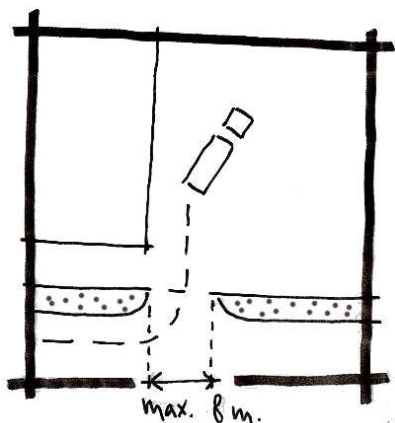
Naast voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein, moet ook sprake zijn van voldoende manoeuvreer- en opstelruimte voor vrachtwagens op de percelen. In het openbaar gebied van het bedrijvenpark zal een parkeerverbod worden ingesteld.

3. BEELDKWALITEIT OPENBAAR GEBIED

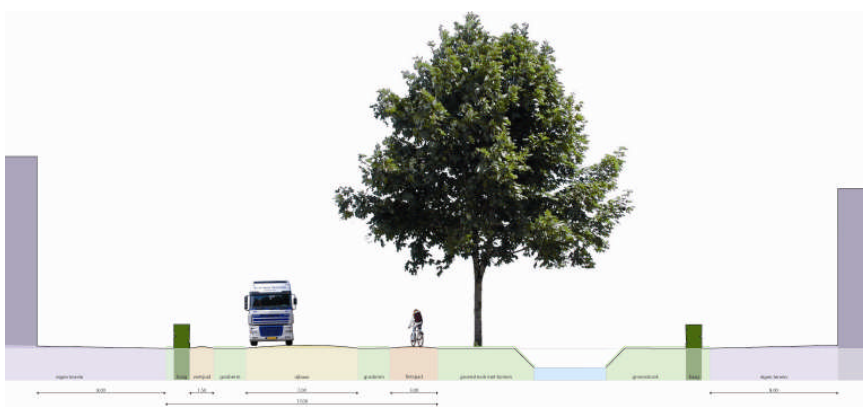
3.1. Hoofdindeling

Om de Kets-West I en II als een samenhangend gebied herkenbaar te maken, zal de inrichting van de openbare ruimte op vergelijkbare wijze behandeld worden. Hier sprake van een sterk en herkenbaar en overzichtelijk ruimtelijk profiel:

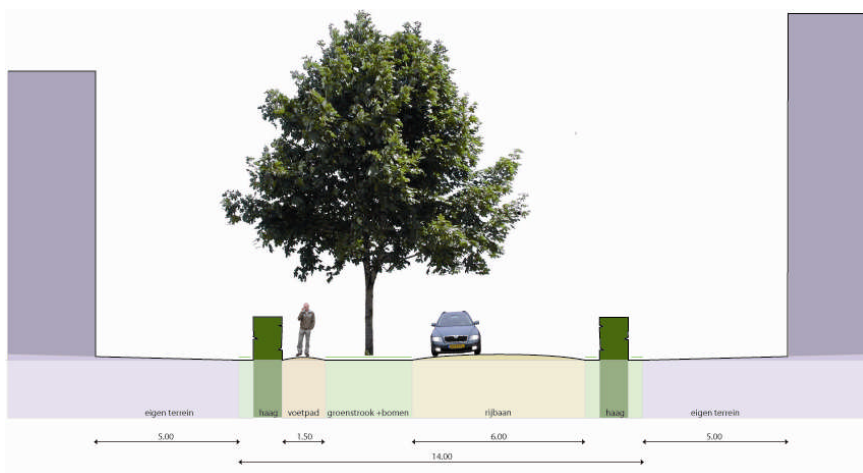
- De hoofdrijbaan is circa 7.00 meter (exclusief banden) breed;
- Ter weerszijden van de hoofdrijbaan worden bermen aangelegd. De breedte varieert door het afwisselend gebruik voor water-, groen-, wandel- en fietsvoorzieningen.
- Hierbij is van belang dat de bermen "strak" worden aangelegd in verband met een consequente doorvoering van de ontwerpaspecten als uitgevoerd op de Kets-West I.
- Langs de kavelgrenzen wordt op het openbare gebied een haag aangeplant, ter versterking van het landschappelijke beeld.
- Het aantal inritten dient zoveel mogelijk te worden beperkt (overwegend 1 per perceel) en bij voorkeur gecombineerd. De breedte van de toegangen tot de bedrijfsperven wordt tot een noodzakelijk minimum beperkt (maximaal 8 meter, exclusief bochtstralen), waarbij aandacht bestaat voor de verkeersveiligheid.



Maatvoering inrit



Profiel hoofdontsluiting



Profiel interne ontsluitingsweg



Ook het profiel van de interne ontsluitingsweg krijgt een herkenbare, eenduidige inrichting, bestaande uit:

- Een rijbaan met een breedte van 6 meter;
- Groene bermen aan weerszijden van de rijbaan, met aan één zijde laanbeplanting;
- Ook hier wordt gebruik gemaakt van hagen op openbaar gebied, langs de kavelgrenzen.
- Aan één zijde een trottoir, waardoor goede en veilige mogelijkheden bestaan voor voetgangers.

3.2. Inrichting

Verharding

Zoals aangegeven zal door middel van de vormgeving van de openbare ruimte in De Kets-West II een herkenbare relatie worden gelegd met De Kets-West I, waardoor het totale gebied als een ruimtelijk-functionele eenheid herkenbaar is. Dit uitgangspunt wordt ook doorgevoerd in de specifieke inrichting van het openbare gebied:

- de rijbaan wordt in asfalt uitgevoerd.
- de inrichting van de fietsvoorziening sluit aan op het beeld van de fietsontsluitingen in Kaatsheuvel.
- de trottoirs worden uitgevoerd in betonnen tegels, met eventueel een antracietkleurige toplaag;
- inritten zijn herkenbaar in de inrichting van de openbare ruimte en krijgen ten opzichte van de rijbaan (en uiteraard het trottoir) een afwijkende, maar subtiele behandeling wat betreft materialisatie, kleurstelling en/of legverband. Gebruik wordt gemaakt van betonklinkers.





Groen

De landelijke ligging maakt een “groene uitstraling” wenselijk. Dit wordt in een groenplan voor het openbaar gebied uitgewerkt. Bij dit groenplan wordt van de volgende principes uitgegaan:

- de ontsluiting vanaf de Antoniusstraat (Capelsestraat) verkrijgt een groene uitstraling. Deze weg wordt in ieder geval aan één zijde door laanbomen begeleid.
- een zelfde beplantingsbeeld is gewenst voor de doorgetrokken Belgiëstraat. Teneinde de ruimtewerking van de koer bij het verzorgingstehuis te maximaliseren, is het wenselijk de bomen alleen langs de noordkant van de rijbaan aan te brengen.
- Het soort en de omvang van de bomen is afgestemd op de inrichtingsprincipes van De Kets West I.
- Kabels en leidingen worden onder de trottoirs aangebracht.
- De inrichting van de bermen vindt plaats met lage beplanting (eenzijdig en strak vormgegeven).
- Teneinde het landschapsbeeld binnen de relatief beperkte ruimte te optimaliseren, zal met hagen (eenduidig en inheems sortiment) worden gewerkt als erfafscheiding en ter visuele afbakening van de voorerven. Hierdoor verkrijgt de uitwerking een duidelijk, herkenbaar thema. Dit kan tot een positief imago van het gehele bedrijvenpark bijdragen. Tevens ontstaat zo een stevig groen kader, waarbinnen verschillende architectonische expressies mogelijk zijn.
- Zowel aan de noord- als oostzijde van het terrein wordt een groene buffer gerealiseerd. Door de groene wegprofielen worden de percelen aan de noordzijde ingebed in een groen kader, waardoor een overgang naar het landschap ontstaat.



Groen straatprofiel en representatieve voorruimte, gecombineerd met “rooilijn-bebouwing” zorgt voor rustig straatbeeld

4. VISIE OP BEELDKWALITEIT BEDRIJVEN

4.1. Visie



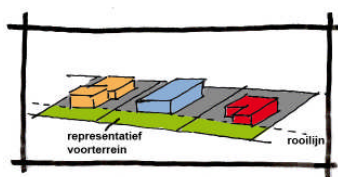
Industriële en hedendaagse vormgeving

Aan de inrichting van De Kets-West II als geheel en van de bedrijfskavels in het bijzonder zijn randvoorwaarden verbonden. Deze voorwaarden dienen het belang van elk bedrijf, aangezien gemeenschappelijke afspraken het optimaal functioneren van het individuele bedrijf en het bedrijvenpark bevorderen, de beeldkwaliteit van de openbare ruimte verzekeren en de kwaliteit van de individuele gebouwen stimuleren. Vandaar dat niet alleen criteria zijn opgenomen ten aanzien van bebouwing, maar ook met betrekking tot de buitenruimte op de bedrijfskavels.

Als uitgangspunt geldt dat de functie van het terrein wordt ondersteund door de architectuur. Dit komt tot uiting door een industriële en hedendaagse vormgeving. De verschijningsvorm wordt gebaseerd op eenvoudige, geometrische vormen. Vandaar dat de voorkeur wordt uitgesproken voor gebouwen met een plat dak. Door deze eenduidigheid wordt een rustig straatbeeld gecreëerd, waarbinnen meer mogelijkheden aanwezig zijn voor individuele vormgeving van gebouwen.

Verder geldt als algemeen principe dat binnen de kaders van het beeldkwaliteitplan, de verschillende bedrijven vrijheid wordt geboden om in architectuur, vorm/materialisering, het bedrijf individueel een identiteit en bedrijfsimago te bieden (met name ten aanzien van het representatieve c.q. kantoor- of showroomdeel van een bedrijf). Om deze diversiteit aan typen bedrijven en architectuur te kunnen realiseren, zijn samenhang en rust hierbij belangrijke voorwaarden. Om binnen die veelzijdigheid te komen tot een collectief beeld, wordt gestreefd naar een continue en samenhangende verschijningsvorm, door:

- Sterk en eenduidig groen kader in de openbare ruimte, gecombineerd met een groene inrichting van het voorterrein;
- Bebouwing (m.n. representatieve deel) staat in één rooilijn langs de verschillende wegen. Hiermee ontstaat een begeleidend wand en wordt, ondanks de variatie in hoogte en materiaalgebruik, een rustig en eenduidig straatbeeld gecreëerd. Onder voorwaarden biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om hiervan af te wijken.
- Afstemming tussen de bebouwing (m.n. de bedrijfshallen) en buitenruimte op naastgelegen percelen en de openbare ruimte in maatvoering, situering, materialisering en kleurstelling. Hiermee wordt een stedenbouwkundige eenheid verkregen (samenhang) en architectonische conflicten voorkomen. Het representatieve deel van de bebouwing zal zich sterker als individueel object kunnen presenteren.



Principe representatieve voorruimte, gecombineerd met "rooilijn-bebouwing" voor een rustig straatbeeld

Vraag en aanbod moeten goed op elkaar zijn afgestemd, ook in de toekomst. Dit betekent dat het bedrijvenpark, maar ook de gebouwen en

de specifieke vormgeving daarvan, flexibel genoeg moeten zijn om een tweede, derde en vierde generatie bedrijven een optimale plek te geven. Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk stapeling van functies en compacte bedrijfsgebouwen, bij voorkeur ook voor wat betreft het parkeren. Gebruik moet worden gemaakt van duurzame materialen in combinatie met een duurzame detaillering, zodat het gebouw ook in de tijd kwaliteit blijft uitstralen.

4.2. Deelgebieden en welstandsniveaus

In het plangebied is een aantal deelgebieden herkenbaar. Onderscheid vindt plaats op basis van ligging, alsmede de verwachte schaal van de bebouwing. De deelgebieden betreffen:

1. centraal middengebied, waarbij extra aandacht is vereist voor de bebouwing langs de hoofdontsluitingsweg.
2. zuid- en oostelijke rand met kleinschaliger bedrijven als overgangszone naar de percelen aan de Antoniusstraat en de koer.
3. zone langs de noordrand, het overgangsgebied naar het omliggende landschap.
4. Bebouwing nabij entrees tot het bedrijvenpark.

Tevens is een aantal hoekpunten van belang in verband met de zichtbaarheid en de ligging op belangrijke plekken langs de hoofdontsluiting. Deze zijn ook op onderstaande afbeelding met een blauwe aanduiding gemarkeerd. De uitwerking van deze hoeken heeft betrekking op het realiseren van een gebouw dat hier op (beide) aangelegene ontsluitingsstraten is georiënteerd met een representatief gevelbeeld en een overwegend groen voorterrein.



Deelgebieden

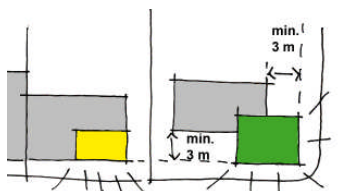
5. STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

Onderstaand volgen de stedenbouwkundige uitgangspunten die van toepassing zijn op het gehele bedrijvenpark.

5.1. Bebouwing en omgeving

Ten aanzien van de situering van gebouwen is het bestemmingsplan maatgevend. Aanvullend gelden de volgende voorwaarden:

- De hoofdrichting van de gevelvlakken is evenwijdig of haaks op de weg gesitueerd.
- Het bedrijf presenteert zich herkenbaar naar het openbaar gebied en het biedt in gevelbehandeling inzicht in de aard van de bedrijvigheid (materialisering, transparantie).
- Aan de voorzijde dienen in ieder geval de representatieve functies (kantorendeel, e.d.) op de rooilijn te worden gesitueerd.
- Bedrijfsruimten dienen bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd. Hierdoor wordt het straatbeeld sterker door de naar voren springende kantoorruimten bepaald, waardoor de representativiteit van het productiemilieu wordt versterkt.
- Op hoeksituaties is de bebouwing in deze hoek gesitueerd en zal zich ook (tweezijdig) oriënteren naar de openbare ruimte. De totale ruimte tussen bebouwing en de grens met de openbare ruimte wordt als (representatief) voorterrein beschouwd. In ieder geval geldt voor de op de afbeelding in hoofdstuk 4.2 aangeduide hoeksituaties dat hier sprake is van representatieve functies met de bijbehorende gevelbehandeling.
- Indien de bebouwing op een perceel bestaat uit meerdere (geschakelde) volumes en sprake is van een verschil in afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen, dan wordt dit verschil duidelijk zichtbaar gemaakt door een minimale tussenmaat van 3 meter. Ook als sprake is van een hoogteverschil tussen de volumes, dan wordt dit zichtbaar gemaakt door een minimale tussenmaat van 2 meter (zie 5.2). Hiermee wordt de volumewerking versterkt en hinderlijke aansluitingen voorkomen.



Principes volumewerking: gelijk of herkenbaar verschil



Onderscheid representatief-functioneel, transparantie, industriële vormgeving, herkenbare hoofdentree



Representatieve hoekbebouwing, afstemming hoogte



Teruggelegen bedrijfsdeel, oriëntatie en presentatie gevels naar openbaar gebied

De hiervoor genoemde maatvoeringen bieden mogelijkheden voor een open, groene inrichting, met voldoende maat op de percelen voor bebouwing en verkeersruimte. Parkeren en bevoorrading vindt hier dan ook overwegend plaats op de zij- en achterpercelen (achter de voorgevelrooilijn), met beperkte mogelijkheden voor bezoekersparkeren op het voorterrein. De voorterreinen krijgen een representatieve uitstraling.

5.2. Massa, vorm en architectonische verschijning

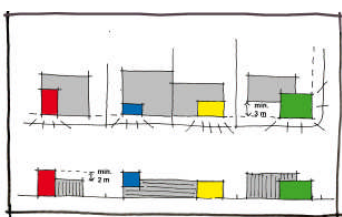
Massa en vorm



Rechthoekige bouwvolumes, afstemming van schaal, maat en bouwhoogte



Ronde vormen zijn ondergeschikt aan de rechthoekige basisvorm toegestaan



Onderscheid representativiteit – functioneel, afstemming volumes en begeleiden hoeksituaties

Ten aanzien van de toegestane bouwhoogten is het bestemmingsplan maatgevend. Aanvullend geldt dat behandeling van de bebouwing in verschillende volumes als uitgangspunt wordt gehanteerd, waarbij de functionele indeling van een bedrijf herkenbaar wordt gemaakt. Gebruik wordt gemaakt van eenduidige geometrische bouwvolumes of volgen de kavelgrens. Wel kan er sprake zijn van uitsnijdingen, inkepingen, overstekken. Ronde vormen worden alleen toegestaan op plekken die hiervoor aanleiding bieden of ondergeschikt zijn aan de rechthoekige hoofdvorm. De gebouwen worden overwegend plat afgedekt. Het gebruik van een (licht) gebogen of hellend daken is alleen in combinatie met een sedum- of grasdaken toegestaan. Toevoegingen op de daken, zoals installaties en zonnepanelen, zijn onderdeel van de ontwerpopgave.

In het ontwerp zal afstemming plaatsvinden van schaal en maatverhoudingen tussen de volumes onderling en de omliggende bebouwing. Indien bouwvolumes (vrijwel) tegen elkaar worden gerealiseerd (ook op naastgelegen percelen) en verschil in hoogte aanwezig is, geldt als voorwaarde dat dit hoogteverschil minimaal 2 meter bedraagt. Deze eis voorkomt architectonische en bouwtechnische hinderlijke aansluitingen van deze volumes en versterkt de volumewerking van de bebouwing.

Architectonische verschijning

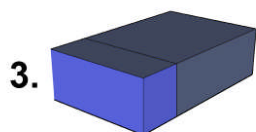
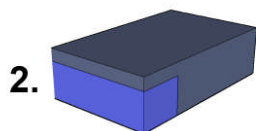
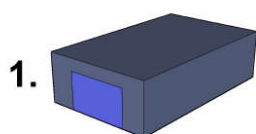
Bij de bouwplannen dient onderscheid te worden aangebracht in de uitstraling van de representatieve bedrijfsbebouwing en de functionele bedrijfsbebouwing. Met representatief wordt o.a. bedoeld een kantoor- of showroomfunctie, een gevel met raamopeningen, een verzorgde of "spannende" gevel e.d. Hiermee wordt het bebouwingsbeeld op het bedrijvenpark geleed en de individuele expressie van de verschillende bedrijven tot uiting gebracht (diversiteit). De bedrijfshallen zijn ingetogen en goed gedetailleerd vormgegeven. Het onderscheid wordt gecreëerd door middel van bouwhoogte, massa, kleur en/of materiaalgebruik. Uiteindelijk moet dit wel resulteren in een samenhangend ontwerp, duidelijk moet blijven dat het één bedrijf betreft.

Door de gewenste afstemming van met name de bedrijfsbebouwing op naastgelegen percelen, zullen de representatieve volumes (individuele expressie) nog meer als kenmerk voor de bedrijven functioneren.

Voorgaande betreft twee verschillende volumes, die doordat ze tegen elkaar geschoven zijn, één bedrijf vormen. Voorkomen moet echter worden dat dit resulteert in een relatief grote bedrijfshal, gecombineerd met een klein kantoordeel in één bouwlaag, waarin nauwelijks enige verwantschap in te herkennen is. Vandaar dat bij het creëren van onderscheid tussen representatief en functioneel de volgende voorwaarden gelden:

- Minimaal 30% van het naar de voorste perceelsgrens gekeerde geveleppervlak moet bestaan uit de representatieve functies.
- Het gebouwdeel met de representatieve functies heeft minimaal 2 bouwlagen.

Indien niet aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan, geldt dan ook de opgave deze twee functies (representatief en functioneel) te verenigen in min of meer één gebouw/volume. Ditzelfde is het geval indien bedrijfsmatige processen niet verenigbaar zijn in een samenstel van bouwvolumes en/of de bedrijfshal (gedeeltelijk) op de voorgevellijn wordt gesitueerd. De vereniging in min of meer één gebouw/volume kan in principe op verschillende manieren verwezenlijkt worden:



Vereniging in één gebouw

1. Bedrijven met een relatief klein kantoordeel

Beide functies zijn ondergebracht in één bouwvolume met overwegend één kleurstelling en één materiaalgebruik. Ter plaatse van het kantoordeel is de gevel van het gebouw meer opengewerkt en transparanter (entrees en ramen). Het kantoordeel is als het ware in het bedrijfsdeel geschoven en in de voorgevel zichtbaar gemaakt door een luxere uitstraling.

2. Bedrijven met een evenwichtig kantoordeel

Beide functies zijn ondergebracht in één samengesteld bouwvolume met één hoogte (met bijvoorbeeld een doorlopende daklijst). Het bedrijf bestaat nadrukkelijk uit één gebouw maar het kantoordeel vormt qua bouwstijl en/of kleur- en materiaalgebruik een duidelijk herkenbaar onderdeel. Het kantoordeel komt min of meer voort uit het bedrijfsdeel.

3. Bedrijven met een relatief groot kantoordeel

Beide functies zijn ondergebracht in meer zelfstandige volumes die samen één bedrijfsgebouw vormen. Door gelijkheid in hoogte en/of breedte, bouwstijl (een gesloten volume met gaten) en overeenkomsten in kleur- en materiaalgebruik vormen ze echter een duidelijke eenheid.



Beeldvorming vereniging in één gebouw



5.3. Detaillering, kleur en materiaal

Kleur en materiaal



Gebruik maken van moderne, industriële en hoogwaardige materialen

Evenals voor de bouwvorm geldt ook voor het kleur- en materiaalgebruik dat deze moet worden bepaald vanuit de gedachte dat de bedrijfsbebouwing op de kavel één samenhangend geheel vormt. In eerste instantie geldt dit voor de individuele kavels en daarnaast is dit van belang voor het bedrijvenpark als geheel. Voor het architectonische beeld van de (bedrijfs)bebouwing moet gezocht worden naar overeenkomsten en afstemming tussen de verschillende onderdelen van het gebouw, en niet naar al te grote contrastwerking. Het voorkomt een te opdringend karakter van het bedrijvenpark. Aangezien de architectuur de functie van het terrein moet ondersteunen, geldt dat gebruik gemaakt moet worden van moderne, industriële en hoogwaardige materialen als glas en metaal, waarbij gebruik wordt gemaakt van een hoogwaardige detaillering. Het gebruik van metselwerk is alleen op ingetogen wijze (donkere kleurstelling) toegestaan. De voorkeur wordt uitgesproken voor de toepassing van een antraciete / donkerpaarse (industriële) kleurstelling. Het gebruik van donkerbruine of –rode kleurstelling van de baksteen is toegestaan, mits voor minimaal 10% van het gevelvlak (excl. gevelopeningen) van het representatieve deel in kleurstelling en/of materialisatie wordt gerefereerd naar de bedrijfsmatige bestemming van de bebouwing. Voor de zuid- en oostrand van het bedrijvenpark gelden afwijkende voorwaarden ten aanzien van kleurstelling en het gebruik van metselwerk en hout (zie ook 6.2). Het gebruik van natuursteen als accenten binnen de representatieve gedeeltes is mogelijk, mits toegepast in een donkere kleurstelling conform de vereisten voor het metselwerk. Monumentaliteit moet hierbij worden voorkomen.

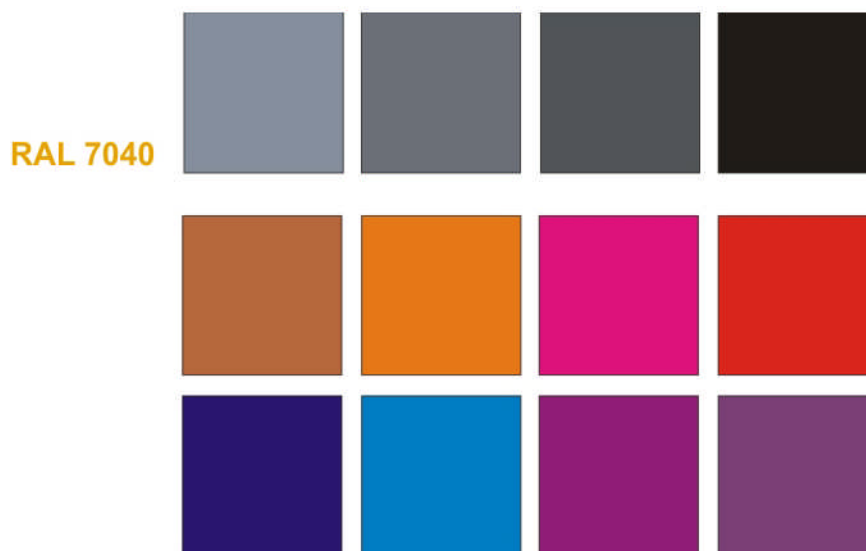


Voorkeur voor industriële kleurstelling



Onder voorwaarden is het gebruik van (donker)bruin en –rood gekleurd metselwerk toegestaan

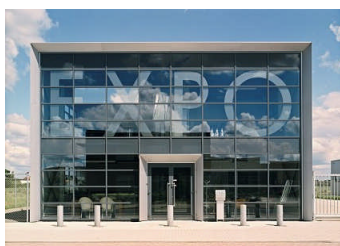
De onderlinge afstemming tussen de bedrijven wordt bereikt door het min of meer vast te leggen van het kleur- en materiaalgebruik van de bedrijfshal. Als uitgangspunt voor het bedrijvenpark geldt over het algemeen voor bedrijfshallen de kleurstelling (donker)grijs tot zwart. De ondergrens is gesteld op grijs met het RAL-nummer 7040. Voor het representatieve kantoordeel of onderdelen gelden diepe/verzadigde kleuren als uitgangspunt (dus géén wit of geel). Lichte kleurstellingen, eventueel gecombineerd met natuurlijke materialen als hout, zijn alleen ondergeschikt (accentvorming) toegestaan. Hieronder zijn de gewenste kleuren weergegeven.



Gewenste kleurstelling (boven: bedrijfshal, onder: representatieve functies)

Detallering

Entrees



Herkenbare en zichtbare entrees, voorkomen monumentaliteit

De entrees en de meest representatieve functie(s) en gevel(s) van het bedrijf worden gesitueerd aan en gericht op de ontsluitingswegen c.q. het representatieve voorterrein. Op hoeksituaties is het representatieve deel van de bebouwing op deze hoek gesitueerd en zal zich ook hiernaar (tweezijdig) oriënteren. De kavels die tevens grenzen aan de ontsluitingsweg, maar daar niet vanaf ontsloten worden, zullen ook een representatieve gevel hiernaar moeten richten.

De situering van de hoofdentree in de architectuur is voor de bezoeker/gebruiker duidelijk herkenbaar om zo de systematiek c.q. logistiek van het bedrijf en de kavelinrichting duidelijk te maken. Het vereenvoudigt voor de bezoeker de oriëntatie op het bedrijf.

Monumentaliteit moet daarbij worden vermeden. De entree wordt binnen het hoofdvolume opgenomen of de aan- of opbouw maakt zich dusdanig los dat beide hun geometrische vorm behouden.



Gevelopeningen in naar openbare ruimte gekeerde gevel van de bedrijfshal



Hoogwaardige, zorgvuldige en duurzame detaillering

Transparantie

Voorkomen moet worden dat het bedrijvenpark uiteindelijk wordt gedomineerd door dichte en saaie “bedrijfsdozen”. Niet alleen moet de functie van het gebied door middel van de vormgeving herkenbaar zijn, ook door middel van een open en/of (semi-)transparante karakter van de gebouwen wordt inzichtelijk gemaakt wat voor type bedrijf zich op een specifiek perceel heeft gevestigd. Door toepassing van glas, matglazen bouwstenen e.d. ontstaat het transparante karakter. Daarnaast worden grote gevelvlakken hierdoor geleed c.q. visueel verkleind.

De te ontwikkelen gebouwen krijgen daarmee een duidelijke relatie met de omgeving. De werknemers en de gebruikers van deze ruimten hebben mede hierdoor steeds een zekere relatie met de ruimtelijke omgeving van de bedrijven. Omgekeerd kan vanuit deze omgeving een bijzondere relatie ontstaan met het productie- en werkproces in deze ruimten. Hiermee wordt extra dynamiek aan het bedrijvenpark toegevoegd en zal het een interessanter gebied kunnen worden, als onderdeel van de dorpsstructuur. Open en transparant laat zich goed combineren met een moderne architectuur. Om verzekerd te zijn van voldoende transparantie in het gevelbeeld geldt dat een minimum percentage van 10% van het gevelvlak, van het bedrijfsdeel dat is gericht op de openbare ruimte, moet bestaan uit (semi-) transparant materiaal. Omdat de functie van de bebouwing in de vormgeving herkenbaar moet zijn, is tevens een maximum percentage van 40% toepassing. Voor het representatieve deel van het bedrijf geldt deze minimale en maximale eis niet, omdat hier vanzelfsprekend een meer transparante gevel toegepast zal worden.

Sprake dient te zijn van een hoogwaardige, zorgvuldige en duurzame detaillering. Dit betekent onder andere:

- Geen hemelwaterafvoer langs de gevel en (indien van toepassing) gebruik maken van blinde verbindingen tussen sandwichpanelen.
- Indien parkeren op of (deels) onder de bebouwing plaatsvindt, dan maakt de visuele afscherming hiervan onderdeel uit van de architectonische opgave.
- De situering en vormgeving van eventuele installaties zijn onderdeel van het ontwerp. Technische installaties op het dak dienen niet zichtbaar te zijn vanaf het maaiveld of zijn dusdanig geïntegreerd in het ontwerp dat zij niet als storend element worden ervaren.
- Overkragingen, insnijdingen of uitstekende volumes worden niet ondersteund met kolommen of penanten om de ruimtelijke werking van de volumes goed tot hun recht te laten komen.
- Verlichtingsarmaturen t.b.v. het aanlichten van het gebouw dienen te worden meeontworpen met de gevel.
- Brandtrappen en vluchtroutes worden op eigen terrein opgelost en in het ontwerp geïntegreerd.
- Indien laad-/losdeuren c.q. loadingdocks zichtbaar zijn van de openbare ruimte, dan maken zij onderdeel uit van de ontwerpopgave.

5.4. Reclame-uitingen

Gevelreclame

De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand, de kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven. Deze mag niet door een rommelige en schreeuwerige reclame worden weggedrukt. Het moet ingetogen en integraal worden vormgegeven in het gevelbeeld. Vandaar dat reclame-uitingen als integraal onderdeel van de architectuur in het gevelbeeld meeontworpen worden en mede daardoor een bescheiden omvang innemen:

- De reclame-uiting mag niet op het dak worden geplaatst, maar op de gevel.
- Bij voorkeur wordt de reclame-uiting gekoppeld aan de representatieve bedrijfsbebouwing (kantoren, showrooms e.d.).
- De oriëntatie is op de (belangrijkste) openbare ruimte.
- De reclame-uiting is onderdeel van de gevel of wordt zo vlak mogelijk tegen de gevel gehangen.
- Alleen de bedrijfsnaam, product of dienst mag kenbaar worden gemaakt op de gevel.
- Gebruik wordt gemaakt van open letters.
- Het gebruik van lichtbakken en signaalkleuren is niet toegestaan.

Reclame-uitingen in de buitenruimte

In het kader van parkmanagement zal de gemeente zorgdragen voor één type entreebord op de bedrijfsperven. Ten behoeve van eenduidigheid en helderheid, wordt dit type op het gehele bedrijvenpark gehanteerd. Hierbij gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- Per perceel is het mogelijk om maximaal één entreebord/zuil te plaatsen. Dit betekent dat op een perceel met een bedrijfsverzamelgebouw ook maximaal één entreebord wordt geplaatst, met daarop ruimte voor alle daar gevestigde bedrijven.
- De maatvoering betreft maximaal 1,75 meter hoog en 1 meter breed.
- Op het entreebord/zuil mogen alleen de bedrijfsnaam en/of het huisnummer kenbaar worden gemaakt.
- Donkere kleurstelling, geen signaalkleuren, met een licht lettertype.

Ten aanzien van het gebruik van vlaggenmasten geldt het volgende:

- Per perceel zijn maximaal 3 vlaggenmasten toegestaan.
- Deze hebben een maximale hoogte van 4 meter.
- De vlag heeft een maximaal oppervlak van 2 m².



Ingetogen vormgeving reclame-uitingen, in evenwicht met de architectuur



Beeldvorming entreebord / zuil

5.5. Inrichting voorterreinen

Algemeen



Representatieve, groene inrichting voorruimte

In de openbare ruimte mag niet worden geparkeerd en vinden ook geen laad- en losbewegingen plaats. In geen geval is een tijdelijke blokkade van de (hoofd)rijbaan toegestaan. Met andere woorden, er mag geen openbaar terrein worden gebruikt als bedrijfsperceel. Hiermee wordt het ruimtelijk profiel zo min mogelijk door verharding gedomineerd en blijven bedrijfspercelen te allen tijden bereikbaar. Het wegbeeld wordt bepaald door de begeleidende groenvoorzieningen.

De wegen op De Kets West II laten een groen wegprofiel zien. Op openbaar gebied wordt langs de bedrijfskavels een haag aangeplant. Deze versterkt het groene kader waarbinnen de bedrijfspercelen een plek krijgen. De hagen verzachten het straatbeeld en ondersteunen de lijnvorming en de eenheid in het straatbeeld. Hiermee wordt een doorgaand groen beeld gecreëerd en versterkt de groene (parkachtige) uitstraling van het openbare gebied. De haag vormt het element dat continu als omlijsting fungeert en voor samenhang zorgt. Het geeft een eenduidige en heldere overgang van openbaar naar privé en daarmee onderdeel van het collectieve kader waarbinnen individuele expressies mogelijk zijn. Dit groene karakter moet zoveel mogelijk worden doorgezet op de voorterreinen van de bedrijfskavels, waardoor een rustig, eenduidig en helder beeld ontstaat.

Naast de inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving van de gebouwen, bepaalt ook de inrichting van het onbebouwde terrein op de percelen mede de kwaliteit van het bedrijvenpark. Dit geldt met name voor de naar de straat gekeerde voorterreinen. Als voorterrein wordt aangemerkt het gehele deel van de buitenruimte dat zich tussen de gevellijn en de voorste perceelsgrens bevindt, alsmede het deel van de buitenruimte tot 5 meter achter de gevellijn (c.q. de eerste 10 meter danwel 13 meter van het perceel vanaf de voorste perceelsgrens). Aan het voorterrein moet dan ook de nodige aandacht worden besteed, om het beoogde beeld te creëren dat duurzaam kwaliteit behoudt (voorkomen verrommeling). Deze eenduidigheid betreft onder meer de positionering van de inritten, de relatie tot de hoofdentree van het bedrijfscomplex en de hoofdinrichting van de parkeeraccommodatie. Ook daar waar achter- of zijpercelen grenzen aan openbaar gebied of direct langs privéterrein zijn gelegen, dient aandacht te bestaan voor een nette en groene uitstraling van de buitenruimte.

Om de kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte van de percelen, en dus van het gehele bedrijvenpark, duurzaam in stand te houden, zal het onderhoud van het groen opgenomen worden in het parkmanagement.

Een inrichtingsplan is onderdeel van de bouwaanvraag en wordt in samenhang met het bouwplan en de omgeving beoordeeld. In het

inrichtingsplan worden parkeerplaatsen, de ruimte voor manoeuvreren, laden en lossen, de materialisering van de verhardingen, beplanting en overige inrichtingselementen aangegeven. Uiteraard is sociale veiligheid hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De terreininrichting is ingetogen vormgegeven en ondersteunt het architectonische beeld en functie. Voor het realiseren en behouden van een rustig en helder straatbeeld zal de inrichting van de buitenruimte een eenduidige, zakelijke uitstraling verkrijgen. In beeld, kleurstelling en materialisering wordt het beeld van de openbare ruimte doorgezet op de percelen. De hagen zorgen voor een duidelijk onderscheid openbaar-privé. Door middel van subtiele detaillering is het genuanceerd herkenbaar maken van het privé-terrein toegestaan, dit is echter duidelijk ondergeschikt aan het grotere geheel.



Groene representatieve inrichting voorterrein, hagen op perceelsgrenzen, ruimte voor bezoekersparkeren, herkenbaar verschil in situering gebouwen, open uitstraling gevels

Verharding

Om het beeld van de openbare ruimte door te zetten op de bedrijfspercelen zal in de verharding gebruik worden gemaakt van betonklinkers (geen asfalt). De kleurstelling is overwegend vergelijkbaar of donkerder in vergelijking met de trottoirs in het openbaar gebied. De subtiele herkenbaarheid van het privé-gebied kan plaatsvinden door middel van kleurnuances, formaat van de klinkers en het legpatroon.

Groen

De attractiviteit van het bedrijvenpark wordt versterkt door op bedrijfskavels groenvoorzieningen aan te brengen. Dit groen dient in sortiment een geheel te vormen met het openbaar groen in de aangrenzende openbare ruimte. Om te komen tot een eenduidige omgevingsarchitectuur, alsmede ter verhoging van het representatief karakter en het beperken van het onderhoud, wordt de inrichting van buitenruimten van naast elkaar gelegen percelen op elkaar afgestemd. Hiermee wordt een rustig aanzien van het gehele bedrijvenpark

verkregen, wordt de functionele eenheid benadrukt, vergroot de herkenbaarheid van de parkeersituatie en biedt tevens betere mogelijkheden voor individuele expressies van de gebouwen. In ieder geval geldt dat gebruik gemaakt moet worden van inheemse soorten (dus geen coniferen e.d.).

Het merendeel van de groenvoorzieningen moet tussen de voorgevelrooilijn en het openbare gebied aangelegd. Hiermee wordt bewerkstelligd, dat de straten een groene uitstraling krijgen. Het visueel – ruimtelijk rendement van het groen wordt hiermee vergroot en de ruimtewerking van het groen versterkt. Uniformiteit draagt bij de “rust, eenvoud en herkenbaarheid” van De Kets-West II, waardoor het eenduidige kader ontstaat waarbinnen de verschillende gebouwen ingepast kunnen worden, zonder dat dit ten koste gaat van het gemeenschappelijke beeld (bedrijvenpark als herkenbare eenheid). Om dit te bewerkstelligen gelden de volgende percentages voor de voorterreinen:

- Maximaal 20% wordt benut voor de bezoekersparkeerplaatsen (excl. in-/toerit).
- Minimaal 30% bestaat uit groenvoorzieningen.
- Het resterende deel is flexibel inzetbaar, waarbij de inzet is het percentage groen verder te optimaliseren.

Indien ruimtelijke kenmerken dit noodzakelijk maken, bijvoorbeeld vanwege de specifieke vorm van een perceel, is afwijking van bovenstaande percentages mogelijk.

Hekwerken

De bedrijfspercelen worden omkaderd door haagbeplanting op openbaar gebied. Dit vormt een duidelijke overgang van openbaar naar privé. Indien er op privéterrein behoefte bestaat deze overgang te versterken, dan geldt als uitgangspunt dat dit plaatsvindt door middel van een groene invulling met hagen (gelijk sortiment als de hagen op openbaar gebied). Aanvullende voorzieningen als hekwerken zijn vanuit de beeldvorming in mindere mate gewenst. Mocht vanwege zwaarwegende argumenten toch blijken dat een hekwerk noodzakelijk is om (delen van) een perceel af te sluiten, dan is dit onder voorwaarden toegestaan:

- Het toepassen van hekwerken dient tot een minimum te worden beperkt. De uitstraling is in vormgeving en maatvoering ondergeschikt aan het groen in de buitenruimte en is (zeer) transparant (ingetogen vormgeving).
- De plaatsing van hekwerken is onderdeel van de inrichtingsplannen. De situering en vormgeving van hekwerken op naastgelegen percelen worden bij voorkeur op elkaar afgestemd: zoveel mogelijk gelijke vormgeving en positionering voor het tegengaan van een rommelig beeld.
- Hekwerken in de buitenruimte van de percelen, gelegen tussen de voorgevels van de vanaf de openbare ruimte zichtbare bebouwing



Groen, collectief kader rondom percelen



Haag als erfafscheiding op zijdelingse perceelsgrenzen



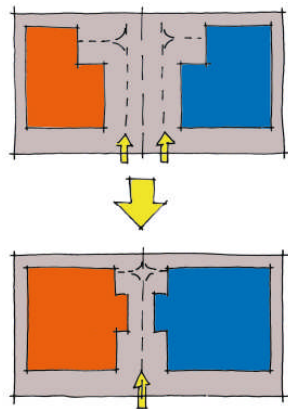
Hekwerken hoger dan 1 meter achter de gevellijn van de bedrijfshal geplaatst, open hekwerk met donkere kleurstelling

- (zowel representatieve deel als bedrijfsdeel), hebben een maximale hoogte van 1 meter en zijn bovendien onzichtbaar gemaakt (c.q. “ingepakt”) vanaf de openbare ruimte door een haagbeplanting.
- Hekwerken langs de openbare ruimte zijn 0,5 meter vanaf de perceelsgrens geplaatst. De ruimte voor het hekwerk wordt benut voor een verbreding van de haag die op openbaar gebied wordt ingeplant (gelijk sortiment).
 - Hekwerken op de zijdelingse perceelsgrenzen (op de begrenzing van 2 percelen) zijn op deze grens geplaatst en tevens onzichtbaar gemaakt door de plaatsing van een haag aan weerszijden van de afscheiding. Ook deze haag is in sortiment gelijk aan die op de openbare ruimte.
 - Hekwerken hoger dan 1 meter hebben tevens een maximale hoogte van 2 meter en zijn alleen toegestaan op 0,5 meter achter de voorgevel van dat gebouwdeel dat ter plaatse de kortste afstand heeft tot de zijdelings perceelsgrens. Hier is het inpakken met een haag niet noodzakelijk.
 - Daar waar bedrijfspercelen met de zij- of achterkant grenzen aan openbaar gebied zal de inrichting een open, groen karakter hebben of worden begrensd door een haag op eigen terrein (maximaal 2 meter hoog). Hekwerken zijn ook hier alleen toegestaan, indien zij worden “ingepakt” door een haag.
 - Een open hekwerk wordt voorgeschreven, daar hiermee een visuele relatie tussen het openbaar domein en de gebouwen gehandhaafd blijft.
 - Kleur: zwart (RAL 9011).
 - Vormgeving: spijlen in verticale richting met minimaal 10 cm. als tussenruimte (dagmaat).
 - Bovenkant hekwerk met vrije spijlen.

Alleen onder zwaarwegende omstandigheden is afwijking van bovenstaande mogelijk.

Ontsluiting, expeditie en parkeren

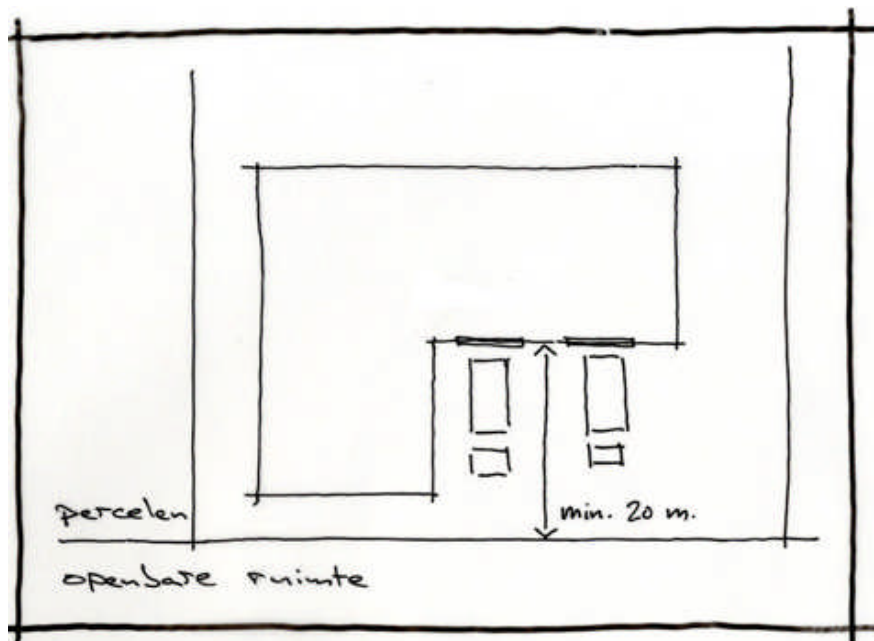
In alle gevallen dient met de vestiging van bedrijven op De Kets-West II rekening te worden gehouden met het beoogde (representatieve) groene karakter van het profiel van de wegen. Het aantal inritten op het openbaar gebied dient dan ook te worden beperkt om doorbreking van de openbare groenstructuur zoveel mogelijk te voorkomen (zie ook de gemeentelijke “Beleidsregels ten aanzien van uitwegvergunningen”). In principe geldt dat elk perceel maximaal 1 uitrit krijgt. Alleen onder specifieke ruimtelijke omstandigheden of zwaarwegende argumenten is een tweede inrit toegestaan. De inritten hebben een maximale breedte van 8 meter (excl. draaicirkel). De inritten van naast elkaar gelegen percelen zijn zoveel als mogelijk naast elkaar gesitueerd. Op deze wijze wordt de lijnvorming van de groenstructuur zoveel mogelijk behouden.



Ruimtetwinst door gecombineerde inrit

Door het combineren van de inritten door naastgelegen percelen is een significante ruimtetwinst te behalen. De manoeuvreerruimte van zowel vracht- als personenauto's kan worden gecombineerd, waardoor meer mogelijkheden ontstaan voor bebouwing en een representatieve inrichting van de voorterreinen. Daarnaast blijft het aantal inritten en daarmee het aantal doorsnijdingen van de groenstructuur beperkt. Het laden en lossen dient net als het parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Bij laad- en losruimten dient op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar te zijn voor het parkeren en manoeuvreren van vrachtwagens. Laden en lossen vindt in principe plaats op de zij- en/of achterpercelen. Onder voorwaarden is laden en lossen aan de voorzijde toegestaan:

- Aan de voorzijden zijn alleen laaddeuren toegestaan (geen loading docks), waarbij een maximaal geldt van 2 laaddeuren.
- De laaddeuren zijn opgenomen in een gebouwdeel dat op minimaal 20 meter van de voorste perceelsgrens is gesitueerd.



Maximaal 2 laaddeuren aan voorzijde toegestaan, afstand tot perceelsgrens is hierbij minimaal 20 meter

Parkeren in de openbare ruimte is niet toegestaan, parkeren vindt dus plaats op eigen terrein. Uiteraard is parkeren in/op/onder de bebouwing toegestaan en prevaleert zelfs vanwege de mogelijkheden die hierdoor ontstaan ten behoeve van intensief ruimtegebruik. Daarnaast is het voor nabij gelegen bedrijfskavels mogelijk een collectieve parkeervoorziening in te richten (op "eigen terrein"), waardoor verdere ruimtebesparing kan plaatsvinden.

Een parkeerplaats is nooit direct van de openbare ruimte bereikbaar, maar alleen via de inrit (eigen terrein). Voor het parkeren van personenauto's op eigen terrein, moet rekening worden gehouden met ruimtereservering voor de plaatsen zelf en een rijbaan. Parkeren vindt overwegend plaats op de zij- en achterpercelen (5 meter achter de voorgevelrooilijn), met een deel bezoekersparkeren aan de voorzijde. De voorterreinen krijgen daarmee een representatieve uitstraling.

Om het gebruik van de fiets als transportmiddel te bevorderen zijn tevens voldoende en goed uitgeruste fietsstallingen nodig. Uitgangspunt is dat per bedrijf of instelling een eigen fietsstalling wordt gerealiseerd. De vormgeving en situering van deze voorzieningen (achterzijde percelen) zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp (inpandig) en/of inrichting van de kavel. Deze voorziening is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



Onderdeel van ontwerpopgave: fietsstalling en buitenopslag inpandig of niet zichtbaar vanuit openbare ruimte

Buitenopslag

Buitenopslag tast de representativiteit van het bedrijvenpark aan. Voor het gehele bedrijvenpark geldt het streven om deze opslag zoveel mogelijk inpandig te doen plaatsvinden. Indien toch buitenopslag plaatsvindt, dan is dit uit het zicht van de openbare ruimte gesitueerd. Indien hiervoor afschermende elementen voor benodigd zijn, dan zijn deze onderdeel van de ontwerpopgave. Buitenopslag aan de voorzijde is niet toegestaan.

6. AANVULLENDE VOORWAARDEN DEELGEBIEDEN

In het voorgaande hoofdstuk zijn stedenbouwkundige voorwaarden opgenomen om deze beoogde beeldkwaliteit te realiseren. Deze voorwaarden worden als algemeen geldend voor het gehele bedrijvenpark geacht. Aanvullend gelden voor de deelgebieden de navolgende criteria.

6.1. Deelgebied 1: Centrale zone

Bebouwing en omgeving

De centrale zone in het bedrijvenpark is ingeklemd tussen de hoofdontsluitingsroute en de zuidelijke interne ontsluitingsweg. Het beslaat een belangrijk deel van het bedrijvenpark. De centrale zone zal met name ruimte bieden aan de grotere bedrijven en gebouwen. Indien ook kleinere percelen hier een plek krijgen, zullen deze in principe aan de oostzijde van dit deelgebied worden ingepast.

Massa, vorm en architectonische verschijning

Vanwege de ligging aan de hoofdontsluitingsweg van De Kets-West zullen de (zichtbare) gebouwen langs de noord- en westrand van dit deelgebied daarbij een hogere beeldkwaliteit vereisen dan de gebouwen aan de interne ontsluitingsweg. Dit geldt met name voor de hoekpercelen. Dit neemt niet weg dat ook aan de interne ontsluitingsweg een hoge beeldkwaliteit voorwaarde is. Het totale bedrijvenpark moet ruimtelijke kwaliteit uitstralen.

Detailering, kleur en materiaal

Voor dit deelgebied gelden geen aanvullende of specifieke eisen ten aanzien van detailering, kleur en materiaal.



6.2. Deelgebied 2: Zuid- en ooststrand

Bebouwing en omgeving

De zuidrand sluit aan op de bestaande percelen aan de Antoniusstraat en de “koer” aan de Belgiëstraat (Stichting MaasDuinen). Deze zone vormt dus de overgang met kleinschaliger bebouwingsstructuren. Dit komt in het bestemmingsplan tot uiting door een lagere bouwhoogte en milieucategorisering. Door hier ook, onder voorwaarde, een grotere differentiatie toe te staan in beeldkwaliteit wordt een overgang verkregen naar de gemêleerde lintbebouwing aan de Antoniusstraat.



Massa, vorm en architectonische verschijning

In deze zone zullen hoofdzakelijk de kleinere bedrijven zich vestigen. Bebouwing zal een kleinschalig karakter verkrijgen met een ingetogen vormgeving.

Detallering, kleur en materiaal

Het kantoor- of showroomvolume wordt bij voorkeur uitgevoerd in natuurlijke materialen (baksteen, hout). De kleurstelling hiervan is donkerrood of donkerbruin. Voor maximaal 25% van de bedrijfsperven is een lichte kleurstelling toegestaan. Ook hier geldt als voorwaarde dat minimaal 10% van het gevelvlak (excl. gevelopeningen) van het representatieve deel in kleurstelling en/of materialisatie wordt gerefereerd naar de bedrijfsmatige bestemming van de bebouwing.

6.3. Deelgebied 3: Noordrand

Bebouwing en omgeving

De noordrand vormt het overgangsgebied naar de landelijke omgeving ten noorden van De Kets-West II. Door het stratenpatroon heeft dit deelgebied een opener karakter, waarbij de bedrijfspercelen worden geled door de groenstructuren in de openbare ruimte. Hierdoor ontstaan goede mogelijkheden voor individualistisch vormgegeven bebouwing. Daarbij verdient het de voorkeur om op de tussengelegen perceelsgrenzen opgaande groenelementen aan te brengen, waardoor de landschappelijke geleding in het openbare gebied wordt doorgezet op de bedrijfspercelen en hierdoor bebouwing een eigen karakter kan verkrijgen binnen dit groene kader. Deze ruimte kan bijvoorbeeld functioneel worden benut door (collectief) parkeren “onder een groen bladerdek”. De mate van noodzakelijke afstemming tussen de inrichting en vormgeving van bebouwing op naastgelegen percelen is afhankelijk of en hoe deze groenelementen op de perceelsscheiding worden aangebracht.



Massa, vorm en architectonische verschijning

Door middel van de massa, vorm en architectonische verschijning wordt een overgang verkregen tussen het bedrijvenpark en het omliggende landschap. Het gebruik van een (licht) gebogen of hellend dak in combinatie met een sedum- of grasdaken is in ieder geval voor het representatieve deel van het bedrijf verplicht.

Detallering, kleur en materiaal

Aangezien dit deelgebied de overgang vormt met de landschappelijke omgeving ten noord(oosten) van De Kets West II, zal hier gebruik worden gemaakt van een donkere kleurstelling en ingetogen materiaalgebruik voor zowel het representatieve als het bedrijfsdeel.

6.4. Deelgebied 4: Entreegebouwen

Bebouwing en omgeving

De bebouwing op de hoekpunten van deze zuid- en oostrand vormen de entrees tot het bedrijvenpark. Meer dan in de rest van de zuid- en oostrand dient hier aandacht te zijn voor representatieve en uitnodigende architectuur. Met de vormgeving van de entreegebouwen wordt tevens bewerkstelligd dat een duidelijke “kop” en “staart” aan deze zone wordt gegeven.



ronde hoekoplossing, lichte kleurstelling toegestaan

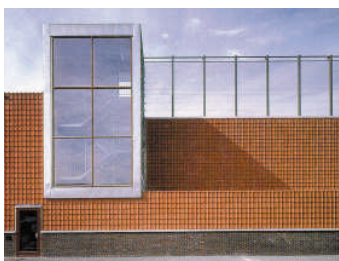
Een open en transparante uitstraling is vereist. Met name voor het entreegebouw aan de Capelsestraat is een showroom-achtige invulling gewenst. Het gebouw staat in het water, waardoor het duidelijk als markant object bij de entree herkenbaar wordt. Tevens ontstaat hierdoor een souterrain, waarmee de etalagefunctie van het gebouw kan worden geoptimaliseerd. Het gebouw wordt via een brug ontsloten, waardoor de entree meer allure krijgt.

Massa, vorm en architectonische verschijning

- De bebouwing heeft voldoende hoogte om de entrees te benadrukken (minimaal 6 meter).
- Bebouwing verkrijgt in de noordoosthoek in ieder geval een verticale geleding (markeren entree) door geleding van de massa en/of de wijze waarop gevelelementen worden opgenomen. Deze verticale geleding kan eventueel worden gecombineerd met een horizontale geleding als een luifel.

Het entreegebouw in de zuidwesthoek is sterk horizontaal geled door middel van gevelopeningen en/of een luifel. Dit begeleidt de ontsluitingsweg c.q. vormt de vertaling van de langgerekte vorm van het gebouw. Door de entree op te nemen als een verticaal geled element wordt de oriëntatie daarop bevorderd, maar vormt dit tevens een geleding van de bouwmasa.

- Ten opzichte van de bebouwing in de zuid- en oostrand is meer expressievere bebouwing toegestaan.
- Hoekpunten mogen worden afgerond om de hoeksituatie van het gebouw te benadrukken.



Horizontale en verticale geleding, combinatie industriële en natuurlijke materialen

Detallering, kleur en materiaal

- Daar waar voor de zuid- en oostrand hoofdzakelijk gedekte materialen worden toegepast, zijn voor de entreegebouwen tevens meer lichtere kleurstellingen toegestaan.
- De verplichting voor het hanteren van natuurlijke materialen (baksteen, hout) voor de representatieve volumes, zoals opgenomen in de criteria voor de zuid- en oostrand, is voor de entreegebouwen niet van toepassing. Het kantoor- of showroomvolume moet geheel of gedeeltelijk (significant oppervlak) bestaan uit industriële materialen.



*Diepe negges voor extra plasticiteit
gevelbeeld en schanskorven*

- Door middel van een vlakverdeling (gevelopeningen, kleur- en/of materiaalgebruik) worden grotere aanééngesloten dichte gevels geleed.
- Door bij gevelopeningen gebruik te maken van diepe negges en/of uitkragingen wordt plasticiteit aan de gevels gegeven.
- De vormgeving (en detaillering!) van de aansluiting op het water van het entreegebouw in de zuidwesthoek bepaald mede de (duurzame) kwaliteit en is daarom onderdeel van de ontwerpopgave. Het gebouw verkrijgt een duidelijke basis door deze met natuurlijke materialen met een robuuste uitstraling vorm te geven (bijvoorbeeld schanskorven). Hierin kunnen gevelopeningen worden “uitgesneden”.

GEMEENTE LOON OP ZAND

Beeldkwaliteitplan bedrijvenpark

“De Kets-West II”

Bijlage: Samenvatting per deelgebied



	Algemene criteria
Bebouwing en omgeving	De hoofdrichting van de gevelvlakken is evenwijdig of haaks op de wegas gesitueerd. Het bedrijf presenteert zich herkenbaar naar het openbaar gebied en het biedt in gevelbehandeling inzicht in de aard van de bedrijvigheid (materialisering, transparantie). Aan de voorzijde dienen in ieder geval de representatieve functies (kantorendeel, e.d.) op de rooilijn te worden gesitueerd.
	Bedrijfsruimten dienen bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd.
	Op hoeksituaties is de bebouwing in deze hoek gesitueerd en zal zich ook (tweezijdig) oriënteren naar de openbare ruimte. De totale ruimte tussen bebouwing en de grens met de openbare ruimte wordt als (representatief) voorterrein beschouwd.
	Indien de bebouwing op een perceel bestaat uit meerdere (geschakelde) volumes en sprake is van een verschil in afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen, dan wordt dit verschil duidelijk zichtbaar gemaakt door een minimale tussenmaat van 3 meter. Ook als sprake is van een hoogteverschil tussen de volumes, dan wordt dit zichtbaar gemaakt door een minimale maat van 2 m.
	Parkeren en bevoorrading vindt overwegend plaats op de zij- en achterpercelen (achter de voorgevelrooilijn), met beperkte mogelijkheden voor bezoekersparkeren op het voorterrein. De voorterreinen krijgen een representatieve uitstraling.
Massa, vorm en architectonische verschijning	Ten aanzien van de toegestane bouwhoogten is het bestemmingsplan maatgevend. Aanvullend geldt dat behandeling van de bebouwing in verschillende volumes als uitgangspunt wordt gehanteerd, waarbij de functionele indeling van een bedrijf herkenbaar wordt gemaakt. Gebruik wordt gemaakt van eenduidige geometrische bouwvolumes of volgen de kavelgrens. Ronde vormen worden alleen toegestaan op plekken die hiervoor aanleiding bieden of ondergeschikt aan de rechthoekige hoofdvorm.
	De gebouwen worden overwegend plat afgedekt. Het gebruik van een (licht) gebogen of hellend daken is alleen in combinatie met een sedum- of grasdaken toegestaan.
	Bij de bouwplannen dient onderscheid te worden aangebracht in de uitstraling van de representatieve bedrijfsbebouwing en de functionele bedrijfsbebouwing. Minimaal 30% van het naar de voorste perceelsgrens gekeerde geveloppervlak moet bestaan uit de representatieve functies. Dit deel heeft minimaal 2 bouwlagen.
	De bedrijfshallen zijn ingetogen en goed gedetailleerd vormgegeven. Het onderscheid wordt gecreëerd door middel van bouwhoogte, massa, kleur en/of materiaalgebruik
Detailering, kleur en materiaal	Aangezien de architectuur de functie van het terrein moet ondersteunen, geldt dat gebruik gemaakt moet worden van moderne, industriële en hoogwaardige materialen als glas en metaal, waarbij gebruik wordt gemaakt van een hoogwaardige detaillering.
	Het representatieve kantoordeel of onderdelen gelden diepe/verzadigde kleuren als uitgangspunt (dus géén wit of geel).
	De bedrijfshallen hebben de kleurstelling (donker)grijs tot zwart. De ondergrens is gesteld op grijs met het RAL-nummer 7040.
	Lichte kleurstellingen, eventueel gecombineerd met natuurlijke materialen als hout, zijn alleen ondergeschikt (accentvorming) toegestaan.
Reclame-uitingen	De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand, de kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven. Het moet ingetogen en integraal worden vormgegeven in het gevelbeeld.
	De reclame-uiting is onderdeel van de gevel of wordt zo vlak mogelijk tegen de gevel gehangen. De reclame-uiting mag niet op het dak worden geplaatst.
	Alleen de bedrijfsnaam, product of dienst mag kenbaar worden gemaakt op de gevel, in de vorm van open letters. Het gebruik van lichtbakken en signaalkleuren is daarbij niet toegestaan.
	Bij de entree van het bedrijfsperceel is een reclamezuil toegestaan met een maatvoering van maximaal 1,75 meter hoog en 1 meter breed. Hierop mag alleen de bedrijfsnaam en/of het huisnummer kenbaar worden gemaakt. Dit in een donkere kleurstelling, geen signaalkleuren en met een licht lettertype.
	Per perceel zijn maximaal 3 vlaggenmasten toegestaan, met een maximale hoogte van 4 meter. De vlag heeft een maximaal oppervlak van 2 m ² .



1. Centrale Zone	
Bebouwing en omgeving	De centrale zone in het bedrijvenpark is ingeklemd tussen de hoofdontsluitingsroute en de zuidelijke interne ontsluitingsweg. Het beslaat een belangrijk deel van het bedrijvenpark.
	De centrale zone zal met name ruimte bieden aan de grotere bedrijven en gebouwen. Indien ook kleinere percelen hier een plek krijgen, zullen deze in principe aan de oostzijde van dit deelgebied worden ingepast.
Massa, vorm en architectonische verschijning	Vanwege de ligging aan de hoofdontsluitingsweg van De Kets-West zullen de (zichtbare) gebouwen langs de noord- en westrand van dit deelgebied daarbij een hogere beeldkwaliteit vereisen dan de gebouwen aan de interne ontsluitingsweg. Dit geldt met name voor de hoekpercelen. Dit neemt niet weg dat ook aan de interne ontsluitingsweg een hoge beeldkwaliteit voorwaarde is. Het totale bedrijvenpark moet ruimtelijke kwaliteit uitstralen.
Detailering, kleur en materiaal	Voor dit deelgebied gelden geen aanvullende of specifieke eisen in relatie tot de algemene criteria.
Reclame-uitingen	Voor dit deelgebied gelden geen aanvullende of specifieke eisen in relatie tot de algemene criteria.



2.	Zuid- en Oostrand
Bebouwing en omgeving	De zuidrand sluit aan op de bestaande percelen aan de Antoniusstraat en de “koer” aan de Belgiëstraat (Stichting MaasDuinen). Deze zone vormt dus de overgang met kleinschaliger bebouwingsstructuren. Dit komt in het bestemmingsplan tot uiting door een lagere bouwhoogte en milieucategorisering. Door hier ook, onder voorwaarde, een grotere differentiatie toe te staan in beeldkwaliteit wordt een overgang verkregen naar de gemêleerde lintbebouwing aan de Antoniusstraat.
Massa, vorm en architectonische verschijsning	In deze zone zullen hoofdzakelijk de kleinere bedrijven zich vestigen. Bebouwing zal een kleinschalig karakter verkrijgen met een ingetogen vormgeving.
Detailering, kleur en materiaal	Het kantoor- of showroomvolume wordt bij voorkeur uitgevoerd in natuurlijke materialen (baksteen, hout). De kleurstelling hiervan is donkerrood of donkerbruin. Voor maximaal 25% van de bedrijfsperven is een lichte kleurstelling toegestaan.
	Hierbij geldt als voorwaarde dat voor minimaal 10% van het gevelvlak (excl. gevelopeningen) van het representatieve deel, in kleurstelling en/of materialisatie, wordt gerefereerd naar de bedrijfsmatige bestemming van de bebouwing.
Reclame-uitingen	Voor dit deelgebied gelden geen aanvullende of specifieke eisen in relatie tot de algemene criteria.



3. Noordrand	
Bebouwing en omgeving	De noordrand vormt het overgangsgebied naar de landelijke omgeving ten noorden van De Kets-West II. Door het stratenpatroon heeft dit deelgebied een opener karakter, waarbij de bedrijfspercelen worden geleed door de groenstructuren in de openbare ruimte. Hierdoor ontstaan goede mogelijkheden voor individualistisch vormgegeven bebouwing. Daarbij verdient het de voorkeur om op de tussengelegen perceelsgrenzen opgaande groenelementen aan te brengen, waardoor de landschappelijke geleiding in het openbare gebied wordt doorgezet op de bedrijfspercelen en hierdoor bebouwing een eigen karakter kan verkrijgen binnen dit groene kader. Deze ruimte kan bijvoorbeeld functioneel worden benut door (collectief) parkeren “onder een groen bladerdek”. De mate van noodzakelijke afstemming tussen de inrichting en vormgeving van bebouwing op naastgelegen percelen is afhankelijk of en hoe deze groenelementen op de perceelsscheiding worden aangebracht.
Massa, vorm en architectonische verschijning	Door middel van de massa, vorm en architectonische verschijning wordt een overgang verkregen tussen het bedrijvenpark en het omliggende landschap.
	Het gebruik van een (licht) gebogen of hellend dak in combinatie met een sedum- of grasdaken is in ieder geval voor het representatieve deel van het bedrijf verplicht.
Detailering, kleur en materiaal	Aangezien dit deelgebied de overgang vormt met de landschappelijke omgeving ten noord(oosten) van De Kets West II, zal hier gebruik worden gemaakt van een donkere kleurstelling en ingetogen materiaalgebruik voor zowel het representatieve als het bedrijfsdeel.
Reclame-uitingen	Voor dit deelgebied gelden geen aanvullende of specifieke eisen in relatie tot de algemene criteria.



4. Entreegebouwen	
Bebouwing en omgeving	De bebouwing op de hoekpunten van deze zuid- en oostrand vormen de entrees tot het bedrijvenpark. Meer dan in de rest van de zuid- en oostrand dient hier aandacht te zijn voor representatieve en uitnodigende architectuur. Met de vormgeving van de entreegebouwen wordt tevens bewerkstelligd dat een duidelijke "kop" en "staart" aan deze zone wordt gegeven.
	Voor het entreegebouw aan de Capelsestraat is een showroomachtige invulling gewenst. Een open en transparante uitstraling is vereist. Het gebouw staat in het water en via een brug ontsloten.
Massa, vorm en architectonische verschijsning	De bebouwing heeft voldoende hoogte om de entrees te benadrukken (minimaal 6 m).
	Bebouwing verkrijgt in de noordoosthoek in ieder geval een verticale geleding (markeren entree) door geleding van de massa en/of de wijze waarop gevelelementen worden opgenomen. Deze verticale geleding kan eventueel worden gecombineerd met een horizontale geleding als een luifel.
	Het entreegebouw in de zuidwesthoek is sterk horizontaal geled door middel van gevelopeningen en/of een luifel. Dit begeleidt de ontsluitingsweg c.q. vormt de vertaling van de langgerekte vorm van het gebouw. Door de entree op te nemen als een verticaal geled element wordt de oriëntatie daarop bevorderd en vindt een geleding van de bouwmassa plaats.
	Ten opzichte van de bebouwing in de zuid- en oostrand is meer expressievere bebouwing toegestaan.
	Hoekpunten mogen worden afgerond om de hoeksituatie van het gebouw te benadrukken.
Detailtering, kleur en materiaal	Daar waar voor de zuid- en oostrand hoofdzakelijk gedekte materialen worden toegepast, zijn voor de entreegebouwen tevens meer lichtere kleurstellingen toegestaan.
	De verplichting voor het hanteren van natuurlijke materialen (baksteen, hout) voor de representatieve volumes, zoals opgenomen in de criteria voor de zuid- en oostrand, is voor de entreegebouwen niet van toepassing. Het kantoor- of showroomvolume moet geheel of gedeeltelijk (significant oppervlak) bestaan uit industriële materialen.
	Door middel van een vlakverdeling (gevelopeningen, kleur- en/of materiaalgebruik) worden grotere aaneengesloten dichte gevels geled.
	Door bij gevelopeningen gebruik te maken van diepe negges en/of uitkragingen wordt plasticiteit aan de gevels gegeven.
	De vormgeving (en detaillering!) van de aansluiting op het water van het entreegebouw in de zuidwesthoek bepaald mede de (duurzame) kwaliteit en is daarom onderdeel van de ontwerpogave. Het gebouw verkrijgt een duidelijke basis door deze met natuurlijke materialen met een robuuste uitstraling vorm te geven. Hierin kunnen gevelopeningen worden "uitgesneden".
Reclame-uitingen	Voor dit deelgebied gelden geen aanvullende of specifieke eisen in relatie tot de algemene criteria.