

BEELDKWALITEITPLAN BEDRIJVENTERREIN AIRPARK

GEMEENTE CRANENDONCK

juli 2006

110501/ZC6/2W6/200969



Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Globale probleemstelling	3
1.3 Provinciale Milieuverordening (PMV)	4
1.4 Status	4
1.5 Leeswijzer	5
2 Hoofdopzet	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet	6
2.3 Milieukundige opzet	8
2.4 Juridisch-planologische opzet	8
2.5 Marktconcept	9
3 Beeldkwaliteit	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Welstandsnota	12
3.3 Beeldkwaliteitplan	12
3.4 Algemene kenmerken	13
3.5 Beeldkwaliteit	17
Bijlage 1 Provinciale Milieuverordening (PMV)	24

HOOFDSTUK

1 Inleiding

1.1

AANLEIDING

De gemeente Cranendonck heeft in januari 1999 een globale visie ontwikkeld op de verdere ontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein Airpark. In deze visie is de gewenste toekomstige uitbreidingsrichting voor het Airpark gekoppeld aan de mogelijke ontwikkelingen op de terreinen van Zinifex Budel BV en aan de infrastructurele problematiek.

Inmiddels is de infrastructurele problematiek opgelost door aanleg van de Randweg fase 1. Deze Randweg doorsnijdt de toekomstige uitbreiding van het Airpark. De gronden aan weerszijden van de Randweg fase 1 dienen in de visie van de gemeente Cranendonck voor een uitbreiding van het bedrijventerrein Airpark. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is een stedenbouwkundige visie als onderdeel van het bestemmingsplan bedrijventerrein Airpark opgesteld. Tevens is hierin een paragraaf beeldkwaliteit opgenomen, waarin een aantal uitgangspunten ten aanzien van gewenste beeldkwaliteit is geformuleerd. Het onderhavige beeldkwaliteitplan werkt deze uitgangspunten zodanig uit dat ze kunnen worden gebruikt bij gronduitgifte en plantoetsing in het kader van welstand.

1.2

GLOBALE PROBLEEMSTELLING

Het bedrijventerrein Airpark wordt primair ontwikkeld voor lokale bedrijven in milieucategorie 2 en 3 en middels vrijstelling voor bedrijven uit één hogere milieucategorie die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de overige toegelaten bedrijven.. De ontwikkeling van bedrijventerrein Airpark is gericht op buitenwijkse activiteiten; het gaat daarbij vooral om bedrijven die niet passen in (de nabijheid van) de directe woonomgeving.

De aandacht gaat daarbij uit naar verplaatsing van bedrijven die op de huidige locatie niet passen en/of overlast veroorzaken. De gemeente heeft daarbij tot doel om vrijkomende binnenwijkse locaties te benutten voor groei in kleinschalige en lichte bedrijvigheid alsmede voor afbouw van solitaire bedrijvigheid in het buitengebied.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Airpark zijn voor de gemeente Cranendonck kwalitatieve aspecten richtinggevend. Het bedrijventerrein Airpark is gelegen aan de belangrijke Randweg fase 1 van waaraf een directe koppeling aan de hoofdinfrastructuur van Budel is voorzien. Beeldkwaliteit is daarbij uit oogpunt van representativiteit van groot belang; zowel bij realisatie als in de navolgende periode van gebruik.

1.3

PROVINCIALE MILIEUVERORDENING (PMV)

Op 1 augustus 2004 is de Provinciale Milieuverordening (PMV) van Noord-Brabant inwerking getreden. Bedrijventerrein Airpark is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en is als zodanig in de Provinciale Milieuverordening aangewezen als een bijzonder gebied. In de PMV zijn voor dit soort gebieden regels opgenomen ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning. De regels zijn opgenomen in bijlage 1.

1.4

STATUS

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel de ontwikkeling van het Airpark zodanig richting te geven dat een bedrijventerrein ontstaat met een hoge kwaliteit. Er wordt gestreefd naar een gebied met een samenhangend ruimtelijk beeld, herkenbare eenheden en een eigen identiteit.

Dit beeldkwaliteitplan omvat een kader van richtlijnen, waaraan het stedenbouwkundig plan ten grondslag ligt, en dient gehanteerd te worden bij de welstandstoets. Tevens worden de relevante uitgangspunten opgenomen in de gemeentelijke Welstandsnota.

In de navolgende hoofdstukken worden voorschriften en normen uit het bestemmingsplan nader toegelicht en in visuele zin vertaald naar stedenbouw en architectuur. In het algemeen worden twee gebruiksdoelen onderscheiden, te weten het beeldkwaliteitplan als:

- beleidskader waarin de gemeente de hoofdlijnen voor beeldkwaliteit formuleert;
- inspiratie-, ontwerp- en uitvoeringskader waarbinnen de feitelijke planvorming plaatsvindt.

Het beeldkwaliteitplan is geen limitatieve opsomming van mogelijkheden: afwijkingen die een verhoging van de uitvoeringskwaliteit tot gevolg hebben zijn niet alleen toelaatbaar, maar worden ook gestimuleerd.

Het beeldkwaliteitplan borduurt voort op de ruimtelijke planvorming, zoals publiek-rechtelijk vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. De gedachten achter het beeldkwaliteitplan zal uiteindelijk aan het privaatrechtelijke contract (grondovereenkomst) gekoppeld worden.

1.5

LEESWIJZER

Het beeldkwaliteitplan omvat drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de Inleiding. In hoofdstuk 2 wordt de hoofdpz van het bedrijventerrein Airpark besproken. In hoofdstuk 3 worden vervolgens de nadere stedenbouwkundige eisen gegeven, die worden gesteld aan bouw- en inrichtingsplannen, terwijl in hoofdstuk 4 de architectonische richtlijnen worden weergegeven. In hoofdstuk 4 zijn daarbij referentie-beelden opgenomen, die op drie deelniveaus, openbaar gebied, gebouwniveau en inrichtingsniveau, laten zien wat met het bedrijventerrein Airpark beoogd wordt.

HOOFDSTUK 2 Hoofdopzet

2.1

INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de hoofdopzet voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Airpark beschreven. Eerst wordt ingegaan op de stedenbouwkundige hoofdopzet, daarna volgt een beschrijving van de juridisch-planologische opzet. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een beschrijving van het marktconcept.

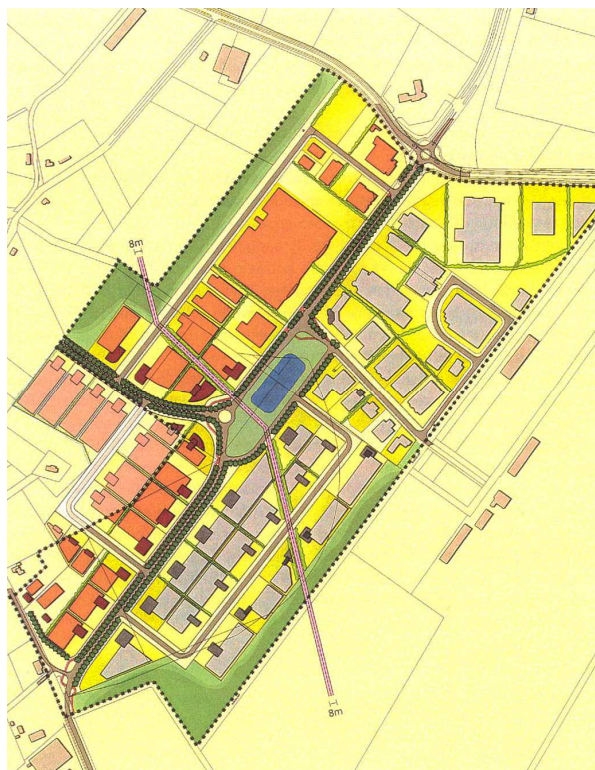
2.2

STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET

Het uitbreidingsplan voor bedrijventerrein Airpark moet worden beschouwd als onderdeel van de totale ontwikkeling van een modern bedrijventerrein nabij het vliegveld Kempen Airport. De eerste fase is volledig uitgegeven, een aantal percelen zijn nog onbebouwd, deze zijn van particuliere eigenaren. Als onderdeel van de uitbreiding van Airpark - maar in tijd daarop vooruitlopend - is de "Randweg Zuid" doorgetrokken naar de Fabrieksstraat. Hierbij is uitgegaan van een continuering van het wegprofiel. Tevens is op de "Randweg Zuid" een aftakking aanwezig (in westelijke richting) richting de kern Budel. Momenteel loopt deze tak nog dood. Voorgestaan wordt de aanleg van een zuidelijke omleidingroute, die het doorgaande verkeer afleidt naar het bestaande wegennet in de richting van Budel-Schoot en Hamont. In verkeerskundig opzicht betekent een en ander dat centraal in het Airpark een keuzemoment is. Daarbij zijn drie hoofdrichtingen van belang. In noordelijke richting gaat het verkeer naar de A2, in zuidelijke richting naar Budel-Dorplein en in westelijke richting naar Budel, Budel-Schoot en Hamont. Dit keuzemoment wordt ruimtelijk geaccentueerd doordat ter plaatse een parkachtige middenzone is geprojecteerd.

Deze parkachtige middenzone is de kwalitatieve drager van het plan, maar ook de functionele betekenis is groot. De middenzone zal worden ingericht als waterbuffer. Er is een duurzaam rioolstelsel aangelegd dat voorziet in afkoppeling van de hemelwaterafvoeren vanaf de daken, waardoor de aanleg van de bovenbedoelde waterbuffer noodzakelijk is. Het is wenselijk om de parkachtige middenzone zodanig in te richten dat recreatief medegebruik mogelijk is; gedacht is aan de aanleg van wandelfaciliteiten en de plaatsing van zitmeubilair, zodat werknemers van het Airpark er bijvoorbeeld de lunchpauze kunnen doorbrengen.

Het bedrijventerrein is op een compacte wijze rondom de middenzone verkaveld. Er wordt een efficiënte verkaveling voorgestaan, met een hoog uitgiftepercentage.



Stedenbouwkundig plan

2.3

MILIEUKUNDIGE OPZET

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Airpark is erop gericht om onevenredige overlast van milieukundig belastende functies ten opzichte van milieugevoelige functies zo veel als mogelijk te beperken.

Rekening is gehouden met zowel de aanwezigheid van woningen als ook van het natuurgebied de Weerter- en Budelerbergen in de nabijheid van het bedrijventerrein.

Daarom is niet elke bedrijfsmatige activiteit toelaatbaar; het bedrijventerrein wordt primair ontwikkeld voor bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die bij de voorschriften is gevoegd.

Hierbij wordt opgemerkt, dat het bestemmingsplan een nadere zonering kent, waarin is aangegeven welke categorie waar toelaatbaar.

In het bestemmingsplan is ook aangegeven dat alleen grotere bedrijven in milieucategorie 2 op het bedrijventerrein worden toegelaten. In milieukundig opzicht kunnen deze bedrijven ook in (de directe nabijheid van) de kom worden gevestigd, maar juist vanwege de omvang horen deze bedrijven op het bedrijven-terrein Airpark te worden gevestigd.

De achtergrond bij de milieuzonering is dat in (de directe nabijheid van) de kom zoveel mogelijk ruimte moet worden benut om bedrijven met een beperkte milieubelasting te situeren en aldus het woon- en leefmilieu van de kommen van de gemeente Cranendonck positief te beïnvloeden.

2.4

JURIDISCH-PLANOLOGISCHE OPZET

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Airpark' bevat het juridisch-planologisch instrumentarium.

Het plan bevat vijf hoofdbestemmingen:

- Bedrijfsdoeleinden -B- (artikel 3)
- Uit te werken bedrijfsdoeleinden -UB- (artikel 4)
- Groenvoorzieningen (artikel 5)
- Bos (artikel 6)
- Verkeersdoeleinden (artikel 7)

Verder bevat het plan twee dubbelbestemmingen (Grondwaterbeschermingszone en beschermingszone gasleiding.)

De feitelijke bedrijfsmatige ontwikkeling wordt alleen toegelaten binnen de gronden aangeduid met de bestemming “Bedrijfsdoeleinden –B–”.

2.5

MARKTCONCEPT

In Cranendonck zijn blijkens een enquête diverse ondernemers druk bezig de activiteiten uit te breiden. Voor deze activiteiten is ruimte nodig: maar liefst 50 bedrijven in Cranendonck vragen ruimte op een bedrijventerrein met een totaal ruimtebeslag van circa 12 hectare.

De behoefte hoeft niet volledig opgevangen te worden op Airpark.

Er zijn namelijk drie vestigingsmilieus voor bedrijven in Cranendonck te onderscheiden: Rondven en Meemortel direct bij de kern, Industrierrein Budel-Dorplein en Den Engelsman met van oudsher grootschalige industriële activiteiten en de verdere ontwikkeling van Airpark.

In de behoefte-raming zijn alleen die bedrijven benoemd, die qua milieucategorie en oppervlakte in aanmerking kunnen komen voor vestiging op Airpark.

Profilering van Airpark

- Omvang: 1.500 – 5.000 m²
- Milieubelasting categorie 2 en 3
- Binding aan gemeenschap
- Type activiteiten: (Bouw)productie, groothandel en stuwende diensten
- Functiemenging: zwak
- Markt: business-to-business

De doelgroep bestaat in volgorde van relevantie uit bedrijven:

- uit Cranendonck die op de huidige locatie niet kunnen uitbreiden of milieuhygiënische problemen veroorzaken;
- die gebruik willen maken van de specifieke locatiekwaliteiten van Airpark, te weten:
 - bedrijven met een bovenlokale oriëntatie;
 - bedrijven met behoefte aan een gezamenlijke uitstraling rond een centraal punt;
 - bedrijven met een binding aan het vliegveld.

De gedachten gaan met name uit naar business-to-business activiteiten in productie, bouw en reparatie, onderzoek en ontwikkeling en servicebedrijven in handel en dienstverlening.

Het marktconcept vertaalt zich in een concentrisch model met:

- een centraal plein met veel groen en water, waar verkeersaders uit drie richtingen (Budel-Dorplein, Budel/België en Maarheeze/A2) samenkomen;
- twee zones met een verschillende uitstraling, het betreft het doorzetten van de reeds ingezette lijn van de eerste fase van Airpark: high tech uitstraling aan de zijde van het vliegveld; aardkleurige uitstraling aan de zijde van de kern.

HOOFDSTUK

3 Beeldkwaliteit

3.1

INLEIDING

Het beeldkwaliteitplan moet worden gezien als een aanvulling op het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan is geen juridisch bindend element zoals een bestemmingsplan, maar vormt een schakel tussen het bestemmingsplan en de gronduitgifte. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis van het voorliggende beeldkwaliteitplan en heeft tot doel de ontwikkeling van het Airpark zodanig richting te geven dat een bedrijventerrein ontstaat met een hoge beeldkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een gebied met een samenhangend ruimtelijk beeld, herkenbare eenheden en een eigen identiteit.

Ambitieniveau

De gemeente Cranendonck geeft hoge prioriteit aan het creëren en instandhouden van werkgelegenheid. Een voorwaarde voor het creëren van werkgelegenheid is het bieden van goede vestigingsmogelijkheden voor het bedrijfsleven. Hierbij richt de gemeente zich op zowel het verbeteren van de bestaande bedrijvigheid als het aantrekkelijk maken van Cranendonck voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Het is wenselijk om in het kader van het bovenstaande het ambitieniveau voor het bedrijventerrein Airpark te bepalen, zodat ook voor de verdere toekomst duidelijk is welke doelen en ambities worden nagestreefd.

Het ambitieniveau voor bedrijventerrein Airpark voorziet in een ontwikkeling tot een modern, duurzaam en functioneel bedrijventerrein met kleinschalige bedrijven (1500 – 5000m²) op basis van intensief ruimtegebruik, een goede bereikbaarheid en het verminderen van de milieudruk/behalen van ruimtewinst.

Modern als het gaat om te voldoen aan de vestigingseisen van bedrijven; duurzaam zodat de behaalde kwaliteit na ontwikkeling van het bedrijventerrein in de toekomst behouden blijft; functioneel in die zin dat het bedrijventerrein geschikt is voor gemengde bedrijvigheid. Gestreefd wordt te komen tot een hoogwaardige invulling met name gericht op kleinere bedrijven met een functionele doch kwalitatief ogende uitstraling.

3.2

WELSTANDSNOTA

Op 1 juni 2004 heeft de gemeenteraad van Cranendonck de welstandsnota voor de gemeente vastgesteld. Op hoofdlijnen wordt daar door middel van verschillende niveaus de stedenbouw beschreven. Ook de bedrijventerreinen zijn daarin meegenomen. In deze welstandsnota valt bedrijventerrein Airpark onder welstandsniveau 3 (laag). Niveau 3 geldt in principe alleen voor gebieden met een beperkte betekenis, zoals industrieterreinen, of gebieden waar zeer bewust is gekozen voor een grote mate van vrijheid. De gemeente Cranendonck is echter tot nieuwe inzichten gekomen en wenst bedrijventerrein Airpark te ontwikkelen tot een bedrijventerrein met een hoogwaardige beeldkwaliteit met een samenhangend ruimtelijk beeld, herkenbare eenheden en een eigen identiteit (welstandsniveau 2). Het voorliggende beeldkwaliteitplan zal op onderdelen (globaal) een plaats krijgen in de Welstandsnota, deze nota zal jaarlijks aangepast worden.

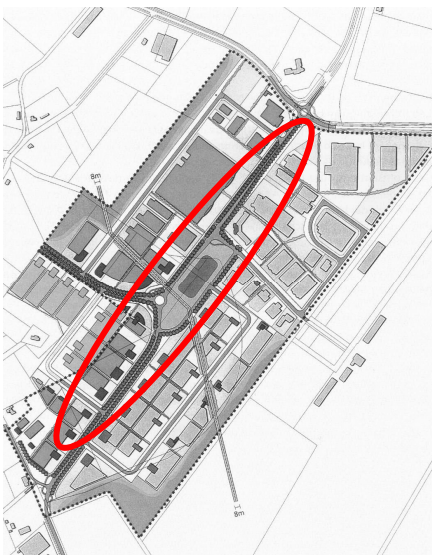
3.3

BEELDKWALITEITPLAN

In het stedenbouwkundig plan zijn twee verschillende ruimtelijke eenheden onderscheiden; de representatieve zone en de functionele zone met ieder een eigen herkenbare inrichting van de openbare ruimte. In de nevenstaande tekening is de representatieve zone met rood aangegeven. De overige kavels van bedrijventerrein Airpark behoren tot de functionele zone.

De gewenste beeldkwaliteit en de specifieke kenmerken worden beschreven aan de hand van:

- een algemene omschrijving
- de typologie van de openbare ruimte
- de typologie van het bedrijfskavel
- de typologie van de stedenbouwkundige elementen
- de typologie van de architectonische elementen



Een en ander wordt geïllustreerd aan de hand van referentiebeelden en principeprofielen. De referentiebeelden hebben een puur indicatieve betekenis en dienen niet als een concreet, te kopiëren voorbeeld beschouwd te worden.

3.4

ALGEMENE KENMERKEN

Behalve de specifieke kenmerken van de twee bedrijfssferen afzonderlijk is er een aantal meer algemene beeldkenmerken te onderscheiden die bepalend zijn voor de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Deze kenmerken hebben met name betrekking op de openbare voorzieningen in het plangebied en de presentatie van de bedrijven naar het openbaar gebied toe.

Openbare ruimte

De openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de belevingswaarde van het bedrijventerrein. Een verhoogde belevingswaarde wordt bewerkstelligd door eenheid te realiseren in de openbare ruimte. De eenheid binnen het plangebied komt voor een belangrijk deel tot stand door eenduidigheid en herkenbaarheid van de indeling van de wegprofielen, het materiaalgebruik, de laanbeplanting, de verlichting en andere bijzondere straatkenmerken.

- De breedte van de rijbaan, de groenstroken en de loop/fietsstroken zijn zoveel mogelijk geüniformeerd, waarbij ruime rijstroken van donker asfalt worden toegepast in combinatie met verhoogd gelegen groenstroken, waarin aan 1 zijde een vrijliggende loop/fietsstrook, uitgevoerd in tegels, is gesitueerd.
- Ruimte voor parkeren is noodzakelijk voor het functioneren van een bedrijventerrein, maar dat betekent niet dat de open ruimten tussen de gebouwen gedomineerd dienen te worden door geparkeerde auto's. Spreiding in kleinere parkeereenheden naast en achter het gebouw verdient aanbeveling. Aan de representatieve zijde van de bedrijfsgebouwen kan een verdere structurering van parkeervoorzieningen met groen plaatsvinden.
Parkeerruimte in het openbaar gebied wordt niet als zodanig aangelegd. Alleen incidenteel stoppen langs de openbare weg is mogelijk.

- De groenstroken langs de wegen krijgen een open, overzichtelijk, grasachtig karakter. Boombeplanting ondersteunt de representatieve zone in het plan en versterkt de aswerking van dit element. Deze groenstroken hebben tevens een functie in de waterhuishouding van het bedrijventerrein. In de bermen wordt een voorziening getroffen voor het bergen en infiltreren van water afkomstig van de daken en de bedrijfskavels.

Bijzondere plekken in het plan krijgen een afwijkende, thematische groenaanleg om tot een expressieve, herkenbare presentatie te komen. Het middengebied van de representatieve zone wordt parkachtig ingericht en recreatief medegebruik is hier uitgangspunt. Waar mogelijk worden ecologische principes op het gebied van aanleg en onderhoud geïntroduceerd.

Deze principes zullen met name gericht zijn op de verschillende toepassingsmogelijkheden van stedelijke ecologie bij extensief gebruikte en beheerde groenstroken.

Binnen de bedrijfsverkaveling hebben de groenelementen een stedelijk, formeel karakter.

- Straatelementen en -meubilair zullen eveneens zoveel mogelijk geüniformeerd worden, waarbij het streven erop gericht is het aantal elementen zoveel mogelijk te beperken en te combineren. Verlichting, verkeersaanduidingen, banken en afvalvoorzieningen zullen als “één familie” ontworpen worden. Deze elementen zullen geïntegreerd worden in een totaalontwerp voor de openbare ruimte. Diverse kunsttoepassingen kunnen worden geïntroduceerd om bepaalde gebieden en specifieke plekken in vorm en functie te accentueren.

De hoogte en lichtintensiteit van de straatverlichting zal tevens gebruikt worden in de hiërarchiebepaling van de verschillende openbare ruimten. Verlichting heeft tevens een belangrijke functie in de bestrijding van de sociale onveiligheid.

Gestreefd moet worden om alle technische voorzieningen zoals trafo's en nutsvoorzieningen in pandig op te lossen. Het is niet wenselijk om deze elementen als anonieme kasten in de openbare ruimte te plaatsen. Indien plaatsing in de openbare ruimte toch noodzakelijk is, dan verdient het ontwerp aandacht (bv. functie aan de buitenkant tonen, aparte architectuur).

- Naast de directe ontsluitingsfunctie heeft de openbare ruimte ook de functie van het voorzien in openheid, bezonning, verpozing en waterberging. De extra benodigde ruimte moet zich voegen in de structuur van het bedrijventerrein.



referentiebeelden trafo's / nutsvoorzieningen

Water vormt een belangrijk element in het plan. Niet alleen vanwege zijn decoratieve waarde en spiegelende werking, maar ook vanwege de functionele betekenis. In het middengebied wordt ruimte gereserveerd voor een half-natte waterbuffer.

Bedrijfskavels

- In het kader van de ondersteuning en versterking van de (groene) kwaliteit van het wegprofiel en de presentatie van de bedrijven wordt een voortuinzone van 11 meter gerealiseerd. In deze zone kan een deel van de noodzakelijke parkeervoorzieningen worden ondergebracht. De inrichting van deze zone is rechtstreeks gerelateerd aan de representatieve entreefunctie en de parkeerfunctie.

De groeninrichting heeft een structurerende betekenis en schermt het parkeren deels van de weg af. Dit groen heeft een kleinschalig karakter en is gekoppeld aan de stijl van de aangrenzende bebouwing. Deze zone kan in het kader van duurzaamheid ook benut worden voor de retentie/infiltratie van onverdacht regenwater, al of niet ondergronds.

- Kantoor en entreegedeelten van het bedrijfsgebouw worden direct aan de voortuinzone geplaatst. De voorgevelrooilijn (=bouwgrens) ligt dan ook 11 meter uit de voorste erfgrans. Hierbij wordt tevens de mogelijkheid geboden om een eventuele uitbouw (bv. kantoor-/entreegedeelte) van het betreffende bedrijf voor max. 50% van de totale voorgevelbreedte maximaal 3 meter voor de op de plankaart aangegeven bouwgrens te plaatsen.
- Bij het verkrijgen van ruimtelijke kwaliteit moet naast de voorkant ook de achterkant van een bedrijfsgebouw aandacht krijgen. Bij veronachtzaming hiervan ligt de ‘verrommeling’ van het terrein op de loer. Opslag van goederen en/of afval vindt dan ook bij voorkeur plaats binnen het volume van het gebouw. Bedrijven die een open buitenopslag nodig hebben, bijvoorbeeld vanwege milieu-eisen, dienen deze op zodanige wijze te situeren dat dit niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Indien gekozen wordt voor een separate afscherming van de opslagruimten dienen deze schermen onderdeel uit te maken van de architectuur van het bedrijfsgebouw en het inrichtingsplan van het bouwkwavel.



referentiebeeld haagstructuur



referentiebeeld erfafscheidingen

- Bij bedrijventerreinen kan een grote kwaliteitsverbetering worden bereikt door eenheid in de wijze van afscheiden van bedrijfskavels te realiseren. Er wordt gestreefd naar een open beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. De overgang van de openbare ruimte naar het bedrijfskavel wordt voorgesteld met hagen (max. 1, 20 meter hoog) die op de overgang van openbaar naar privé worden gesitueerd.

Deze hagen volgen de ontsluitingsstructuur zodat er “groene kamers” ontstaan waarbinnen de bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Het gebruik van hagen versterkt op deze wijze de totale structuur van het bedrijventerrein en vormt een belangrijk beeldkenmerk.

Er wordt een spijlen/rasterhekwerk voorgesteld met daartegen aan een haagbeplanting. Een rasterwerk kan ook gecombineerd worden met klimop. Een dergelijke combinatie aangevuld met hek- cq. voortuindetectie biedt voldoende beveiliging volgens de gebruikelijke verzekeringsnormen. Tussen de bedrijfskavels onderling wordt een uniform hekwerk (gestandariseerd buis en gaaswerk, geen vlechtwerk) voorgesteld met een maximale hoogte van 2,00 meter.

- Er is in principe slechts 1 gecombineerde in-/uitrit per bedrijfskavel. Bij het bepalen van deze in-/uitrit dient rekening gehouden te worden met het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Bedrijfsgebouw

- De bouwvolumes hebben afhankelijk van de ligging een éézijdige of meerzijdige oriëntatie. Hiermee wordt bereikt dat bedrijven naar de openbare ruimte een goede, representatieve uitstraling hebben.
- Eigentijdse, kwalitatief goede architectuur met overeenkomstig materiaal- en kleurgebruik dient te worden toegepast. Er worden geprononceerde, compacte bouwvormen toegepast met een heldere geleiding in grotere en kleinere elementen. Contrasten tussen gesloten (bedrijfshal) en open (kantoor) gevelvlakken moeten duidelijk zijn.
Het kleurgebruik van de bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein is gerelateerd aan de specifieke kenmerken en functies van de verschillende bedrijfssferen. Rust, eenvoud en eenduidigheid zijn daarbij de belangrijkste trefwoorden.
Per bedrijfssfeer dient een combinatie van materialen te worden samengesteld, waarbij steeds hoofdmaterialen benoemd zijn. In de hoofdmaterialen dienen per bedrijfssfeer de gemeenschappelijkheid en de onderlinge verwantschap van de bebouwing tot uitdrukking te komen.

In de toepassing van secundaire materialen zal het meer individuele karakter, de betekenis en de functie van de verschillende bedrijven aangegeven worden. Bedrijfskleuren zijn echter niet toegestaan in de bedrijfsgebouwen.

- De daken zullen overwegend een platte karakteristiek hebben. Licht hellende daken tot 20° zijn toegestaan daar waar voor een goede afwatering een zeker afschot noodzakelijk is. Het gebruik van de daken dient voor het gehele bedrijventerrein uniform te zijn in kleur (grijs/antraciet/zwart).
- Uitgangspunt is dat reclame-uitingen ten dienste moeten staan aan de versterking van de verschijningsvorm van het bedrijf op zich en het bedrijventerrein als geheel. Er worden uitsluitend reclame-uitingen op de gevel toegestaan. Deze uitingen moeten beperkt blijven tot de bedrijfsnaam en eventueel het logo. Verder mogen de teksten alleen worden aangebracht in een losse letter (leesbaarheid). Voor de reclame-uitingen geldt dat ze meegenomen worden in het architectonisch ontwerp.



referentiebeelden reclame-uitingen

3.5

BEELDKWALITEIT

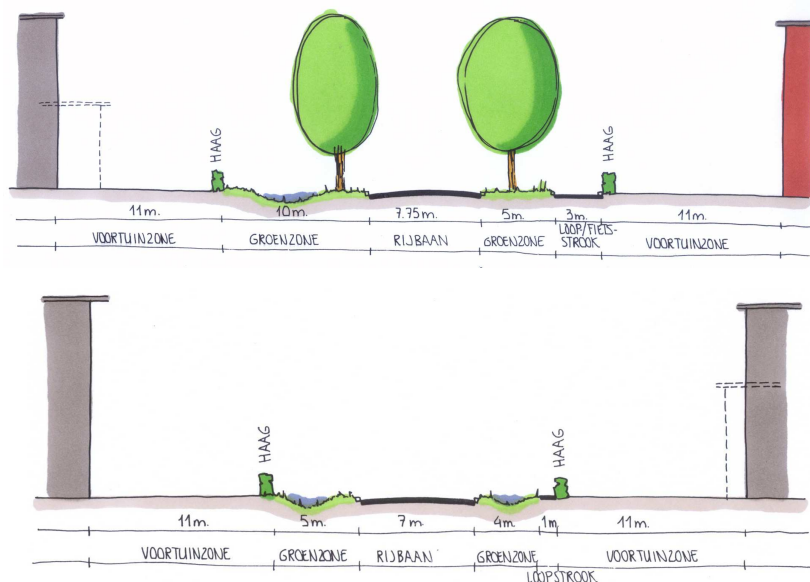
Algemene omschrijving

Representatieve zone

Deze centraal gelegen zone vormt de representatieve entreezone van het bedrijventerrein en is vormgegeven als een stedelijke groenstructuur. Gestreefd wordt naar een stedelijke inrichting van hoge kwaliteit, die een bijdrage levert aan de uitstraling van het gehele bedrijventerrein.

Functionele zone

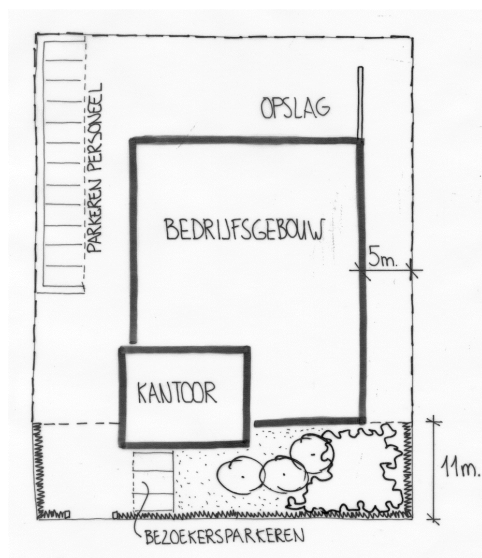
In de gebieden achter de representatieve zone zijn de functionele zones gelegen. Hier wordt een kleinschalige verkavelingsstructuur geïntroduceerd die met name geschikt is voor kleine bedrijven. Deze zones krijgen een gesloten karakter met bedrijfshallen en eventueel een beperkt kantoorgedeelte aan de straatzijde.



Typologie van de openbare ruimte

- o Profiel representatieve zone:
 - 11 meter voortuinzone
 - 10 meter groenzone met bomen
 - 7,75 meter rijbaan, incl. molgoot van 0,25 meter aan weerszijden
 - 5 meter groenzone met bomen
 - 3 meter loop-/fietsstrook
 - 11 meter voortuinzone
- o Profiel functionele zone:
 - 11 meter voortuinzone
 - 5,00 meter groenzone
 - 7 meter rijbaan, incl. molgoot van 0,25 meter aan weerszijden
 - 4,00 meter groenzone
 - 1 meter loopstrook
 - 11 meter voortuinzone
- o Materiaal- en kleurgebruik:
 - donker asfalt voor de rijbaan
 - lichte tegelverharding voor de loop-/fietsstrook in de representatieve zone
 - openverharding (kiesel) voor de loopstrook in de functionele zone
 - sierbestrating voor de wandelpaden in de middenzone
- o Groen:
 - tweezijdige laanbeplanting in een groenzone aansluitend aan de brede, groene voortuinzone voor de bedrijven
 - groenzone met een verhoogde band van het rijgedeelte scheiden ter bestrijding van inrijden

- o Verlichting:
 - uniforme lichtmasten met een modern armatuur langs de wegen
 - lage sfeerverlichting in middenzone
 - uitlichting van bijzondere elementen
- o Bijzondere elementen:
 - waterpartij in de centrale, parkachtige middenzone ingericht als een half-natte waterbuffer
 - parkachtige middenzone inrichten voor recreatief medegebruik (bebouwings)elementen in de middenzone in de vorm van een beperkt aantal pergola's, overkappingen, folies, meubilair en kunstwerken e.d. vormgegeven als "één familie"



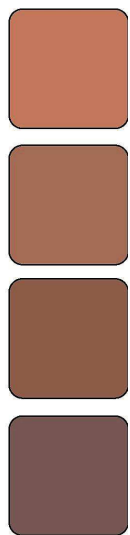
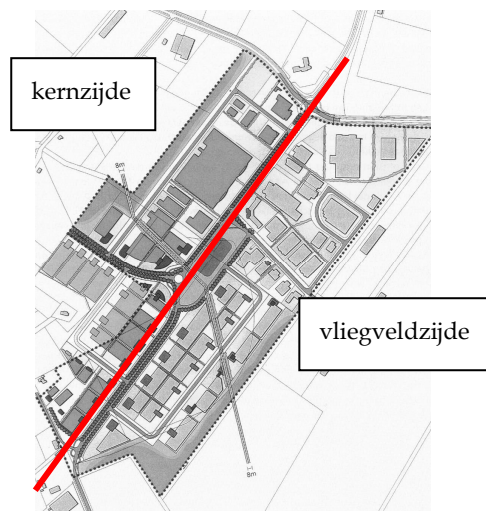
Typologie van het bedrijfskavel

- o Voortuinzone: 11 meter, deels verhard en deels groen (min. 40% groen)
- o Achtererf: verhard achtererf t.b.v. bevoorrading en opslag; niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte, eventueel afgeschermd
- o Parkeren: parkeren uitsluitend op eigen terrein
- o Materiaal- en kleurgebruik:
 - open verharding; (beton)klinkers, kleur aansluitend bij architectuur bedrijfsgebouw
- o Erfafscheiding:
 - voor de rooilijn: voortuinzone: haag max. 1,20 meter hoog met buis- en gaaswerk als steunconstructie
 - achter de rooilijn: transparante afscheiding; gestandaardiseerd buis- en gaaswerk max. 2,00 meter hoog (geen vlechtschermen)

Typologie van de stedenbouwkundige elementen

- o Bouwhoogte: max. 12 meter
- o Voorgevelrooilijn:
(= bouwgrens) 11 meter uit de voorste erfsgrens. Hierbij wordt tevens de mogelijkheid geboden om een eventuele uitbouw (bv. kantoor-/entreegedeelte) van het betreffende bedrijf voor max. 50% van de totale voorgevelbreedte maximaal 3 meter voor de voorgevelrooilijn te plaatsen.

Zij- en achtergevelrooilijn: min. 5 meter uit de perceelsgrenzen, met een vrijstellingsbevoegdheid om aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens te bouwen
- o Bebouwingspercentage min 50% en max. 70%
- o Dakhelling: plat of zwakhellend; max. 20°



kleurenschema
bedrijven kernzijde



kleurenschema
bedrijven vliegveldzijde

Typologie van de architectonische elementen

- o Oriëntatie: bedrijven zijn georiënteerd op de wegen en de openbare ruimte
- o Karakter:
 - representatieve bebouwingselementen met een duidelijke onderlinge verwantschap
 - kantoor als architectonisch accent van het bedrijfsgebouw met open/transparante begane grondgevel
 - expressieve, sprekende architectuur
- o Materiaal- en kleurgebruik:

Kernzijde:
hoofdmateriaal: plaatmateriaal voor het bedrijfsgedeelte (loodsen) in één basiskleur die aansluit bij de kleur van het secundaire materiaal
secundair materiaal: baksteen, keramische materialen, hout en glas voor accenten aan het bedrijfsgebouw (o.a. kantoor) in donkere bruin-/rode tinten en onbehandeld hout

Vliegveldzijde:
hoofdmateriaal: grijs plaatmateriaal voor het bedrijfsgedeelte (loodsen)
secundair materiaal: toepassingen van baksteen en keramische materialen in grijs tinten, naturel beton, verzinkt staal, blank aluminium en glas voor accenten aan het bedrijfsgebouw (o.a. kantoor) met een technische uitstraling
- o Bijzondere elementen:
 - beperkte toepassing van gevelaccenten
 - reclame: geen reclamezuilen, maar in de architectuur geïntegreerde gevelopschriften met losse letters



referentiebeelden kernzijde



referentiebeelden vliegveldzijde

Provinciale Milieuverordening (PMV)

Inrichtingen

Bepaling 2.1.1

1. Het is verboden in waterwingebieden een inrichting als bedoeld in de bijlagen I, II en III, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, op te richten.
2. Het is verboden in waterwingebieden een inrichting als bedoeld in het eerste lid of de werking van een inrichting als bedoeld in het eerste lid te veranderen, indien redelijkerwijs moet worden aangenomen dat die verandering wat betreft aard of omvang nadelige gevolgen heeft of kan hebben voor de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning.

Bepaling 2.1.2

De verboden in bepaling 2.1.1, eerste en tweede lid, gelden niet met betrekking tot inrichtingen ten behoeve van de grondwateronttrekking, met het oog waarop het betreffende gebied wordt beschermd, voor zover een in het eerste lid bedoelde inrichting of een in het tweede lid bedoelde verandering redelijkerwijs noodzakelijk is voor de normale werking van de inrichting, gericht op de openbare drinkwaterproductie.

Gedragingen buiten inrichtingen

Bepaling 2.2.1

1. Het is verboden in waterwingebieden buiten inrichtingen:
 - a. schadelijke stoffen te hebben, te gebruiken, te vervoeren of op of in de bodem te brengen;
 - b. dierlijke of andere meststoffen op of in de bodem te brengen;
 - c. constructies van welke aard dan ook - leidingen en installaties daaronder begrepen - tot stand te brengen, te hebben of te gebruiken met het doel het vervoeren, bergen, opslaan, overslaan, storten of verzinken van schadelijke stoffen door, op of in de bodem mogelijk te maken;
 - d. begraafplaatsen als bedoeld in de Wet op de lijkbezorging of terreinen voor de uitstrooiing van as als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de lijkbezorging op te richten, te hebben of te gebruiken;
 - e. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben;
 - f. de grond dieper te roeren dan 2 meter onder het maaiveld of anderszins werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren; onder deze werken worden in elk geval verstaan bodemstabiliseringswerken, grond- en funderingswerken en het plaatsen en verwijderen van damwanden en heipalen;
 - g. nieuwe watergangen en waterplassen, die een risico vormen voor het grondwater, uit te voeren zonder toereikende bodemafdichting;
 - h. wegen, parkeergelegenheden, terreinen voor zover deze - al dan niet tijdelijk - voor gemotoriseerd verkeer openstaan, waterwegen of spoorwegen aan te leggen, te hebben of te reconstrueren;
 - i. kampeergelegenheden, recreatiecentra of kampementen aan te leggen, te hebben, in exploitatie te nemen of te exploiteren;
 - j. een gebouw in de zin van de Woningwet tot stand te brengen;
 - k. een lozing in de bodem uit te voeren;
 - l. onderhoudsspecie klasse 1 of onderhoudsspecie klasse 2 te verspreiden;
 - m. licht verontreinigde grond, ontzilt zeezand of andere secundaire bouwstoffen als bodem of in werken te gebruiken;
 - n. warmtepompsystemen met een bodemwarmtewisselaar (gesloten systemen) op te richten
 - o. enigerlei handeling te verrichten of te doen verrichten waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning nadelig kan beïnvloeden.

2. Waar in het eerste lid sprake is van oprichten, tot stand brengen of aanleggen, wordt daaronder mede verstaan wijzigen of uitbreiden.

Bepaling 2.2.2

1. Het in bepaling 2.2.1, eerste lid, onder a, gestelde verbod geldt niet voor:
 - a. het voorhanden hebben, gebruiken en vervoeren van schadelijke stoffen die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor drinkwaterproductie;
 - b. geringe hoeveelheden schadelijke stoffen in en bij woningen en andere gebouwen, die dienen of gediend hebben voor normaal gebruik ter plaatse, mits bewaard in een deugdelijke verpakking en afdoende beschermd tegen invloeden van weersomstandigheden;
 - c. schadelijke stoffen aanwezig in en benodigd voor het doen functioneren van motorvoertuigen, motorwerktuigen of bromfietsen;
 - d. het verspreiden van wegzout ter bestrijding van gladheid van wegen;
 - e. het vervoeren van schadelijke stoffen in afgesloten en vloeistofdichte tanks of in een deugdelijk gesloten verpakking, mits deugdelijk geladen, afdoende beschermd tegen invloeden van weersomstandigheden en op zodanige wijze dat geen gevaar voor verspreiding of verstuiwing bestaat.
2. De in bepaling 2.2.1, eerste lid, onder e en f, gestelde verboden gelden niet voor:
 - a. het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van grondwateronttrekkingen met het oog op de openbare drinkwaterproductie;
 - b. het saneren van de bodem dan wel het verrichten van handelingen door het bevoegd gezag tengevolge waarvan een verontreiniging van de bodem wordt verminderd of verplaatst, indien voor dat saneren of die handelingen door het bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming opdracht of toestemming is gegeven.
3. Het in bepaling 2.2.1, eerste lid, onder k, gestelde verbod geldt niet voor een door het bevoegd gezag geregistreerde lozing die bestaat op het tijdstip waarop die bepaling voor het gebied waarbinnen de lozing plaatsvindt, in werking treedt.

Bepaling 2.2.3

1. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van:
 - a. de in bepaling 2.2.1, eerste lid, onder a, c, e, f, en o gestelde verboden;
 - b. de in bepaling 2.2.1, eerste lid, onder d en i, gestelde verboden, voor begraafplaatsen, dierenbegraafplaatsen of terreinen voor de uitstrooiing van as respectievelijk voor kampeergelegenheden, recreatiecentra of kampementen die op het tijdstip van in werking treden van deze verordening, dan wel op het tijdstip van de aanwijzing van een gebied als waterwingebied bestaan of in aanleg zijn;
 - c. het in bepaling 2.2.1, eerste lid, onder h gestelde verbod, voor de daar genoemde objecten die op het tijdstip van in werking treden van deze verordening, dan wel op het tijdstip van de aanwijzing van een gebied als waterwingebied, bestaan of in aanleg zijn, alsmede voor wegen of parkeergelegenheden bestemd voor inrichtingen ten behoeve van de grondwateronttrekking, met het oog waarop het betreffende gebied wordt beschermd;
 - d. het in bepaling 2.2.1, eerste lid onder j gestelde verbod, voor een gebouw dat op het tijdstip van in werking treden van deze verordening, dan wel op het tijdstip van de aanwijzing van een gebied als waterwingebied, bestaat of gebouwd wordt, alsmede voor een gebouw ten behoeve van het waterleidingbedrijf dat in het waterwingebied gevestigd is.
2. In afwijking van het eerste lid kunnen Gedeputeerde Staten geen ontheffing verlenen ten behoeve van:
 - a. de ondergrondse opslag van schadelijke stoffen;
 - b. het gebruik van bestrijdingsmiddelen.
3. Op de voorbereiding van een beschikking op de aanvraag om ontheffing, dan wel tot wijziging of intrekking van een ontheffing is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure niet van toepassing.

COLOFON

Beeldkwaliteitplan bedrijvenpark Airpark

OPDRACHTGEVER:

Gemeente Cranendonck

STATUS:

Definitief

AUTEUR:

S. van Eupen-Kemps

GECONTROLEERD DOOR:

J. van Biesen

VRIJGEGEVEN DOOR:

S. van Eupen-Kemps

november 2004

ARCADIS Regio BV
Dr. Nevenstraat 5e
Postbus 1632
6201 BP Maastricht
Tel 043 3523 300
Fax 043 3639 981
www.arcadis.nl

©ARCADIS. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden veelevoudigd en/of

openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.



Ons kwaliteitssysteem is
ISO 9001 gecertificeerd.
De regio Zuid is tevens
voor VCA** gecertificeerd.