

BEELDKWALITEITPLAN BEDRIJVENTERREIN MIES

Gemeente Groesbeek

Vastgesteld door de gemeenteraad van Groesbeek: 24-02-2000

INHOUD

1	Inleiding	1
2	Analyse	3
2.1	De locatie in groter verband	3
2.2	Hoofdstructuur uitbreiding bedrijventerrein	3
3	Ruimtelijke richtlijnen	5
3.1	Beeldbepalende zones	5
3.1.1	De Hulsbroek	7
3.1.2	De Cranenburgsestraat	9
3.2	Randen van het bedrijventerrein	9
3.3	Overige gebieden	11
3.4	Algemene richtlijnen	11
4	Uitvoeringsaspecten	15
4.1	Verkaveling en uitgifte	15
4.2	Procedure planontwikkeling	15

Bijlage

(gedeelte van) nota 'reclame, de goede manier om gezien te worden'
Gemeente Groesbeek, 12 april 1999.

Aanleiding

Het gebied ten oosten van de kern Groesbeek behoort momenteel tot het agrarische buitengebied. Dit beeld gaat in de toekomst veranderen. Het bestaande bedrijventerrein Mies zal op deze plek met 10 ha. gaan uitbreiden. De gemeente Groesbeek wil een fraai en goed passend bedrijventerrein realiseren met goede overgangen naar de omliggende gebieden. Om deze reden heeft de gemeente het Gelders Genootschap gevraagd een beeldkwaliteitplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Mies op te stellen.

Doel van het beeldkwaliteitplan

Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt steeds meer aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van zowel de openbare ruimte (beplanting, bestrating) als de individuele terreinen en bijbehorende bedrijfsbebouwing. Bedrijven gaan steeds meer inzien dat een representatief pand op een verzorgd bedrijventerrein het visitekaartje van de onderneming vormt. Voordat een bedrijf geld investeert in een architectonisch hoogwaardige bedrijfsbebouwing, wil deze de zekerheid hebben dat de investering niet wordt geschaad doordat zich op de aangrenzende kavels bedrijven vestigen die aan een representatieve uitstraling nauwelijks waarde hechten. Van belang is daarom dat er in een vroegtijdig stadium duidelijkheid bestaat over de beoogde beeldkwaliteit van het gehele bedrijventerrein maar ook van eventueel daar binnen te onderscheiden deelgebieden en de individuele kavels.

Het beeldkwaliteitplan is een instrument om richting te geven aan de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen. Tevens vormt het de schakel tussen het bestemmingsplan en de individuele bouwplannen. Het doel is dat het bedrijventerrein meer is dan een optelsom van goedbedoelde individuele initiatieven en dat er sprake moet zijn van een bedrijventerrein met een samenhangend, verzorgd totaalbeeld waarbinnen ieder bedrijf goed gepositioneerd is.

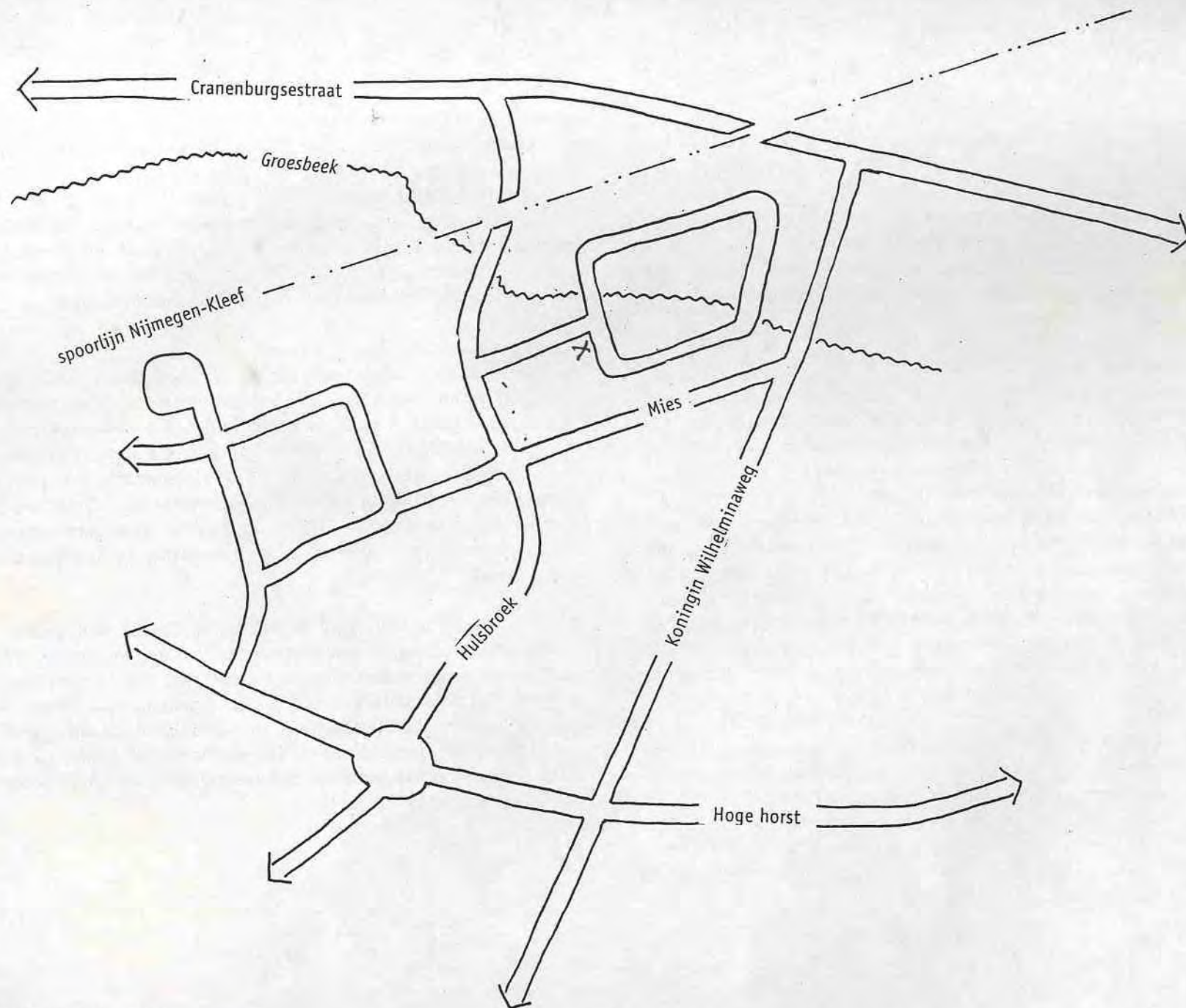
Status van het beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Mies geeft de gemeente aan welk beleid zij dienaangaande voert. Het krijgt de vorm van een beleidsnota, zoals bedoeld in art. 9.1, lid 2 van de Bouwverordening, die door de gemeente wordt vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan bindt als formeel beleidskader het gemeentebestuur (en de ambtelijke organisatie); het plan vormt het toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie.

Inhoud van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bouwt voort op 'Bestemmingsplan Bedrijventerrein Mies (1997)' dat door bureau Pouderoyen Compagnons voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is opgesteld. In het bestemmingsplan is onder andere de hoofdstructuur (verkeer, groen en water) aangegeven. Door de gemeente zelf is een reclame-nota (1999) opgesteld die geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied. In hoofdstuk 4 'Industrie-terreinen' zijn richtlijnen gegeven die betrekking hebben op reclame-uitingen op het industrieterrein. Deze zijn tevens van toepassing op bedrijventerrein Mies (zie bijlage).

Het beeldkwaliteitplan start in hoofdstuk 2 met een analyse van de locatie en omvat verder een beschrijving van de stedenbouwkundige opzet zoals deze in het bestemmingsplan is beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke richtlijnen: algemene richtlijnen die gelden voor het gehele bedrijventerrein en aanvullende richtlijnen die gelden voor specifieke zones/gebieden. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de uitvoeringsaspecten; de verkaveling, uitgifte en de procedure van de planontwikkeling.



2.1 De locatie in groter verband

Met de uitbreiding van bedrijventerrein Mies schuift de grens van de bebouwde kom op en zal de toekomstige bebouwing op het bedrijventerrein de nieuwe oostelijke rand van Groesbeek gaan vormen. De locatie van de toekomstige uitbreiding grenst aan het bestaande bedrijventerrein Mies en ligt ingeklemd tussen de Cranenburgsestraat, de Koningin Wilhelminaweg en het landweggetje Mies.

De Cranenburgsestraat is een historisch bepaalde route vanuit de kern van Groesbeek richting het stadje Kranenburg. Langs deze straat is lintvormige woon- en bedrijfsbebouwing gesitueerd in een groene context.

De Koningin Wilhelminaweg is een weg met een landelijke (groene) uitstraling waarlangs agrarische bebouwing gesitueerd is. De weg wordt aan de westzijde begeleid door hoog opgaande beplanting, die op een enkele plaats onderbroken wordt door bebouwing. Aan de oostzijde van de weg is het onbebouwde buitengebied zichtbaar.

De Mies, een oud onverhard landweggetje, vormt de derde grens van de toekomstige uitbreiding. Het weggetje markeert tevens de overgang van de uitbreiding van het bedrijventerrein en het mogelijk nieuw te ontwikkelen woongebied de Hulsbeek.

In het gebied zelf is de niet meer in gebruik zijnde spoorlijn Nijmegen-Kleef gelegen. De spoorlijn volgt het dal van de Groesbeek, de beek waarlangs de kern Groesbeek is ontstaan.

2.2 Hoofdstructuur uitbreiding bedrijventerrein

In het bestemmingsplan bedrijventerrein Mies is de basis gelegd voor de uitbreiding van bedrijventerrein Mies. Naast de beschrijving van de hoofdstructuur wordt ook ingegaan op de presentatie van de bedrijven. Duidelijkheid in de structuur, rust en een verzorgd totaalbeeld zijn van groot belang.

De Nieuwe Drulseweg, een belangrijke verkeersontsluitingsweg voor het oostelijke deel van Groesbeek, wordt via het uit te breiden bedrijventerrein verlengd tot aan de Cranenburgsestraat (verder de Hulsbroek genoemd). De Hulsbroek vormt de hoofdroute van het bedrijventerrein en krijgt een interne lusvormige aftakking, zodanig dat het gehele gebied ontsloten wordt.

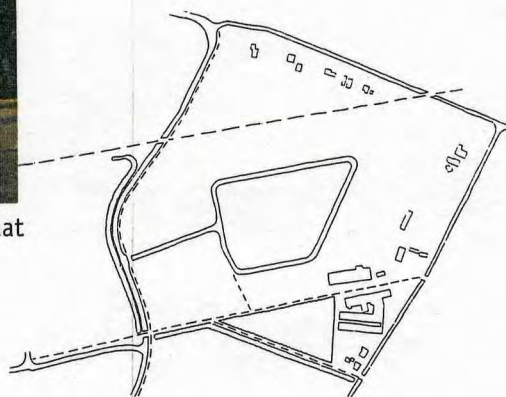
Langs de Hulsbroek is ruimte gereserveerd voor bedrijven met een representatieve uitstraling. Ook langs de Cranenburgsestraat is representatieve bebouwing (bebouwing die aansluit bij het bestaande karakter) gewenst.

Het landweggetje Mies zal als langzaamverkeersroute gaan fungeren. Parallel hieraan zal tussen het bestaande bedrijventerrein en de Hulsbroek een weg geprojecteerd worden die de beide delen van het bedrijventerrein met elkaar verbindt.

Langs de randen van het bedrijventerrein dient, om de overgang van het bedrijventerrein naar het landelijk gebied en het mogelijke toekomstige woongebied Hulsbeek geleidelijk te laten verlopen, kleinschalige bebouwing ontwikkeld te worden. Om de overgang richting het landelijk gebied meer te verzachten is er tussen het bedrijventerrein en de Koningin Wilhelminaweg een zone aangegeven, aangeduid als agrarisch randgebied. Door de langzaamverkeersroute met groen te begeleiden ontstaat er een groenzone die het bedrijventerrein van de Hulsbeek scheidt.



korrelige lintbebouwing aan de Cranenburgsestraat



de waardevolle spoorlijn Nijmegen-Kleef



het bestaande bedrijventerrein Mies



het landweggetje Mies



de landelijke (groene) Koningin Wilhelminaweg

3 RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke richtlijnen voor het bouwen en inrichten van het bedrijventerrein weergegeven. Daarbij gaat het niet alleen om de uitstraling van het bedrijventerrein als geheel maar ook van de individuele bedrijven op zich; de uitstraling van het pand en de inrichting van het privé-erf. Bij de bebouwing spelen de representativiteit, situering, massa-opbouw, schaalgrootte en materiaal- en kleurgebruik een belangrijke rol. De inrichting en aankleding van de openbare ruimte, zowel openbaar als privé, draagt in belangrijke mate bij aan de kwalitatieve uitstraling. In het bestemmingsplan zijn uitspraken gedaan over de inrichting van de openbare ruimte. De richtlijnen in dit beeldkwaliteitplan hebben betrekking op de inrichting en aankleding van het privé-erf. Daarbij gaat het ondermeer om parkeren, plaats/vormgeving erfafscheiding, inrijpoort, opslag en beplanting.

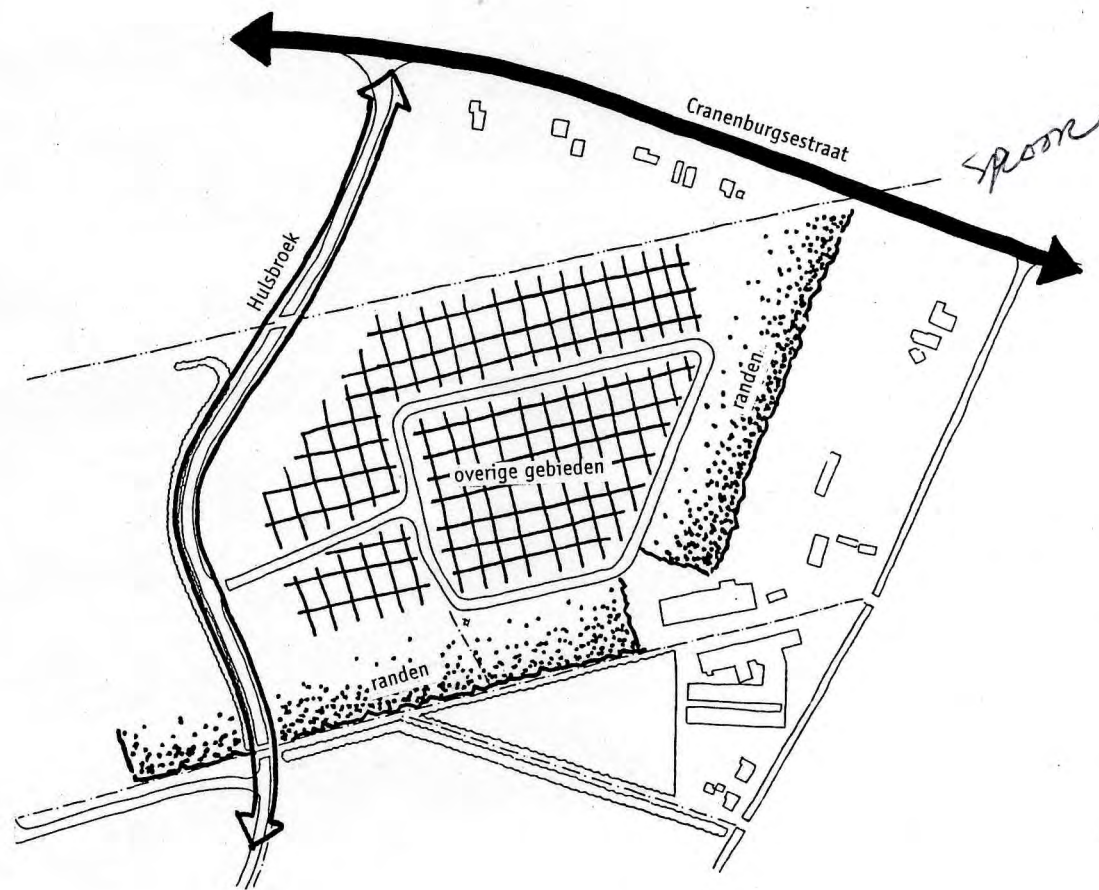
Bij de gestelde richtlijnen wordt een onderscheid gemaakt tussen richtlijnen die gelden voor het gehele bedrijventerrein en aanvullende richtlijnen die gelden voor specifieke zones/gebieden: de beeldbepalende zones en de randen.

Eerst wordt ingegaan op de aanvullende richtlijnen die gelden in de beeldbepalende zones en de randen. De beeldkwaliteit van deze zones/gebieden zijn namelijk van grote invloed op het uiterlijk van het gehele bedrijventerrein. Daarna wordt ingegaan op de algemene richtlijnen die gelden voor het gehele bedrijventerrein. Daarbij gaat het om de 'aandachtspunten', de schaalgrootte en ensembles.

3.1 Beeldbepalende zones

De beeldbepalende zones bepalen in belangrijke mate het uiterlijk van het gehele bedrijventerrein. In aansluiting op het bestemmingsplan zijn binnen de uitbreiding twee beeldbepalende zones te onderscheiden:

- de zone langs de Hulsbroek,
- de zone langs de Cranenburgsestraat.



beeldbepalende zones en randen



Referentiebeelden bebouwing De Hulsbroek



beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Mies



Gelders Genootschap

3.1.1 De Hulsbroek

De Hulsbroek vormt de hoofdroute. Dit komt tot uiting in de breedte en indeling van het profiel zoals deze is voorgesteld in het bestemmingsplan. De weg wordt aan de oostzijde begeleid door een rij bomen. Bovendien is aan deze zijde een langzaamverkeersroutegeprojecteerd. Aan de westzijde is in een groenstrook de Groesbeek gelegen.

Bedrijven die aan de Hulsbroek komen te liggen bepalen in belangrijke mate het beeld van het gehele bedrijventerrein. In het bestemmingsplan is daar reeds een aanzet voor gegeven. Beschreven staat dat hier alleen bedrijfsgebouwen met een representatief uiterlijk geprojecteerd mogen worden. Bovendien dient er een verzorgd totaalbeeld te ontstaan, waarbinnen elk bedrijf zijn eigen gezicht toont.

Onderstaande richtlijnen zijn van toepassing op de bebouwing en de inrichting/ aankleding van de privé-erven aan de Hulsbroek:

richtlijnen bebouwing

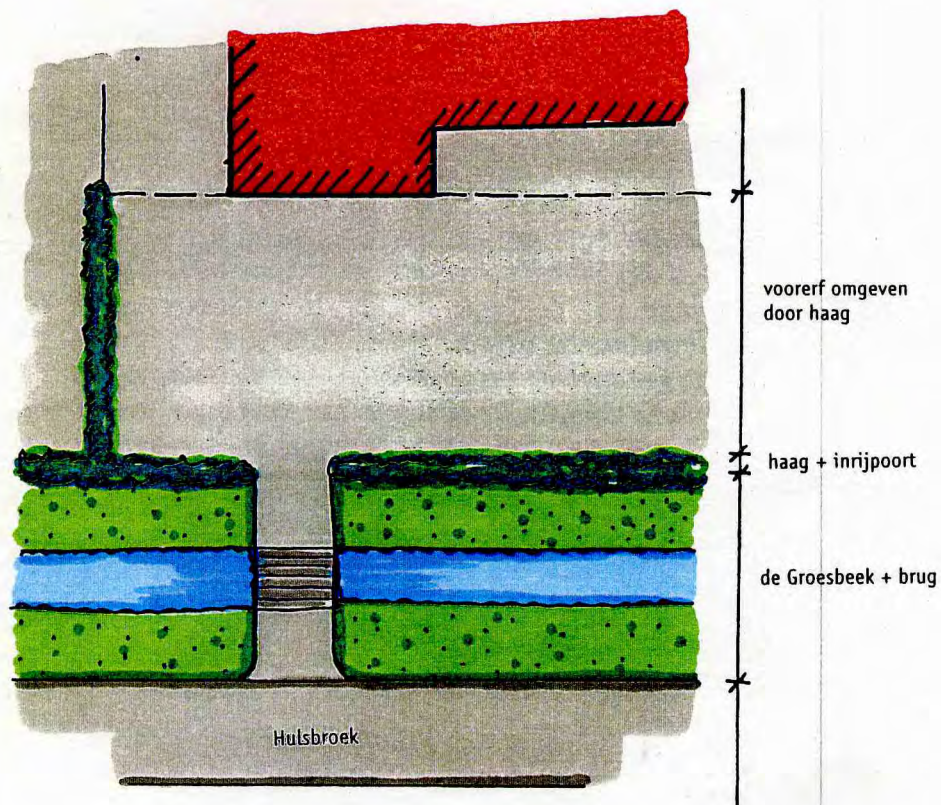
- De architectuur van het pand vormt het visitekaartje voor het bedrijf en vanwege de ligging aan de hoofdroute voor het bedrijventerrein als geheel. Derhalve wordt voor de bebouwing in deze zone een goede architectonische vormgeving verlangd.
- De bebouwing straalt rust en ingetogenheid uit.
- De hoofdvorm van de bedrijfsbebouwing bestaat uit een compact bouwvolume met een verbijzondering op de plek van de representatieve bedrijfsgedeelten (entree, kantoor, showroom).
- Het representatieve bedrijfsgedeelte is gericht op de Hulsbroek.
- Indien er sprake is van een relatief groot programma op één perceel is een samenstelling van enkele te onderscheiden bouwmassa's gewenst.
- Grote gevelvlakken dienen zorgvuldig ontworpen te worden.
- Uitgegaan wordt van rustige hoofdkleuren (aardetinten grijs, zwart) en de toepassing van kwalitatief hoogwaardige materialen met een zorgvuldige detaillering.
- Niet alleen overdag maar ook 's nachts dienen de gevels een aantrekkelijk beeld op te leveren. Dit kan bereikt worden door licht dat naar buiten straalt en via eventuele gedimde aanlichting van de voorgevels.

richtlijnen inrichting en aankleding privé-erf

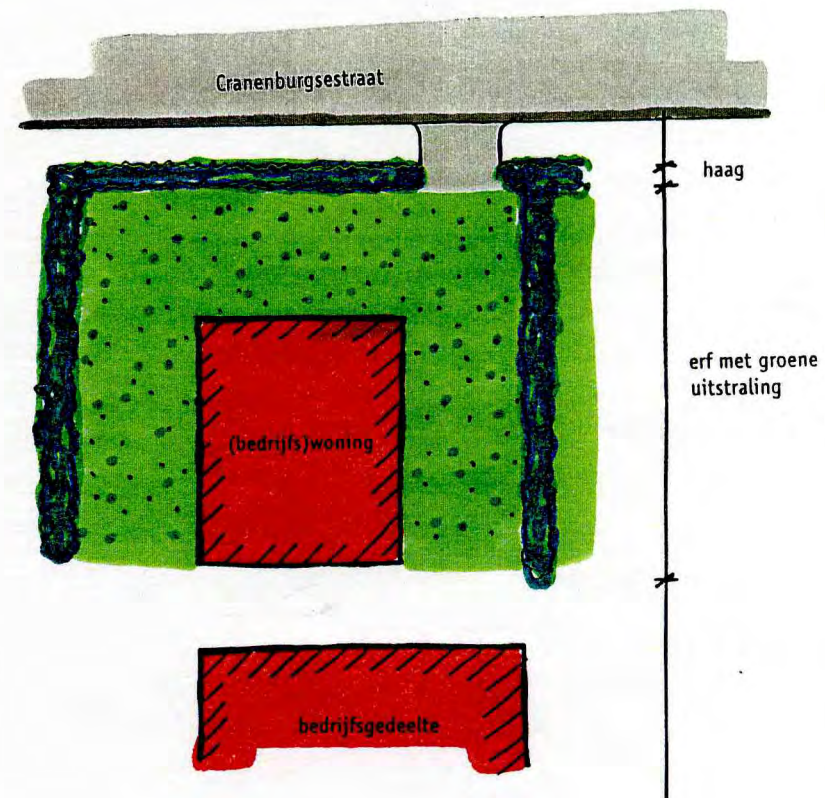
Met de inrichting en aankleding van de privé-erven aan de Hulsbroek dient aangesloten te worden bij het groene karakter van de openbare ruimte.

Onderstaande richtlijnen zijn van toepassing op de privé-erven aan de Hulsbroek:

- De scheiding tussen het privé-erf en de openbare weg bestaat uit lage hagen. Ook op de zijdelingse perceelsgrens van het voorerf dient een lage haag als afscheiding te fungeren.
- De inritten verdienen bijzondere aandacht. De vormgeving van de inrijpoort straalt duurzaamheid uit, harmonieert met de architectuur van het bijbehorende bedrijfspand en sluit aan op de lage hagenstructuur langs de weg.
- Om de continuïteit van de hagenstructuur te garanderen moet de breedte van de inrit beperkt blijven.
- Elk bedrijf krijgt een individuele ontsluiting. Aan de westzijde van de weg is de Groesbeek gelegen. De bedrijven aan deze zijde van de weg dienen zorgvuldig om te gaan met de passage met de Groesbeek.



situering bebouwing en inrichting privé-erf aan de Hulsbroek



situering bebouwing en inrichting privé-erf aan de Cranenburgsestraat

3.1.2 De Cranenburgsestraat

De tweede beeldbepalende zone is gelegen langs de Cranenburgsestraat. In het bestemmingsplan staat beschreven dat aan de zuidkant van deze straat de bestaande percelen met burgerwoningen voor bedrijfsdoeleinden meegenomen zijn. Gesteld wordt dat zich hier spontaan kleine bedrijfjes mogen vestigen.

Onderstaande richtlijnen zijn van toepassing op de bebouwing en inrichting/ aankleding van de privé-erven aan de Cranenburgsestraat:

richtlijnen bebouwing

- Aansluiten bij de relatief open verkaveling en de ritmiek van de bestaande bebouwing.
- Plaatsing van de (bedrijfs)woning aan de weg en plaatsing van bedrijfsruimte achter de bedrijfswoning.
- Plaatsing van de (bedrijfs)woning in rooilijn van bestaande bebouwing.
- Met (bedrijfs)woning aansluiten bij bouwhoogte en kapvorm van de bestaande bebouwing (1 à 2 bouwlagen met een kap).
- Met (bedrijfs)woning aansluiten bij het kleur- en materiaalgebruik van de bestaande bebouwing (relatief donkere aardetinten en antraciet-grijze dak-pannen).
- Onderling afstemmen van het kleur- en materiaalgebruik van de (bedrijfs)woning en het bedrijfsgedeelte.
- Met uiterlijke verschijningsvorm van het bedrijfsgedeelte aansluiten bij agrarisch/landelijke bedrijfsbebouwing.

richtlijnen inrichting en aankleding privé-erf

- De inrichting van het erf(gedeelte) dat de (bedrijfs)woning bevat, dient een groene uitstraling te krijgen.
- De scheiding tussen het privé-erf en de openbare weg bestaat uit lage hagen. Ook op de zijdelingse perceelsgrens (minstens het deel waar de bedrijfswoning op gelegen is) dient een lage haag de afscheiding met het belendende perceel te vormen.

3.2 Randen van het bedrijventerrein

De bedrijven die aan de randen komen te liggen, zijn bepalend voor het beeld van het bedrijventerrein gezien vanuit de omgeving. De bedrijven in deze zone dienen een conformerend, ingetogen uiterlijk te krijgen. De inrichting en afscheiding van het privé-erf dient (hoofdzakelijk aan de achterzijde) een groene uitstraling te krijgen.

Onderstaande richtlijnen zijn van toepassing op de bebouwing en de inrichting/ aankleding van de privé-erven voor de bedrijven aan de randen van het bedrijventerrein:

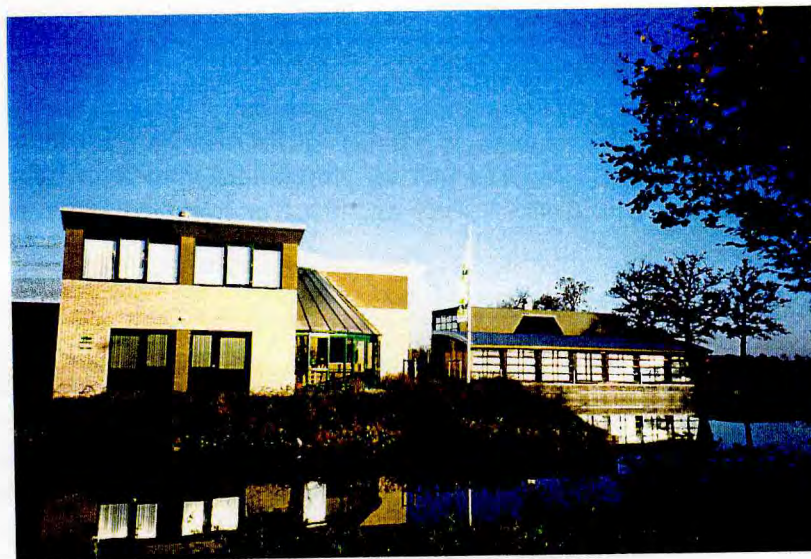
richtlijnen bebouwing

Hoewel de randen naar het buitengebied worden afgeschermd met beplanting, zullen de bedrijfsgebouwen vooral in de winter en de herfst zichtbaar blijven.

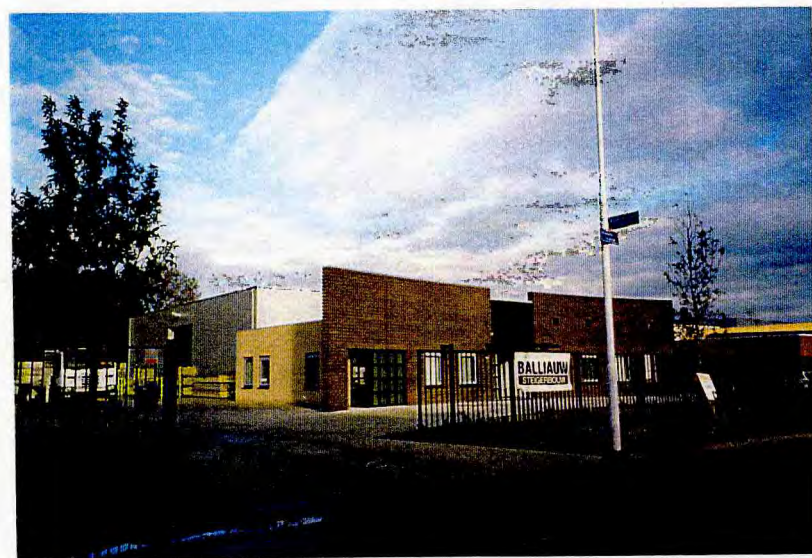
- De schaal en afmeting van de bedrijfsbebouwing dient in aansluiting op het buitengebied en de Hulsbeek kleiner te zijn dan op de rest van het bedrijventerrein.
- Het representatieve bedrijfsgedeelte (entree, kantoor, showroom) is gericht op de ontsluitingsweg en wordt met de voorgevel geplaatst in de voorgevelrooilijn (zie bestemmingsplankaart).
- Het silhouet van de bedrijfsbebouwing verdient bijzondere aandacht. Uitgangspunt is onopvallende relatief lage bebouwing met een eenvoudige en traditionele kapvorm.

richtlijnen inrichting en aankleding privé-erf

- De scheiding tussen het privé-erf en de openbare weg bestaat uit een nader te bepalen eenvormig hekwerk met een maximale hoogte van 2,0m.
- De inrichting van het achtererf dient een natuurlijke en groene uitstraling te krijgen. Opslag van materiaal dient inpandig geregeld te worden.
- Ter afscherming van het bedrijventerrein en als natuurlijke overgang naar het buitengebied worden de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelsgrens voorzien van opgaande beplanting en bomen.



Referentiebeelden bebouwing aan de randen



3.3 Overige gebieden

In deze gebieden komen bedrijven die minder waarde (kunnen) hechten aan de kwaliteit en de uitstraling van de bebouwing.

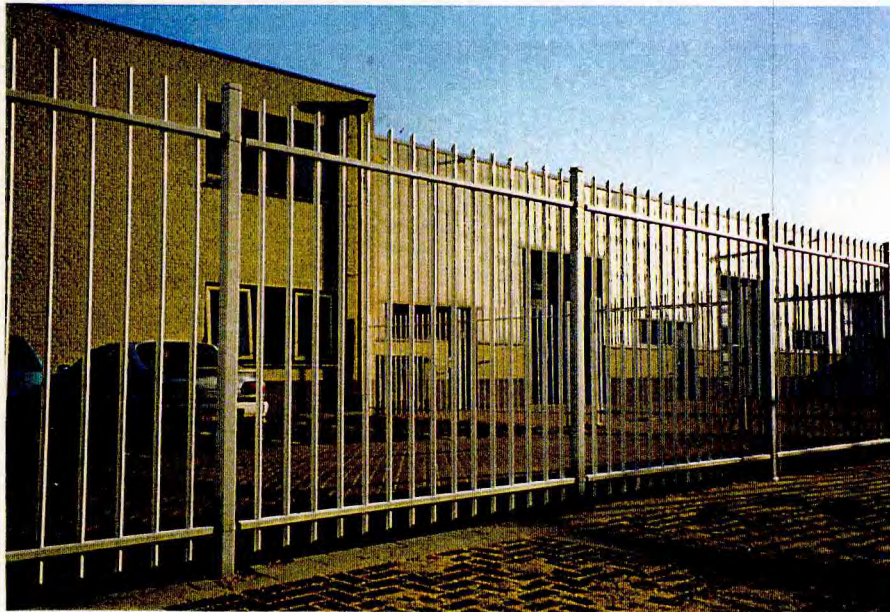
Onderstaande richtlijnen zijn van toepassing op de bebouwing en de inrichting/ aankleding van de privé-erven voor de bedrijven in de overige gebieden:

richtlijnen bebouwing

- Het representatieve bedrijfsgedeelte (entree, kantoor, showroom) is gericht op de ontsluitingsweg en volgt de voorgevelrooilijn.

richtlijnen inrichting en aankleding privé-erf

- De scheiding tussen het privé-erf en de openbare weg bestaat uit een nader te bepalen eenvormig hekwerk met een maximale hoogte van 2,0m.



referentiebeeld hekwerk

3.4 Algemene richtlijnen

Onderstaande richtlijnen zijn van toepassing op de bebouwing en de inrichting/aankleding van de privé-erven van alle bedrijven op het bedrijventerrein.

richtlijnen bebouwing

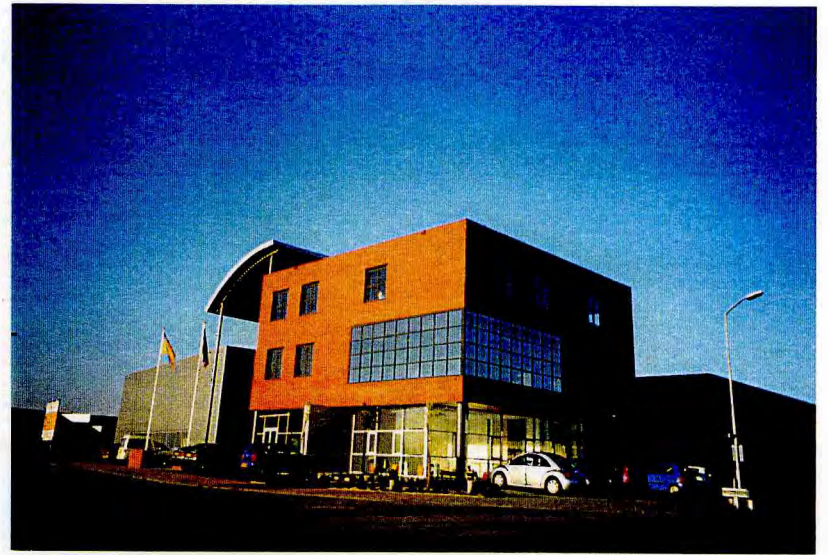
- De bedrijven hebben een hoofdoriëntatie op de ontsluitingsweg. Een tweezijdige oriëntatie wordt verlangd op specifieke hoeksituaties.
- Uitgegaan wordt van een ingetogen kleurgebruik; witte, felle 'schreeuwende' kleuren zijn niet toegestaan.

richtlijnen inrichting en aankleding privé-erf

- Een verzorgde aanblik van het voorerf (zowel de inrichting als de manier van afscheiding) draagt in belangrijke mate bij aan de kwalitatieve uitstraling van het bedrijventerrein.
- Grote aaneengesloten stukken verharding, doorlopend van voorgevel tot straat zijn niet toegestaan. Het privé-erf dient voorzien te worden van de maximale hoeveelheid groen die, afhankelijk van de bedrijfsvoering, haalbaar is.
- Buitenopslag is alleen toegestaan buiten het zicht vanaf de openbare weg.
- Erfafscheidings hoger dan 1 meter moeten transparant blijven en achter de voorgevel van de bedrijfsbebouwing geplaatst worden. Hekwerken dienen te worden uitgevoerd in een onopvallende kleur (bv. grijs of zwart). Witte en felle kleuren zijn niet toegestaan.
- Inritten mogen niet breder zijn dan 8m. Afhankelijk van de bedrijfsvoering bestaat er een mogelijkheid een tweede inrit aan het geheel toe te voegen.
- Het ontwerp van het bedrijfspand moet vergezeld gaan van een ontwerp voor het onbebouwde erf. Dit dient o.a. inzicht te geven in de wijze van ontsluiten, parkeren, opslag, beplanting, erfafscheidings en terreinverlichting.

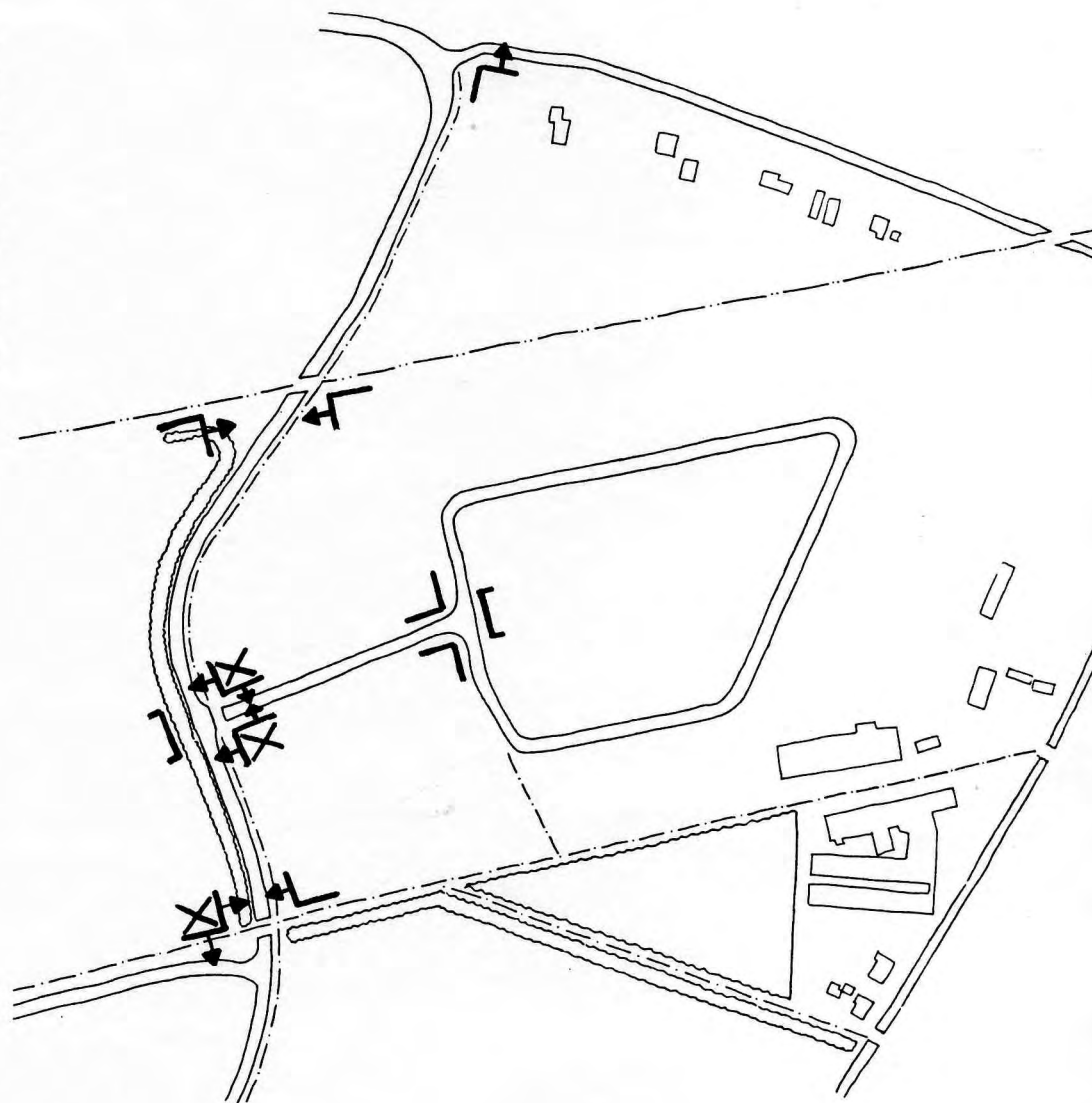


Referentiebeelden 'aandachtspunten'



aandachtspunten

Op het bedrijventerrein komen plekken voor die extra aandacht verdienen. Dergelijke situaties treffen we aan bij de entrees van het bedrijventerrein, bij de kruising van twee routes, op een hoek of op een plek die vanuit de openbare ruimte duidelijk zichtbaar is. Plekken die een bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van en de oriëntatie op het bedrijventerrein. Op de 'aandachtspunten' dient bebouwing gerealiseerd te worden die inspeelt op de specifieke situatie. Bebouwing met een duidelijk gezicht naar een of meerdere zijden is hier gewenst (↵). Op afbeelding 'aandachtspunten' is bij enkele aandachtspunten een oriëntatie (→) aangegeven. Deze bebouwing dient een één of tweezijdige gerichtheid te krijgen. Bovendien worden sommige aandachtspunten gezien als een accent (⊗). Bij deze 'accenten' is een bovenmodale architectonische kwaliteit vereist.



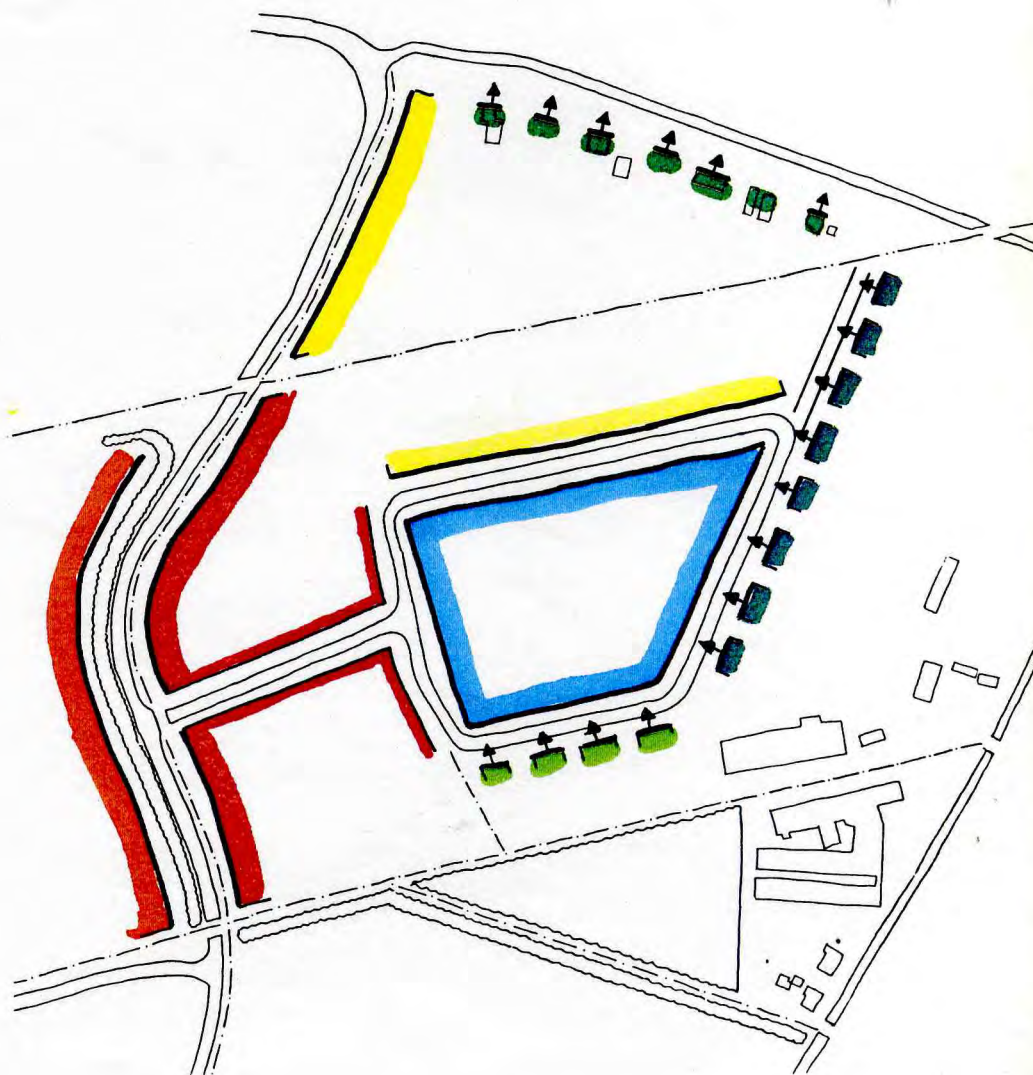
aandachtspunten

schaal van de bebouwing en ensembles

Hoewel het beeld in de eerste plaats wordt bepaald door de hoofdgebouwen spelen de schaal en de grootte van de bedrijfsgebouwen ook een belangrijke rol. Om een zo rustig mogelijk eindbeeld te krijgen is de bebouwing op het toekomstige bedrijventerrein in groepen verdeeld (bebouwing die samen een ensemble vormt). Per ensemble wordt gestreefd naar een maximale samenhang in o.a. korrelgrootte, uitstraling en soort bedrijf.

Per ensemble wordt gewerkt met een min of meer vaste breedte van de kavels. Aan de randen en de Cranenburgsestraat is sprake van kleinschalige bebouwing; (▲) bebouwing met een frontbreedte tussen de 10 en 20 m. Op de rest van het terrein (grootschalige bebouwing —) geldt een frontbreedte tussen de 30 en 50 meter. Wanneer in bepaalde gevallen toch wordt gekozen voor een 'meervoud' van de kavelbreedte, dan dient de bouwmassa aan de voorzijde opgesplitst te worden in hoofdmassa's die qua korrelgrootte passen in het ensemble.

Op de afbeelding 'schaal bebouwing en ensembles' zijn de ensembles met een verschillende kleur aangegeven.



schaal bebouwing en ensembles

In dit beeldkwaliteitplan wordt de richting aangegeven voor de vormgeving van de bedrijfsgebouwen en vormgeving/inrichting van het privé-erf. Hiermee is de basis gelegd voor de ruimtelijke beeldkwaliteit. In de uitvoeringsfase zal in goed overleg met alle betrokken gewerkt worden aan de realisatie van de beoogde beeldkwaliteit.

Via een heldere afgestemde verkaveling en de wijze waarop kavels uitgegeven worden kunnen de doelstellingen in belangrijke mate worden bevorderd. Door op een aantal momenten in het ontwerpproces van bouwplannen en inrichtingsplannen de beeldkwaliteit met de gemeente, welstandscommissie en vertegenwoordigers van de bedrijven af te stemmen, ontstaat er vroegtijdig duidelijkheid omtrent de haalbaarheid van de verschillende plannen.

4.1 Verkaveling en uitgifte

Via de verkaveling en de wijze van uitgifte kunnen de doelstellingen uit het beeldkwaliteitplan in belangrijke mate worden bevorderd. Het is belangrijk dat de eisen die de bedrijven stellen aansluiten bij de richtlijnen ten aanzien van de beeldkwaliteit. De omvang van het programma dient afgestemd te worden op de maat en schaal van de kavel. Om te zorgen voor een gelijkmatige begeleiding met representatieve bebouwing wordt per zone gestreefd naar een min of meer vaste breedte van de kavels ten opzichte van de ontsluitingsweg. Indien het programma niet 'past' binnen de maat en schaal van de kavel zal in eerste instantie de oplossing in de diepte van de kavel gezocht worden. Wanneer in bepaalde gevallen wordt gekozen voor een 'dubbele' perceelsbreedte, dan is het zaak de bouwmassa langs de hoofdweg optisch te splitsen in hoofdmassa's, die qua korrelgrootte passen in het totale bebouwingsbeeld. Ook reserveringen, die lange tijd hiaten kunnen vormen in het bebouwingsbeeld, moeten achter de representatieve zones gezocht worden. Variatie in kavelgrootte wordt vooral in de diepte gezocht.

4.2 Procedure planontwikkeling

De volgende procedure geeft richting aan de planontwikkeling en planbegeleiding bij het ontwerp van bouwplannen en inrichtingsplannen:

- Potentiële bedrijven worden op de hoogte gesteld van de uitgangspunten en de te volgen procedure. Potentiële opdrachtgevers krijgen het advies om een architect in de arm te nemen, die bewezen heeft ontwerpen te kunnen maken van de bedoelde kwaliteit.
- Voorgesteld wordt om de architect in een vroeg stadium van het ontwerpproces overleg te laten voeren met de gemeente en de rayonarchitect van de welstandscommissie over de uitgangspunten voor het bouwplan.
- De architect maakt een schetsplan en presenteert dit aan de welstandscommissie. Het schetsplan omvat de bebouwing en de inrichting van het erf. De commissie adviseert of de schetsen beantwoorden aan de geformuleerde beeldvisie. Bij de beoordeling van het erfinrichtingsplan zal de welstandscommissie desgewenst een onafhankelijke landschapsdeskundige betrekken.
- Grondverkoop (definitieve toewijzing perceel) vindt pas plaats als er een akkoord is bereikt over de schetsplannen. Een bedrijf dat niet aan de verwachtingen kan of wil voldoen voor een bepaalde zone, kan op deze wijze nog verwezen worden naar een minder gevoelige locatie of (in het slechtste geval) uitgesloten wordt van bebouwing op dit terrein.
- De definitieve, uitgewerkte plannen worden tenslotte ter (formele) goedkeuring voorgelegd aan de welstandscommissie, waarna definitief advies kan worden uitgebracht aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Bij het aanvragen van een welstandsadvies moet een helder inzicht worden geboden in het ontwerp van het gebouw en de terreininrichting. Het volgende is daarbij van belang:

Bebouwing:

- Algemene beschrijving: een beknopte planbeschrijving, die inzicht geeft in de relatie tussen het programma, de functionaliteit en het vormconcept.
- Bouwplan: tekeningen van gevels, plattegronden, bekappingsplan en relevante doorsneden, tekeningen van de belangrijkste details voor het beeld vanaf de straat.
- 3-dimensionale impressies vanaf maaiveld en/of een maquette.
- een overzicht van het kleur- en materiaalgebruik.
- plaats en vorm van reclame-uitingen.

Inrichting en aankleding privé-erf:

- Tekeningen, die inzicht geven in: ontsluiting, verkeersbewegingen en parkeren, plaats en vormgeving van erfafscheidingen, inrijpoort, terreinverlichting, plaats en soort beplantingen, opslag, containers etc. en kleur -en materiaalgebruik.

BIJLAGE

BIJLAGE (gedeelte van) Nota, reclame, de goede manier om gezien te worden, Gemeente Groesbeek, 12 april 1999.

Hoofdstuk 4 Industrierrein

Algemeen

- op of aan openb. weg bedr. verwijsborden van Suurland toegestaan
- vlaggen is vergunning nodig. individuele toetsing
- tijdelijke borden worden toegestaan als zij in de wegberm of op eigen terrein zijn geplaatst, opp. < ,05 m², hoogte < 0,75 m en niet langer blijven staan dan 9 weken

Reclameborden op een bedrijventerrein of aan een gebouw

reclame wordt voorgelegd aan de welstandscie en getoetst aan de volgende criteria:

Een opschrift dat naam van het bedr. en/of produkt vermeldt is per bedrijf toegestaan indien:

- lengte < dan helft hoofdgevel (meestal entreegevel)
- hoogte < 1 meter
- opschrift plat tegen gevel, verticaal is mogelijk indien de specifieke situatie dit toelaat.
- opschrift mag niet uitsteken boven goot- en dakrand

Voor een opschrift (logo) dat geen naam van bedrijf of produkt bevat is een opschrift per bedrijf toegestaan, indien:

- opp. < 1 m²
- opschrift plat tegen de gevel
- opschrift niet uitsteekt boven goot- of dakrand

Een opschrift per bedrijf bij een uitrit is toegestaan, indien:

- opp. < 1 m²
- hoogte < 2,5 m boven straatpeil
- plaatsing op eigen terrein nabij de inrit
- bij meerdere verschillende bedrijven aan een inrit, reclame-uitingen op elkaar afstemmen
- plaatsing evenwijdig of haaks op de straat

Indien de bedrijfsvestiging zich daarvoor leent, zulks ter beoordeling van de Welstandscie, mag op meerdere zijden van het bedrijfspand een reclame-uiting worden aangebracht.

Reclameverlichting is toegestaan onder nader te formuleren voorwaarden ten aanzien van verlichtingssterkte, bratijden, knipperen etc. Deze voorwaarden worden geformuleerd zodra sprake is van een concreet verzoek.

Gelders Genootschap

Oranjerie kasteel Zypendaal

postbus 68

6800 AB Arnhem

tel 026 442 17 42

fax 026 442 94 04