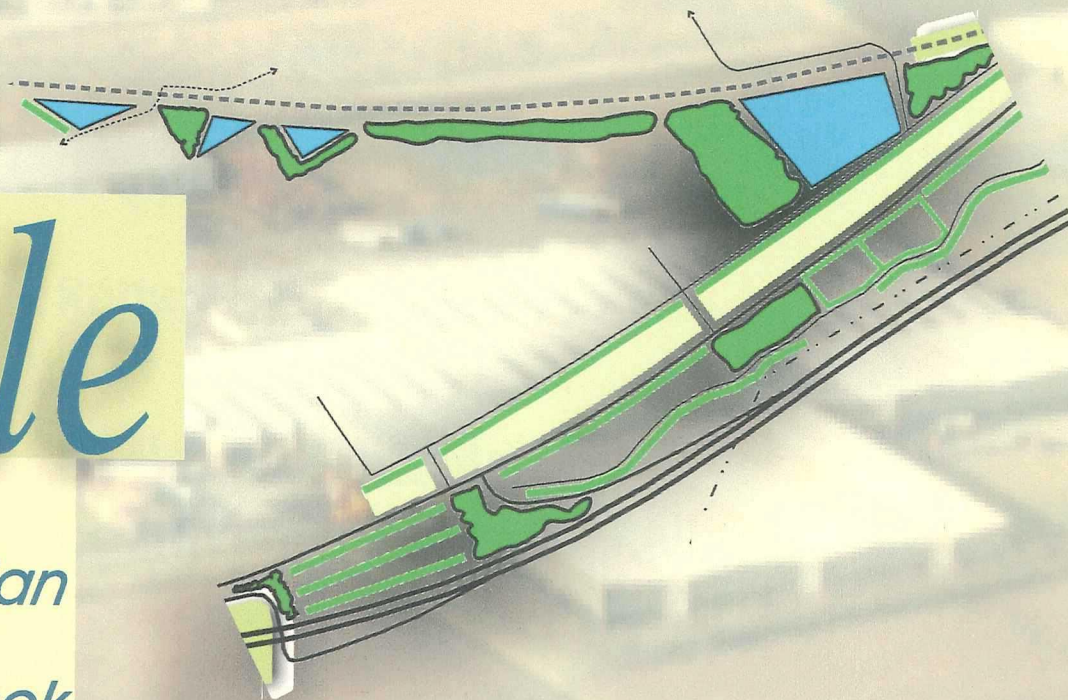


kapelle

beeldkwaliteitsplan

bedrijventerrein smokkelhoek



kapelle

**beeldkwaliteitsplan
bedrijventerrein smokkelhoek**

opdrachtgever : gemeente Kapelle
nummer : 708.005094.02
datum : 12 juni 2003

opdrachtleider : ing. R.G.M. Louwes
auteur(s) : ir J.F.M. Taminiau

Inhoud

1

1. Inleiding blz. 3

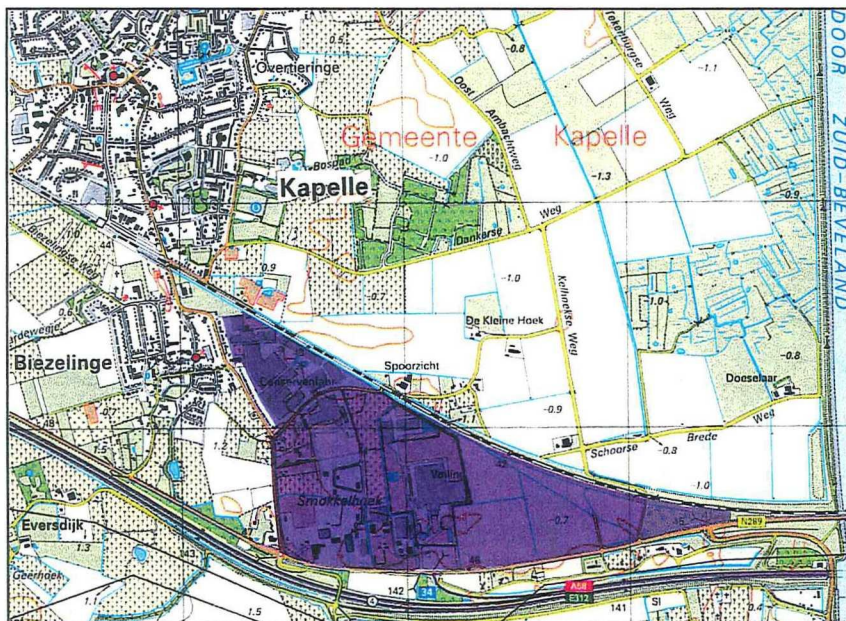
2. Structuuropzet 5

3. Landschappelijke inpassing 7

4. Basisprincipes bebouwing en percelen 13

5. Richtlijnen deelgebieden 19

6. Bijzondere elementen 27



1. Inleiding

Kader

Voor het bedrijventerrein Smokkelhoek ten oosten van Biezelinge wordt herstructurering, inbreiding en uitbreiding nagestreefd. Het planproces is inmiddels in een vergevorderd stadium. Het bestemmingsplan wordt in juni 2003 vastgesteld en er is een TIPP-aanvraag voor 2003 ingediend. Daarbij is een hoge ambitie voor duurzame kwaliteit en beeldkwaliteit aangegeven. Ook in de welstandsnota van de gemeente is hieraan aandacht geschonken. Dit beeldkwaliteitsplan geeft een concrete invulling aan de ambitie.

Ook de provincie stelt in toenemende mate eisen aan beeldkwaliteit. In de recente discussienota Beeldkwaliteit wordt expliciet aandacht geschonken aan de beeldaspecten van bedrijventerreinen zoals zichtlocaties en landschappelijke inpassing. De gemeentelijke ambitie voor Smokkelhoek sluit hier goed op aan.

Doel en functie beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is er op gericht de ruimtelijk-visuele kwaliteit van het te ontwikkelen bedrijventerrein nader vast te leggen. Het is een instrument dat extra sturing geeft aan de inrichting van de openbare ruimte, waarvoor de gemeente als eerste verantwoordelijk is, en sturing aan de wijze van bebouwing en inrichting van de bedrijfskavels voorzover die het ruimtelijk beeld in belangrijke mate bepalen.

Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen en aandachtspunten voor de ruimtelijke invulling en uitwerking door gemeente en bedrijven. Enerzijds gaat het om sturing, duidelijkheid voor de concrete planontwikkeling en inspiratie en anderzijds om toetsing van concrete plannen.

Het plan bestaat deels uit tekstuele aanwijzingen en deels uit figuren en fotomateriaal. De foto's zijn als verbeelding van de ideeën in tekst en figuren bedoeld, en niet als concreet streefbeeld of norm maar vooral als inspiratiebron. Er is dan ook geen sprake van een inrichtings- of uitvoeringsplan, veeleer van een kader of stelsel van eisen en richtlijnen, die

bij de verdere uitwerking en detaillering in acht moeten worden genomen. Vaak zijn er verschillende oplossingen denkbaar, die steeds in het kader van het geheel moeten worden gezien. Het beeldkwaliteitsplan is echter zeker niet vrijblijvend, afwijkingen zijn alleen denkbaar indien hier een gefundeerde reden voor bestaat en de oplossingen ten minste een vergelijkbare ruimtelijk-visuele kwaliteit opleveren.

Bepaalde onderdelen van het beeldkwaliteitsplan worden in het bestemmingsplan opgenomen, zoals onbebouwde zones, structurele groene en waterelementen en maximale bouwhoogtes. Verschillende zaken kunnen echter onvoldoende in een bestemmingsplan worden geregeld. Diverse aanvullende eisen – nodig om de beoogde beeldkwaliteit op de bedrijfsterreinen te bereiken – zullen derhalve als voorwaarden bij de uitgifte van de bedrijfsterreinen of in de vorm van een convenant gestalte moeten krijgen.

Voorlichting en communicatie – mede ter verkrijging van een breed draagvlak – zijn hierbij van groot belang.

Inhoud beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is als volgt opgebouwd:

- structuuropzet van het gebied en gebiedsindeling;
- landschappelijke inpassing;
- basisprincipes voor bebouwing en inrichting van percelen;
- richtlijnen voor de deelgebieden;
- aandachtspunten voor bijzondere elementen.

Deze aspecten worden in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.

2. Structuuropzet

Het bestaande bedrijventerrein weerspiegelt de schoksgewijze historische ontwikkeling waarin grote en kleine bedrijven vanuit verschillende groeirichtingen zijn gerealiseerd. Het resultaat is een lappendeken met een onduidelijke infrastructuur. Om de lokale en regionale functie (agribusiness) waar te kunnen maken zijn een heldere structuur en een kwaliteitsbeleid onmisbaar.

Het verbeteringsproces bestaat uit meerdere sporen: herstructurering, inbreiding en ontwikkeling. Verplaatsing van grote bedrijven geeft dynamiek aan dit proces. De noodzakelijke verbetering van de infrastructuur met name de verkeersontsluiting is een belangrijk sturend element voor de gewenste veranderingen en ontwikkelingen. Dit proces zal gefaseerd tot uitvoering komen. Voor het beeldkwaliteitsplan is de samenhang en het na te streven eindbeeld maatgevend.

Voor de structuuropzet en de daarmee samenhangende beeldvorming zijn 2 aspecten van belang.

- de buitenkant
De randen van het gebied liggen aan belangrijke infrastructurele lijnen zoals de A58 en de provinciale weg aan de zuidzijde en de spoorlijn aan de noordkant. De uitstraling van het gebied wordt in hoofdzaak door deze randen bepaald.
- de binnenkant
De bestaande lappendeken van groot en klein, bebouwde en onbebouwde gebieden en de onduidelijke oriëntaties zal worden gestroomlijnd door de nieuwe infrastructuur en het proces van verdichting en herstructurering. Helderheid en samenhang worden daarmee bevorderd. De hoofdassen zijn daarbij bepalend. Een nadere verfijning van deze grotere gebiedseenheden is minder ingrijpend voor de beeldvorming.



De structuuropzet geeft aanleiding tot een opsplitsing in 5 deelgebieden met elk specifieke kenmerken met een daarop te baseren beeldregie.

1. het front

Deze randzone langs de provinciale weg krijgt door de aangrenzende brede leidingenstrook en de nieuwe hoofdonthutingsweg een grote voorruimte en een strakke lineaire opbouw. Deze is beeldbepalend voor Smokkelhoek. Hier wordt de hoogste kwaliteitsambitie gelegd.

2. de dorpsentree

De westrand aan de Smokkelhoekweg heeft een landelijke uitstraling met zijn boomgaarden en losse bebouwing. Dit beeld is bepalend voor een beperkte bedrijfsontwikkeling naar deze rand.

3. de spoorzone

Deze achterkant is gefragmenteerd door grote bedrijfsgebouwen, waterbergingsvijvers en de overhoekse aansluiting die in een soort kartelrand resulteert. Optimalisering van de ruimtelijke kwaliteit ten behoeve van de landschappelijke inpassing is hier het streven.

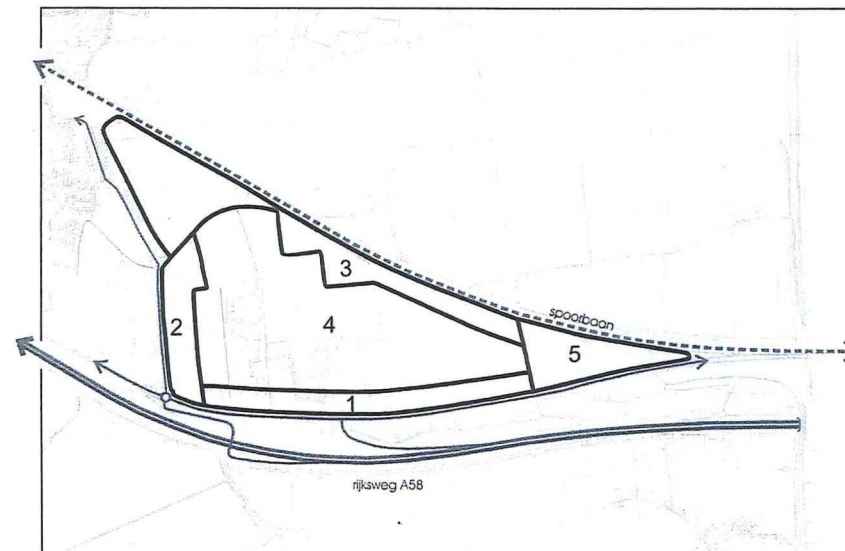
4. het binnengebied

Hier zijn de bebouwingswijze (situering, oriëntatie en vorm) en de inrichting van de ontsluitingswegen en watergangen bepalend voor de samenhang en kwaliteit van het gebied.

5. de punt

In deze oosthoek komen de 3 infrastructuurlijnen van spoor en wegen samen. Door de hogere ligging van de bruggen over het kanaal is het zicht op het bedrijventerrein kwetsbaar. Een goede landschappelijke inpassing vraagt de nodige aandacht.

In de volgende hoofdstukken worden de regieaanwijzingen met de onderliggende principes nader uitgewerkt voor de onderscheidende deelgebieden.



3. Landschappelijke inpassing

7

Positionering

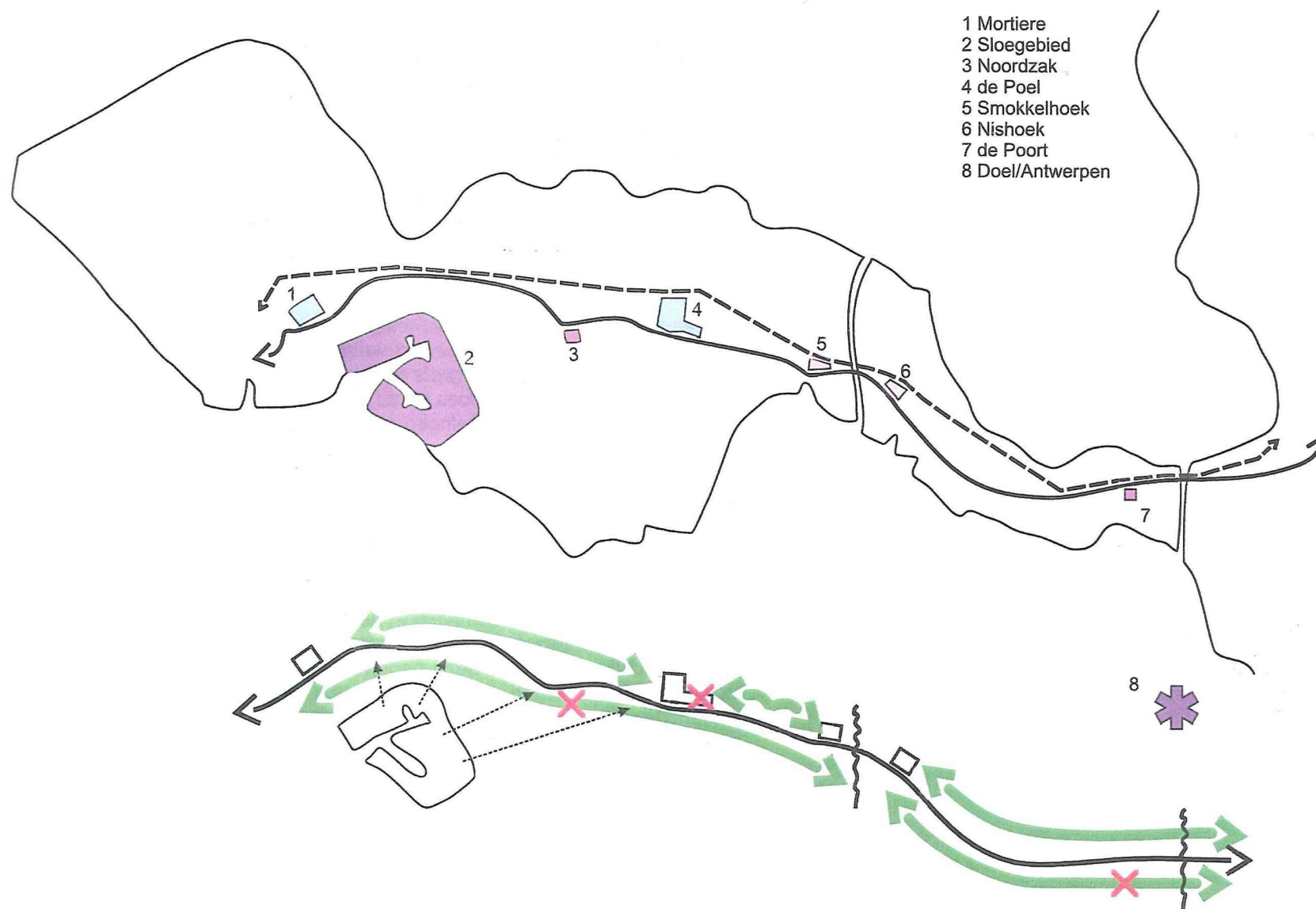
Smokkelhoek vormt één van de bedrijventerreinen in de oost-westcorridor (A58-spoorlijn) van Midden-Zeeland. Voor de landschappelijke betekenis is ook dit schaalniveau van belang. De A58 en in iets mindere mate de spoorlijn, vormen de hoofdontsluiting van Zeeland. De presentatie van het fraaie relatief lege Zeeuwse landschap is hier maatgevend voor de beeldkwaliteit.

In het zicht van de A58 liggen meerdere bedrijventerreinen die het groene en open beeld van Zeeland verstoren en tegelijkertijd de economische vitaliteit tonen. De grote terreinen zoals het Sloegebied, Antwerpen (Doel), de Poel bij Goes en de bedrijventerreinen bij Middelburg (Mortiere, Arnestein) en Vlissingen zijn naar functie, schaal en ligging een vast gegeven. De kleine meer lokale terreinen, de Poort bij Rilland en de Noordzak bij Heinkenszand, zijn onnodige verstoringen van het streefbeeld. Nishoek bij Kruiningen en Smokkelhoek liggen tussen beide categorieën in. Het gaat om relatief grote gebieden met een boven lokale/regionale functie. Enige representativiteit is gerechtvaardigd.

Door de huidige zichtbaarheid is er sprake van een hoge frequentie in de beleving van bedrijventerreinen in het westelijk deel van de A58. De lengte van tussenliggende landelijke gebieden is kort. Het terugdringen van de zichtbaarheid van deze bedrijventerreinen zal het streefbeeld zeker ten goede komen. Smokkelhoek biedt daarvoor betere mogelijkheden dan Nishoek. Voor Smokkelhoek is dit des te meer gewenst vanwege de plannen voor een verdere groei van de Poel in oostelijke richting. Hierdoor dreigt een nagenoeg aaneengesloten keten van bedrijvigheid in het middendeel van de A58 tussen Nishoek en de Poel.

Huidige situatie

Aan de westzijde wordt Smokkelhoek afgeschermd door de dichte beplanting langs de A58 en de Oude Rijksweg en de taluds van het via



duct over de A58. Aan de oostkant is de tunnel onder het kanaal door Zuid-Beveland een visuele begrenzing. De hoge bruggen van de spoorlijn en de Oude Rijksweg daarentegen bieden een vrij zicht op het bedrijventerrein.

Vanaf de A58 bieden het bebouwingslint en kleine bouselementen een buffer tussen de A58 en de bedrijven. Dit beeld is diffuus met een grote mate van transparantie en zichtbaarheid.

Langs de Smokkelhoekweg bieden de ruime percelen met (bedrijfs)woningen en boomgaarden een afscherming. De gesloten lintbebouwing langs de Abdijstraat schermst het bedrijfscomplex van Coroos volledig af.

Langs het spoor is er geen sprake van afscherming.

Streefbeeld

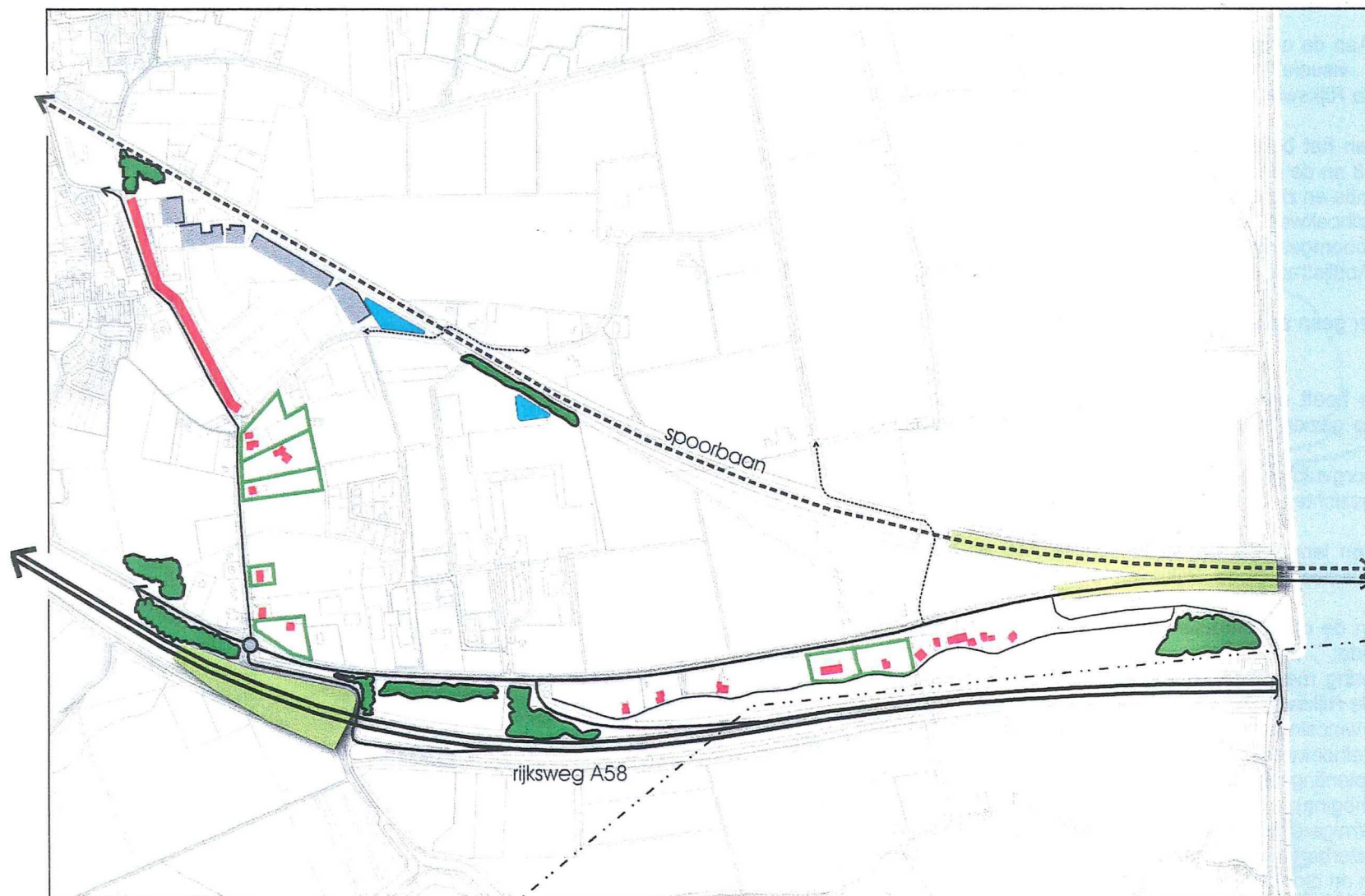
Het bedrijventerrein heeft een duidelijke functie voor de regio en de gemeente. Het mag gezien worden. Het volledig inpakken wordt niet nagestreefd.

Het accent ligt op zorgvuldige landschappelijke overgangen waarbij het terrein meerdere gezichten heeft. De volgende maatregelen worden nagestreefd:

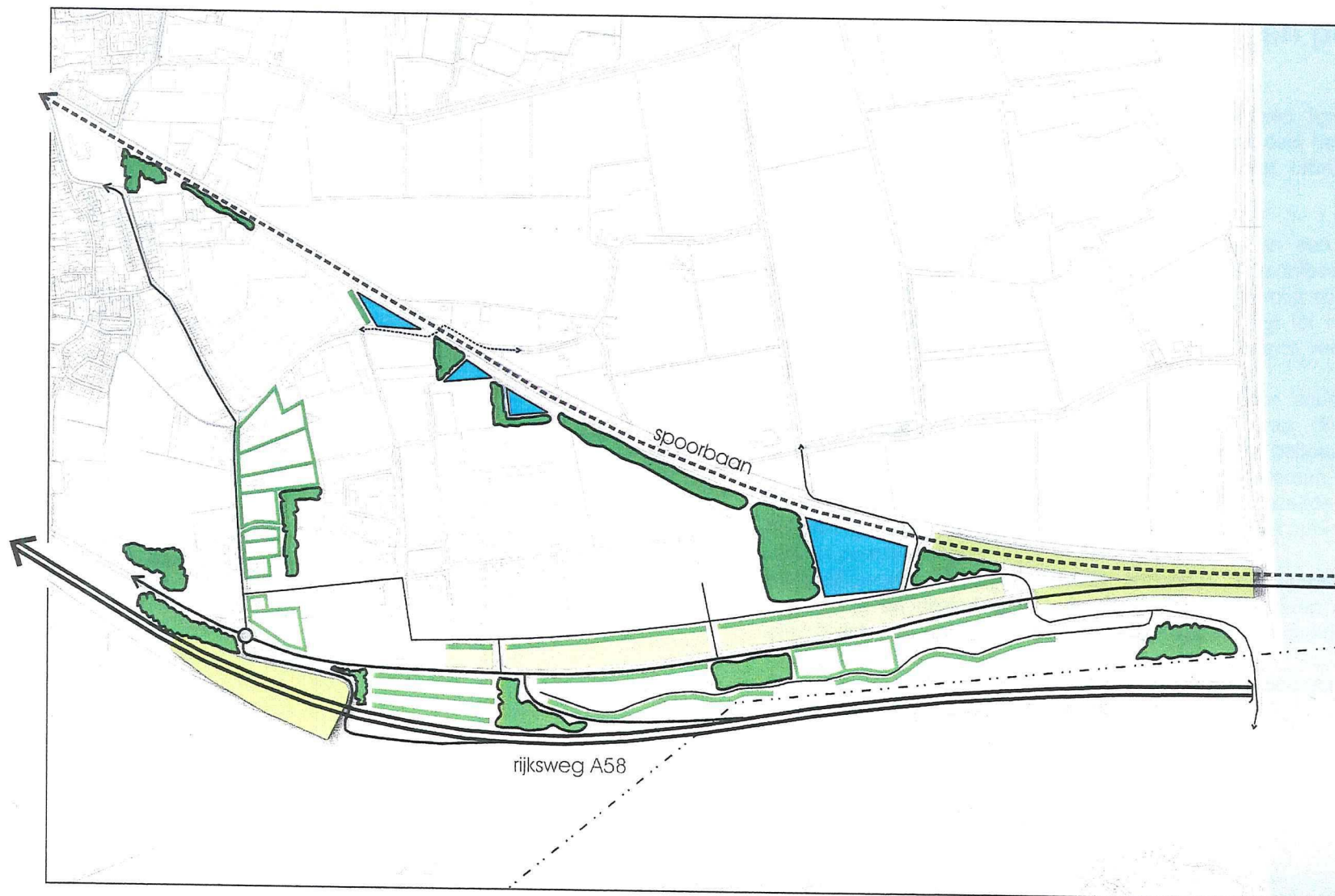
- laanbeplantingen langs alle wegen tussen de A58 en het bedrijventerrein (Molenweg, Oude Rijksweg en nieuwe hoofdontsluitingsweg);
- verdichting van de open percelen tussen A58 en Oude Rijksweg met bomenweide;
- groene inkadering met hagen van de bufferstrook (leidingstrook) tussen de Oude Rijksweg en parallelweg;
- houtwallen of windsingels als erfscheidingen tussen de percelen aan de Smokkelhoekweg;
- een dichte beplantingsstrook tussen de bedrijven en deze percelen (op dijkverhoging);
- de driehoekvormige overhoeken langs de spoorlijn gedeeltelijk benutten voor waterberging en bouselementen zodat een afwisselend ritme van open en dichte ruimten ontstaat;

- stevige bouselementen in de oostpunt in combinatie met een bergingsvijver zodat het vrije zicht vanaf de bruggen wordt gebroken.

bestaande landschappelijke inpassing



streefbeeld landschappelijke inpassing



4. Basisprincipes bebouwing en percelen ¹³

Aan de na te streven beeldkwaliteit per deelgebied ligt een aantal basisprincipes ten grondslag die al voor een groot deel het streefbeeld bepalen. Deze vormen het kader voor specifieke uitwerkingen per deelgebied.

Aangezien het gebied van beperkte omvang is en een gevarieerde ruimtevorming kent is een goede samenhang onontbeerlijk om de kwaliteit en de uitstraling van het gehele bedrijventerrein te kunnen realiseren. Gelijksortigheid van bedrijven hoeft niet tot monotonie te leiden maar vergt afstemming en harmonie met ruimte voor bijzondere accenten.

Instrumenten hierbij zijn overeenkomsten in onder andere omvang, massa, hoogte en kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen. Ongewenste contrasten tussen gebruik, inrichting en bebouwingsvormen (en massa's) dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Gelijksortig betekent in dit kader dat de bedrijven min of meer dezelfde wensen met betrekking tot bebouwing, gebruik en inrichting van het onbebouwde deel van het perceel hebben.

Bij gelijksoortige bedrijven zullen zodoende de mogelijkheden tot presentatie en uitstraling van de verschillende bedrijven gelijkwaardig zijn, zodat een gebied een homogene uitstraling kan krijgen, zonder overigens saai te worden.

Ook vanuit de bedrijven bestaat veelal de voorkeur zich nabij gelijksoortige bedrijven te kunnen vestigen.

Op de beeldkwaliteit zijn de volgende aspecten van invloed waarbij een ruimtelijke afstemming wenselijk is:

- programma en zonering;
- representativiteit;
- hoofd-/dakvorm;

- hoogte;
- kleur-/materiaalgebruik;
- privé-buitenruimte
- erfafscheidingen;

De hierbij geldende overwegingen worden nader toegelicht.

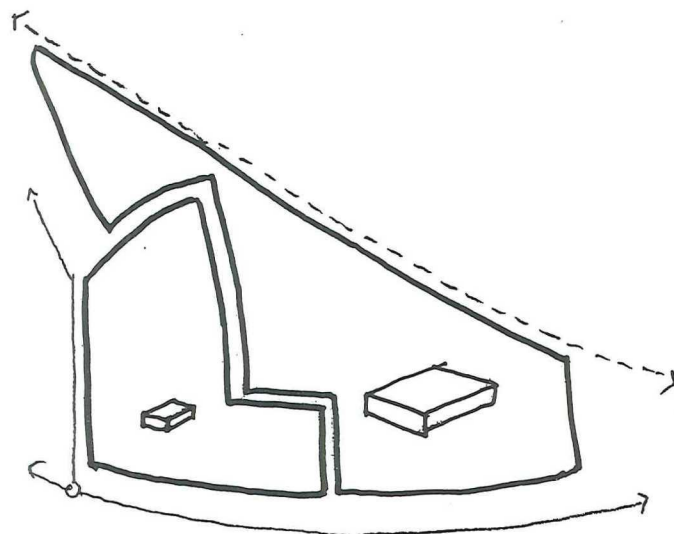
Programma en zonering

Het programma is divers, enerzijds door de mengvorm van bestaande en nieuwe bedrijven, anderzijds door de variatie in omvang. Aard en omvang van een bedrijf zijn mede van invloed op de beeldkwaliteit. Enige zonering in relatie tot de structuur van het gebied is gewenst.

Voor de zone langs de spoorlijn zijn voor een rustig beeld grote bedrijfsperven/-gebouwen noodzakelijk. In het verlengde van de huidige ontwikkeling ligt de situering van agri-business hier voor de hand, mits de opslag goed wordt afgeschermd.

Voor bedrijven met een showroomfunctie is de zuidrand zeer geschikt. Een te grote versnippering moet echter worden vermeden.

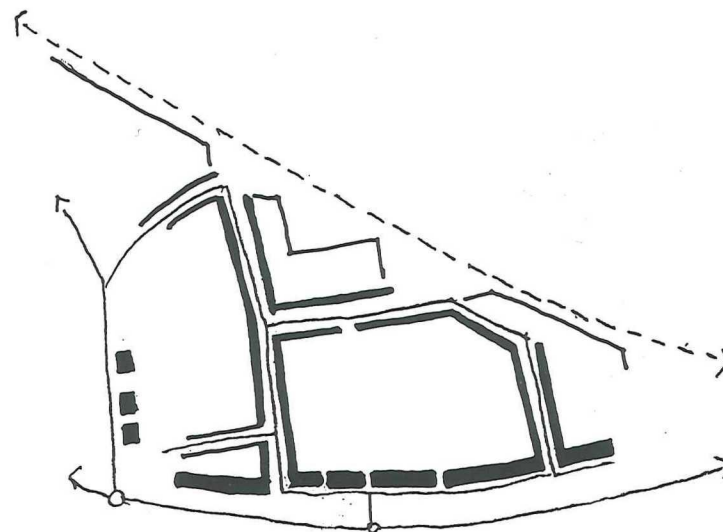
Voor lokale bedrijven, die over het algemeen beperkt van omvang zijn, komt het westelijk deel het meest in aanmerking. De bestaande locaties en de fijnmazigheid van de structuur vormen hiervoor een goede basis.



Representativiteit

Kantoorruimten, toonzalen/ showrooms of kantines bieden architectonisch de meeste potentie voor een hoogwaardige uitstraling. Deze liggen altijd aan de voorzijde van het perceel en zijn georiënteerd op de hoofdroutes van de structuuropzet. Met name bij de kavels aan de zuidrand (Oude Rijksweg/ A58) is dit essentieel voor de invulling van deze zone. Voor de zone langs de Smokkelhoekweg is de representativiteit verzelfstandigd tot bedrijfspvilla's. Bij hoekkavels is een situering op de hoek gewenst. Een duidelijke differentiatie van representatief en bedrijfsdeel in de gevelopbouw is belangrijk. Dit kan door middel van een verzelfstandigd in vorm dan wel door verbijzondering in één autonoom gebouw.

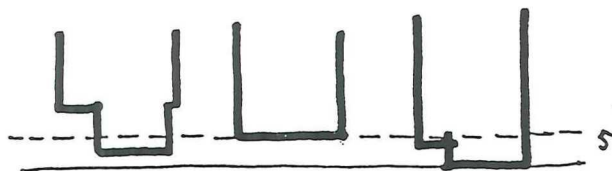
In dit kader is de situering van de laaddocks van belang. Door deze zoveel mogelijk aan de zij- of achterkant van het perceel te situeren wordt aan de representativiteit zo min mogelijk afbreuk gedaan.



Rooilijnen

Verspringingen van de voorgevelrooilijn geven een onrustig beeld. Het kan afbreuk doen aan de samenhang. Een strakke rooilijn bij gelijksoortige gebouwen is wenselijk.

In het bestemmingsplan zijn hiervoor stringente bepalingen nodig, gericht op het realiseren van een substantieel deel van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn.

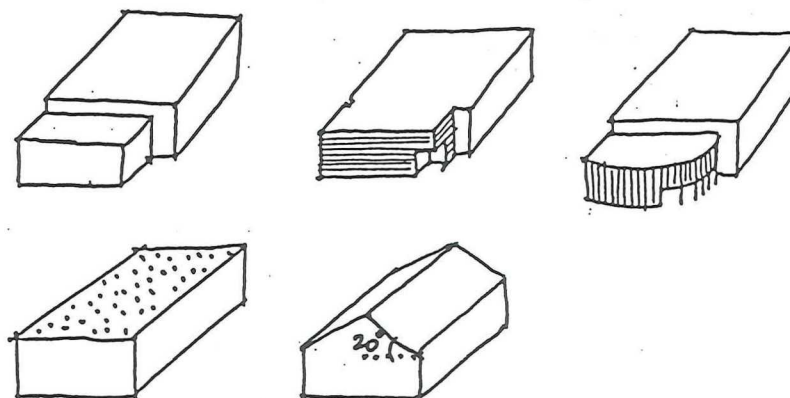


Hoofd/-dakvorm

Veel moderne bedrijfsgebouwen bestaan uit een gebouw waarin de functionele opbouw ondergeschikt is aan de hoofdvorm. De visuele uitstraling van de representatieve zone kan worden versterkt door het onderscheid tussen het representatieve deel en de specifieke bedrijfsfuncties (productie-, opslagruimten) architectonisch te benadrukken. Hierbij kan worden gedacht aan zelfstandige vormen, hoogteverschil en materiaalverschillen.

Bedrijfsgebouwen hebben tegenwoordig veelal een platte dakafdekking. Kappen komen nog maar sporadisch voor. Platte daken geven een rustig beeld en samenhang. Kappen daarentegen kunnen nogal eens variëren in richting en hellingshoek.

Voor bij grote gebouwen is een goede architectonische kwaliteit moeilijk realiseerbaar, tenzij het gebouw uit meerdere identieke segmenten wordt samengesteld. Voor kleinschalige bouwdelen zoals de representatieve ruimten, kan een bijzondere dakvorm de gewenste architectonische verbijzondering betekenen. Als algemeen uitgangspunt ligt een plat dak voor de hand, met name voor de buitenranden. Voor het binnengebied zijn kappen, met name voor de kleiner lokale bedrijfsgebouwen aanvaardbaar. Een vaste hellingshoek van 20° zal bijdragen aan een samenhangend beeld. Naar de verschillende deelgebieden kunnen afwijkingen aanvaardbaar zijn.



Hoogte

Uitgaande van platte daken kan de hoogte van de gebouwen beperkt blijven. Dit komt de landschappelijke inpassing ten goede. Een overweging daarbij is de noodzaak voor zo intensief mogelijk ruimtegebruik. Als basishoogte wordt dan ook uitgegaan van twee lagen ofwel 6 tot 7 meter. Voor kleine bedrijven of specifieke bedrijfsfuncties is een lagere hoogte denkbaar maar hoeft niet te worden afgedwongen. Een goede invulling van de hoofdvorm en afstemming op de omgeving zijn daarbij een voorwaarde. Zo kan een extra toevoeging ten behoeve van een kantoor of kantine als opbouw over een beperkt oppervlak de gewenste beeldkwaliteit bewerkstelligen.

Per deelgebied is een min of meer gelijkwaardige goot- en bouwhoogte gewenst teneinde grote schaalverschillen te voorkomen. Dit geldt vooral voor de representatieve zone aan de Oude Rijksweg. Voor de verder teruggelegen bedrijfsgebouwen is dit hoogteaspect minder relevant.

Kleur-/materiaalgebruik

Per deelgebied is een afstemming van het materiaal- en kleurgebruik wenselijk. In de praktijk wordt voor representatieve gebouwen veelal glas, steen en plaatmateriaal toegepast, voor de bedrijfsgebouwen meestal plaatmateriaal. Plaatmateriaal is op zichzelf aanvaardbaar mits deze van goede kwaliteit is. De veel toegepaste gelede metalen profielplaten geven over het algemeen goede architectonische resultaten mits kleur (gedekt) en textuur (mat) zorgvuldig zijn bepaald. Steenachtige materialen kunnen, zeker bij representatieve delen, een meerwaarde voor een gebied betekenen. Tevens kan hiermee de landschappelijke overgang naar het buitengebied worden versterkt.

Kleurgebruik ligt grotendeels al in de materiaaltoepassing opgesloten. Bij plaatmaterialen zijn sterk contrasterende kleuren ongewenst. Ook spiegelende materialen zijn niet aan te bevelen. Deuren worden als onderdeel van de gevel beschouwd. Contrasterende kleuren zijn uitgesloten.

Erfafscheidingen

Bedrijfspercelen worden doorgaans langs alle grenzen van een hekwerk voorzien. Dit doet veelal afbreuk aan de beeldkwaliteit.

In de voorste perceelsgrens van de bedrijfspercelen zijn juist een groene invulling en samenhang gewenst. Gedacht kan worden aan hagen. Op de zijdelingse perceelsgrenzen is een combinatie van beplanting en hekwerken denkbaar, mits het hekwerk transparant en donker van kleur is.

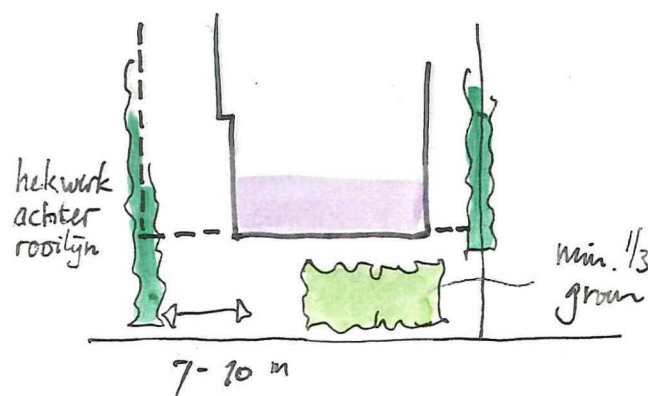
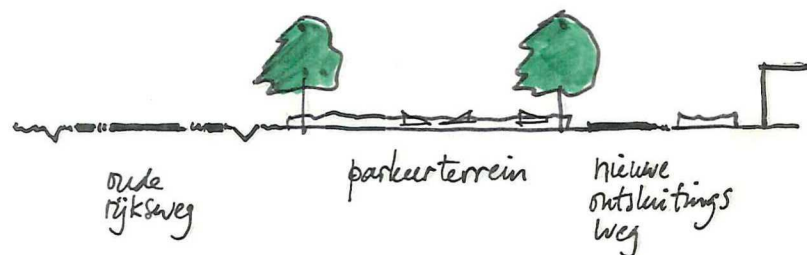
Hogere hekwerken zijn vanaf de rooilijn van het gebouw mogelijk. Gesloten vlakken dienen te worden vermeden. Veiligheid, beheer en ruimtelijke kwaliteit vragen een goede afstemming.

Bij de beplantingskeuze voor zijdelingse of achterliggende perceelsgrenzen mogen alleen inheemse loofhout gewassen worden toegepast. Ook windsingels passen goed op de achterste perceelgrens.

Buitenruimte

Een deel van de bedrijfsactiviteiten zoals opslag, laden en lossen en parkeren, vindt buiten plaats. Dit kan een negatieve uitstraling geven. Vooral de voorzijde ligt gevoelig. Hier wordt opslag uitgesloten. Parkeren is mogelijk maar vraagt om een groene inpassing. Gedacht kan worden aan een haag van circa 1 meter hoogte. Een minimum aan groene inrichting van het voorterrein is gewenst. Indien dit een duidelijke samenhang krijgt wordt de kwaliteit zeer bevorderd. Collectief parkeren in het voorgebied van de leidingenstrook kan hieraan sterk bijdragen.

Bij de beplantingskeuze van het groene voorterrein mogen alleen inheemse loofhoutgewassen worden toegepast. Een combinatie van hagen met fruitbomen sluit goed aan bij het karakter van het omringende landschap.



5. Richtlijnen deelgebieden

Voor de onderscheiden deelgebieden zijn richtlijnen opgesteld voor de wijze van bebouwing en inrichting van de onbebouwde ruimte. Voorafgaand aan de concrete richtlijnen worden voor ieder deelgebied de doelstellingen c.q. het streefbeeld aangegeven die de basis vormen voor de richtlijnen.

1. Het front

Streefbeeld

- Strakke wandvorming.
- Uniforme inrichting voorterrein (leidingenstrook).
- Representatieve uitstraling (visitekaartje bedrijventerrein).
- Gefilterde zichtlocatie naar Oude Rijksweg/A58.
- Bestaande bebouwing en nieuwbouw integreren tot samenhangend geheel.

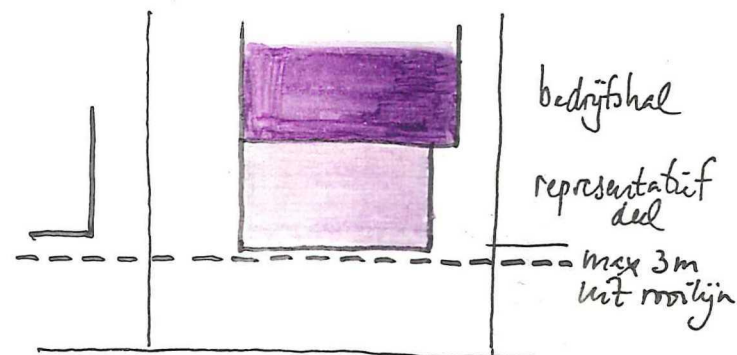
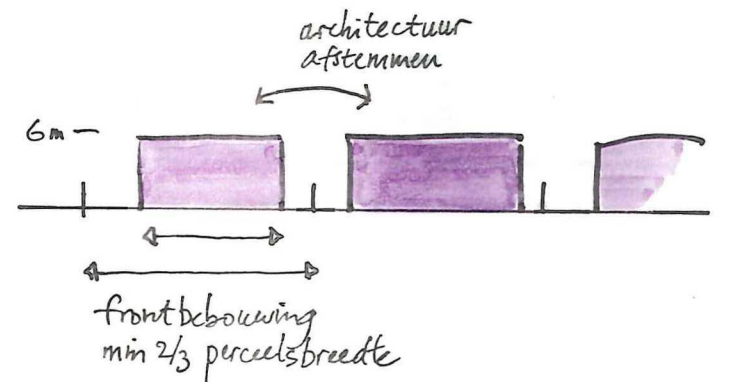
Inrichting open ruimte

- Ruimte tussen parallelweg (Kloosterweg) en Oude Rijksweg groen inkaderen met haagjes (circa 1 meter hoog). Eventueel benutten als gemeenschappelijk parkeerterrein. Ontsluiting vanaf de nieuwe ontsluitingsweg.
- Bomen aan buitenzijde van deze weg (1^e orde).
- Voorruimte over minimaal 1/3 van perceelsbreedte groen.
- Beplantingsstrook op zijdelingse perceelgrens tot minimaal achterkant representatieve bebouwing. Eventueel in combinatie met spijlenhek in donkere kleur.
- Op het terrein in aansluiting op de bebouwing/in het verlengde van de voorgevel – ter afscherming van het bedrijfsperceel – een spijlenhek tot maximaal 2.50 meter hoogte.
- Geen opslag op voorterrein.
- In-/uitrit streven naar 7 meter breed, maximaal 10 meter.
- Parkeren collectief (bezoekers, personeel) op terrein overzijde nieuwe ontsluitingsweg.

- Bij perceelbreedte < 50 meter maximaal 1 inrit;
> 50 meter maximaal 2 inritten;
> 50 meter op hoek maximaal 3 inritten.

Bebouwing

- Bebouwing in rooilijn bestemmingsgrens met maximaal 3 meter afwijking.
- Minimaal $\frac{2}{3}$ van perceelbreedte bebouwing in rooilijn.
- Minimale hoogte bebouwing voorzijde 6 meter.
- Representatieve bebouwing (showroom, kantoor en dergelijke) in voorgevelrooilijn.
Architectonisch in vorm, kleur en materiaal onderscheidend maken van achterliggende bedrijfsbebouwing; hoekbebouwing als 2 voorgevels beschouwen.
- Afstemming vormgeving bebouwing op aangrenzende percelen in de randzone.
- Voorgevels bebouwing bij voorkeur in steen.
- Dakvorm in principe plat; voor representatief deel ook hellend of gebogen dak mogelijk.
- Terughoudend kleurgebruik (donker, neutrale tinten) voor achterliggende bedrijfsbebouwing.
- Reclame/bedrijfsnaamaanduiding - ter breedte van maximaal een kwart van de gevallengte met een maximum van 4 meter - alleen tegen of ingepast in voorgevel en afgestemd op de architectuur.



2. Smokkelhoekweg

Streefbeeld

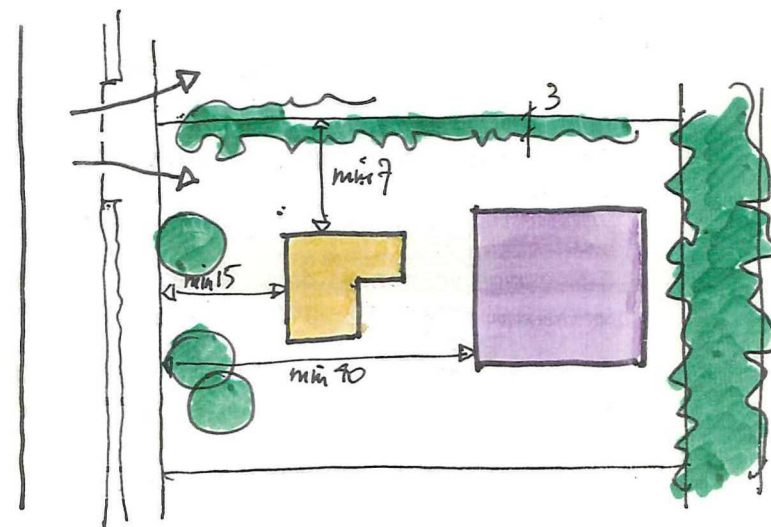
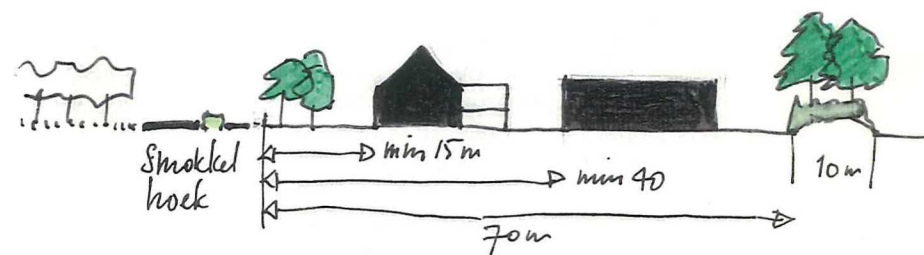
- Landelijk karakter omgeving met boomgaarden waarborgen.
- Stevige visuele afscherming bedrijventerrein.
- Bebouwingspatroon van losse kleinschalige gebouwen op ruime groene percelen handhaven.
- Groen kader percelen versterken.
- Minimalisering verkeersontsluiting op Smokkelhoekweg.

Perceelsindeling

- Perceelbreedte minimaal 30 meter.
- Perceeldiepte minimaal 70 meter.
- Voorruimte minimaal 15 meter groen.
- Parkeerruimte naast of achter bedrijfsvilla; inkaderen met haagje.
- Zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter beplantingsstrook van bomen en heesters (bijvoorbeeld houtwal of windsingel).
- Maximaal één aansluiting op Smokkelhoekweg per 60 meter perceelsbreedte. Bij kleinere kavels gemeenschappelijke inrit.
- Binnen strook van 10 meter uit voorste perceelsgrens incidentele hoog opgaande boombeplanting.
- Tegen achterste perceelsgrens minimaal 10 meter groenstrook op een wal van minstens 2 meter hoogte en opgaande beplanting van minimaal 3 meter hoogte.

Bebouwing

- Rooilijn bebouwing bedrijfsvilla's minimaal 15 meter uit voorste perceelsgrens. Rooilijn bedrijfsgebouwen minimaal 40 meter uit voorste perceelsgrens.
- Afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens minimaal 7 meter.
- Bebouwingsbreedte minimaal 12 meter.
- Bedrijfsvilla in 1 laag kap verplicht, in 2 lagen, kap facultatief.
- Bebouwing oriënteren op weg.
- Gevels bedrijfsvilla baksteen of pleisterwerk.
- Bedrijfsgebouwen op achterliggend deel percelen maximaal 6 meter hoog.



3. Spoorzone

Streefbeeld

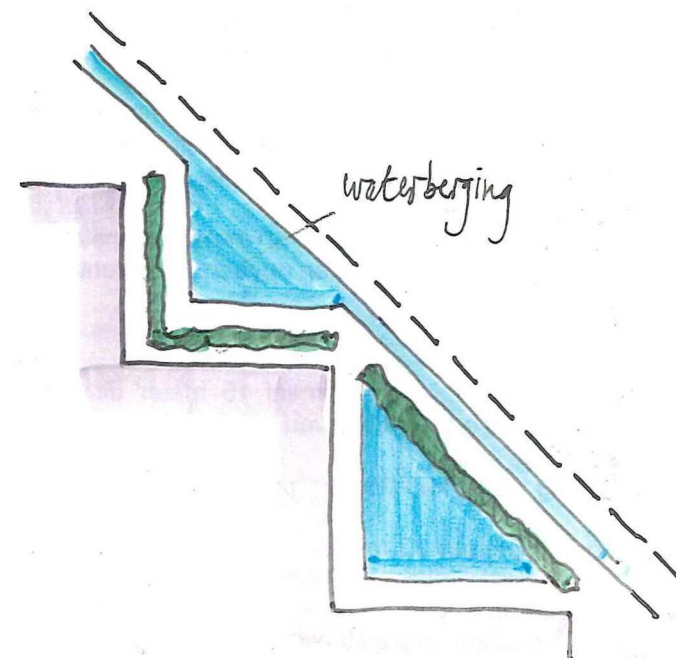
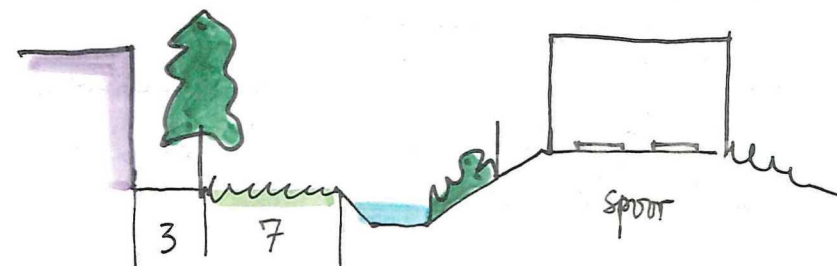
- Achterkantsituatie verzachten, vergroenen.
- Ritme grootschalige bedrijfsgebouwen kleinschaliger maken.
- Overhoeken voor waterberging combineren met groene afscherming.

Inrichting open ruimte

- Beplanting op talud spoorlijn intensiveren.
- Bij de driehoekige overruimten ten gevolge van vertand bebouwingspatroon minimaal twee zijden boombeplanting (bijvoorbeeld windsingel van populieren of essen).
- Waterberging in driehoekige overruimten kleinschalig en binnen groenkader.
- Beplantingsstrook langs oostelijk deel Middenweg handhaven.
- Bij opslag aan spoorzijde beplantingsstrook langs perceelscheiding aanbrengen.
- Boombeplanting langs Middenweg tussen spoorwegovergang en Fleerboswegje.
- Parkeren en laadperrons aan zijkanten percelen.

Bebouwing

- Streven naar grootschalige bedrijfsgebouwen ten behoeve van een rustig beeld.
- Vertand bebouwingspatroon tussen Middenweg en grens 1^e fase voortzetten.
- Eenvoudige vormen en donkere kleurstelling (donkergrijs, zwart, donkere aardtinten (roodbruin), donkergroen) van bedrijfsgebouwen.
- Torens en heldere vormen in grijze kleurstelling; geen reclames of naamgeving.



4. Binnengebied

Streefbeeld

- Herkenbare samenhangende structuur.
- Beeldbepalende profielen hoofdwegen.
- Nieuwe bedrijfsontwikkeling duidelijk oriënteren of hoofdwegen-structuur.
- Herstructurering en kwaliteitsverbetering van structuurverstorende bedrijfsperven.
- Duidelijk segmentering naar omvang en functie van bedrijven.

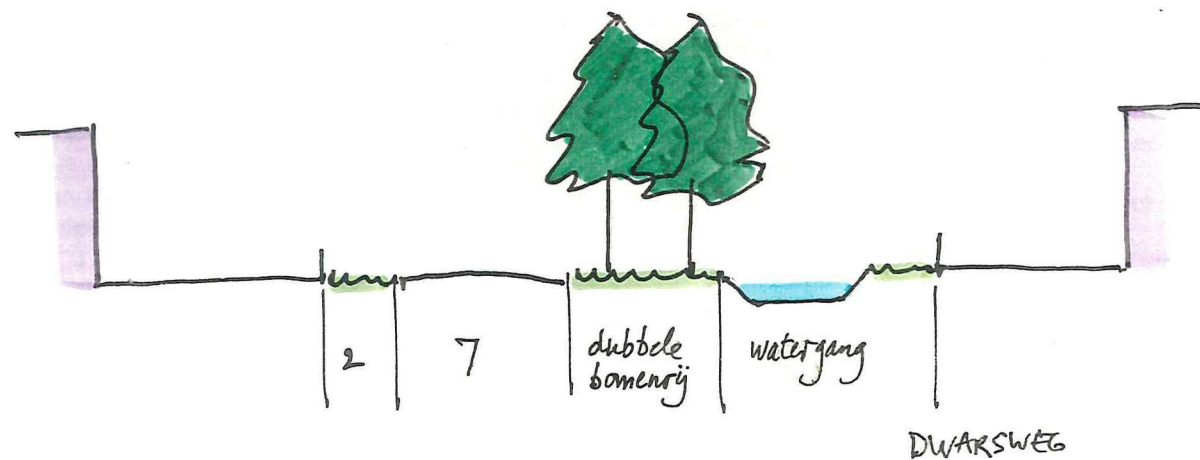
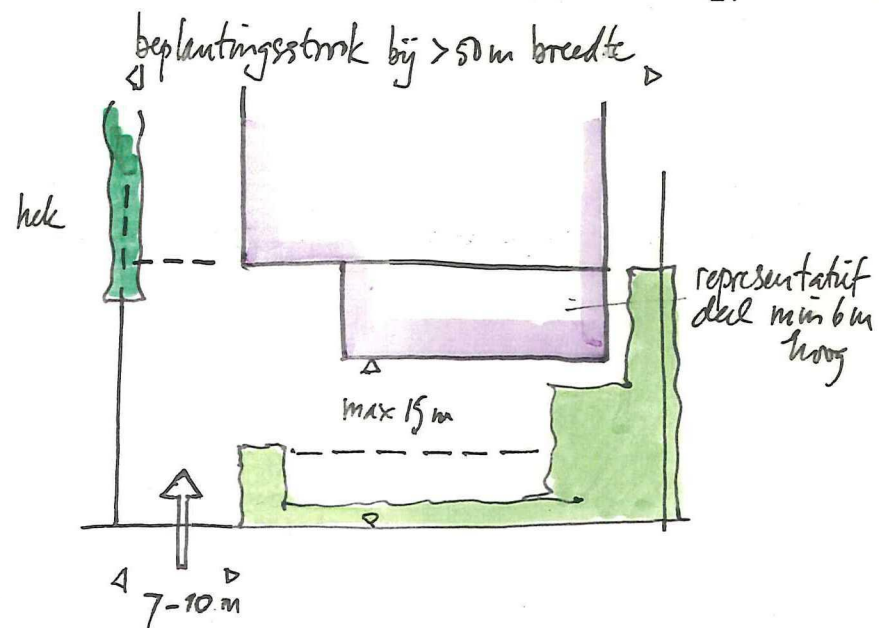
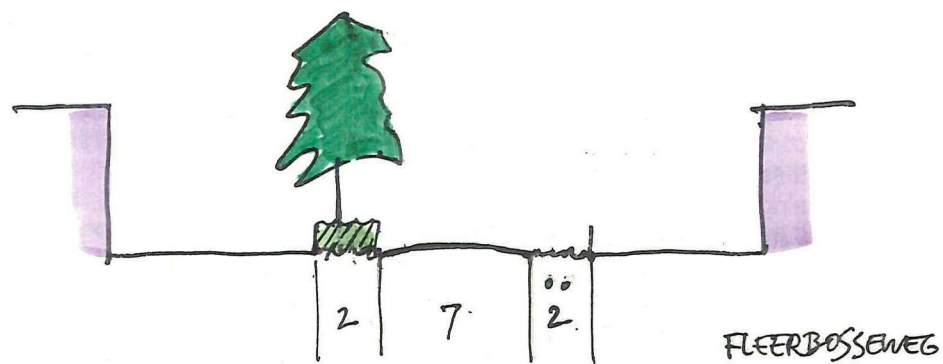
Inrichting open ruimte

- Laanbeplanting in hoofdontsluitingswegen.
- Profielopbouw differentiëren ten behoeve van oriëntatie.
 - Fleebosseweg één rij bomen (1^e of 2^e orde);
 - Dwarsweg dubbele bomenrij en watergang (1^e orde);
 - Ontsluiting vanaf de voorzijde.
- Bedrijfstuin aan voorzijde, eventueel gecombineerd met parkeren (alleen personenauto's) met ten minste 1/3 groen (bedrijfstuin).
- Voorzijde perceelsgrens met haag (0,5 à 1 meter hoog) afschermen.
- Bij perceelsbreedte van 50 meter of meer beplantingsstrook op zijdelingse perceelsgrens tot minimaal achterkant representatieve bebouwing; eventueel in combinatie met spijlenhek in donkere kleur van maximaal 1 meter hoogte.
- Op het terrein in aansluiting op bebouwing/in het verlengde van de voorgevel – ter afscherming van het bedrijfspervel – een spijlenhek tot maximaal 2.50 meter hoogte.
- In-/uitrit streven naar 7 meter breed, maximaal 10 meter.
- Bij perceelbreedte < 50 meter maximaal 1 inrit;
 - > 50 meter maximaal 2 inritten;
 - > 50 meter op hoek maximaal 3 inritten.
- Geen opslag op voorterrein.

Bebouwing

- Voorgevelrooilijn van representatieve bebouwing op maximaal 15 meter uit voorzijde perceel.

- Over ten minste 50% van perceelsbreedte bebouwing in rooilijn.
- Minimumhoogte representatief deel 5 meter.
- Loodsen (opslag-/productieruimten) aansluitend op representatieve bebouwing met:
 - geleding van de gevels in de hoogte in minimaal 2 delen (plint met bovenbouw);
 - plint van ten minste ½ meter hoogte in kleur en materiaalgebruik afwijkend.
- Representatief deel als onderdeel van de hoofdvorm behandelen of verzelfstandigen in bijzondere vorm. Functioneel onderscheid tussen representatief en bedrijfsdeel in materiaal en kleurtoeepassing zichtbaar maken.
- Dakvorm in principe plat of zadeldak met hellingshoek van 20°.
- Zichtlocaties op hoeken verzelfstandigen door representatief deel in vorm, materiaal en kleur onderscheidend te maken ten opzichte van de achterliggende bedrijfsbebouwing; hellend of gebogen dak voor representatief deel mogelijk. Hoekbebouwing van representatief deel als 2 voorgevels beschouwen.
- Hoogwaardige vormgeving van representatieve bebouwing.
- Afstemming van de vormgeving bebouwing op aangrenzende percelen binnen dezelfde strook is noodzakelijk.
- Voorzijde van gebouwen op bedrijfsperven aan de dwarsweg hoofdzakelijk in steen of glas realiseren.
- Een terughoudend kleurgebruik (donker, neutrale tinten zoals zwart of groen) voor de achterliggende bebouwing aan de noord- en oostzijde vanwege het zicht vanuit het buitengebied.
- Reclame/bedrijfsnaamaanduiding – ter breedte van maximaal een kwart van de gevellengte – alleen tegen of ingepast in de voorgevel (of bij hoekpercelen ook de zijgevel bij de hoek) en afgestemd op de architectuur.



5. De punt

Voor dit gebied is de landschappelijke inpassing essentieel. Een goede groene afscherming in combinatie met waterberging en de rand van bedrijfsgebouwen vergt mede door de hoge ligging van de kanaalovergangen de nodige aandacht.

De uitwerking komt in een latere fase aan bod.

6. Bijzondere elementen

27

Kader

In aanvulling op de nagestreefde beeldkwaliteit voor de deelgebieden zijn er nog enige aandachtspunten die voor de beoogde kwaliteit van belang zijn. Deze kunnen een meerwaarde betekenen voor het uiteindelijke resultaat. Het betreft de volgende bijzondere elementen.

Naamaanduiding/gevelreclame

De naamaanduiding of gevelreclame dient te worden afgestemd op de vormgeving van het gebouw. Bij voorkeur dient een zorgvuldige inpassing in het gevelbeeld te worden nagestreefd, onder meer door deze elementen vlak op of in de gevel te plaatsen. Uithangborden of constructies op het gebouw zijn ongewenst.

Duurzaam Bouwen (DuBo)

In het streven Duurzaam Bouwen een duidelijke plaats bij nieuwbouwontwikkelingen te geven, verdient het aanbeveling bij de vormgeving en materialisering van de bebouwing duurzame bouwmaterialen toe te passen. Uitgegaan dient te worden van het pakket met DuBo-maatregelen voor de utiliteitsbouw, waaronder ook bedrijventerreinen.

Door vooral het toepassen van DuBo-maatregelen die in ruimtelijk/visueel opzicht herkenbaar zijn, kan het bedrijventerrein een bepaald imago krijgen. Voor de visueel herkenbare DuBo-maatregelen moet bijvoorbeeld worden gedacht aan houten gevelbekleding, grote dakoverstekken, zonnepanelen en vegetatiedaken. De bebouwing kan daardoor ook een duidelijke identiteit krijgen, in samenhang met het groen en water in de openbare ruimte.

Naast bouwkundige maatregelen dient ook bij de inrichting van de percelen zoveel mogelijk te worden uitgegaan van duurzame oplossingen, zoals het minimaliseren van verharde oppervlakken, een watersysteem en een natuurvriendelijke inrichting.

Parkmanagement

Naast de realisatie speelt ook het onderhoud en beheer een belangrijke rol om het gestelde ambitieniveau in de toekomst veilig te stellen. Grote betrokkenheid van de bedrijven bij het beheer zorgt daarbij voor een duurzame instandhouding. Naast onderhouds- en beheersplannen voor de openbare ruimte moeten er bij de uitgifte van de bedrijfsgronden, met de bedrijven afspraken worden gemaakt. Dit kan met ieder bedrijf apart, ook kan worden gedacht aan samenwerkingsverbanden tussen gemeente en meerdere ondernemers (PPS-constructie of een vereniging van eigenaren). Als laatste vormt de handhaving een aspect, waarmee het op langere termijn instandhouden van de verkregen beeldkwaliteit wordt bepaald. De gemeente is hiervoor primair verantwoordelijk.

Gronduitgifte

De uitgifte van gronden aan de ondernemers speelt bij het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit een belangrijke rol. De afdeling belast met de uitgifte vormt de schakel met de ondernemers. In de contractbesprekingen dienen de beoogde doelen te worden besproken, zodat ook de ondernemers overtuigd zijn van het gewenste eindbeeld en daaraan mee willen werken. Het verdient de voorkeur verschillende kwaliteitseisen bij de uitgifte contractueel vast te leggen. De te stellen eisen zijn in hoofdstuk 4 thematisch aangegeven en in hoofdstuk 5 gebiedsgewijs uitgewerkt. Voorkomen moet worden dat betrokken partijen niet op de hoogte zijn van de verschillende spelregels en daarmee de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de uit te geven/uitgegeven bedrijfsgronden. Daarnaast verdient het de voorkeur - naast de bouwplannen - ook de inrichtingsplannen van de bedrijfsgronden door de gemeente te laten goedkeuren. Eventueel kan worden overwogen de gronden pas uit te geven nadat goedgekeurde plannen voorhanden zijn. Het aanstellen van een (gemeentelijke) coördinator die als metersupervisor meter de integrale kwaliteit - van zowel gemeentelijke plannen als de plannen van derden - bewaakt, kan het bereiken van de beoogde beeldkwaliteit stimuleren.

Gezamenlijk belang

Het voorliggende beeldkwaliteitplan vormt een duidelijk kader. Afhankelijk van het soort bedrijf en de mogelijke en gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing zal - in onderling overleg - moeten worden bepaald welke plaats van het bedrijf op het bedrijventerrein de beste locatie vormt. Ook bedrijven geven de voorkeur aan een zekere zonering, waarbij min of meer gelijksoortige bedrijven bij elkaar zijn gelegen en sterke contrasten worden voorkomen. Er bestaat een gezamenlijk belang.



Molenweg



leidingenstrook



Oude Rijksweg



Spoorzone



representatieve voorbouw



bedrijfsruimte



strakke voorzijde



bakstenen gevel

