

Plan



BEELDKWALITEITPLAN BEDRIJVENTERREIN BEEKZICHT GEMEENTE ZUNDERT

november 2011

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Beeldkwaliteitplan

Bedrijventerrein Beekzicht

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Zundert

Barendrecht, november 2011

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	BEELDKWALITEITPLAN	3
1.3	WELSTANDSNIVEAU	4
1.4	PROCEDURE	5
2.	RUIMTELIJKE EENHEDEN	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	ONTWIKKELINGEN	8
2.3	DEELGEBIEDEN	8
2.4	RUIMTELIJKE EENHEDEN	10
3.	STEDENBOUWKUNDIG CRITERIA VOOR BEELDKWALITEIT	11
3.1	VERKEERSSTRUCTUUR	12
3.2	PROGRAMMA	14
3.3	ROOILIJN/SITUERING EN ORIENTATIE VAN DE GEBOUWEN	16
3.4	BOUWHOOGTE	19
3.5	ACCENT	21
3.6	BEBOUWINGSPERCENTAGE	22
4.	ARCHITECTONISCHE CRITERIA VOOR BEELDKWALITEIT	25
4.1	ARCHITECTUURBEELD	25
4.2	DAKVORM	25
4.3	TECHNISCHE INSTALLATIES	26
4.4	KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK	26
4.5	RECLAMEVOERING	28
5.	RICHTLIJNEN ERVEN	31
5.1	PARKEREN	31
5.2	GROEN	32
5.3	ERFAFSCHIEDING	32
5.4	OPSLAG	35
6.	OPENBARE RUIMTE	37

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Zundert is voornemens de uitbreiding en herstructurering van het bedrijventerrein Beekzicht (voorheen Industrieweg genaamd) in exploitatie te brengen. Dit op basis van de “structuurvisie bedrijventerrein Industrieweg” en het bestemmingsplan Bedrijventerrein Beekzicht, Pm Masterplan herstructurering.

Het plangebied ligt aan de zuidoostelijke zijde van de kern Zundert. Het betreft het bestaande bedrijventerrein “Industrieweg I” en de beoogde locatie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein, tezamen “Beekzicht” genoemd. Aan zowel de noord- als de westkant ligt het terrein ingeklemd tussen de woonbebouwing van Wernhoutseweg, Molenstraat en de Wildertsedijk. Aan zowel de oost- en zuidkant van het terrein is agrarische grond gelegen met het beekdal van de Aa of Weerij. De toekomstige uitbreiding van het terrein dient in zuidoostelijke richting vorm te krijgen inclusief landschappelijke inrichtingszone langs de beek Aa of Weerij en een nieuwe ontsluitingsweg die naast de ontsluiting van de nieuwe bedrijfspercelen ook de ontsluiting van de huidige bedrijven verbeterd.

Het bestemmingsplan vormt het belangrijkste ruimtelijk en juridisch-planologisch kader waarmee de ontwikkelingen op gang worden gebracht. In het bestemmingsplan is de ambitie betreffende de te realiseren ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. De randvoorwaarden uit het bestemmingsplan (situering en maatvoering) zijn echter nog ‘beeldloos’. Om de vastgelegde ambitie ook in de toekomstige beeldkwaliteit van de gebouwen en openbare ruimte te kunnen realiseren, is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan zijn zowel inhoudelijke als procedurele aspecten geregeld, waarmee de ambitie van de na te streven beeldkwaliteit concrete invulling krijgt.

1.2 Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan Beekzicht heeft betrekking op het totale plangebied en is het toetsingskader voor de uitwerking en inrichting op het gebied van de bebouwing en openbare ruimte. Met dit toetsingskader weten initiatiefnemers en deelnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld. Bouwplannen worden door de welstandscommissie getoetst aan de in dit document vastgelegde randvoorwaarden. Daarbij is enerzijds sprake van harde eisen en anderzijds van aanbevelingen. De opgenomen richtlijnen geven sturing aan de gewenste samenhang in de openbare ruimte en de samenhang in de architectonische verschijningsvorm en de inrichting van het voorterrein.

Afhankelijk van de ligging van een gebouw, worden verschillende randvoorwaarden gesteld. De

richtlijnen gelden in de eerste plaats voor de ontwerp- en realisatiefase van nieuwe bouw initiatieven op het bedrijventerrein. Dit kan gaan om herontwikkelingslocaties maar ook het verbouwen van bestaande bebouwing aanbouwen en bijgebouwen. Bouwplannen worden getoetst aan zowel het bestemmingsplan als aan het beeldkwaliteitplan. In de tweede plaats hebben de richtlijnen een functie in de beheersfase, dat wil zeggen na de periode van realisatie. Het beeldkwaliteitplan is daarvoor afgestemd met de welstandsnota. Bij toetsing van bouwplannen in het kader van de welstand is het beeldkwaliteitplan leidend.

1.3 Welstandniveau

Ten behoeve van het welstandsbeleid, Welstandsnota 2009 gemeente Zundert, is een onderverdeling gemaakt naar gebieden met gelijkende kenmerken en eigenschappen op stedenbouwkundige, architectonische en/of functionele gronden. De gemeente hanteert verschillende welstandniveaus voor de verschillende gebieden. Aan elk gebied is een welstandsniveau toebedeeld. Dit geeft aan in welke mate de gemeente welstand inzet in een bepaald gebied. In gebieden waar beeldvorming en belevingswaarde van minder belang geacht worden, zal de gemeente zich als beeldregisseur terughoudend opstellen. Dit vertaalt zich in een soepeler welstandtoets.

Het bestaande bedrijventerrein behoort tot de deelcategorie bedrijventerrein van de hoofdcategorie buitengebied en heeft welstandsniveau 3 reguliere welstandgebieden toegekend gekregen. Hier geldt een normale inspanning met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit.

In de Welstandsnota is het volgende opgenomen over bedrijventerreinen:

Bedrijventerreinen worden doorgaans gekenmerkt door een sterk op de functie gerichte, grootschalige bebouwing. Vanwege de aard van de werkzaamheden zijn de gebouwen in deze gebieden veelal besloten van karkater. Toch is het van belang een goede balans tussen functionaliteit en beeldkwaliteit te vinden, ook met oog op sociale veiligheid. Op een aantal bedrijventerrein heeft de geleiding van de bouwmassa's, afwisseling van materialen en situering van bedrijfspanden en –woningen geleid tot een gevarieerd maar toch samenhangend gebied. Belangrijk is ook een groene inrichting van de percelen en openbare ruimten die kan zorgen voor een onderbreking van de vaak stenige inrichting en tevens een afscherming vormen naar omliggende gebieden. De bebouwing op de bedrijventerreinen wordt gekenmerkt door een gevarieerde samenstelling. Bij de bedrijventerreinen is voornamelijk de uitstraling naar de omliggende gebieden van belang. Omdat de terreinen aan de rand van de kernen liggen, zijn ze vanuit het omringende open gebied goed zichtbaar. Bebouwing met een representatieve uitstraling is hier gewenst, opvallende en contrasterende kleuren moeten vermeden worden. Tevens kan een afschermende groenstrook een goede aanvulling vormen. Wanneer bedrijfswoningen voorkomen op een perceel is de onderlinge relatie tussen alle gebouwen op het perceel van belang.

In overleg met de welstandscommissie is besloten de representatieve randen van het bedrijventerrein grenzend aan het buitengebied toe te kennen aan welstandniveau 2: bijzondere welstandsge-

bieden. Hierbij geldt extra inspanning tot voordeel van de bestaande of gewenste ruimtelijke kwaliteit.

1.4 Procedure

De in dit beeldkwaliteitplan vastgestelde randvoorwaarden zullen bestuurlijk door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan gaat dan onderdeel van de Welstandsnota 2009 gemeente Zundert uitmaken, en kan als zodanig als basis voor welstandstoetsing bij bouwaanvragen dienen.

Samenvattend wordt de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein Beekzicht volgens de volgende procedure verkregen en getoetst:

Procedure van het beeldkwaliteitplan.

1. Het concept beeldkwaliteitplan wordt voorgelegd aan de welstandscommissie voor opmerkingen van inhoudelijke aard.
2. Het concept beeldkwaliteitplan zal worden voorgelegd aan de Klankbordgroep waar zowel bewonersvertegenwoordigers als vertegenwoordigers uit de bedrijvenvereniging plaats hebben.
3. Het beeldkwaliteitplan volgt de procedure van het bestemmingsplan en zal tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter visie worden gelegd.
4. Het definitieve beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

Procedure van bouwplannen op basis van goedgekeurd beeldkwaliteitplan.

1. Initiatiefnemers voor bouwplannen dienen voor aanvang van de opdracht aan een architect notie te nemen van het beeldkwaliteitplan.
2. Het bouwplan wordt voorgelegd aan de gedelegeerde van de welstandscommissie. Het ontwerp doorloopt vervolgens de gangbare bouwvergunningsprocedure.

2. RUIMTELIJKE EENHEDEN

2.1 Huidige situatie

De omgeving van het plangebied kent een gemengd karakter, te weten: bedrijvigheid, woningbouw en buitengebied. Het bestaande terrein heeft een omvang van 6,5 ha bruto. Op het terrein zijn een drietal grote bedrijven (Ardo B.V. vervaardigd vriesverse groenten en fruit, CLTV boomkwekerij en leegstaande distributiecentrum van Dirk van den Broek) en een aantal kleinere bedrijven gevestigd. Alle drie de grote bedrijven hebben een omvang van meer dan > 5.000 m². Met name de grootschaligere bedrijven zorgen ervoor dat het terrein een belangrijke werkgelegenheidsfunctie in de gemeente vervult.

De bebouwing op het terrein bestaat uit enkele grote loodsen en fabriekshallen met overwegend gesloten gevelwanden met een platte afdekking. De materialisering bestaat voor het merendeel uit industriële gevelbekleding in diverse tinten en baksteen. De grote loodsen op het bedrijventerrein bepalen het beeld van het terrein. Daarnaast staan een aantal bedrijfspanden in de omgeving van de Industrieweg leeg en hebben een matige beeldkwaliteit. Aan de westzijde van het plangebied zijn woningen gesitueerd. Deze woningen zijn gelegen aan het historische lint dat Zundert met Wernhout verbindt. Deze woningen worden via de Wernhoutseweg ontsloten. De woningen zijn met diepe achtertuinen naar het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein gesitueerd.

Alle bedrijven zijn rechtstreeks ontsloten via de Molenstraat en Oranjeplein naar de Industrieweg of via de Wildertsedijk.

Op het bestaande terrein liggen de erfgronden van de meeste bedrijven tot aan de openbare weg, waardoor de openbare ruimte op het terrein nihil is en zich daarmee slechts beperkt tot de openbare weg. Aan de oostzijde van het plangebied is in het agrarisch landschap de beek Aa of Weerijds gelegen. De Aa of Weerijds en een omliggend gebied van minimaal 50 meter breed behoren tot de Ecologische Verbindingszones. Dit betekent dat dit gebied gevrijwaard dient te blijven van bebouwing.



Wernhoutseweg



*Industrieweg**Beekdal Aa of Weerijs*

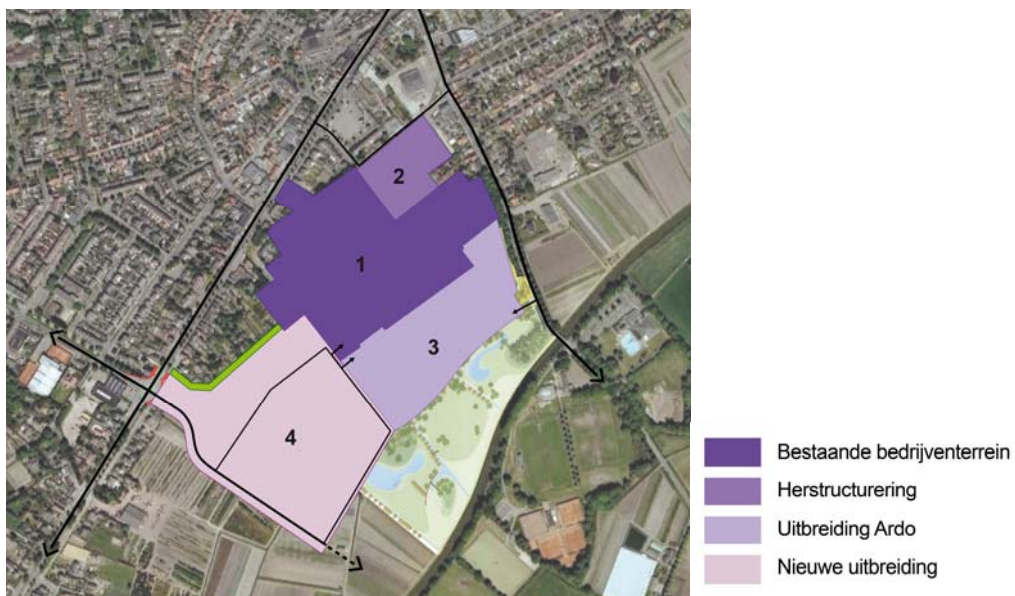
2.2 Ontwikkelingen

In het plangebied spelen verschillende ontwikkelingen. Als eerste de uitbreiding van Ardo. Het bedrijf Ardo B.V. heeft al aangrenzende gronden aangekocht en er is inmiddels een vastgesteld bestemmingsplan. Ten tweede speelt de herstructureringsopgave rondom de Industrieweg en de derde ontwikkeling is de nieuwe uitbreiding ten zuiden van de bestaande bedrijven. Tot slot wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd voor de ontsluiting van de nieuwe bedrijfspercelen en ter verbetering van de ontsluiting van de bestaande bedrijven als Ardo B.V. en CLTV. De ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt daarnaast gekoppeld aan een kwaliteitsimpuls voor het beekdal. Dit zorgt voor een kwalitatief hoogwaardige afronding van het bedrijventerrein.

2.3 Deelgebieden

Op basis van de uitstraling bebouwing en karakteristieken van de huidige situatie en de toekomstige ontwikkelingen op het terrein, kan het bedrijventerrein verdeeld worden in 4 deelgebieden:

1. Bestaand bedrijventerrein;
2. Herstructurering;
3. Uitbreiding Ardo B.V.;
4. Nieuwe uitbreiding.



Deelgebieden

2.4 Ruimtelijke eenheden

De verdeling in deelgebieden volgt uit de huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen, maar dit beeldkwaliteitplan vormt een kader voor de verdere toekomst. Uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitplan is het totale bedrijventerrein te maken tot één ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel. Vanuit de toekomstige situatie is er als basis voor de beeldkwaliteit een verdeling te maken in drie ruimtelijke eenheden, met ieder hun eigen uitgangspunten voor de beeldkwaliteit:

1. Kleinschalige bedrijven;
2. Grootschalige bedrijven;
3. Bedrijven in het groen.

Daarnaast is binnen de ruimtelijke eenheden onderscheid gemaakt naar representatieve zones hetzij met een landschappelijke inpassing. Deze representatieve zone grenzend aan het buitengebied wordt toegekend aan welstandniveau 2: bijzondere welstandsgebieden. Hierbij geldt extra inspanning tot voordeel van de bestaande of gewenste ruimtelijke kwaliteit.

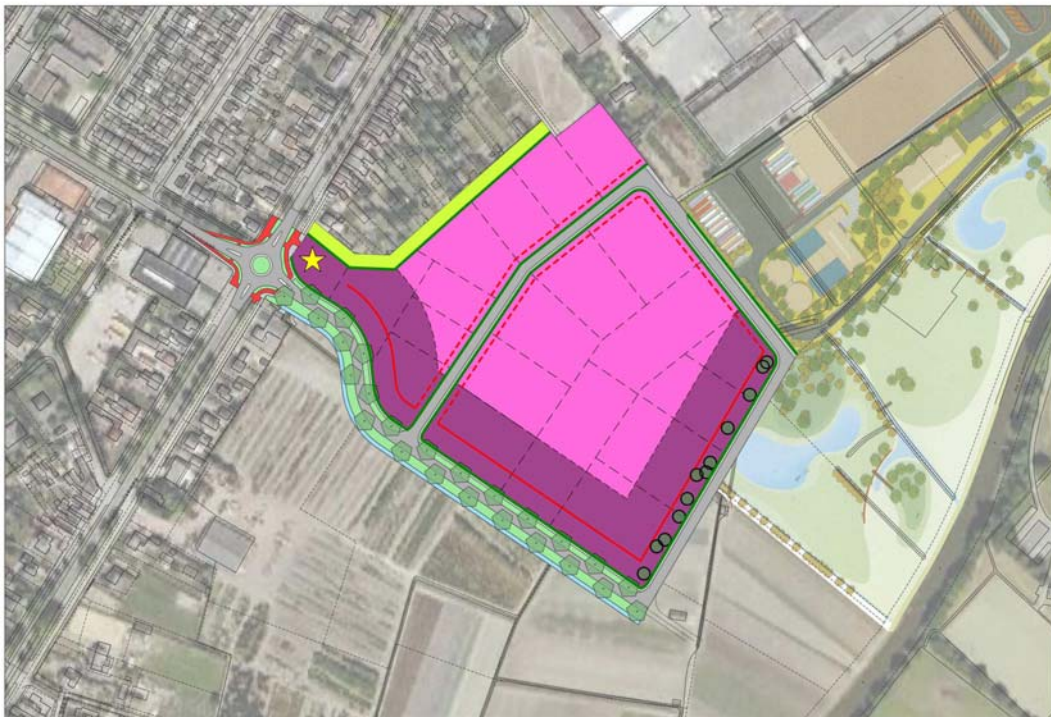


-  Kleinschalige bedrijven
-  Grootschalige bedrijven
-  Bedrijven in het groen
-  Representatieve zone
-  Representatieve zone met landschappelijke inpassing

Ruimtelijke eenheden.

3. STEDENBOUWKUNDIGE CRITERIA VOOR BEELDKWALITEIT

Voor deelgebied 4 Nieuwe uitbreiding is een verkavelingsvoorstel gemaakt. De tekening stedenbouwkundige randvoorwaarden op basis van het verkavelingsvoorstel geeft de randvoorwaarden aan waarbinnen de bedrijfsgebouwen in het plangebied ontwikkeld kunnen worden. De bijbehorende perceelsgrenzen laat een mogelijke uitwerking zien.



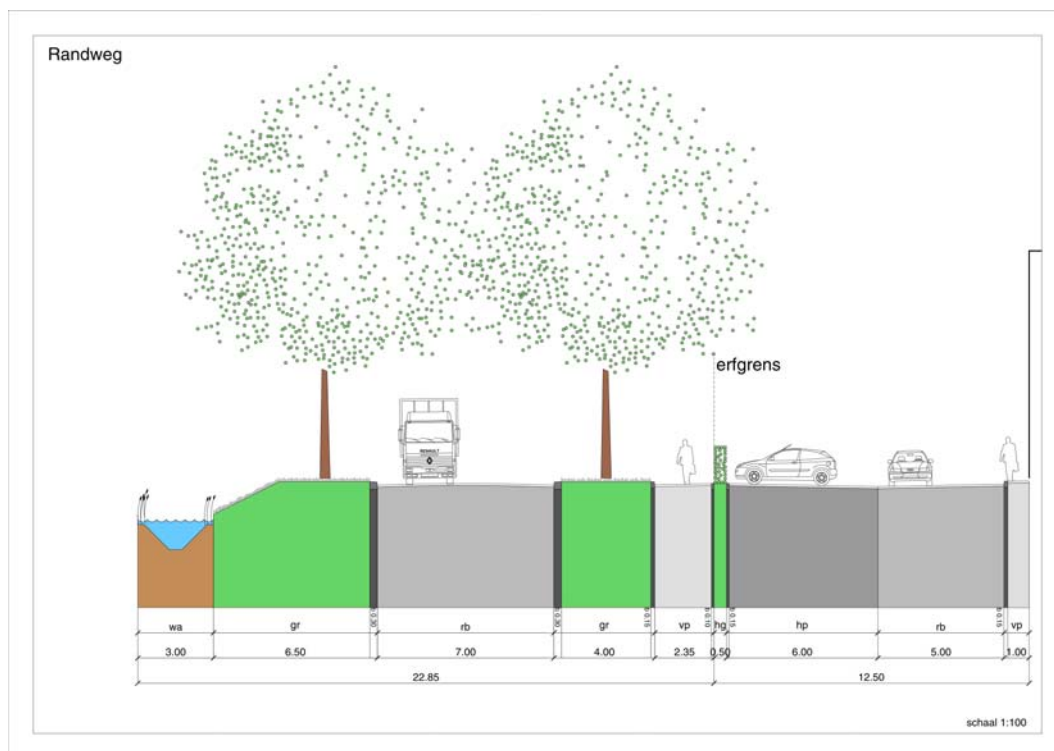
- Bouwen in de rooilijn
- - - Minimale rooilijn
- ★ Stedenbouwkundig accent
- Representatieve zone
- Groene erfafscheiding
- ⊙ Aanplantverplichting
- Groene buffer

Afbeelding stedenbouwkundige randvoorwaarden

3.1 Verkeersstructuur

Aan de zuidrand van het bedrijventerrein wordt een ontsluitingsweg aangelegd die aansluit op het kruispunt Wernhoutseweg en de Leeuwerikstraat. De ontsluitingsweg zal de nieuwe bedrijfspercelen ontsluiten maar ook het achterliggende bestaande deel van het bedrijventerrein in de toekomst beter gaan ontsluiten. Daarnaast geeft de nieuwe ontsluitingsweg een definitieve begrenzing aan het bedrijventerrein. In stedenbouwkundig opzicht zal een ruimtelijke afronding van het bedrijventerrein tot stand worden gebracht, in plaats van het huidige zicht op de achterkanten van bestaande bedrijfsgebouwen.

Voor de nieuwe ontsluitingsweg is gekozen voor een landschappelijk ruimtelijk profiel van 22,85 meter. Dit profiel zorgt voor een goede landschappelijke inpassing met een geleidelijke een groene overgang naar het buitengebied. Door middel van een sloot met talud, een groenzone van 6,50 meter in het profiel en bomen van de 1e orde ontstaat een goede landschappelijke overgang. Een rijbaan van 7 meter met een vrijliggend trottoir zorgt voor een goede en veilige verkeersafwikkeling. Het profiel geldt voor de gehele nieuwe rand van het bedrijventerrein. Door de ontsluitingswegen aan de zuid- en oostrand van het bedrijventerrein te leggen, is terrein duidelijk gericht met de voorkant naar het buitengebied. Op deze manier kunnen er representatieve voorkanten worden gerealiseerd in relatie tot de waardevolle beekdalzone en het agrarisch gebied.

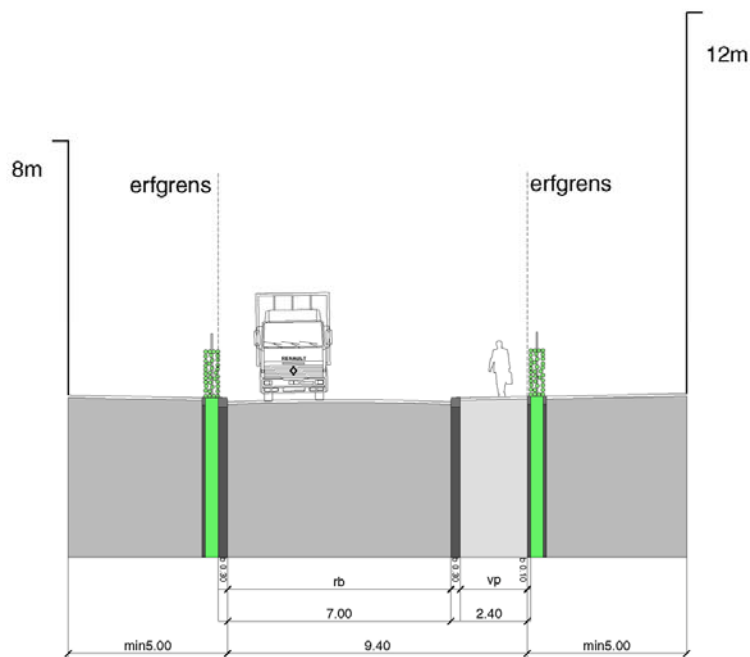


Profiel gebiedsontsluitingsweg



Referentie gebiedsontsluitingsweg met groen profiel

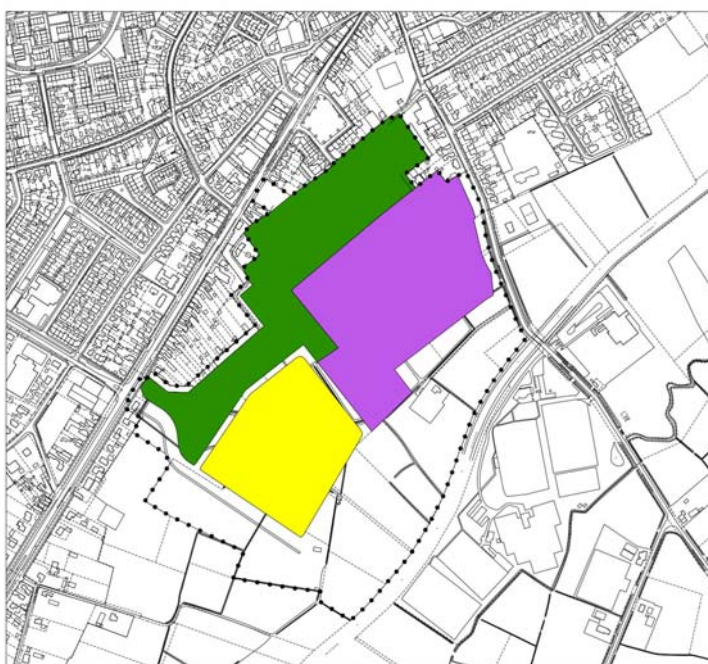
De interne ontsluitingsweg vormt een lus en heeft een profiel van 9,40 meter. Naast een rijbaan van 7 meter ligt aan een zijde van de rijbaan een breed trottoir van 2,40 meter. Via deze interne ontsluitingsweg gelegen langs de bedrijfspercelen van Ardo B.V. en CLTV kunnen in de toekomst beide bedrijven worden ontsloten. Dit betekent dat de ontsluiting van CLTV aan de Wernhoutseweg en de ontsluiting van Ardo B.V. aan de Wildertsedijk na aanleg van deze nieuwe ontsluiting komen te vervallen.



Profiel interne ontsluitingsweg.

3.2 Programma

Het terrein wordt een modern en duurzaam bedrijventerrein waarbij is gekozen voor die bedrijven die wat betreft segmentering, milieuaspecten en economische binding geoorloofd zijn met milieucategorie 2 t/m 3.2. Op de tekening milieucategorie is de verdeling naar maximaal toelaatbare milieucategorie aangegeven. De ruimtelijke kwalitatieve inrichtingsniveaus op het bedrijventerrein hangt mede af van het type bedrijf. Een bedrijf met een hoge milieuzonering heeft een andere uitstraling dan een bedrijf met een lage milieuzonering. Wanneer bedrijven in dezelfde categorie worden gegroepeerd ontstaan er tevens mogelijkheden om voor de verschillende categorieën ook verschillende omgevingsmilieus te bieden. Dit vergroot de representativiteit en verblijfskwaliteit van het bedrijventerrein.



milieucategorie

Het plangebied moet zo intensief mogelijk worden benut door verschillende bedrijven. In het "Uitgiftebeleid bedrijventerrein Beekzicht" van mei 2010 worden de uitgangspunten voor het bedrijventerrein Beekzicht beschreven. Er wordt uitgebreid ingegaan op toegestane bedrijven en gewenste kavelgrootte. De kavelgrootte moet passen binnen de schaal van het uit te geven gebied en ligt tussen de 500m² en 5000m². Door het honoreren van grote kavels vanaf 5.000m² kunnen

te weinig bedrijven geholpen worden. Dit is niet wenselijk. Daarnaast zorgt het uitgeven van grote kavels voor een verslechtering van de beeldkwaliteit, waardoor grote niet representatieve bedrijfshallen en opslag het beeld gaan vormen aan de openbare ruimte. Ook geldt dat aanvragen voor heel kleine kavels van enkele honderden m² niet op dit terrein kunnen worden gehonoreerd. Dit vanwege de diepte van de kavels en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Kleinere bedrijven kunnen eventueel wel worden gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw. Omdat de definitieve indeling van de kavels plaatsvindt op basis van de wensen van geïnteresseerde bedrijven wordt in het bestemmingsplan aan de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein-1" geen nadere kavelindeling gegeven.

1. Kleinschalige bedrijven

In het westelijke deel van het uitbreidingsgebied (grenzend aan woningbouw) wordt een gebied van circa 70 meter vanaf de perceelsgrenzen van de woningen voor kleinschalige bedrijvigheid met milieucategorie 2 gereserveerd. In het deelgebied nieuwe uitbreiding is de interne ontsluitingsweg zo gesitueerd dat de maximale kaveldiepte van de bedrijfspercelen 60 meter bedraagt afgestemd op het gewenste type bedrijf. (zie bijlage uitgiftecriteria). Naast het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat is het bovendien vanuit ruimtelijk oogpunt noodzakelijk dat er een groene scheiding met de woonpercelen wordt gerealiseerd. Daarom is aangrenzend aan de woonpercelen een groene buffer opgenomen van 10 meter. Deze zone dient als achterontsluiting van de betreffende woningen en zal een groene inrichting krijgen.

Ook de eventuele uitbreiding van bestaande bedrijven en de herstructurering binnen deze ruimtelijke eenheid kunnen doormiddel van kleinschaligere bedrijven een betere afstemming tussen woon- en werkmilieus krijgen.

2. Grootschalige bedrijven

In het oostelijk deel van de uitbreiding wordt ruimte geboden aan grootschaligere bedrijven met een maximale milieucategorie van 3.1. Uitzondering hierop vormt deelgebied 3 uitbreiding Ardo B.V. met milieucategorie 3.2 waar een vrieshuis wordt gerealiseerd met bijbehorende bebouwingen, waaronder een expeditieruimte en een moderne waterzuivering. De interne ontsluitingsstructuur maakt in de nieuwe uitbreiding van het bedrijventerrein een flexibele kavelindeling mogelijk waar ruimte is voor grote kavels van maximaal 5.000 m².

3. Bedrijven in het groen

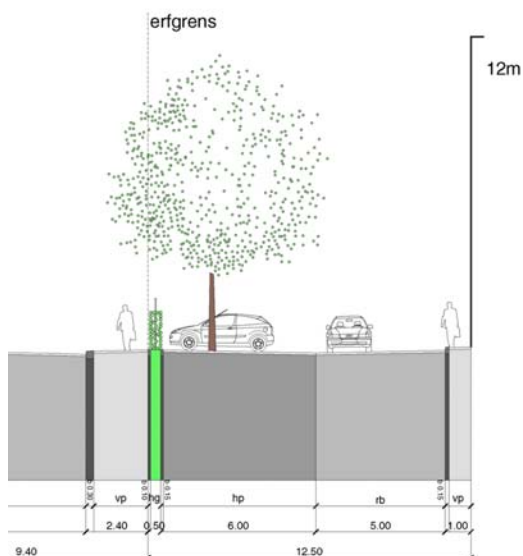
Om een overgang van de bestemming 'Natuur' naar de bestemming Bedrijventerrein te creëren is de bestemming 'Groen' opgenomen. Binnen deze ruimtelijke eenheid is het mogelijk een kantoor, ontsluiting en parkeren in een groene setting te realiseren.

3.3 Rooilijn/situering en oriëntatie van de gebouwen

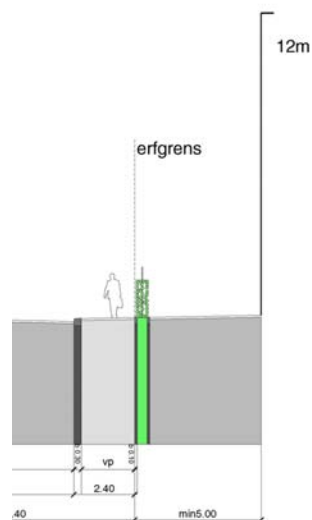
Rooilijn

Om de landschappelijke overgang tussen het bedrijventerrein en het omliggende waardevolle landschap verder te benadrukken is er voor gekozen in de representatieve zone de rooilijn van de bedrijfsgebouwen te leggen van 12,5 meter. De gebouwen worden in de rooilijn gesitueerd. Ter plaatse van een bocht kan hier van worden afgeweken door een onderdeel van de gevel in de rooilijn te plaatsen. Het voorerf is uitsluitend bestemd voor parkeren en groen op eigen terrein. Door de rooilijn van de bedrijfsgebouwen hier terug te leggen wordt het wegprofiel ruimtelijk vergroot en zorgen de voorterreinen van de bedrijven voor een geleidelijke overgang naar het openbare gebied. Langs de overige ontsluiting is gekozen voor een minimale rooilijn van 5 meter.

Het regelen van de wijze waarop kavels mogen worden bebouwd is tevens een middel dat het beeld van de bedrijfsstraten ordent. Bebouwing in of tot aan de rooilijn brengt een onmiskenbare ordening aan in het geheel van het bedrijventerrein. De bebouwing moet zo worden gepositioneerd dat de langste gevel op de rooilijn staat. Het doel hiervan is om werkelijk tot een 'gevelwand' te komen en te voorkomen dat er een gatenkaas ontstaat met weinig bedrijfsgevels en veel opslag. Daarnaast hebben de bedrijfsgebouwen op hoek percelen altijd een tweezijdige oriëntatie.



voorbeeld indeling voorterrein 12,5 meter



5 meter

**Afstand tussen zijdelingse perceelsgrenzen**

In verband met de doorgang om het achterterrein te bereiken bedraagt de afstand tussen bedrijfsbebouwing en 1 zijdelingse perceelsgrens tenminste 2,5 m.

Representatieve zone

Belangrijk bij alle drie de ruimtelijke eenheden zijn de representatieve gevels aan de openbare ruimte. Voor het bedrijventerrein is de uitstraling naar het omliggende agrarische gebied en de beekdalzone van belang. Omdat het terrein aan de rand van de kern Zundert ligt, is ze vanuit het omringende open gebied goed zichtbaar. Bebouwing met een representatieve uitstraling is hier vereist en zullen dan ook getoetst worden aan welstandniveau 2: bijzondere welstandsgebieden. De openbare straat en de beekdalzone zijn de kavelzijde waar de bedrijven zich op zullen oriënteren. Aan deze zijden moet het ontwerp van de bebouwing en de terreininrichting zorgvuldig uitgewerkt worden. Omdat nog niet bekend is welke bedrijven zich precies op de locatie zullen vestigen, wordt er met voorgeschreven representatieve zijden sturing gegeven om de gewenste oriëntatie te realiseren. De representatieve zijden begeleiden de ontsluiting. Aan deze zijden wordt de bedrijfsbebouwing voorzien van een representatieve gevel. Tevens komen hier de representatieve functies van de bedrijven zoals de entrees en kantoren. Op het voorterrein is naast ruimte voor parkeren een duidelijke ruimte bestemd voor groene inrichting.

De overige kavelzijden hebben betrekking op de kavelgrenzen tussen verschillende kavels aan de zij- en achterkanten. Deze zijden kunnen worden ingericht als opslag, expeditie of om hier bedrijfsbebouwing te plaatsen. In het hoofdstuk architectonische criteria wordt verder ingegaan op het uiterlijk van de bedrijfsgebouwen.



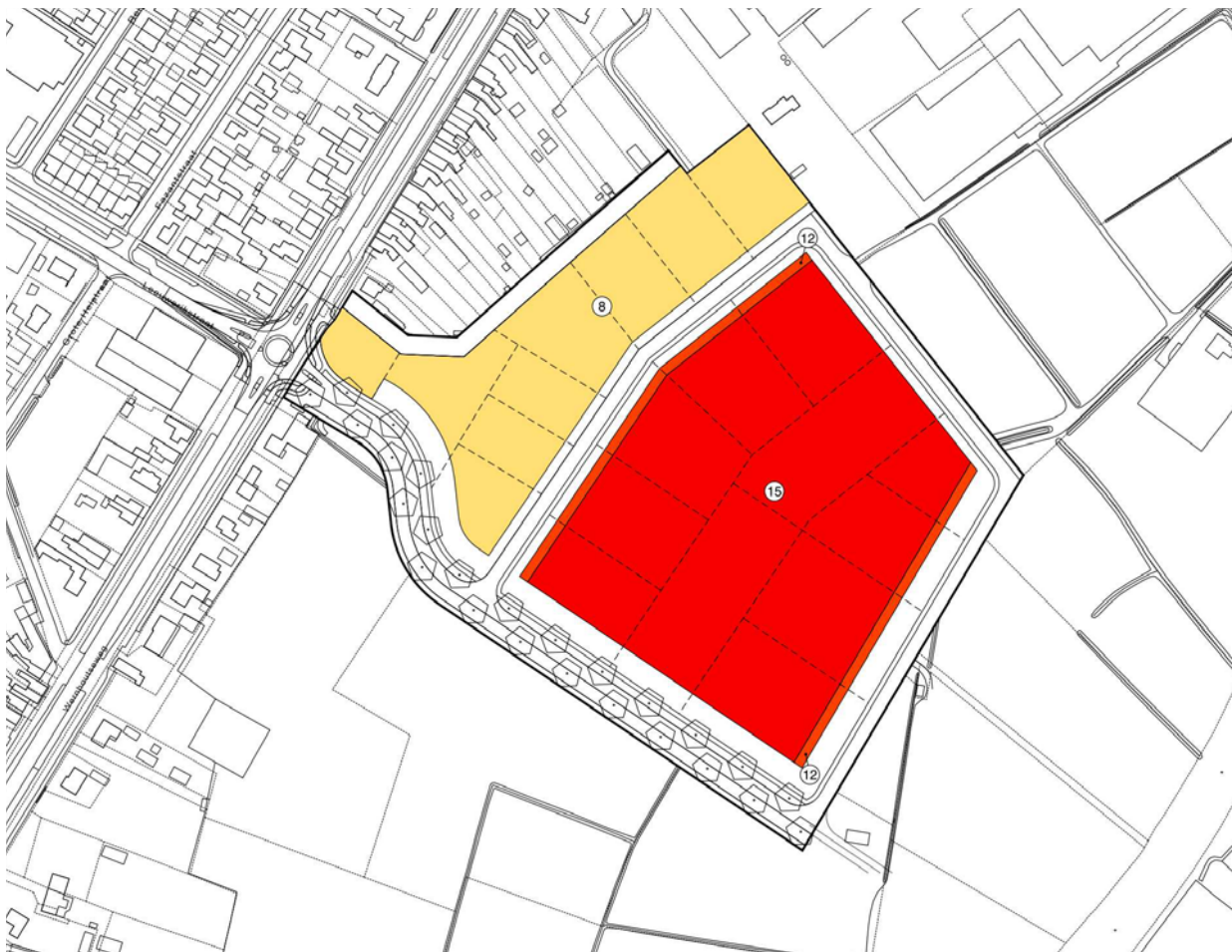
Representatieve gevels



Representatieve gevels

3.4 Bouwhoogte

Voor het bepalen van de bouwhoogte op de locatie is een belangenafweging gemaakt tussen een hogere bouwhoogte in het kader van intensief ruimtegebruik en een passende bouwhoogte in relatie tot de omgeving.



bouwhoogte

1. Kleinschalige bedrijven

Het bedrijventerrein grenzend aan de bestaande woningen aan de Wernhoutseweg en Molenstraat is gekozen voor een lagere bouwhoogte van 8 meter, dit in aansluiting op de bestaande woningen aan het lint die variëren in hoogte van 1 en 2 lagen met kap (ca. 6-9 meter). Tezamen met de groene bufferzone zorgt dit voor een goede afstemming tussen het woon- en werkmilieu.

2. Grootschalige bedrijven

In dit gebied wat verder gelegen van de woningbouw wordt gekozen voor een hogere bouwhoogte met een maximum van 15 meter die bedrijven meer bebouwingsmogelijkheden geven. Uitzondering

hierop vormt het vrieshuis van Ardo B.V. met een maximale bouwhoogte van 35 meter. Vanwege de afwijkende hoogte in de omgeving dient voor dit gebouw extra aandacht te worden besteed aan de vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en de landschappelijke inpassing. In deelgebied 4 nieuwe uitbreiding is in een zone van 5 meter achter de rooilijn opgenomen langs de interne ontsluiting en de beekdalzone. Om hier een goede overgang te maken tussen de bouwhoogte van 8 meter en 15 meter en de landschappelijke inpassing langs de beekdalzone geldt hier een lagere bouwhoogte. In deze zone is de bouwhoogte tenminste voor 50% van de gevellengte van het gebouw kleiner of gelijk aan 12 meter.

3. Bedrijven in het groen

Om een overgang van de beekdalzone naar het bedrijventerrein te creëren is de bestemming 'Groen' opgenomen. Binnen deze ruimtelijke eenheid is het mogelijk een kantoor te realiseren met een maximale bouwhoogte van 17 meter in een groene setting. Het bouwvlak is zo gesitueerd dat er een goede overgang plaatsvindt vanaf de Wildertsedijk en de natuurbestemming in het zuidelijk gedeelte richting het bedrijfsgebouwen in het noordelijk deel.



Doorsnede bouwhoogte vanaf de Wernhoutseweg naar het beekdal.

3.5 Accent

Het bedrijventerrein is een zichtlocatie vanaf de Wernhoutseweg en de Molenstraat. De kavel aan het kruispunt van de Wernhoutseweg en de nieuwe ontsluitingsweg vormt de entree van het bedrijventerrein. Met het stedenbouwkundig accent op de kruisingen van de Wernhoutseweg en de nieuwe ontsluitingsweg wordt de entreefunctie van het bedrijventerrein gemarkeerd en de ruimtelijke structuur versterkt. Ook moet er bijzondere aandacht worden besteed aan de architectonische uitstraling waarbij de hoekpunten een veelzijdige oriëntatie hebben op de omringende openbare ruimte. Ter plaatse van het stedenbouwkundig accent is meer vrijheid gegeven ten opzichte van de rooilijn, dit om de ontwerper meer vrijheid te geven in de architectonische uitwerking.



stedenbouwkundig accent.

3.6 Bebouwingspercentage

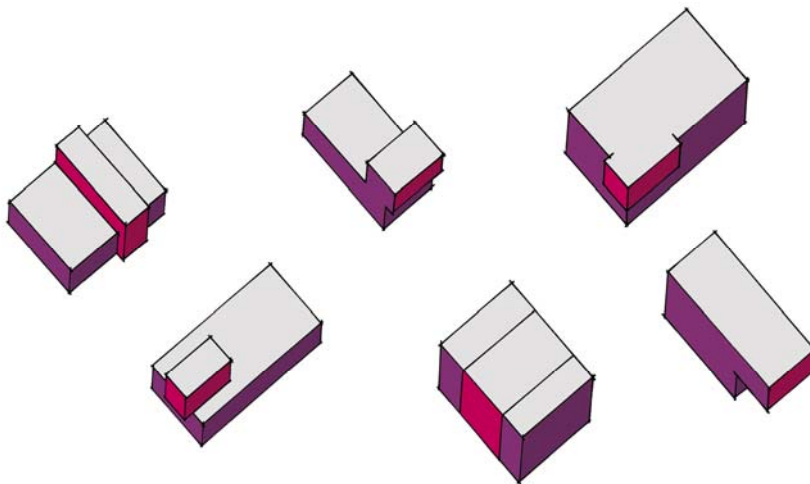
In het kader van duurzaamheid wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk bebouwingspercentage op de kavels. Het bebouwingspercentage regelt in globale zin de open ruimte die tussen de gebouwen beschikbaar blijft voor groen, opslag, verkeersruimte op eigenterrein en parkeergelegenheid. Voor het plangebied geldt een bebouwingspercentage van 80%.

4. ARCHITECTONISCHE CRITERIA VOOR BEELDKWALITEIT

4.1 Architectuurbeeld

Gezien het gevarieerde karakter van de bedrijven en de omgeving geldt voor alle drie de ruimtelijke eenheden een eenvoudige en robuuste, maar eigentijds ingevulde architectuur. In de architectuur worden contrasten als open en gesloten, licht en robuust, horizontale en verticale geleding op een duidelijke manier gehanteerd, zodat een uitgebalanceerd maar gevarieerd beeld ontstaat. In de representatieve zones is extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk. In deze zones zal bij de welstandstoetsing dan ook kritisch op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld op basis van welstandsniveau 2.

In de architectuur en bij de materialisering wordt aan zowel de presentatieve bebouwing als de bedrijfsbebouwing veel aandacht besteed. De bebouwingmassa wordt daarbij als een totaalplaatje benaderd. Kantoor en bedrijfsfuncties bevinden zich in één volume met eenduidige materialisering en robuuste vormtaal. Bij de grote bouwmassa's is geleding gewenst met verschillen in de bouwhoogte en materialen.



Voorbeeld compositie massaopbouw bedrijfsgebouwen.

4.2 Dakvorm

In het hele bedrijfengebied wordt uitgegaan van platte daken of licht hellende daken. In het geval van een kap heeft de voorgeschreven maximale hoogte betrekking op het hoogste deel van de kap.

4.3 Technische installaties

De ruimtes voor de technische voorzieningen van het gebouw worden ofwel uit het zicht in de bouwmassa verwerkt, ofwel als onderdeel van de hoogwaardige architectonische uitwerking meegenomen in het ontwerp. In het kader van duurzame stedenbouw worden (gezamenlijke) energie voorzieningen op daken zoals, zonnepanelen, wind, warmwatervoorziening op het dak en grasdaken voor waterbergende functie gestimuleerd.

4.4 Kleur- en Materiaalgebruik

In het algemeen geldt als uitgangspunt de toepassing van hoogwaardige en duurzame (behandelde) materialen ¹ en een verzorgde duurzame detaillering ². Voor het kleurgebruik geldt de algemene regel dat de kleuren zich moeten voegen in de omliggende omgeving. Voor het bedrijventerrein geldt natuurlijke kleuren in een bandbreedte van lichtbruin, rood tot donkerbruin. Daarnaast zijn helder wit, grijzen en metaalkleuren in de gevel mogelijk als secundaire kleuren. Felle en kunstmatige kleuren worden met uitsluiting van bedrijfsnaamlettering en bedrijfslogo's uitgesloten. Indien het bedrijfstype hier zich voor leent kan door het gebruik van transparant materiaal een blik in de bedrijfsgebouwen worden gegeven. Behalve voor de representatieve zones kan voor het overige bedrijventerrein met goedkeuring van de welstandcommissie van de voorgeschreven kleur – en materiaalgebruik worden afgeweken.

¹ -Indien hout wordt toegepast, dan alleen duurzaam geproduceerd hout (FSC-keurmerk) of gelijkwaardig;

-Geen ongecoat zink en koper in buitentoepassingen (tegen uitlogen);

-Verf voor buiten, alleen zonder vluchtige organische oplosmiddelen.

² -Eventueel een dakoverstek voor bescherming gevel (timmerwerk);

-Buitenzonwering/ extra isolerende beglazing.



Kleur keuze en materiaal

4.5 Reclamevoering

Naast de algemene regels uit de Algemene plaatselijke verordening Gemeente Zundert 2009 (APV) gelden voor het totale bedrijventerrein de volgende aanvullende regels:

- Reclame-uitingen op een logische plaats tegen het gebouw aanbrengen (bijv. bij de entree) en afstemmen op de massa, gevelopzet, maatvoering en – verhouding;
- Geen reclame uitingen op de daken;
- Reclametoepassingen ondergeschikt ten opzichte van het hoofdgebouw;
- Maximaal twee reclame-uitingen per gebouw;
- Geen lichtreclame al dan niet met veranderlijk of met tussenpozen verschijnend licht die hinder veroorzaken op de omgeving.

Voor vrijstaande reclame-uitingen / reclamezuilen gelden de volgende criteria:

- Bij de entree van het erf;
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren;
- Reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detaillering zijn afgestemd op en harmoniëren met het hoofdgebouw;
- Reclame-uiting in verhouding tot het voorerf;
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen verschijnend licht;
- Geen daglichtreflecterende reclame;
- Géén reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden / verkocht worden.

Voor het stedenbouwkundig accent en de representatieve zones zal bij de welstandstoetsing dit aspect kritisch worden beoordeeld. Naast de algemene regels voor reclamevoering die gelden voor het totale bedrijventerrein moet bij het accent en de representatieve zones de reclame-uitingen worden meegenomen in het totale ontwerp van de bebouwing en in samenhang met secundaire toevoegingen zoals luifels worden ontworpen. Op deze manier wordt reclame een representatief onderdeel van het totaalbeeld.



Reclame-toepassing ondergeschikt ten opzichte van het hoofgebouw



reclame-uiting is meegenomen in het totale ontwerp van de bebouwing



reclame-uiting op het voorref

5. RICHTLIJNEN INRICHTING ERVEN

De representativiteit van de buitenruimte rondom het bedrijfsgebouw draagt bij aan de uitstraling van het bedrijf en het bedrijventerrein. Daarom is in het bestemmingsplan opgenomen dat er geen opslag voor de bebouwingsgrens mag plaatsvinden. Een ander belangrijk aspect is het parkeren. Goede parkeervoorzieningen dragen bij aan de representativiteit van het perceel. Uniforme erfafscheidingen op de grens van openbaar en privé geven rust en samenhang op het bedrijventerrein.

5.1 Parkeren

Het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. Voor de parkeernormen en beleidsregels over parkeren op privéterreinen wordt verwezen naar de ASVV. In de representatieve zone kunnen personenauto's parkeren op het voorterrein die wordt omzoomd met groene hagen. Een profiel van 12,5 meter biedt voldoende ruimte voor haaksparkeren en ontsluitingsweg en een haag. Grotere aantallen (personeel) en vrachtwagens dienen achter de voorgevel geparkeerd te worden. Ook moet het eigen terrein geschikt zijn voor het keren van vrachtverkeer. Voor maatvoeringen van parkeeroplossingen wordt verwezen naar de ASVV.



parkeren op het voorterrein

Intensief ruimtegebruik wordt gestimuleerd. Hieronder staan twee voorbeelden van intensief ruimtegebruik in relatie tot parkeren op maaiveld. Andere voorbeelden zijn (half)verdiepte gebouwde parkeervoorzieningen en parkeren op het dak van het bedrijfsgebouw. Parkeren op het dak van het bedrijfsgebouw moet wel zo worden vormgegeven dat vanuit de openbare ruimte geen zicht is op de geparkeerde auto's.



Parkeren onder gebouw op maaiveld

5.2 Groen

De representativiteit van de buitenruimte wordt ook versterkt door een groene inrichting. Dit wordt gestimuleerd voor het gehele bedrijventerrein. In de representatieve zone met landschappelijke inpassing geldt echter een aanplant verplichting van minimaal 2 bomen per bedrijfsperceel afhankelijk van de grootte van de kavel. Voorkeur gaat uit naar een inheemse soort van de 2^e en 3^e orde afgestemd op beplanting die toegepast wordt in de beekdalzone. Voorbeelden zijn de els (*Alnus glutinosa*), es (*fraxinus omus*), en de wilg (*Salix alba*). De situering van de bomen op het perceel is vrij.

3. Bedrijven in het groen

Extra aandacht verdient de ruimtelijke eenheid bedrijven in het groen. Hier moet extra aandacht worden besteed aan de landschappelijke inrichting van het terrein. Voorkomen moet worden dat ontsluitingswegen en parkeren leidt tot overmatige verharding. Verharding dient op een goede manier te worden ingepast.

5.3 Erfafscheiding

Soort en situering

Om de samenhang op het bedrijventerrein te versterken wordt voor het totale bedrijventerrein gekozen voor één uniforme erfafscheiding van een haag eventueel in combinatie met een hekwerk. Het gaat hierbij om de erfafscheidingen in de zichtbare ruimte vanaf de open weg. Het hekwerk heeft een transparante uitstraling met open spijlen. Daarnaast wordt in aansluiting op het versterken van het groene karakter van het bedrijventerrein gekozen voor een groene erfafscheiding in de vorm van een haag. Van de totale lengte van een perceel moet minimaal 70% ingeplant zijn met een haag. Het eventuele hekwerk wat wordt toegepast wordt altijd gesitueerd achter de haag. De hagen vormen op deze manier een continu beeld in de straat.

Kleur en materiaal

De erfafscheidingen krijgen een uniform karakter voor het totale bedrijventerrein. Het is dus belangrijk naast eenheid in de hagen ook eenheid te realiseren voor de hekwerken met betrekking tot type, kleur en materiaal en hoogte. Het verdient aanbeveling een standaard te laten ontwerpen voor alle hekwerken of een hekwerk te kiezen uit een catalogus. De bedrijvenvereniging in samenwerking met de gemeente maken uiteindelijk de definitieve keuze. Uitgangspunt is een metalen hekwerk in één kleur, bijvoorbeeld (donker-)grijs. Voor de hagen kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de Ligusterhaag of de Veldesdoornhaag.

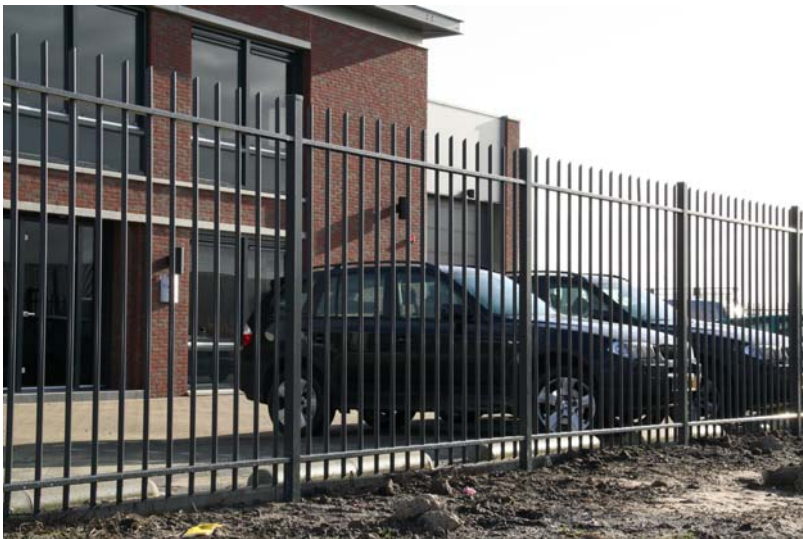
Hoogte

Wanneer een hekwerk aan de voorzijde van de perceelsgrens (voor de voorgevel) wordt geplaatst geldt als uitgangspunt een laag hekwerk met een hoogte van 1 meter geplaatst achter de haag. Voor de overige hekwerken en hagen geldt een hoogte van maximaal 2 meter.

Hoge hekwerken aan de voorzijde moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Wanneer bedrijven uit veiligheid en/of ten behoeve van de verzekering toch een hoog hekwerk nodig hebben mag aan de voorzijde in de rooilijn (tussen de gebouwen) een hoog hekwerk van 2 meter worden geplaatst. In de straten blijven dan de hagen een continu beeld vormen. Achter de voorgevel is een hekwerk en haag van 2 meter toegestaan.

Inritten

In de representatieve zones moet van de totale lengte van een bouwperceel minimaal 70% ingeplant zijn met een haag. Dit stelt grenzen aan het aantal en de breedte van de openingen ten behoeve van entree en inrit. Er mogen maximaal twee inritten per perceel zijn. Een inrit is niet breder dan 7 meter. Afhankelijk van de bedrijfsvoering kan gemotiveerd van deze richtlijn worden afgeweken. Eventuele poorten voor de inritten worden afgestemd op het gekozen uniforme hekwerk op het bedrijventerrein.



Voorbeeld hoog hekwerk met open spijlen



Voorbeeld laag hekwerk in combinatie met een haag



Haag als erfafscheiding

5.4 Opslag

De open opslag van materialen op het terrein vindt plaats uit het zicht van de openbare weg achter de voorgevel van het bedrijfsgebouw. In het bijzonder is het daarbij van belang het grondvlak te verbergen. De toppen van stapels pallets of zandbergen mogen wel zichtbaar zijn. Het vaak rommelige erf moet worden verborgen. De open opslag wordt daarom in de representatieve zone omgeven met een wand van minimaal 3m hoog en wordt in de rooilijn geplaatst. De wand wordt aan de kant van de openbare weg uitgevoerd als schijngewel of aangekleed met beplanting. Voor het overige deel kan worden volstaan met een hekwerk in combinatie met een hoge haag.

6. OPENBARE RUIMTE

Profielen

Voorgesteld wordt een heldere en eenvoudige structuur met een duidelijke scheiding tussen de functies. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen de nieuwe gebiedsontsluitingsweg en de interne verkeerslus. Voor wat betreft de materialisering en kleur wordt gekozen voor sober en doelmatig.

Bij de nieuwe gebiedsontsluitingsweg zorgt de groenstrook tussen de rijbaan en het trottoir voor een duidelijke scheiding. Het groen wordt verhoogd aangelegd en opgesloten door een 30cm brede band, eventueel met verloop bandjes in verband met onderhoud. Doordat het groen opgetild wordt ontstaan er mooie grasstroken waar de rijshade zoveel mogelijk wordt beperkt. Een bijkomend voordeel is dat het wild parkeren in het groen wordt voorkomen. De rijbaan van de nieuwe gebiedsontsluiting wordt uitgevoerd in zwart asfalt. De 30 cm brede banden worden uitgevoerd in een antracietgrijze kleur. Voor de trottoirs en inritten geldt een sobere en eenvoudige materialisering. De kleur is afgestemd op de kleur van de banden. Daarnaast mogen de inritten de continuïteit in de trottoirs niet verstoren. De gebiedsontsluitingsweg die buitenom het bedrijventerrein loopt wordt voorzien van een dubbele bomenrij van de 1e orde, dit zorgt voor een goede landschappelijke inpassing en vormt zo ook duidelijk de hoofdonsluiting. De interne ontsluitingswegen krijgen een smaller profiel met aan één zijde een breed trottoir. De materialisering en kleur zijn wel het zelfde als de hoofdonsluiting. Dit zorgt voor samenhang in de openbare ruimte van het bedrijventerrein.

Entree

Zoals in het hoofdstuk "Accenten" al genoemd krijgt de entree aan Wernhoutseweg een verbijzondering door toevoeging van een stedenbouwkundig accent. De inrichting van de openbare ruimte speelt hier op in. Door de introductie van een kunstwerk aan bijvoorbeeld de overzijde van de weg of op de rotonde krijgt de entree extra allure. Voorstel is om de naam van het bedrijventerrein als kunstwerk of in een kunstwerk te verwerken.

Bomen

In de hoofdonsluiting is in aansluiting met het naastliggende landschap gekozen voor autochtoon plant materiaal van de 1e orde toe te passen. Het is belangrijk dat de juiste boom op de juiste plek komt. Voor de richtlijnen wordt daarom verwezen naar het Stadsbomenvademecum deel 2A. Daarnaast moet voor bomen van de 1^e orde voldoende ondergrondse en bovengrondse groeiruimte aanwezig zijn van minimaal 16 m³. De bomen worden geplant met een hart op hart afstand van ca. 20 meter. Belangrijk hierbij is de plantmaat, het aanplanten van volwassen bomen zorgt ervoor dat er gelijk een aardige groene laan wordt gevormd. De bomenrijen worden alternerend t.o.v. elkaar

gepland zodat er meer vrijheid is om het ritme van de rijen op te lossen ter hoogte van zijwegen en inritten. Het is de bedoeling dat de rijen zo continu mogelijk doorlopen.

Meubilair

Het straatmeubilair vormt een éénduidige lijn van inrichtingselementen die qua materialisering, vorm en kleur overeenkomen. De uitstraling van het meubilair is industrieel en strak. Uitgangspunt voor materiaal is RVS of met een vergelijkbare uitstraling, waarbij andere onderdelen eventueel worden gecoat in een grijswaarde. De verschillende elementen kunnen zijn: wegwijzers, informatie-paneel, banken, afvalbakken, paaltjes, fietsenrekken, boombeschermers.

Dit onderdeel dient bij het inrichtingsplan openbare ruimte nog nader uitgewerkt te worden en zonodig vanuit beheer te worden afgestemd.

Verlichting

Gedacht wordt aan een hoge pendelarmatuur, hoog genoeg om het gehele profiel aan te lichten en laag genoeg om niet in de kroon van de bomen te verdwijnen. De verlichting wordt aan één zijde van het profiel in de groenstrook geplaatst aan de kant van de bedrijven en het trottoir. Op deze manier wordt voorkomen dat er "lichtvervuiling" optreedt richting het buitengebied en staan de armaturen direct bij de kabel- en leidingenstrook gelegen onder het trottoir. Voor de sfeer van de verlichting geldt hetzelfde als voor het meubilair, namelijk industrieel en strak.

Het verlichtingsplan dient in overeenstemming te zijn met beleid/beheersplan openbare verlichting.



Afvalbak



Lantaarnpaal



Boombeschermer



Afzetpaal



Wegwijzer



Fietsenrek

