

Beeldkwaliteit Bedrijventerrein Molenrand

De stedenbouwkundige visie voor bedrijventerrein Molenrand gaat uit van een hoge ambitie, een markante dorpsentree in de vorm van een accent en hoogwaardige beeldkwaliteit vanaf het Zuid-Om.

Om deze hoge ambitie en hoogwaardige beeldkwaliteit ook te borgen is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Als belangrijk aspect speelt hier mee dat de gebouwen op de locatie een samenhangend geheel vormen, maar dat er wel duidelijk een hiërarchie tussen het entree gebouw, de gebouwen aan het Zuid-Om en de gebouwen op het binnengebied. Het entreegebouw is het hoofdgebouw.

Deelgebieden

Voor de beeldkwaliteit van de uitbreiding van het bedrijventerrein Molenrand kan het plan opgedeeld worden in drie deelgebieden. Deze deelgebieden hebben te maken met de presentatie van het bedrijventerrein naar buiten.

De drie deelgebieden zijn als volgt:

- Deelgebied 1: Entreegebouw
- Deelgebied 2: Gebouwen grenzend aan Zuid-Om
- Deelgebied 3: Binnengebied



Deelgebieden bedrijventerrein Molenrand II

Deelgebied 1: Entreegebouw:

Het deelgebied wordt gevormd door de markante ovaal aan de kop van het gebied. De hoge ambitie dient afleesbaar te zijn in de vormgeving. Door zijn ligging dient het entreegebouw beeldbepalend te zijn in massa, vorm, materiaal en detail. De uiteindelijke vorm van het gebouw hoeft geen ovaal te zijn, maar dient een even markante uitstraling te krijgen. Het gebouw dient een alzijdige oriëntatie te krijgen, aan alle zijden is het gebouw even belangrijk. Ook dient het gebouw transparant te zijn en een open karakter te hebben ('etalage'). De locatie geeft wel een beperking aan de hoogte van het gebouw, deze mag maximaal 2 lagen (ca. 9 m) bedragen.



Deelgebied 2: Gebouwen aan Zuid-Om

Dit deelgebied wordt gevormd door randen van de kavels aan de zuidoostelijke rand van het plangebied. Door de beperkte omvang van het plangebied zullen de voorkanten van de bebouwing zich richten naar het binnengebied. Naar de groenzone, richting de Zuid-Om, zullen de 'achterkanten' van de bedrijven zich richten. Om te voorkomen dat het representatieve entreegebouw komt te staan naast de opslag van de andere bedrijven en omdat de ruimte ontbreekt een aarden wal te realiseren dient de bedrijfsbebouwing in deze zone in de perceelsgrens te worden gebouwd. Aan de perceelsgrens aan de Zuid-Om mag geen zichtbare opslag plaatsvinden.



De wanden van de gebouwen mogen geen dichte vlakke wanden zijn. De gevels dienen opgebouwd te worden uit een plint met daarboven een opbouw van een ander materiaal. Er dient sprake te zijn van hiërarchie in de gevel (plint, wand en daklijst). Deze opbouw dient onderbroken te worden door gevelopeningen of bijzondere (hoek)oplossingen.

Om grote open ruimten tussen de gebouwen te voorkomen dienen de gebouwen met de lange zijde richting de Zuid-Om geplaatst te worden. Tussen de gebouwen dient een hekwerk (in dezelfde lijn als de bebouwing) met een beukenhaag voor de afschermende werking voor de opslag tussen de gebouwen te zorgen.

Deelgebied 3: Binnengebied

Dit gebied vormt de sfeer binnen het bedrijventerrein. In dit binnengebied ligt het ambitieniveau lager dan in deelgebied 1 en 2. In dit deelgebied is het van belang dat de bebouwing op de kavels zich altijd oriënteert op de straat. De bebouwing in dit binnengebied is wat minder representatief. De bebouwing zal minder vaak een zichtbaar kantoorgedeelte of showroom bevatten. Het beeld wordt hier met name bepaald door bedrijfshallen.



Beeldkwaliteitaspecten

Een verzorgd bedrijventerrein ontstaat door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijfskavels en gebouwen. In onderstaande teksten worden de belangrijkste beeldkwaliteitaspecten toegelicht.

De uitgangspunten gelden voor zover deze niet in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Bebouwing

Een zorgvuldige situering van de bebouwing is van belang voor de uitstraling van het bedrijventerrein. Bebouwing dient te worden georiënteerd op de straten. Bij hoeksituaties dient de bebouwing een tweezijdige oriëntatie te krijgen.

De ondergeschikte kantoorbebouwing (of showroom) moet worden gesitueerd aan de straatzijde. Afstemming tussen de verschillende gebouwen op een perceel onderling is noodzakelijk.

Het is uitgangspunt om buitenopslag zoveel mogelijk te voorkomen. Indien sprake is van buitenopslag dient dit plaats te vinden achter de voorgevellijn, zodat het straatbeeld niet verrommelt.

De massa van de gebouwen is zorgvuldig opgebouwd. De massa's dienen goed herkenbaar te zijn. Wanneer een bouwdeel hoger is, dient het ook echt hoger (minimaal 2 meter) te zijn, zodat het duidelijk afleesbaar is. De massa van de gebouwen is robuust. Er mag geen reeks van kleine ondergeschikte aan- en bijgebouwen bij de gebouwen worden gebouwd.

Bebouwingsrichting

Het is van belang om de bebouwingsrichting mee te laten lopen met de kromming van de voorste grenzen van de kavels omdat daarmee de beste relatie met het openbaar gebied wordt gelegd. Hierdoor is er minder kans op zij- of achterkantconfrontaties naar het openbare gebied.

Oriëntatiezijde van bebouwing

Voorzijdes, raampartijen of deuren dienen gericht te zijn op het openbare gebied. Er mogen geen dichte gevels aan de oriëntatiezijdes worden gesitueerd.

Rooilijnen en bebouwingsvrije zones

Langs de openbare wegen wordt een vaste rooilijn gehanteerd. De bebouwingsvrije zones zijn de delen van de kavel die onbebouwd moeten blijven. Deze zijn gelegen aan de voorzijde en aan de zijkanten van de kavels en zijn bedoeld om de overgang naar het openbare gebied goed vorm te geven en voor de brandveiligheid.

Hoekkavels

Hoekkavels vormen bijzondere kavels met een tweezijdige oriëntatie. Dit vraagt een extra inspanning in de uitstraling. Die moet naar de twee kanten goed zijn. Het is niet gewenst om dichte gevels, achterkanten, opslag en stalling of parkeerplaatsen aan de openbare ruimte te situeren.

Voor-/zijterrein

De overgang van de bedrijfskavels naar de openbare ruimte wordt zorgvuldig vormgegeven en ingericht, ook de erfafscheiding. Een eenduidige erfafscheiding middels hekwerken gecombineerd met hagen zorgt voor een rustige uitstraling.

De resterende zijden van de bedrijfskavels (dus op de scheiding van twee bedrijfskavels) worden uniform uitgevoerd met zwarte buishekwerken of zwarte gaashekwerken.

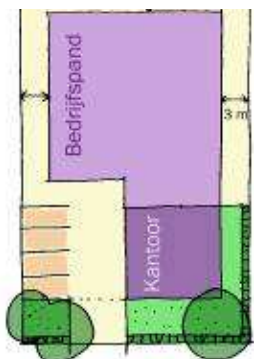


Referentiebeelden (gaas)hekwerken

Parkeren vindt plaats op eigen erf

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, maar niet aan de voorzijde (in de eerste 5 meter zone) of aan de zijkant van het perceel (ook eerste vijf meter zone) als het een hoekkavel betreft. Dit zorgt voor een hogere kwaliteit van het beeld van de bedrijfskavels vanaf de openbare weg. Daarnaast wordt hiermee voorkomen dat de openbare weg gaat functioneren als een inrijgebied voor parkeerplaatsen op het eigen erf.

Het is van belang voor een verzorgde uitstraling een duidelijke scheiding tussen openbaar gebied en privéterreinen te maken.



Principe parkeren en opslag op eigen erf

Uitstraling architectuur

Een zorgvuldige uitstraling van de bebouwing is van belang, zeker in de zones die grenzen aan de openbare ruimtes. Afstemming tussen de verschillende gebouwen onderling is noodzakelijk. De gebouwen dienen een verzorgde uitstraling te hebben met aandacht voor architectuur. De gevels van de hallen/grotere horizontaal georganiseerde gebouwen bestaan uit een plint met opbouw, waardoor nuance ontstaat en alle hallen ook een verwantschap krijgen. In deze opbouw is het gewenst een onderbreking in de vorm van gevelopeningen of gevelverdeling aan te brengen.

De bebouwing van de bedrijfshallen heeft een industrieel karakter. De uitstraling van de representatieve delen van de bebouwing (kantoorgedeelte, showroom) kan meer traditioneel van aard zijn.

Het kantoorgedeelte of showroomgedeelte van een bedrijf is vaak het visitekaartje en kent de meeste transparantie. Daarom wordt dit deel van het gebouw georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte waar de kavel aan ligt en is de entree duidelijk herkenbaar. Ook de dichtere gevels kunnen een goede uitstraling krijgen door zorgvuldige toepassing van materialisering en detaillering. Zorgvuldig kleurgebruik speelt hierin een belangrijke rol.

Het basismateriaal voor de bedrijfsgebouwen bestaat uit plaatmateriaal in de kleur lichtgrijs. De voorkeur heeft een metaalafwerking. Het plaatmateriaal mag zowel verticaal als horizontaal worden uitgevoerd. Een eenduidig materialenpalet zorgt voor een eenheid binnen de grote verscheidenheid aan bedrijven op het bedrijventerrein.

De voorgevel van het kantoor-/showroomgedeelte dient bij voorkeur uitgevoerd te worden in baksteen. Het is tevens mogelijk om andere duurzame materialen toe te passen, gerelateerd aan het gevestigde bedrijf. Qua kleurgebruik kan gebruik gemaakt worden van een spectrum dat varieert van donkerrood/roodbruin tot mangaan.



Referentiebeelden kleuren baksteen

Reclame/bewegwijzering

Het straatmeubilair in het plangebied dient geüniformeerd te worden. Het streven is erop gericht om het aantal elementen zoveel mogelijk te beperken en te combineren. Verlichting, verkeersaanduidingen, bewegwijzering, afvalvoorzieningen en dergelijke dienen als één 'familie' te worden ontworpen.

Voor gemeenschappelijke reclame-uitingen moet gedacht worden aan algemene verwijzingsreclame en een gezamenlijke presentatie van het bedrijventerrein, zoals routeborden op het terrein. Voorgesteld wordt om presentatiezuilen te plaatsen.

Het is gewenst om de entree van het bedrijventerrein op een bijzondere manier vorm te geven. Per bedrijf is één reclamevorm toegestaan. De reclame is, in relatie tot de bebouwing, bescheiden in maat. De reclame wordt uitgevoerd in losse letters die een onderdeel vormen van de architectuur.



Referentiebeelden reclame en bewegwijzering

(Groene) inpassing

De groene (beeld)kwaliteit van het bedrijventerrein komt in de openbare ruimte van het bedrijventerrein het beste tot uitdrukking. Tussen het bedrijventerrein en de Zuid-Om wordt een brede groenzone aangelegd waarin ook een waterpartij is opgenomen.

De massa en vormgeving van de gebouwen dient aan te sluiten op het landschap en landschapsvormen: ronding bij het entreegebouw en lineair bij de gebouwen aan de Zuid-Om.

In het binnengebied is de ruimte beperkt. De mogelijkheden om in de wegprofielen nog extra groen op te nemen zijn dan ook beperkt. Het is wenselijk om groene bermen te realiseren zodat verstening van de openbare ruimte voorkomen wordt.

Toetsing

Toetsing door de gemeente vindt plaats aan de hand van een bouwplan en daarbij een inrichtingsplan voor het eigen terrein. Het betreft zaken als (groene) inrichting voorterrein, omgang met parkeren, inritten, erfafscheiding (hagen aan voorzijde), uitstraling van de hallen en terreinen en kantoren.

Checklist Beeldkwaliteit Bedrijventerrein Molenrand

Algemeen

Gebouwen

- De massa van de gebouwen is robuust, er mag geen reeks van kleine ondergeschikte aan- en bijgebouwen bij de gebouwen worden gebouwd.
- Bebouwing dient te worden georiënteerd op de straten.
- Bij hoeksituaties dient de bebouwing een tweezijdige oriëntatie te krijgen.
- Ondergeschikte kantoorbebouwing (of showroom) moet worden gesitueerd aan de straatzijde.
- Afstemming tussen de verschillende gebouwen op een perceel onderling is noodzakelijk.

Buitenruimte

- Indien mogelijk is het gewenst dubbel grondgebruik toe te passen.
- Aan de voorzijde en aan de zijkanten van de kavels dienen bebouwingsvrije zones te worden gesitueerd.
- Buitenopslag dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.
- Buitenopslag dient achter de voorgevellijn, uit het zicht, plaats te vinden.
- Parkeren, parkeren vindt plaats op eigen erf, maar niet aan de voorzijde (in de eerste 5 meter zone) of aan de zijkant (ook eerste vijf meter zone) als het een hoekkavel betreft en zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte.

Architectuur

- Gevels bestaan uit een plint met daarboven opbouw van ander materiaal.
- De gevel dient onderbroken te worden door gevelopeningen of bijzondere (hoek)oplossingen
- De bebouwing van de bedrijfshallen heeft een industrieel karakter.
- De uitstraling van de representatieve delen van de bebouwing (kantoorgedeelte, showroom) kan meer traditioneel van aard zijn.
- Zorgvuldig kleurgebruik speelt een belangrijke rol.
- Het basismateriaal voor de bedrijfsgebouwen bestaat uit plaatmateriaal in de kleur lichtgrijs.
- De voorgevel van het kantoor-/showroomgedeelte dient bij voorkeur uitgevoerd te worden in baksteen. Qua kleurgebruik kan gebruik gemaakt worden van een spectrum dat varieert van donkerrood/roodbruin tot mangaan.

Grens openbaar-privé

- Er dient een duidelijke scheiding tussen openbaar gebied en privé terreinen te worden gemaakt.
- Aan de voorzijde dient een eenduidige erfafscheiding middels hekwerken gecombineerd met hagen te worden gerealiseerd.
- Zijdelingse erfafscheidingen dienen niet als robuuste en massieve wanden over te komen. Wel dienen deze aan te sluiten op de groene uitstraling aan de voorzones.
- De zijdelingse erfafscheidingen worden uniform uitgevoerd met zwarte buishekwerken of zwarte gaashekwerken.

Openbaar gebied/reclame

- Het openbaar gebied dient zorgvuldig ingericht te worden.
- Het straatmeubilair in het plangebied dient geüniformeerd te worden.
- Per bedrijf is één reclamevorm toegestaan.
- De reclame is, in relatie tot de bebouwing, bescheiden in maat.
- De reclame wordt uitgevoerd in losse letters die een onderdeel vormen van de architectuur.

Deelgebied 1: Entreegebouw

- Gebouw dient een markant gebouw te zijn – beeldbepalend in massa, vorm, materiaal en detail
- Gebouw heeft een alzijdige oriëntatie
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 lagen (circa 9 meter)
- Buitenopslag is niet toegestaan

Deelgebied 2: Gebouwen aan Zuid-Om

- Voorkanten van de gebouwen dienen te worden gericht op het binnengebied
- Gebouwen dienen in de achterste perceelsgrens aan het Zuid-Om te worden gebouwd.
- Geen zichtbare opslag aan perceelsgrens aan het Zuid-Om.
- De gevels dienen te bestaan uit een plint met daarboven opbouw van ander materiaal.
- De gevel dient onderbroken te worden door gevelopeningen of bijzondere (hoek)oplossingen
- Gebouwen dienen met de lange zijde naar de Zuid-Om te worden geplaatst.
- Tussen de gebouwen dient de erfafscheiding aan het Zuid-om te bestaan uit een hekwerk met beukenhaag

Deelgebied 3: Binnengebied

- Bebouwing dient te worden georiënteerd op de straat.
- Bebouwing mag minder representatief zijn.