

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Wisseveld

Vastgesteld

Gemeente Grave



Titel: Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Wisseveld

Status: Vastgesteld

Rapportnummer: 211x07544 BKP Wisseveld 160428.pdf

Datum: 5 juli 2016

Opdrachtgever: Gemeente Grave

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. R. Roefs

Projectteam BRO: Bas Zonnenberg / Marc Oosting

Gecontroleerd door: mo/bz

Bron foto kaft: BRO

BRO
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
• Leeswijzer	
• Status	
2. Visie	8
3A - Bebouwing (middengebied)	10
3B - Inrichting (middengebied)	12
4A - Bebouwing (randen)	14
4B - Inrichting (randen)	16
5A - Bebouwing (overgangszone)	18
5B - Inrichting (overgangszone)	20
6 - Openbaar Gebied	22

1. Inleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Wisseveld. Dit plan draagt in belangrijke mate bij aan de (her)ontwikkeling en upgrading van het bedrijventerrein Wisseveld. Naast het bestemmingsplan speelt het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandscommissie de bouwplannen dient te toetsen, voor zover deze een meerwaarde ten opzichte van de regels van het bestemmingsplan vervullen. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een toets aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderscheid in beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de private percelen en beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de openbare ruimte. Hierbij geldt een hoger niveau beeldkwaliteit van bebouwing en erven langs de randen van het bedrijventerrein en in de overgangszone langs de Industriestraat richting het te ontwikkelen woongebied. In het beeldkwaliteitsplan wordt daarom onderscheid gemaakt in de volgende deelgebieden voor bebouwing en erven:

- het middengebied.
- de randen van het bedrijventerrein te weten:
 - de Arnoud van Gelderweg
 - de Maasoever
 - de Landbouwstraat.
- de overgangszone tussen het bedrijventerrein en het zuidelijk van de Industriestraat gelegen te ontwikkelen woongebied.

Zie tevens nevenstaande afbeelding.

Stedenbouwkundige en/of architectonische accenten voor specifieke locaties zijn opgenomen in het desbetreffende deelgebied. Voor het openbare gebied wordt uitgegaan van één niveau van beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit is per deelaspect uitgewerkt in één dubbelzijdig blad waarin de eisen ten aanzien van beeldkwaliteit (en architectonische uitstraling) uiteen worden gezet. Deze bladen bestaan uit een beschrijving en referentiebeelden. Deze twee onderdelen zijn opgenomen om de visie op het gebied over te dragen en te vertalen in beelden.

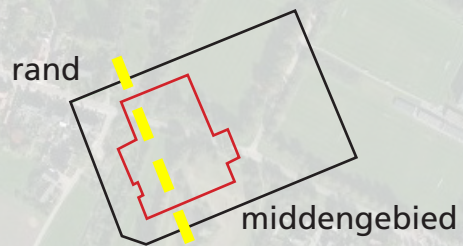
Status

Dit beeldkwaliteitsplan is op 5 juli 2016 door de gemeenteraad in het kader van artikel 12a van de Woningwet als welstandskader voor het bedrijventerrein Wisseveld vastgesteld. Voor zaken waarvoor geen (bouw)vergunningplicht (en daarmee dus ook geen welstandsplicht) geldt, fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota. Naast dit beeldkwaliteitsplan vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' dat eveneens op 5 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de toelichting opgenomen. Daarnaast is in artikel 3.4 van de regels van het bestemmingsplan bepaald, dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de inrichting van het terrein ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van het terrein en de naaste omgeving, één en ander zoals omschreven in en ter uitvoering van het voor het bedrijventerrein Wisseveld geldende beeldkwaliteitsplan. Op deze wijze is het beeldkwaliteitsplan ook in het bestemmingsplan verankerd.

Voor de ligplaats van de woonboot in de Nieuwe Haven zijn de beeldkwaliteitsrichtlijnen opgenomen in een separaat beeldkwaliteitsplan.

Definitie rand en overgangszone

Tot de rand van het bedrijventerrein worden de perceelsgedeelten beschouwd gelegen aan de buitenrand van het bedrijventerrein tot een diepte van 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw (zie figuur). Dit met uitzondering van het gebied gelegen tussen Handelstraat en Arnoud van Gelderweg. Dit gebied valt volledig onder de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor randen. De gevels van bedrijven aan de Handelstraat worden eveneens als voorgevel beschouwd. De overgangszone aan de Industriestraat heeft een diepte van 30 meter vanaf de perceelsgrens.



randen van het bedrijventerrein

middengebied

overgangszone Industriestraat

Indicatieve begrenzing deelgebieden

2. Visie

Visie

Het ontstaan van het bedrijventerrein Wisseveld is terug te herleiden naar de aanleg van de haven waarbij de vestingwerken van Grave deels werden ontmanteld en de gracht ter plaatse werd omgevormd tot haven. Dit vond omstreeks 1900 plaats (periode 1874 - 1911). In dezelfde periode werd op het terrein grenzend aan de haven een gasfabriek gebouwd die geleet op de locatie gezien kan worden als eerste aanzet voor het bedrijventerrein Wisseveld. De contouren van het gebied werden helemaal duidelijk doordat in de periode 1911 - 1928 de Arnoud van Gelderweg en de brug over de Maas werden aangelegd en gebouwd. Echter duurde het nog tot ongeveer 1955 totdat meerdere bedrijven zich rondom de haven gingen vestigen waarmee de ontwikkeling van Wisseveld als bedrijventerrein een feit was. Eind 60-er jaren is Wisseveld geheel tot ontwikkeling gekomen.

De ligging van het bedrijventerrein nabij de karakteristieke Maasbrug, de rivier de Maas en de ligging langs de provinciale weg, de N324, biedt volop kansen voor de ontwikkeling van dit terrein als entree en visitekaartje van Grave en als springplank naar de regio Nijmegen aan de overzijde van de Maas.

De beeldkwaliteit van veel bedrijfspanden op het bedrijventerrein Wisseveld kan worden verbeterd. Het bedrijventerrein maakt in dat opzicht een gedateerde indruk. Het gebied ligt in het zicht van de Maas, de Arnoud van Gelderweg en de naastgelegen woningbouwontwikkeling. Daarom is een hogere beeldkwaliteit langs de randen van het bedrijventerrein, alsmede de overgangszone aan de Industriestraat tussen het bedrijventerrein en de woningbouwontwikkeling, wenselijk.

Middels dit beeldkwaliteitsplan wordt richting gegeven aan de gewenste beeldkwaliteit en upgrading van het bedrijventerrein Wisseveld. Voor de bebouwing en de bedrijfspercelen wordt in dit beeldkwaliteitsplan de ambitie weergegeven voor de ter plaatse gewenste beeldkwaliteit. Ook aan de openbare ruimte wordt de nodige aandacht geschonken.

Ambitie

Het bedrijventerrein Wisseveld vormt vanaf de noordzijde, zowel vanaf de brug over de rivier en de rivier de Maas door zijn zichtlocatie de entree van Grave. Derhalve kiest de gemeente ervoor om voor het bedrijventerrein beeldkwaliteitsrichtlijnen op te stellen, zodat sturing kan worden gegeven aan de beeldkwaliteit. Hierbij wordt voor wat betreft de zwaarte van de beeldkwaliteit onderscheid gemaakt in bedrijfspercelen gelegen aan de randen van het terrein (Arnoud van Gelderweg, Koninginnedijk/rivier de Maas, Handelstraat en Landbouwstraat), bedrijfspercelen gelegen in de overgangszone (Industriestraat) en (delen van) bedrijfspercelen gelegen aan de binnenzijde. In het bijzonder zijn op twee specifieke locaties de realisatie van stedenbouwkundige accenten gewenst als markering van zowel de entree van Grave als de entree van het bedrijventerrein. Hiervoor zijn de bedrijfslocaties op de hoek Koninginnedijk met de Arnoud van Gelderweg en op de hoek Arnoud van Gelderweg met de Industriestraat, aan de toekomstige rotonde, aangewezen.

De randen van het terrein, de overgangszone en de stedenbouwkundige accenten worden als extra belangrijk beschouwd. Naar analogie van de welstandsnota van de gemeente geldt hier niveau 2 van welstand. Het gedefinieerde middengebied geldt als minder belangrijk. Hier geldt niveau 3 van welstand.

In elke zone gelden specifieke beeldkwaliteitsrichtlijnen die zich per zone van elkaar onderscheiden. In elke zone worden ingediende bouwplannen getoetst op de per deelgebied opgenomen stedenbouwkundige en architectonische aspecten. Dit geldt zowel voor de bebouwing als de inrichting van de erven.

De Industriestraat vormt de entree van het bedrijventerrein. Deze sluit direct aan op de Arnoud van Gelderweg/N324. In de toekomst zal de huidige aansluiting worden gewijzigd in een rotonde. De functie van de Industriestraat zal wijzigen naar een ontsluitingsweg voor zowel het bedrijventerrein als het nieuw te ontwikkelen woongebied ten zuiden van deze weg.

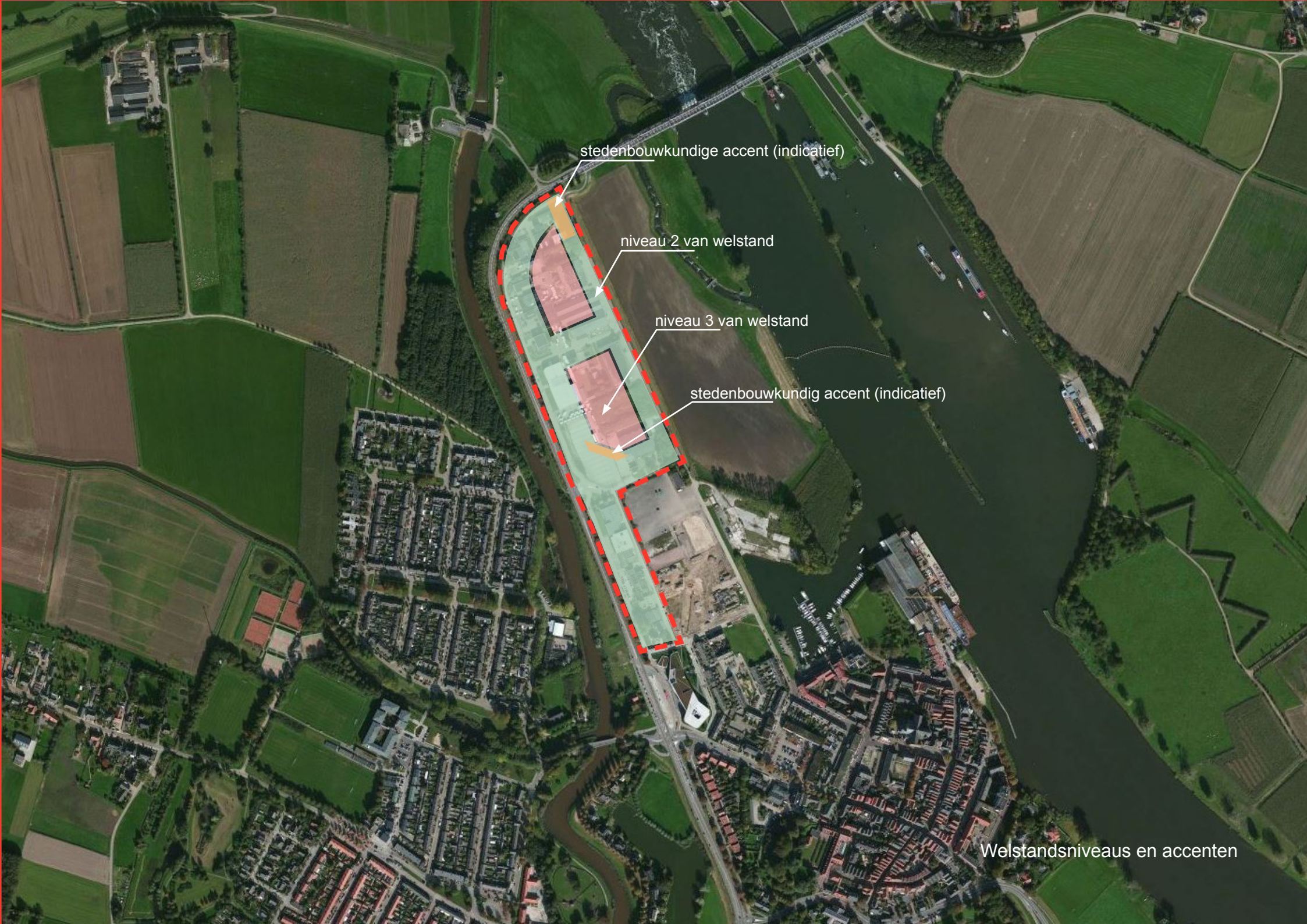
Welstandsniveaus

Niveau 2

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Niveau 2 is van toepassing op de meeste coherente woon-, werk- en leefomgevingen.

Niveau 3

Niveau 3 geldt in principe alleen voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte, zoals industrieterreinen, of gebieden waar zeer bewust gekozen is voor een grote mate van vrijheid. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur (voor zover aanwezig) zonder al te veel problemen verdragen. Er zal bij de welstandstoetsing niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld. Onder dit niveau vallen bijvoorbeeld op zichzelf gelegen gebieden die weinig invloed uitoefenen op de omgeving, bedrijventerreinen met een laag representatief gehalte en gebieden waar de beeldwaarde weinig prioriteit heeft.



stedenbouwkundige accent (indicatief)

niveau 2 van welstand

niveau 3 van welstand

stedenbouwkundig accent (indicatief)

Welstandsniveaus en accenten

3A - Bebouwing (middengebied)

Karakteristiek

In het middengebied van het bedrijventerrein worden onderstaande uitgangspunten voor de beeldkwaliteit gehanteerd.

Stedenbouwkundige richtlijnen

Oriëntatie

- Het accent van de bebouwing (bijvoorbeeld de hoofdentree of kantoorgedeelte) wordt gericht naar de ontsluitingsweg of in het geval van hoekkavels naar de hoek.

Hoofdmassa

- Een kantoor en/of showroom mag optisch worden geïntegreerd met de overige bedrijfsruimten en ligt aan de voorzijde.
- Een kantoorgedeelte bestaat maximaal uit twee bouwlagen plus accent ten behoeve van een liftkamer, klimaatruimte of verhoogde entree.
- Het is wenselijk losse bouwwerken op het terrein, zoals containeropstelplaatsen, installatieruimten en fietsenstallingen, integraal onderdeel uit te laten maken van het totale ontwerp van de hoofdmassa..

Architectonische richtlijnen

Gevelaanzicht

- Er is sprake van een heldere, in zichzelf evenwichtige vormgegeven architectuur met een consequente en goed afleesbare massaopbouw.
- Eenheid en samenhang op het bedrijventerrein wordt bereikt door het toepassen van een ingetogen, zakelijke architectuur met een terughoudend materiaal- en kleurgebruik.

Materialisering

- Er is sprake van duurzaam materiaalgebruik.
- Voor het hoofdgevelmateriaal kan worden gekozen uit:
 - beton, baksteen, hout, glas en metaal;
 - andere materialen kunnen (alleen) worden toegepast indien deze ondergeschikt blijven aan het hoofdgevelmateriaal;
 - metalen damwandprofiel kan (alleen) worden toegepast indien deze voldoende fijn geprofileerd is.
- Tussen meerdere volumes op één perceel bestaat in materiaalgebruik een duidelijke relatie.

Kleurgebruik

- Materiaaleigen kleurgebruik met grijstinten als basis.
- Kleuraccenten kunnen worden aangebracht met kleurtinten van dezelfde materialen.
- Signaal-, bedrijfseigen- en fluorescerende kleuren zijn niet zonder meer toegestaan. Deze worden door de welstandscommissie beoordeeld op:
 - samenhang en relatie met het bouwplan (waarborgen toekomstwaarde gebouw);
 - samenhang met het bedrijventerrein (voorkomen detonerende elementen);
 - inpassing in de omgeving (voorkomen verstoring).
- Tussen meerdere volumes op één perceel bestaat in detaillering een duidelijke relatie.

Silo's en installaties

Op het bedrijventerrein zijn in het middengebied onder bepaalde voorwaarden silo's en installaties toegestaan.

In het bestemmingsplan is de exacte toegestane locatie bepaald. Voor wat betreft beeldkwaliteit geldt dat deze bouwwerken ten aanzien van kleurgebruik worden uitgevoerd in een kleur afgestemd op en passend bij de kleurstelling van de gebouwen. Signaal- en fluorescerende kleuren en reclame-uitingen zijn op deze bouwwerken niet toegestaan.



Representatieve voorgevel



Bedrijfsverzamelgebouw



Representatief volume + sobere terugliggende bedrijfshal

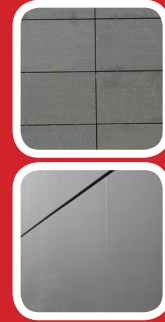
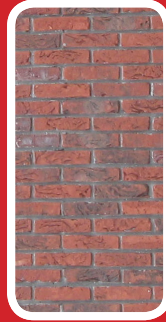


Sobere grijze bedrijfshal + representatief volume

Referenties bebouwing - middengebied



M a t e r i a l e n s t a a t



Parkeeroplossing bedrijfsverzamelgebouw



Representatief geveldeel



Representatief geveldeel



Sobere bedrijfshal met representatief geveldeel



Representatief volume + sobere terugliggende bedrijfshal

3B - Inrichting (middengebied)

Karakteristiek

De kwaliteit van het bedrijventerrein is niet alleen afhankelijk van de architectonische verschijningsvorm van de bebouwing maar ook van de inrichting van de bedrijfspercelen. Voor het middengebied geldt dat richtlijnen voor de inrichting van de bedrijfspercelen betrekking hebben op de achterpercelen. De voorzijde van de percelen liggen voor wat betreft de inrichting in de deelgebieden 'randen' of 'overgangszone'.

Inrichtingsrichtlijnen

Algemeen

- Als voorerf van een bedrijf geldt het gedeelte van het perceel dat tussen de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het bedrijfspan en de openbare weg is gelegen. Het overige deel van het bedrijfsperceel geldt als achtererf.
- Bij de inrichting van de bedrijfspercelen wordt de toepassing van milieu- en onderhoudsvriendelijke materialen wenselijk geacht.
- Voorzieningen ten behoeve van containeropslag en fietsenstalling (voor werknemers en bezoekers) worden op een zorgvuldige wijze in het ontwerp van het terrein geïntegreerd of staan achter de voorgevelrooilijn en zijn niet zichtbaar vanaf openbaar gebied.

Laden en lossen

- De positionering van de laad- en losvoorzieningen is zodanig dat het laden, lossen en parkeren van de vrachtwagen volledig op eigen terrein kan plaatsvinden.

Parkeren

- Uitgangspunt is dat het parkeren voor werknemers en bezoekers volledig op eigen terrein plaatsvindt of wordt opgelost.

Reclame-uitingen

- Van belang is dat de verschillende vormen van reclame een integraal onderdeel uitmaken van het totale ontwerp.
- De reclame dient een samenhangend geheel te vormen door toepassing van vorm, verhoudingen, materialen en plaatsing op de gevel.
- Er bestaat een duidelijke relatie tussen reclameobject - gebouw, geveldeel of inrit/ontsluiting.
- De reclame-uiting mag worden verlicht (geen signaal- of repeterende verlichting) d.m.v.:
 - het aanlichten van een bord.
 - het van achteren verlichten van losse gevelbelettering.
- Reclameobjecten zonder aanwijsbare relatie met het gebouw of de functie zijn niet toelaatbaar.
- Lichtbakken zijn niet toegestaan.
- Per bedrijf is één reclame-uiting op de gevel toelaatbaar. Reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan.
- Per bedrijf mag de maximale oppervlakte aan reclame-uitingen niet meer bedragen dan 5% van het naar de openbare weg gekeerde (voor) gevelvlak tot een maximum van 10 m².
- Per bedrijfsgebouw is maximaal één digitale reclame-uiting (digitaal reclamebord, flatscreen) toegestaan met een maximale afmeting van 5 m².
- Reclame op het gebouw mag alleen worden aangebracht als verwijderbare elementen op

de gevels. Het is daarbij niet toegestaan om bedrijfskleuren op of in de gevels te verwerken en/of de gevel(s) als reclameobject te behandelen. Het pand als zodanig moet een "neutraal" gebouw blijven, zonder blijvende sporen van reclame-uitingen.

- Maximaal toegestaan zijn drie vlaggenmasten/banieren of één reclamezuil op het voorerf. Deze zijn niet op het dak toelaatbaar.

Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt in aanvulling of afwijking op het bovenstaande:

- Per bedrijf is één reclame-uiting toelaatbaar en per bedrijfsverzamelgebouw gezamenlijk één reclamezuil.
- De reclame dient ofwel geplaatst te worden op de gevel van het betreffende bedrijf of gezamenlijk op één vaste plek op de gevel.
- Per gebouw mag de maximale oppervlakte aan reclame-uitingen niet meer bedragen dan 5% van het naar de openbare weg gekeerde (voor) gevelvlak tot een maximum van 2,5 m² per bedrijf.

Hekwerken

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter. Hiertoe zijn hekwerken - eventueel in combinatie met groene erfafscheidingen - toegestaan:
 - uitgevoerd als spijlenhekwerk voor de voorgevel en als gaas- of spijlenhekwerk achter de voorgevel. Deze hebben een donkere kleurstelling (zwart, antraciet, donkergroen, donkerblauw).



Representatief spijlen hekwerk



Representatief voorterrein



Gevelreclame



Representatieve inrichting voorterrein

Referenties inrichting - middengebied



M a t e r i a l e n s t a a t



Laden en lossen eigen terrein



Gaashekwerk achterterrein



Erfafscheidingen



Laden en lossen eigen terrein



Functionele inrichting

4A - Bebouwing (randen)

Karakteristiek

Voor de randen van het bedrijventerrein worden onderstaande richtlijnen gehanteerd vanwege de zichtbaarheid van het bedrijventerrein naar de Arnoud van Gelderweg en de rivier de Maas.

Stedenbouwkundige richtlijnen

Oriëntatie

- Een architectonisch/bouwkundig accent (bijvoorbeeld de hoofdentree of kantoorgedeelte) van de bebouwing wordt gericht naar de ontsluitingsweg of in het geval van hoekkavels naar de hoek. Dit geldt eveneens voor het stedenbouwkundig accent op de hoek van de Arnoud van Gelderweg en Industriestraat.
- Atelierwoningen (daar waar toegestaan) staan voor op het kavel, de bedrijfsbebouwing daarachter.

Hoofdmassa

- De stedenbouwkundige accenten op de hoek van de Arnoud van Gelderweg - Industriestraat en de hoek van de Arnoud van Gelderweg - Koninginnedijk onderscheiden zich in hoogte van de overige bebouwing. De accenten worden in de gevellijn van het bestemmingsplan gebouwd, de overige gebouw- en geveldelen maximaal 1 meter daarachter.
- Een kantoor en/of showroom beslaat meer dan 50% van de voorgevel.
- Een kantoor en/of showroom wordt achter de voorgevelrooilijn gebouwd, de (overige) bedrijfsruimte(n) daarachter.
- Een kantoorgedeelte bestaat maximaal uit twee bouwlagen plus accent ten behoeve van een liftkamer, klimaatruimte of verhoogde entree.
- Het is wenselijk losse bouwwerken op het terrein, zoals containeropstelplaatsen, installatieruimten en fietsenstallingen, integraal onderdeel uit te laten

maken van het totale ontwerp van de hoofdmassa.

- Atelierwoningen bestaan uit een op zichzelf staand bouwvolume en worden niet geïntegreerd met eventuele overige bedrijfsgebouwen op het perceel. Zij bestaan uit minimaal 2 volle bouwlagen en bij voorkeur 3 volle bouwlagen en hebben een platte afdekking of een lessenaarskap.
- Indien bedrijfsruimten (zoals kantoor, ontvangst, showroom) onderdeel zijn van de atelierwoning dan bevinden deze zich op de begane grond en zijn deze qua ontwerp geïntegreerd in het totaalontwerp.

Architectonische richtlijnen

Gevelaanzicht

- Er is sprake van een heldere, in zichzelf evenwichtige vormgegeven architectuur met een consequente en goed afleesbare massaopbouw.
- Eenheid en samenhang op het bedrijventerrein wordt bereikt door het toepassen van een ingetogen, zakelijke architectuur met een terughoudend materiaal- en kleurgebruik.
- De stedenbouwkundige accenten op de hoek van de Arnoud van Gelderweg - Industriestraat en op de hoek van de Arnoud van Gelderweg - Koninginnedijk komen tot uitdrukking door toepassing van een hoogwaardige architectuur en materiaalgebruik in een kwaliteit die de overige randen van het bedrijventerrein overstijgt.
- Atelierwoningen hebben een heldere, voor woningen herkenbare architectuur en materiaalgebruik. De bij de woning horende bedrijfsgebouwen zijn hier qua vormgeving en materiaalgebruik een afgeleide van. Tussen de volumes bestaat in architectuur een duidelijke relatie. De bedrijfsbebouwing is in het beeld ondergeschikt aan de atelierwoning.

Materialisering

- Er is sprake van duurzaam materiaalgebruik.
- Per gebouw worden maximaal twee hoofdmaterialen toegepast.
- Een kantoor en/of showroom is qua materiaal onderscheidend ten opzichte van de bedrijfshal.
- Voor het hoofdgevelmateriaal kan worden gekozen uit:
 - beton, baksteen, keramisch gevelmateriaal, hout en glas;
 - metaal als gevelbeplating is niet toegestaan*;
 - andere materialen kunnen (alleen) worden toegepast indien deze ongeschikt blijven aan het hoofdgevelmateriaal.
- Tussen volumes (atelierwoning en bedrijfsruimte) bestaat in materiaalgebruik een duidelijke relatie.

Kleurgebruik

- Materiaaleigen kleurgebruik met een voorkeur voor aardtinten in combinatie met grijstinten als basis.
- Een kantoor en/of showroom is qua kleurgebruik onderscheidend ten opzichte van de bedrijfshal.
- Kleuraccenten kunnen worden aangebracht met kleurtinten van dezelfde materialen.
- Signaal-, bedrijfseigen- en fluorescerende kleuren zijn niet zonder meer toegestaan. Deze worden door de welstandscommissie beoordeeld op:
 - samenhang en relatie met het bouwplan (waarborgen toekomstwaarde gebouw);
 - samenhang met het bedrijventerrein (voorkomen detonerende elementen);
 - inpassing in de omgeving (voorkomen verstoring).
- Tussen de volumes (woning en bedrijfsruimte) bestaat in detaillering een duidelijke relatie.

* Gebouwen of gebouwdelen gelegen achter de grens van het deelgebied (definitie pagina 7) mogen wel worden uitgerust met (voldoende fijn geprofileerde) metalen gevelbeplating.



Representatieve voorgevel



Voorbeeld atelierwoning



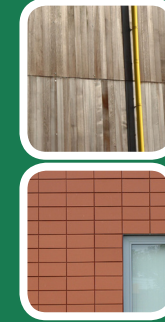
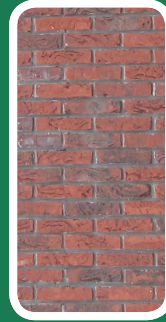
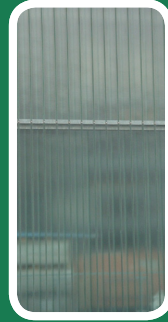
Representatief geveldeel



Representatief volume

Referenties bebouwing - randen

M a t e r i a l e n s t a a t



Representatief volume + sobere terugliggende bedrijfshal



Voorbeeld atelierwoning



Representatieve glazen gevel



Voorbeeld atelierwoning



Representatieve gevel



Representatief volume

4B - Inrichting (randen)

Karakteristiek

De kwaliteit van het bedrijventerrein is niet alleen afhankelijk van de architectonische verschijningsvorm van de bebouwing maar ook van de inrichting van de bedrijfspercelen. Hierbij gaat het voornamelijk om de ruimte rondom de bedrijfspercelen die direct grenst aan de openbare ruimte. Voor de randen van het bedrijventerrein gelden extra inrichtingsrichtlijnen.

Inrichtingsrichtlijnen

Algemeen

- Als voorerf van een bedrijf geldt het gedeelte van het perceel dat tussen de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het bedrijfspand of de atelierwoning en de openbare weg is gelegen. Het overige deel van het bedrijfsperceel geldt als achtererf.
- Bij de inrichting van de bedrijfspercelen wordt de toepassing van milieu- en onderhoudsvriendelijke materialen wenselijk geacht.
- Voorzieningen ten behoeve van containeropslag en fietsenstalling (werknemers) staan achter de voorgevelrooilijn en zijn niet zichtbaar vanaf openbaar gebied.
- Een fietsenstalling voor bezoekers mag op het voorterrein (voor de voorgevelrooilijn) worden geplaatst mits op een zorgvuldige wijze in het ontwerp van het terrein geïntegreerd.

Laden en lossen

- Uitgangspunt is één inrit per perceel met een maximale breedte van 7 meter. Indien vanuit het gebruik kan worden aangetoond dat dit noodzakelijk is en dubbelgebruik met buurpercelen onmogelijk is, mogen meerdere inritten per perceel worden aangebracht.
- De positionering van de laad- en losvoorzieningen is zodanig dat het laden, lossen en parkeren van

de vrachtwagen volledig op eigen terrein kan plaatsvinden.

Parkeren

- Uitgangspunt is dat het parkeren voor werknemers en bezoekers volledig op eigen terrein plaatsvindt of wordt opgelost.

Reclame-uitingen

- Van belang is dat de verschillende vormen van reclame een integraal onderdeel uitmaken van het totale ontwerp.
- De reclame dient een samenhangend geheel te vormen door toepassing van vorm, verhoudingen, materialen en plaatsing op de gevel.
- Er bestaat een duidelijke relatie tussen reclameobject - gebouw, geveldeel of inrit/ontsluiting.
- De reclame-uiting mag worden verlicht (geen signaal- of repeterende verlichting) d.m.v.:
 - het aanlichten van een bord.
 - het van achteren verlichten van losse gevelbelettering.
- Reclameobjecten zonder aanwijsbare relatie met het gebouw of de functie zijn niet toelaatbaar.
- Lichtbakken zijn niet toegestaan.
- Per bedrijf is één reclame-uiting op de gevel toelaatbaar. Reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan.
- Per bedrijf mag de maximale oppervlakte aan reclame-uitingen niet meer bedragen dan 5% van het naar de openbare weg gekeerde (voor)gevelvlak tot een maximum van 10 m².
- Per bedrijfsgebouw is maximaal één digitale reclame-uiting (digitaal reclamebord, flatscreen) toegestaan met een maximale afmeting van 5 m².
- Reclame op het gebouw mag alleen worden aangebracht als verwijderbare elementen op de gevels. Het is daarbij niet toegestaan om bedrijfskleuren op of in de gevels te verwerken en/

of de gevel(s) als reclameobject te behandelen. Het pand als zodanig moet een "neutraal" gebouw blijven, zonder blijvende sporen van reclame-uitingen.

- Maximaal toegestaan zijn drie vlaggenmasten/ banieren of één reclamezuil op het voorerf. Deze zijn niet op het dak toelaatbaar.

Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt in aanvulling of afwijking op het bovenstaande:

- Per bedrijf is één reclame-uiting toelaatbaar en per bedrijfsverzamelgebouw gezamenlijk één reclamezuil.
- De reclame dient ofwel geplaatst te worden op de gevel van het betreffende bedrijf of gezamenlijk op één vaste plek op de gevel.
- Per gebouw mag de maximale oppervlakte aan reclame-uitingen niet meer bedragen dan 5% van het naar de openbare weg gekeerde (voor)gevelvlak tot een maximum van 2,5 m² per bedrijf.

Hekwerken

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter. Hiertoe zijn hekwerken - eventueel in combinatie met groene erfafscheidingen - toegestaan:
 - uitgevoerd als spijlenhekwerk voor de voorgevel en als gaas- of spijlenhekwerk achter de voorgevel. Deze hebben een donkere kleurstelling (zwart, antraciet, donkergroen, donkerblauw).

Verbijzonderingen

- Bedrijven gelegen in deze zone richten het voorerf (voor de voorgevelrooilijn) voor minimaal 10% met groenelementen in.
- Het voor de atelierwoningen gelegen perceelsgedeelte wordt bij voorkeur - naast de nodige parkeervoorzieningen - voor minimaal 60% met groenelementen zoals een voortuin, ingericht.



Representatief spijlen hekwerk



Representatief voorterrein



Gevelreclame



Representatieve inrichting voorterrein

Referenties inrichting - randen



M a t e r i a l e n s t a a t



Laden en lossen eigen terrein



Parkeeroplossing



Laden en lossen eigen terrein



Erfafscheidingen



Gevelreclame

5A - Bebouwing (overgangszone)

Karakteristiek

Voor de overgangszone langs de Industriestraat worden onderstaande richtlijnen gehanteerd vanwege de overgang van het bedrijventerrein naar het te ontwikkelen woongebied.

Stedenbouwkundige richtlijnen

Situering (zie ook bestemmingsplan)

- In afwijking van de overige gebiedsdelen wordt in de overgangszone een onbebouwde zone van 15 meter in acht genomen vanaf de Industriestraat.
- Vanaf 15 meter van de Industriestraat geldt een hoogtebeperking voor bebouwing over een diepte van 15 meter naar achteren.

Oriëntatie

- Een architectonisch/bouwkundig accent (bijvoorbeeld de hoofdentree of kantoorgedeelte) van de bebouwing wordt gericht naar de ontsluitingsweg of in het geval van hoekkavels naar de hoek.
- Atelierwoningen (daar waar toegestaan) staan voor op het kavel, de bedrijfsbebouwing daarachter.

Hoofdmassa

- Atelierwoningen bestaan uit een op zichzelf staand bouwvolume en worden niet geïntegreerd met eventuele overige bedrijfsgebouwen op het perceel. Zij bestaan uit minimaal 2 volle bouwlagen en bij voorkeur 3 volle bouwlagen en hebben een platte afdekking of een lessenaarskap.
- Indien bedrijfsruimten (zoals kantoor, ontvangst, showroom) onderdeel zijn van de atelierwoning dan bevinden deze zich op de begane grond en zijn deze qua ontwerp geïntegreerd in het totaalontwerp. Een kantoor en/of showroom beslaat meer dan 50% van de voorgevel.

- Een kantoor en/of showroom wordt achter de voorgevelrooilijn gebouwd, de (overige) bedrijfsruimte(n) daarachter.
- Een kantoorgedeelte bestaat maximaal uit twee bouwlagen plus accent ten behoeve van een liftkamer, klimaatruimte of verhoogde entree.
- Het is wenselijk losse bouwwerken op het terrein, zoals containeropstelplaatsen, installatieruimten en fietsenstallingen, integraal onderdeel uit te laten maken van het totale ontwerp van de hoofdmassa.

Architectonische richtlijnen

Gevelaanzicht

- Er is sprake van een heldere, in zichzelf evenwichtige vormgegeven architectuur met een consequente en goed afleesbare massaopbouw.
- Eenheid en samenhang op het bedrijventerrein wordt bereikt door het toepassen van een ingetogen, zakelijke architectuur met een terughoudend materiaal- en kleurgebruik.
- Atelierwoningen hebben een heldere, voor woningen herkenbare architectuur en materiaalgebruik. De bij de woning horende bedrijfsgebouwen zijn hier qua vormgeving en materiaalgebruik een afgeleide van. Tussen de volumes bestaat in architectuur een duidelijke relatie. De bedrijfsbebouwing is in het beeld ondergeschikt aan de atelierwoning.

Materialisering

- Er is sprake van duurzaam materiaalgebruik.
- Per gebouw worden maximaal twee hoofdmaterialen toegepast.
- Een kantoor en/of showroom is qua materiaal onderscheidend ten opzichte van de bedrijfshal.
- Voor het hoofdgevelmateriaal kan worden gekozen uit:

- beton, baksteen, keramisch gevelmateriaal, hout en glas;
- metaal als gevelbeplating is niet toegestaan*;
- andere materialen kunnen (alleen) worden toegepast indien deze ondergeschikt blijven aan het hoofdgevelmateriaal.
- Tussen volumes (atelierwoning en bedrijfsruimte) bestaat in materiaalgebruik een duidelijke relatie.

Kleurgebruik

- Materiaaleigen kleurgebruik met een voorkeur voor aardtinten in combinatie met grijstinten als basis.
- Een kantoor en/of showroom is qua kleurgebruik onderscheidend ten opzichte van de bedrijfshal.
- Kleuraccenten kunnen worden aangebracht met kleurtinten van dezelfde materialen.
- Signaal-, bedrijfseigen- en fluorescerende kleuren zijn niet zonder meer toegestaan. Deze worden door de welstandscommissie beoordeeld op:
 - samenhang en relatie met het bouwplan (waarborgen toekomstwaarde gebouw);
 - samenhang met het bedrijventerrein (voorkomen detonerende elementen);
 - inpassing in de omgeving (voorkomen verstoring).
- Tussen de volumes (woning en bedrijfsruimte) bestaat in detaillering een duidelijke relatie.

* Gebouwen of gebouwdelen gelegen achter de grens van het deelgebied (definitie pagina 7) mogen wel worden uitgerust met (voldoende fijn geprofileerde) metalen gevelbeplating.



Representatieve voorgevel



Hoogteaccent



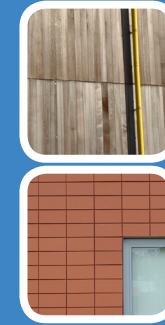
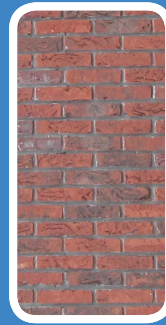
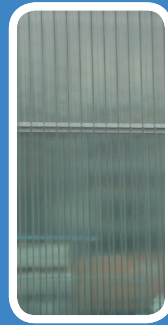
Voorbeeld atelierwoning



Groene voorruimte + representatief volume

Referenties bebouwing - overgangszone

M a t e r i a l e n s t a a t



Voorbeeld atelierwoning



Representatieve glazen gevel



Voorbeeld atelierwoning



Representatieve gevel



Representatief volume

5B - Inrichting (overgangszone)

Karakteristiek

De kwaliteit van het bedrijventerrein is niet alleen afhankelijk van de architectonische verschijningsvorm van de bebouwing maar ook van de inrichting van de bedrijfspercelen. Hierbij gaat het voornamelijk om de ruimte rondom de bedrijfspercelen die direct grenst aan de openbare ruimte. Voor de overgangszone van het bedrijventerrein gelden extra inrichtingsrichtlijnen.

Inrichtingsrichtlijnen

Algemeen

- Als voorerf van een bedrijf geldt het gedeelte van het perceel dat tussen de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het bedrijfspand of de atelierwoning en de openbare weg is gelegen. Het overige deel van het bedrijfsperceel geldt als achtererf.
- Bij de inrichting van de bedrijfspercelen wordt de toepassing van milieu- en onderhoudsvriendelijke materialen wenselijk geacht.
- Voorzieningen ten behoeve van containeropslag en fietsenstalling (werknemers) staan achter de voorgevelrooilijn en zijn niet zichtbaar vanaf openbaar gebied.
- Een fietsenstalling voor bezoekers mag op het voorterrein (voor de voorgevelrooilijn) worden geplaatst mits op een zorgvuldige wijze in het ontwerp van het terrein geïntegreerd.

Laden en lossen

- Uitgangspunt is één inrit per perceel met een maximale breedte van 7 meter. Indien vanuit het gebruik kan worden aangetoond dat dit noodzakelijk is en dubbelgebruik met buurpercelen onmogelijk is, mogen meerdere inritten per perceel worden aangebracht.
- De positionering van de laad- en losvoorzieningen is zodanig dat het laden, lossen en parkeren van de vrachtwagen volledig op eigen terrein kan plaatsvinden.

Parkeren

- Uitgangspunt is dat het parkeren voor werknemers en bezoekers volledig op eigen terrein plaatsvindt of wordt opgelost.

Reclame-uitingen

- Van belang is dat de verschillende vormen van reclame een integraal onderdeel uitmaken van het totale ontwerp.
- De reclame dient een samenhangend geheel te vormen door toepassing van vorm, verhoudingen, materialen en plaatsing op de gevel.
- Er bestaat een duidelijke relatie tussen reclameobject - gebouw, geveldeel of inrit/ontsluiting.
- De reclame-uiting mag worden verlicht (geen signaal- of repeterende verlichting) d.m.v.:
 - het aanlichten van een bord.
 - het van achteren verlichten van losse gevelbelettering.
- Reclameobjecten zonder aanwijsbare relatie met het gebouw of de functie zijn niet toelaatbaar.
- Lichtbakken zijn niet toegestaan.
- Per bedrijf is één reclame-uiting op de gevel toelaatbaar. Reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan.
- Per bedrijf mag de maximale oppervlakte aan reclame-uitingen niet meer bedragen dan 5% van het naar de openbare weg gekeerde (voor)gevelvlak tot een maximum van 10 m².
- Per bedrijfsgebouw is maximaal één digitale reclame-uiting (digitaal reclamebord, flatscreen) toegestaan met een maximale afmeting van 5 m².
- Reclame op het gebouw mag alleen worden aangebracht als verwijderbare elementen op de gevels. Het is daarbij niet toegestaan om bedrijfskleuren op of in de gevels te verwerken en/of de gevel(s) als reclameobject te behandelen. Het pand als zodanig moet een "neutraal" gebouw blijven, zonder blijvende sporen van reclame-uitingen.
- Maximaal toegestaan zijn drie vlaggenmasten/

banieren of één reclamezuil op het voorerf. Deze zijn niet op het dak toelaatbaar.

Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt in aanvulling of afwijking op het bovenstaande:

- Per bedrijf is één reclame-uiting toelaatbaar en per bedrijfsverzamelgebouw gezamenlijk één reclamezuil.
- De reclame dient ofwel geplaatst te worden op de gevel van het betreffende bedrijf of gezamenlijk op één vaste plek op de gevel.
- Per gebouw mag de maximale oppervlakte aan reclame-uitingen niet meer bedragen dan 5% van het naar de openbare weg gekeerde (voor)gevelvlak tot een maximum van 2,5 m² per bedrijf.

Hekwerken

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter. Hiertoe zijn hekwerken - eventueel in combinatie met groene erfafscheidingen - toegestaan:
 - uitgevoerd als spijlenhekwerk voor de voorgevel en als gaas- of spijlenhekwerk achter de voorgevel. Deze hebben een donkere kleurstelling (zwart, antraciet, donkergroen, donkerblauw).

Verbijzonderingen

- Bedrijven gelegen in de overgangszone richten het voorerf (voor de voorgevelrooilijn) voor minimaal 15% met groenelementen in.
- Het voor de atelierwoningen gelegen perceelsgedeelte wordt bij voorkeur - naast de nodige parkeervoorzieningen - voor minimaal 60% met groenelementen zoals een voortuin, ingericht.
- Ter plaatse van de grens met de bestemming 'verkeer' van de Industriestraat dient - naast het te maken hekwerk - over de volle lengte, met uitzondering van de inrit, een haag te worden aangebracht met een minimale hoogte van 0,70 meter en maximale hoogte van 1,30 meter.



Representatief spijlen hekwerk



Representatief voorterrein - lage afscheiding



Gevelreclame



Representatieve inrichting voorterrein

Referenties inrichting - overgangszone



M a t e r i a l e n s t a a t



Laden en lossen eigen terrein



Parkeeroplossing



Laden en lossen eigen terrein



Erfafscheidingen



Gevelreclame

6 - Openbare ruimte

Op het bedrijventerrein kan ook de kwaliteit van de openbare ruimte worden verbeterd. De gemeente zal (binnen de planperiode van het bestemmingsplan) nader onderzoeken welke maatregelen er vanuit verkeerskundig en/of ruimtelijk oogpunt (beeldkwaliteit) getroffen kunnen worden. Het streven is hierbij naar een groene en verzorgde uitstraling van de openbare ruimte, die voor meer levendigheid en sfeer zorgt op het terrein. Goede verlichting is van groot belang voor de veiligheid van het terrein. Hierbij gelden de volgende aandachtspunten:

Algemeen

- Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dient voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte te worden voldaan aan het Programma van Eisen Inrichting Openbare Ruimte, versie 13-11-2012, vastgesteld door burgemeester en wethouders van Grave op 18-12-2012.
- De straatprofielen op het bedrijventerrein voorzien in een functionele en doelmatige ontsluiting van het terrein, geschikt voor alle vormen van licht en zwaar verkeer.
- De straatprofielen hebben een hoofdindeling met een rijbaan en een tweezijdige bermstrook die een meervoudige inrichting kan krijgen. Deze bestaat bij voorkeur uit een groene grasberm en kan daar waar gewenst één- of tweezijdig worden vervangen door een verharde parkeerstrook en/of een voetpad of een combinatie van beiden. De te kiezen inrichting is mede afhankelijk van de situatie ter plaatse.
- Daar waar de inrichting het toelaat wordt in het straatprofiel functioneel groen ingebracht.

Materialisering

- Het materiaalgebruik is duurzaam en functioneel.

Verlichting

- De keuze voor lantaarnpalen wordt bij voorkeur afgestemd op de lantaarnpalen van het naastgelegen te ontwikkelen woongebied en armaturen worden desgewenst aangepast aan de functie 'bedrijventerrein'.

Parkeren

- Bij herinrichting van openbare ruimte en bedrijfspcelen wordt rekening gehouden met de eventuele parkeerproblematiek bij de gevestigde (volumineuze) detailhandelsbedrijven en eventueel worden ter plaatse aanvullende parkeerplaatsen op de bedrijfspcelen en/of in de openbare ruimte gerealiseerd.

Laden en lossen

- Het is niet toegestaan te laden en te lossen in het openbare gebied.



Eenduidige verwijzingen

Rijbaanverharding - parkeerstrook

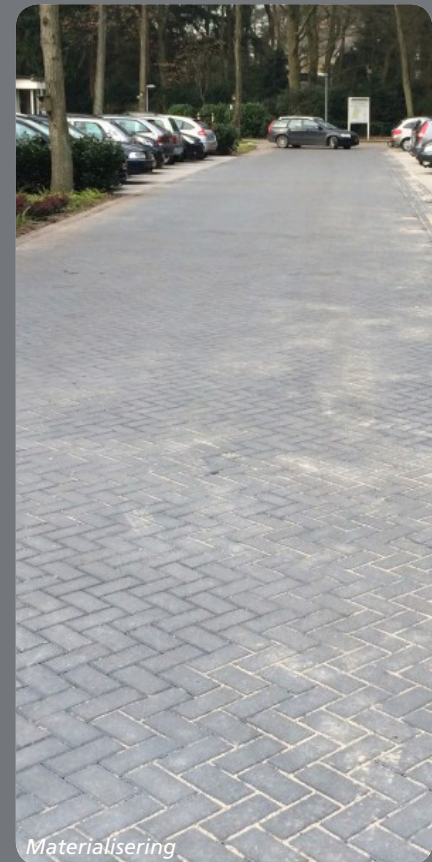
Referenties openbare ruimte



M a t e r i a l e n s t a a t



Rijbaanverharding - kantopsluiting - groenstrook en voetpad



Materialisering

