

GEMEENTE GELDERMALSEN

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein West Betuwe



1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging bedrijventerrein West Betuwe.....	3
1.3.	Revitalisering en beeldkwaliteit.....	5
1.4.	Doel en status beeldkwaliteitplan.....	6
1.5.	Leeswijzer.....	6
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.1.	Ruimtelijke beschrijving.....	7
2.2.	Functionele beschrijving.....	7
2.3.	Ontsluitingsstructuur.....	8
3.	VISIE OP BEELDKWALITEIT BEDRIJVEN.....	9
3.1.	Visie.....	9
3.2.	Deelgebieden en welstandsniveaus.....	10
4.	BEELDKWALITEITCRITERIA.....	12
4.1.	Situering.....	12
4.2.	Massa, vorm en architectonische verschijning.....	13
4.3.	Detailering, kleur en materiaal.....	15
4.4.	Bedrijfswoningen.....	18
4.5.	Reclame-uitingen.....	19
4.6.	Entrees bedrijven en bewegwijzering.....	20
4.7.	Inrichting voorterreinen.....	21
5.	AANVULLENDE VOORWAARDEN DEELGEBIED.....	23
5.1.	Randen.....	23
5.2.	Entreegebouwen.....	24
	MATRIX BEELDKWALITEITCRITERIA PER (DEEL)GEBIED.....	25

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeenteraad van Geldermalsen heeft in 2009 het Economische Programmerings- en Ontwikkeldocument (EPO) vastgesteld. In dit document wordt de nadruk gelegd op de herstructurering/revitalisering van oudere bedrijventerreinen binnen de regio Rivierenland. Voor Geldermalsen is een drietal bedrijventerreinen, waaronder Bedrijventerrein West Betuwe, aangewezen voor herstructurering. In de programmabegroting 2011 is als speerpunt opgenomen een revitaliseringplan op te stellen voor het bedrijventerrein West Betuwe.

Het gemeentebestuur van Geldermalsen streeft met de revitalisering van bedrijventerrein West Betuwe naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en verduurzaming van het ruimtegebruik. Eén van de gezamenlijke ambities van gemeente en ondernemers is het verbeteren van het vestigingsklimaat op West Betuwe door een opwaardering van de inrichting van het terrein.

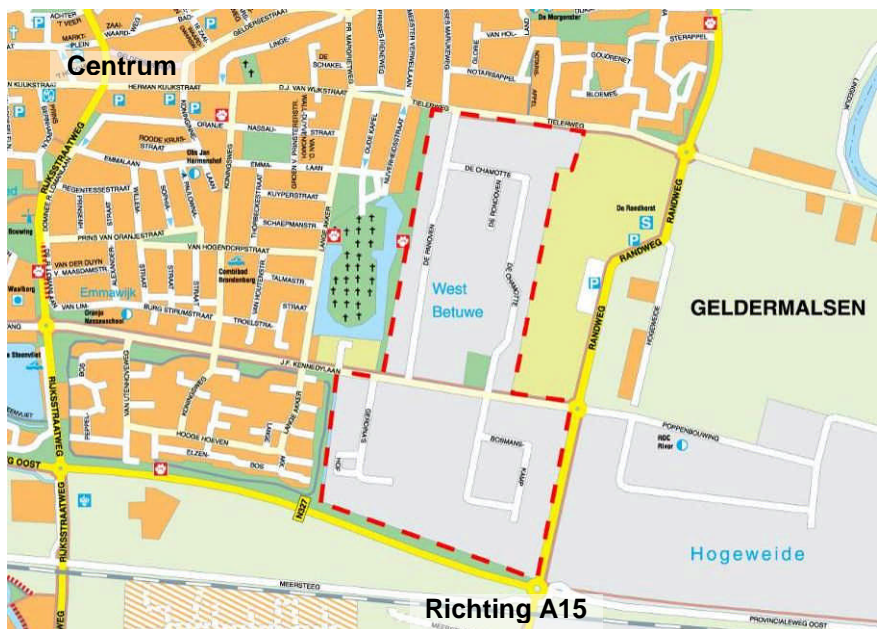
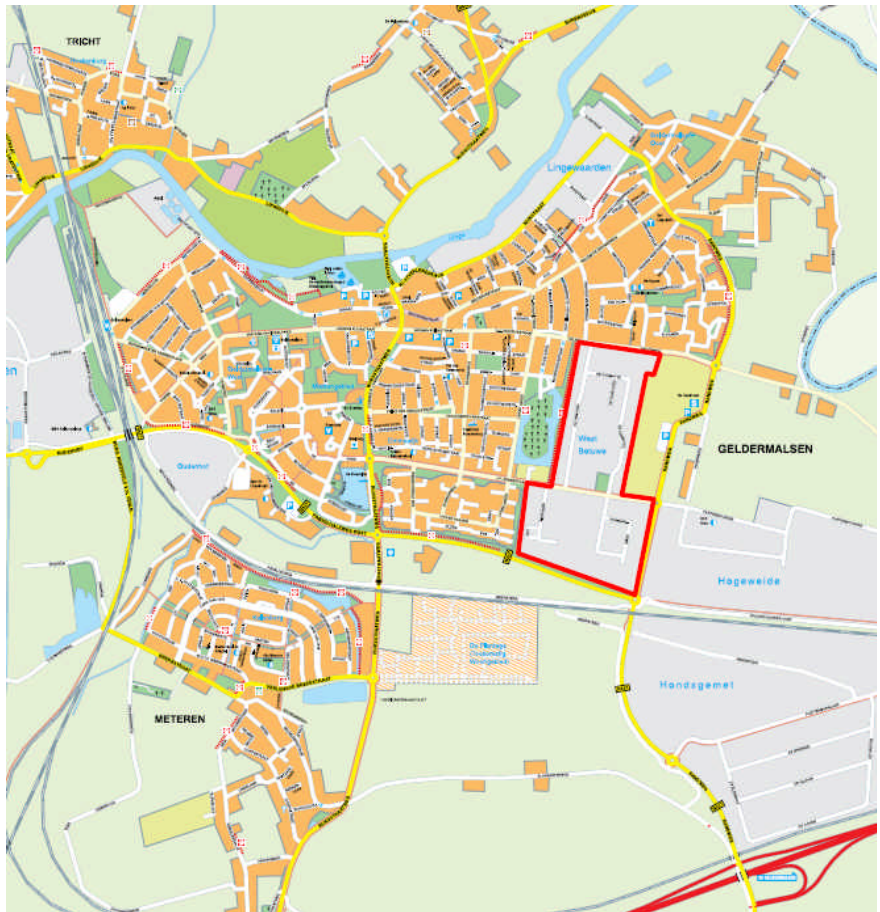
De uitstraling van het bedrijventerrein oogt rommelig en gedateerd. Het aanbrengen van meer structuur in de openbare ruimte (groen, wegen, parkeerplaatsen, verlichting) en een nette bewegwijzering zal ervoor zorgen dat het bedrijventerrein een betere uitstraling krijgt.

Ten behoeve van de herstructurering van dit bestaande werkgebied is, naast dit beeldkwaliteitplan, een bestemmingsplan in ontwikkeling. Het bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische weergave van de ruimtelijke structuur en legt de situering, omvang en gebruik van bebouwing en de openbare ruimte vast. Binnen dit stelsel van regels geeft onderhavig beeldkwaliteitplan de kwalitatieve kaders weer ten aanzien van de vormgeving van die bebouwing (architectonisch beeld, kleur- en materiaalgebruik) en de inrichting van de bedrijfskavels.

1.2. Ligging bedrijventerrein West Betuwe

Het bedrijventerrein West Betuwe is gelegen aan de oostzijde van de kern Geldermalsen nabij de entree van de kern vanuit het zuiden (A15). Het bedrijventerrein wordt omsloten door de wegen Randweg, Tielweg en Provincialeweg Oost.

Het plangebied bestaat uit (van noord naar zuid) De Panoven, De Chamotte en De Rondoven aan de noordzijde van de J.F. Kennedylaan en De Gerdina's Hof en de Bosmanskamp aan de zuidzijde.



Plangebied (rode contour)

1.3. Revitalisering en beeldkwaliteit

Onderhavig bedrijventerrein bestaat grotendeels uit bestaande bedrijfslocaties en in mindere mate uit nog te ontwikkelen of meer grootschalig te transformeren locaties. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt om het bedrijventerrein stap voor stap te laten groeien als een samenhangend geheel met een hoogwaardige beeldkwaliteit.

Bestaand

Bij bestaande bedrijfslocaties/-percelen streeft de gemeente in beginsel naar kwaliteitsverbetering waar mogelijk, maar dan wel met een pragmatische insteek. Doel is te komen tot eenvoudige aanpassingen die tot een relatief hoge kwaliteitsverbetering leiden, tegen geringe kosten. Bij kleinschalige aan- of verbouw van bestaande bebouwing (revitalisering) is het niet noodzakelijk alle beeldkwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitplan op te volgen, zoals die zouden gelden bij een volledig nieuwe ontwikkeling. Handelen in strijd met de voorwaarden is evenwel niet wenselijk. Bij revitalisering wordt ingezet op samenhangend moderniseren van het bedrijventerrein West Betuwe. Beeldkwaliteitsaspecten ten aanzien van kleur en materiaalgebruik, reclame-uitingen en terreininrichting zijn daarbij van belang.

Nieuw

Het beeldkwaliteitplan is tevens een meer uitgebreid toetsingskader voor grootschalige nieuwbouwontwikkelingen op de bedrijfskavels. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om algehele nieuwbouw van een bedrijfsgebouw of een bedrijfswoning of een aanzienlijke uitbreiding van bestaande bebouwing (uitbreiding met meer dan 50%). Hiervoor gelden meer criteria die ook in juiste verhouding staan tot de feitelijke ingreep en investering die op de locatie wordt gedaan.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bestaande percelen is het uiteraard toegestaan om ook bij beperkte uitbreiding een hoogwaardige beeldkwaliteit te realiseren, zoals die geldt voor algehele nieuwbouw of significante uitbreiding. In de navolgende hoofdstukken wordt derhalve uitgegaan van grootschalige nieuwbouw/uitbreiding, waarbij de “extra” criteria ten opzichte van revitalisering als inspiratiebron kunnen fungeren bij een kleinschalige aan- of verbouw.

Om inzichtelijk te maken welke criteria per situatie van toepassing zijn, is achterin het beeldkwaliteitplan een tabel opgenomen. Hierin is per aspect aangegeven of dit van toepassing is voor kleinschalige aan- of verbouw (revitalisering) en/of nieuwbouw/uitbreiding. Aangezien de tabel een weergave op hoofdlijnen is van de gewenste beeldkwaliteit, moet deze altijd in samenhang gelezen worden met de overige hoofdstukken.

1.4. Doel en status beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel de beoogde sfeer van het werkgebied te omschrijven en in criteria vast te leggen. De in het voorliggende beeldkwaliteitplan opgenomen afbeeldingen zijn referentiebeelden en dienen mede ter inspiratie van de architect(en).

Het beeldkwaliteitplan maakt het ambitieniveau duidelijk voor de gebruikers van het bedrijventerrein. Het vormt een instrument om de kwaliteit duurzaam in stand te houden. Het bestemmingsplan blijft daarbij overigens maatgevend ten aanzien van het toelaten van functies en bebouwing.

1.5. Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1: Aanleiding en situering plangebied.
- Hoofdstuk 2: Beschrijving van de bestaande situatie.
- Hoofdstuk 3: Visie op beeldkwaliteit bedrijven.
- Hoofdstuk 4: Beeldkwaliteitscriteria, de algemeen voor het gehele bedrijventerrein geldende voorwaarden.
- Hoofdstuk 5: Aanvullende voorwaarden deelgebied Randen.
- Tabel beeldkwaliteitscriteria.

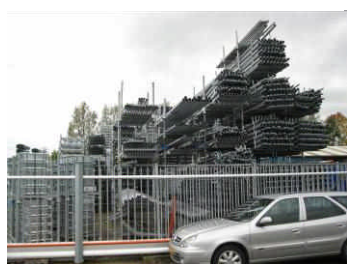
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke beschrijving

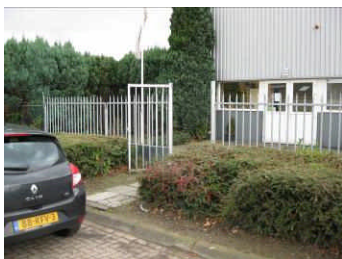
Bedrijventerrein West Betuwe in de gemeente Geldermalsen is één van de zes bedrijventerreinen in de kern Geldermalsen. Het terrein heeft een bruto oppervlak van 36 hectare en een netto oppervlak van circa 24 hectare. Het terrein is vanaf de jaren '50 gefaseerd ontwikkeld, uitgegeven en in gebruik genomen. Alle kavels zijn uitgegeven en in totaal zijn er circa 90 bedrijven gevestigd. Het huidig toegestane bebouwingspercentage is 60% en wordt in de meeste gevallen volledig benut. De kavelgrootte varieert van een paar honderd vierkante meter tot enkele hectares. De randzones van West Betuwe zijn veelal kleinschalig van aard. In het kerngebied zijn veelal de grootschalige bedrijven gevestigd. Ook de bedrijven langs de Provincialeweg Oost zijn van een grote schaal. Met name de interne bedrijfsstraten zijn zeer stenig van karakter.



Rommelig beeld



Buiten opslag aan de voorzijde



*Onduidelijke entree van
bedrijfswooning*



*Gesloten wanden aan openbare
weg*

West Betuwe vertoont tekenen van veroudering in uitstraling en inrichting van gebouwen. De bedrijfspanden uit de begintijd van het bedrijventerrein bestaan veelal uit een ruime bouwlaag met een flauwe kap. Bij recente bebouwing ontbreekt de kap. De uitstraling van de gebouwen is matig, wat komt door het gebruik van goedkope materialen, gedateerd kleurgebruik en achterstallig onderhoud. De bedrijven aan de rand staan met de achterzijde naar de omgeving gekeerd. Waar dit langs de openbare weg is, geeft dit een ongewenst en rommelig beeld. De inrichting van de bedrijfskavels draagt bij aan de matige inrichting van het bedrijventerrein West Betuwe. Veel verschillende hekwerken, naamborden, uitgegroeide beplanting, opslag op het voorterrein en achterstallig onderhoud geven het bedrijventerrein een rommelig en gedateerd karakter.

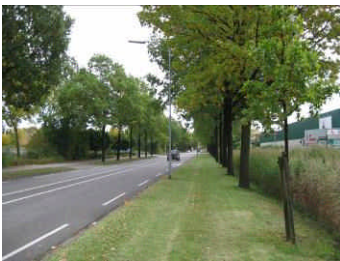
De toegang tot bedrijfskavels en panden is veelal erg onduidelijk. De entree van de bebouwing is niet meer dan een kleine opening in de voorgevel of soms in de zijgevel van het bedrijfspand. De architectuur van de bebouwing ondersteunt de entree veelal niet. Verder zijn er ook nauwelijks ramen in de bedrijfspanden, wat het bedrijventerrein een gesloten en anoniem karakter geeft.

2.2. Functionele beschrijving

Het bedrijventerrein West Betuwe ligt ingeklemd tussen woongebied en begraafplaats aan de westzijde en sportvelden en bedrijventerrein Hogeweide aan de oostzijde. Ook aan de noordzijde (Tielerweg) grenst het bedrijventerrein aan een woongebied. Aan de zuidzijde ligt de randzone met gemengde functies tussen de Provincialeweg Oost en de spoorlijn.



Veel bedrijfswoningen op bedrijventerrein West Betuwe



J.F. Kennedylaan



De Rondoven

West Betuwe is een gemengd bedrijventerrein. Veruit de meeste bedrijven op dit terrein zijn gericht op groot- en detailhandel. Ook komen bedrijven voor in de sectoren industrie, advisering en zakelijke dienstverlening. Van oudsher zijn op dit terrein ook bedrijven met een zwaardere milieubelasting gehuisvest.

Opvallend op het bedrijventerrein West Betuwe zijn de diverse bedrijfswoningen. De meeste woningen staan aan de rand van het bedrijventerrein en nog een aantal in de Gerdina's Hof. De woningen staan veelal vrijstaand op de kavel, enkele kennen een directe koppeling met het bedrijfspand.

2.3. Ontsluitingsstructuur

Door de ligging van Geldermalsen aan de rivier de Linge kent de kern een lineaire oost-west hoofdstructuur en één belangrijke noord-zuid verbinding met de Rijksweg als ruggengraat. Bedrijventerrein West Betuwe is ingeklemd tussen twee lineaire verbindingen Tielersweg en Provincialeweg Oost. Het bedrijventerrein kent geen directe ontsluiting op de Provincialeweg, dit gaat via de J.F. Kennedylaan en de Randweg. De belangrijkste aanvoerweg binnen het plan is de oost-west gerichte J.F. Kennedylaan, welke zowel de ontsluiting van het industrieterrein als de aangrenzende woonwijk verzorgt. Naar het zuiden is bedrijventerrein West Betuwe via de Randweg ontsloten op de Rijksweg A15 (ca. 2 kilometer).

Ten zuiden van de J.F. Kennedylaan liggen twee hofjes; Gerdina's Hof en Bosmanskamp. Aan de noordzijde is sprake van een lineaire opzet in noord-zuid richting. De Panoven verbindt hier de J.F. Kennedylaan met de Tielersweg. Beide wegen geven toegang tot het centrum van Geldermalsen dat op een kilometer ligt. Daarnaast is sprake van nog een tweetal interne bedrijfsstraten: de Rondoven en de Chamotte. Deze laatste heeft ook een directe ontsluiting op de J.F. Kennedylaan.

3. VISIE OP BEELDKWALITEIT BEDRIJVEN

3.1. Visie

De revitalisering van het bedrijventerrein West Betuwe richt zich op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en verduurzaming van het ruimtegebruik. Met voorliggend beeldkwaliteitplan wordt hieraan richting geven.

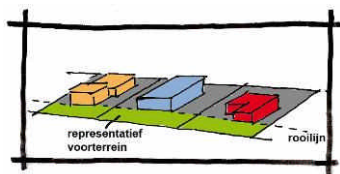
Als uitgangspunt voor de beeldkwaliteit geldt dat de functie van het terrein wordt ondersteund door de architectuur en inrichting. Dit komt tot uiting door een industriële en hedendaagse vormgeving. De verschijningsvorm wordt gebaseerd op eenvoudige, geometrische vormen. Vandaar dat de voorkeur wordt uitgesproken voor gebouwen met een plat dak. Door deze eenduidigheid wordt een rustig straatbeeld gecreëerd en ontstaan meer mogelijkheden voor individueel vormgegeven gebouwen.

Verder geldt als algemeen principe dat binnen de kaders van het beeldkwaliteitplan, de verschillende bedrijven vrijheid wordt geboden om in architectuur, vorm/materialisering, het bedrijf individueel een identiteit en bedrijfsimago te bieden (met name ten aanzien van het representatieve c.q. kantoor- of showroomdeel van een bedrijf). Om deze diversiteit aan typen bedrijven en architectuur te kunnen realiseren, zijn samenhang en rust hierbij belangrijke voorwaarden. Om binnen die veelzijdigheid te komen tot een collectief beeld, wordt gestreefd naar een continue en samenhangende verschijningsvorm, door:

- Sterk en eenduidige inrichting van de openbare ruimte, gecombineerd met een eenduidige inrichting van het voorterrein;
- Algemene regels ten aanzien van de situering en vormgeving van gebouwen. Door begeleidende bebouwing ontstaat een rustig en eenduidig straatbeeld.



Industriële en hedendaagse vormgeving



Principe representatieve voorruimte, gecombineerd met "rooilijn-bebouwing" voor een rustig straatbeeld

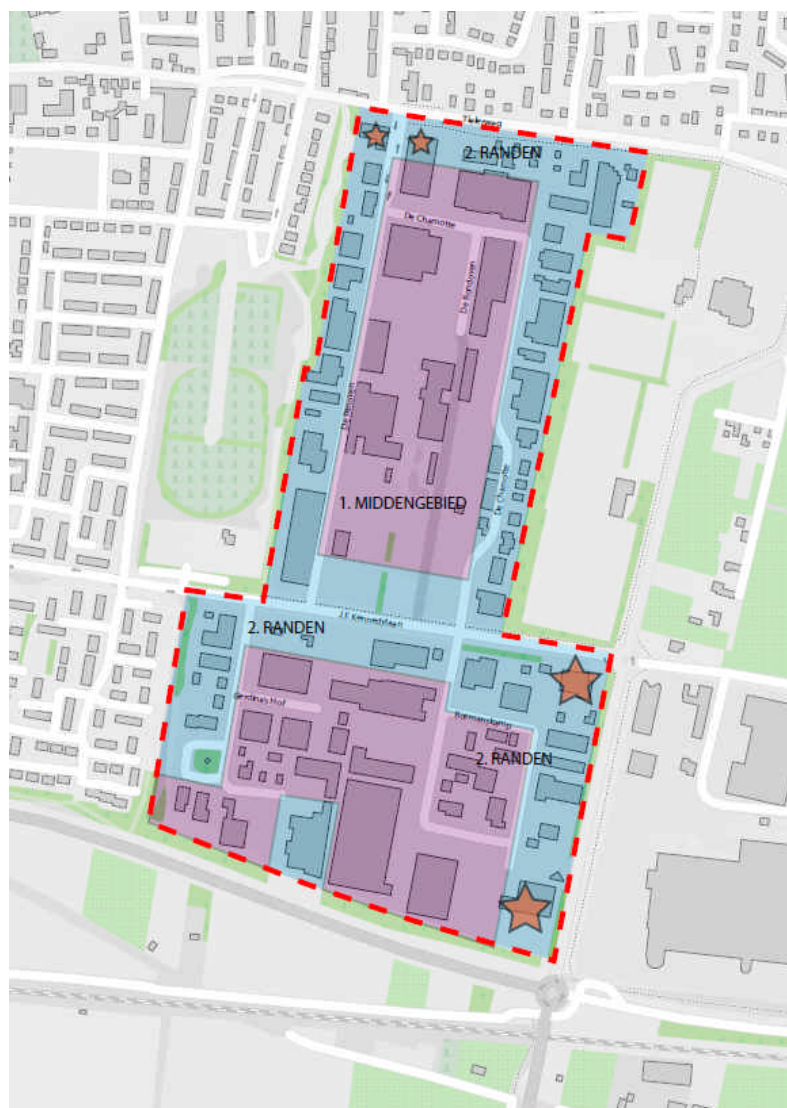
3.2. Deelgebieden en welstandsniveaus

In het plangebied is een aantal deelgebieden herkenbaar. Onderscheid vindt plaats op basis van ligging, alsmede de schaal van de bebouwing.

De deelgebieden betreffen:

1. Middengebied: waarbij extra aandacht is vereist voor de bebouwing die grenst aan openbaar gebied.
2. Randen: het overgangsgebied naar woongebied en sportvelden, alsmede de zone langs de J.F. Kennedylaan. De noordrand langs de Tielierweg met kleinschaliger bedrijven en woningen aan een historisch bebouwingslint is hierbinnen een verbijzondering.

Meerdere entreegebouwen zijn door de strategische ligging en zichtbaarheid vanaf de ontsluitingsweg markeringen voor het bedrijventerrein West Betuwe. Deze zijn ook op onderstaande afbeelding gemarkeerd.



Deelgebiedenkaart



Grootschalige bedrijfsbebouwing

Deelgebied 1: Middengebied

Het eerste deelgebied is de kern van het bedrijventerrein West Betuwe. Het bestaat uit de binnenzijde van De Panoven en De Chamotte aan de noordzijde van de J.F. Kennedylaan en de oostzijde van de Gerdina's Hof en Bosmanskamp aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg. Het gebied wordt gekenmerkt door grootschalige bedrijfsbebouwing op ruime kavels. Er is relatief veel ruimte rond de bebouwing.

Deelgebied 2: Randen

Deelgebied randen is de schil rondom het middengebied en vormt het overgangsgebied naar omliggend woongebied en sportvelden. De bebouwing en kavels zijn kleinschaliger dan in het middengebied. De bebouwing keert zich met de achterzijde naar de omgeving. Samen met de beperkte ruimte tussen de bebouwing geeft dit een gesloten rand.

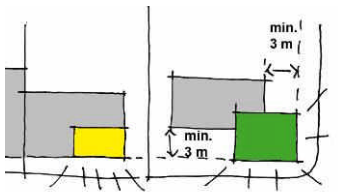


Woning met bedrijf aan de Tielersweg

Aan de noordkant wordt de rand gevormd door het historisch lint aan de Tielersweg. Het oude bebouwingslint wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing op ruime afstand van de weg, met daarachter grotere loodsen en opstallen. Bij de entree van het plangebied ter hoogte van De Panoven wordt dit beeld verstoord door grootschalige bebouwing.

Vanwege de ligging aan de doorgaande route is ook de zone langs de J.F. Kennedylaan onderdeel van deze zone. Dit geldt ook voor bedrijfsgebouwen die zichtbaar zijn vanaf de provinciale weg.

De visie zet in op een betere uitstraling naar de omgeving met name waar het plangebied grenst aan de openbare ruimte.



Principes volumewerking: gelijk of herkenbaar verschil



Onderscheid representatief-functioneel, transparantie, industriële vormgeving, herkenbare hoofdentree



Teruggelegen bedrijfsdeel, oriëntatie en presentatie gevels naar openbaar gebied, verschil in hoogtematen

4. BEELDKWALITEITCRITERIA

Onderstaand volgen de beeldkwaliteitscriteria die van toepassing zijn op het gehele bedrijventerrein. In het volgende hoofdstuk worden nog extra criteria gegeven voor deelgebied randen.

In de tekstvakken staan daarbij de algemene criteria benoemd.

Daaronder staat weergegeven op welke wijze dit bewerkstelligd wordt.

4.1. Situering

Criteria:

- Gevels evenwijdig of haaks op de weg.
- Representatieve functies aan de straatzijde (straatgericht).
- Bij hoekpercelen bebouwing in de hoek en tweezijdige oriëntatie.
- Herkenbare individuele volumes door ruime tussenmaat of duidelijk onderling onderscheid.

Dit wordt bewerkstelligd door:

- Gebouwen worden evenwijdig of haaks op de weg gesitueerd
- Bebouwing bij voorkeur in één rooilijn (of evenwijdig aan de kavelgrens)
- De representatieve functies (kantorendeel, e.d.) op eenzelfde rooilijn
- Overige bedrijfsruimten achterop de kavel
- Bij hoeksituaties bebouwing situeren in de hoek en voorzien van twee voorgevels
- Indien de bebouwing op een perceel bestaat uit meerdere (geschakelde) volumes en sprake is van een verschil in afstand ten opzichte van de straatgerichte perceelsgrenzen, dan wordt dit verschil duidelijk zichtbaar gemaakt. Bij voorkeur door een minimale rooilijnverspringing van 3 meter (zie illustratie bovenaan deze pagina).

4.2. Massa, vorm en architectonische verschijning

Massa en vorm



*Referentie moderne en
hoogwaardige vormgeving*



*Rechthoekige bouwvolumes,
afstemming van schaal, maat en
bouwhoogte*

Criteria:

- Eenvoudige geometrische bouwvolumes met platte daken.
- Elk bedrijf eigen identiteit en verschijningsvorm.
- Samenhang in maat- en schaalverhoudingen.

Dit wordt bewerkstelligd door:

- De functionele indeling van een bedrijf wordt herkenbaar gemaakt, door de bebouwing samen te stellen uit verschillende volumes, gebaseerd op eenduidige geometrische bouwvolumes.
- Uitsnijdingen, inkepingen, overstekken zijn wenselijk.
- Ronde vormen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- De gebouwen worden overwegend plat afgedekt. Toevoegingen op de daken, zoals installaties en zonnepanelen, zijn onderdeel van de ontwerpopgave.
- In het ontwerp zal afstemming plaatsvinden van schaal en maatverhoudingen tussen de volumes onderling en de omliggende bebouwing. Indien bouwvolumes (vrijwel) tegen elkaar worden gerealiseerd (ook op naastgelegen percelen) en verschil in hoogte aanwezig is, bedraagt het hoogteverschil tussen de twee verschillende gebouwen (op eigen of naastgelegen perceel) minimaal 2 meter.
- Voor deelgebied 2 'randen' en de entreegebouwen gelden aanvullende voorwaarden (zie hoofdstuk 5).

Architectonische verschijning nieuwbouw

Criteria:

- Industriële en hedendaagse vormgeving.
- Onderscheid in representatieve en functionele bedrijfsbebouwing, door:
 1. samengestelde bouwvolumes
 2. één bouwvolume



Voorbeeld samengestelde volumes

- Er dient onderscheid te worden aangebracht in de uitstraling van de representatieve bedrijfsbebouwing en de functionele bedrijfsbebouwing. Met representatief wordt o.a. bedoeld een kantoor- of showroomfunctie, een gevel met raamopeningen, een verzorgde of "spannende" gevel of een herkenbare entree e.d.. De bedrijfshallen zijn ingetogen en goed gedetailleerd vormgegeven. Beide elementen worden ontworpen als een samengesteld bouwvolume.
- Indien het kantoordeel zeer ondergeschikt is ten opzichte van het bedrijfsdeel, wordt het kantoordeel geïntegreerd in één bedrijfsvolume. Onderscheid / herkenbaarheid tussen het kantoor- en bedrijfsdeel wordt tot uitdrukking gebracht in de oriëntatie en gevelopeningen. Ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik is het mogelijk om deze zowel gelijk als verschillend (binnen de geldende criteria) aan elkaar te kiezen.



Beeldvorming vereniging in één gebouw



Aanvullende voorwaarden zuidrand

In de zuidrand van het Middengebied wordt gevraagd om de bebouwing ook een gezicht te geven naar de Provinciale Weg / Randweg. Dit betekent dat de bebouwing niet alleen aan de voorzijde, waar de ontsluiting plaatsvindt, maar ook aan de achterzijde zich opent naar de omgeving en met zorg wordt vormgegeven. Geleding, verspringingen en openingen dienen onderdeel te zijn van de 'achtergevel'.

4.3. Detaillering, kleur en materiaal

Kleur en materiaal

Criteria:

- Modern, industrieel en hoogwaardig materiaalgebruik met goede detaillering.
- Metselwerk is op ingetogen wijze toegestaan.
- Kleurstelling representatieve delen en bedrijfshallen (donker)grijs tot zwart (RAL-nummer 7000-7048 en 9004-9007).
- Voor accenten zijn aarde- en natuurtinten (RAL-nummer 8000-8028) en blauw- en groentinten (RAL-nummer 5000-5011 en 6003-6015) tevens toegestaan.
- Voor het deelgebied Randen voor de zone langs de Tielierweg en de west- en ooststrand gelden afwijkende voorwaarden ten aanzien van kleurstelling en het gebruik van metselwerk en hout.
- De onderlinge afstemming tussen de bedrijven wordt bereikt door het vastleggen van het kleur- en materiaalgebruik van de bedrijfshal. Als uitgangspunt voor het bedrijventerrein geldt over het algemeen voor bedrijfshallen de kleurstelling (donker)grijs tot zwart RAL-nummer 7000-7048 en 9004-9007. Voor het representatieve kantoordeel of onderdelen gelden dezelfde kleuren en voor accenten zijn aarde- en natuurtinten (RAL-nummer 8000-8028) en blauw- en groentinten (RAL-nummer 5000-5011 en 6003-6015) het uitgangspunt. Hierna zijn de gewenste kleuren weergegeven.



Gebruik maken van moderne, industriële en hoogwaardige materialen



Voorkeur voor industriële kleurstelling



Onder voorwaarden is het gebruik van (donker)bruin en –rood gekleurd metselwerk toegestaan

- Omdat de functie van de bebouwing in de vormgeving herkenbaar moet zijn, is tevens een maximum percentage van 40% van toepassing.

Detailering

Sprake dient te zijn van een goede en zorgvuldige detailering. Dit betekent onder andere:

- De situering en vormgeving van eventuele installaties is onderdeel van het ontwerp. Technische installaties op het dak dienen niet zichtbaar te zijn vanaf het maaiveld of zijn dusdanig geïntegreerd in het ontwerp dat zij niet als storend element worden ervaren.
- Brandtrappen en vluchtroutes worden op eigen terrein opgelost en in het ontwerp geïntegreerd.
- Indien laad-/losdeuren c.q. loadingdocks zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, dan maken zij onderdeel uit van de ontwerpopgave.

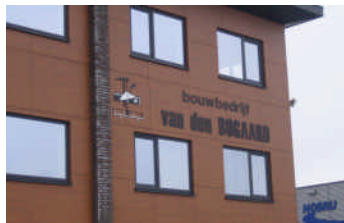
4.4. Bedrijfswoningen

Criteria:

- Woning en bedrijfspand zijn geïntegreerd en in architectuur op elkaar afgestemd. Voor woningen in West Betuwe geldt bij nieuwbouw of ingrijpende verbouwing dat de woning geïntegreerd dient te worden in het bouwvolume van het bedrijfspand (geen specifieke woninguitstraling). Hierbij is de woning een onderdeel van de architectonische opgave. Ten aanzien van detaillering, materialisatie en kleurstelling gelden dezelfde uitgangspunten als voor de bedrijfspanden.
- Voor de Tielersweg geldt in afwijking van voorgaand punt dat vrijstaande bedrijfswoningen traditioneel worden vormgegeven. De woning onderscheidt zich in vorm en kleur ten opzichte van het bedrijfspand. Detaillering en materiaalgebruik zijn traditioneel en zorgvuldig, zie hoofdstuk 5. Dit geldt voor de woningen aan de noordzijde van het bedrijventerrein langs de Tielersweg.

Voor de bedrijfswoningen is het bestemmingsplan maatgevend.

4.5. Reclame-uitingen



Ingetogen vormgeving reclame-uitingen, in evenwicht met de architectuur

Criteria:

- De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand, de kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven.
- Het moet ingetogen en integraal worden vormgegeven in het gevelbeeld.
- Op het bedrijventerrein wordt één type entreebord gehanteerd, ingetogen vormgegeven en beperkt van omvang (reclamemasten zijn niet toegestaan).

Gevelreclame

Reclame-uitingen zijn een integraal onderdeel van de architectuur en dienen in het gevelbeeld meeontworpen te worden. Deze dienen van een bescheiden omvang te zijn. Dit wordt op de volgende wijze bewerkstelligd:

- Reclametoepassingen ondergeschikt t.o.v. het hoofdgebouw en afgestemd op de architectuur / het ontwerp en de maatvoering / maatverhouding van het gebouw.
- De reclame-uiting mag niet op het dak worden geplaatst, maar op de gevel.
- Bij voorkeur wordt de reclame-uiting gekoppeld aan de representatieve bedrijfsbebouwing (kantoren, showrooms e.d.).
- Per bedrijfsperceel geldt een maximum van 2 gevelreclames, uitgezonderd bedrijfsverzamelgebouwen.
- Voor een bedrijfsverzamelgebouw geldt maximaal 1 reclame-uiting per bedrijf.
- De oriëntatie is op de (belangrijkste) openbare ruimte.
- De reclame-uiting is onderdeel van de gevel of wordt zo vlak mogelijk tegen de gevel gehangen.
- Gebruik wordt gemaakt van losse letters.
- Het gebruik van lichtbakken is niet toegestaan.
- Kleurgebruik is terughoudend, signaalkleuren zijn niet toegestaan.
- Bij een bedrijfsverzamelgebouw mag per bedrijf belettering plaatsvinden. De reclame-uitingen zijn onderdeel van de architectonische opgave.



Beeldvorming entreebord / zuil

4.6. Entrees bedrijven en bewegwijzering

Ten behoeve van eenduidigheid en helderheid, wordt één type entreebord op de bedrijfspertelen op het gehele bedrijventerrein gehanteerd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Per perceelstree is het mogelijk om maximaal één entreebord/zuil te plaatsen.
- Maximaal 2.0 m² en bij voorkeur niet hoger dan 3 m. Hierop is een uitzondering mogelijk tot niet hoger dan 6 m, mits de afwijking een toegevoegde waarde heeft voor de beeldkwaliteit en waarbij de maatvoering is afgestemd op de openbare ruimte en het hoofdgebouw op het perceel.
- Op het entreebord/ de zuil mogen alleen de bedrijfsnaam en/of het huisnummer kenbaar worden gemaakt.
- Ingetogen kleurstelling (geen signaalkleuren).
- Geen mechanisch bewegende delen;
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozenverschijnend licht;
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren.
- Géén reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden / verkocht worden.

4.7. Inrichting voorterreinen

Criteria:

- Representatieve (groene) inrichting van voorterrein die het architectonisch beeld ondersteunt.
- Hagen als erfscheiding.
- Ondergeschikte toepassing van zwarte verticale spijlenhekwerken mogelijk.
- Parkeren, laden en lossen vindt geheel plaats op eigen terrein.
- De inrichting gaat een relatie aan met de openbare ruimte, door subtiele verschillen wordt het verschil openbaar – privaat zichtbaar gemaakt.
- Ter ondersteuning van de ruimtelijke (groen)structuur wordt een beroep gedaan op de ondernemers om groen / bomen aan te planten op de voorterreinen van de percelen.

Algemeen

Naast de inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving van de gebouwen, bepaalt ook de inrichting van het onbebouwde terrein op de percelen mede de kwaliteit van het bedrijventerrein. De bouwplannen worden derhalve bij voorkeur gelijktijdig met een inrichtingsvoorstel voor de buitenruimte uitgewerkt.

Als voorterrein wordt aangemerkt het gehele deel van de buitenruimte dat zich tussen de bebouwing en de aan openbaar gebied grenzende perceelsgrens bevindt. Aan het voorterrein moet de nodige aandacht worden besteed, zodat de ruimtelijke kwaliteit verbetert (tegengaan verrommeling). Voorkomen moet worden dat het voorterrein een versteende, kale vlakte wordt.

De terreininrichting is ingetogen vormgegeven en ondersteunt het architectonische beeld en functie. Met de inrichting worden parkeerplaatsen, de ruimte voor manoeuvreren, laden en lossen, de materialisering van de verhardingen, beplanting en overige inrichtingselementen goed vormgeven. Uiteraard is sociale veiligheid hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Voor het realiseren en behouden van een rustig en helder straatbeeld zal de inrichting van de buitenruimte een eenduidige, zakelijke uitstraling verkrijgen. In beeld, kleurstelling en materialisering wordt het beeld van de openbare ruimte doorgezet op de percelen.



Hagen als erfafscheiding zorgen voor een doorgaand groen kader



Hekwerken hoger dan 1 meter achter de gevellijn van de bedrijfshal geplaatst, open hekwerk in zwart.

Erfafscheiding: hagen en hekwerken

Om de overgang openbaar gebied naar de bedrijfskavels op representatieve en eenduidige wijze vorm te geven, wordt een haag aangelegd op eigen terrein, direct aan de kavelgrens. Hagen verzachten het straatbeeld en ondersteunen de lijnvorming en de eenheid in het straatbeeld. Hiermee wordt een doorgaand groen kader gecreëerd, waarbinnen meer ruimte ontstaat voor de individuele vormgeving van de bebouwing. Dit wordt als volgt bewerkstelligd:

- De hagen bestaan uit esdoornhaag (*Acer campestre*).
- De hoogte bedraagt maximaal 1,25 meter. Dit geldt voor zowel de voorzijde van de kavels als voor de zij- en achterkavels voor zover deze grenzen aan het openbare gebied.
- Hagen op de achterperceelsgrenzen zijn niet verplicht maar mogen, indien deze worden aangebracht, een hogere hoogte van 2,00 meter krijgen.

Hekwerken zijn onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- De uitstraling is in vormgeving en maatvoering ingetogen en (zeer) transparant.
- De situering en vormgeving van hekwerken op aan elkaar grenzende percelen wordt bij voorkeur op elkaar afgestemd: zoveel mogelijk gelijke vormgeving en positionering om daarmee een rommelig beeld tegen te gaan.
- Hekwerken op het voorterrein zijn onzichtbaar gemaakt (c.q. “ingepakt”) vanaf de openbare ruimte door een haagbeplanting. Hekwerken achter de voorgevelrooilijnen van de gebouwen behoeven geen inpassing met hagen.
- Kleur: zwart (RAL 9011).
- Vormgeving: spijlen in verticale richting.
- Bovenkant hekwerk met vrije spijlen.

Groenvoorziening

Ter ondersteuning van de ruimtelijke (groen)structuur wordt een beroep gedaan op de ondernemers om groen / bomen aan te planten op de voorterreinen van de percelen. Dit groen dient in sortiment een geheel te vormen met het openbaar groen in de aangrenzende openbare ruimte.

Verharding

Om het beeld van de openbare ruimte door te zetten op de bedrijfspertelen zal in de verharding gebruik worden gemaakt van betonklinkers (geen asfalt). De kleurstelling is overwegend grijs tot antraciet/zwart. De subtiele herkenbaarheid van het privégebied kan plaatsvinden door middel van kleurnuances, formaat van de klinkers en het bestratingspatroon.

5. AANVULLENDE VOORWAARDEN DEELGEBIED

5.1. Randen

In het voorgaande hoofdstuk zijn de beeldkwaliteitscriteria opgenomen om beoogde beeldkwaliteit te realiseren. Deze voorwaarden worden als algemeen geldend voor het gehele bedrijventerrein geacht. Aanvullend gelden voor Deelgebied 2 “Randen” de navolgende criteria.

Criteria:

- Achterzijden van bebouwing wordt geleed.
- In de noordrand langs de Tielersweg is meer differentiatie mogelijk om aan te sluiten bij het lintkarakter.

Massa, vorm en architectonische verschijning

West- en ooststrand

In de west- en ooststrand staan hoofdzakelijk kleinere bedrijven. Dit wordt ondersteund door de verschijningsvorm. Hiervoor gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- Bebouwing dient een kleinschalig karakter te hebben met een ingetogen vormgeving.
- Geleding en verspringingen zijn wenselijk.

Tielersweg

Aan de noordkant wordt de rand gevormd door het historische lint aan de Tielersweg. De beeldkwaliteit dient hier aan te sluiten op korrel en uitstraling van het oude bebouwingslint. Deze zone vormt de overgang met kleinschaliger bebouwingsstructuren. Door hier ook, onder voorwaarde, een grotere differentiatie toe te staan in beeldkwaliteit wordt een overgang verkregen naar de gemêleerde lintbebouwing aan de Tielersweg. Op de hoek bij de Tielersweg/De Panoven is de entree van West Betuwe aan de noordzijde. Hier kan afgeweken worden van het traditionele beeld van de Tielersweg en meer aansluiting worden gezocht op het bebouwingsbeeld van het bedrijventerrein.

Voor de noordrand aan de Tielersweg gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- De bebouwing aan de weg sluit aan bij de korrel en kwaliteiten van het bebouwingslint, met uitzondering van de hoek Tielersweg/De Panoven die aansluit op de schaal van het middengebied.
- Bebouwing oriënteert zich op de weg met kleinschalige bebouwing op het voorste deel van het perceel.

Detaillering, kleur en materiaal

West- en oostrand

Voor de west- en oostrand geldt dat hier het gebruik van traditionele materialen (metselwerk, hout e.d.) voor de representatieve delen van de bebouwing is toegestaan.

Tielerweg

- De bebouwing aan de Tielerweg dient qua detaillering, kleur en materiaalgebruik aan te sluiten op de overige bebouwing langs het oude bebouwinglint. Gebruik van traditionele materialen (metselwerk, hout e.d.) is dan ook voorgeschreven.
- De grootschalige bebouwing aan de achterzijde moet bij voorkeur aansluiten op de voorgelegen bebouwing. Hier is het gebruik van traditionele en hoogwaardige industriële bouwmaterialen wel toegestaan.
- Metselwerk is alleen in een ingetogen kleurstelling toegestaan (antraciet, donkerrood, donkerbruin).

5.2. Entreegebouwen

Criteria:

- Representatieve en uitnodigende architectuur.
- Transparantie en geleding van de bouwmassa aan voor- en achterzijden.

De bebouwing op de hoekpunten bij de Provinciale Weg/Randweg, Tielerweg/De Panoven en Randweg/J.F. Kennedylaan vormen de entrees tot bedrijventerrein West Betuwe:



Ronde hoekoplossing, lichte kleurstelling toegestaan

- Ondanks dat de hoeken ontsloten worden via de Bosmanskamp, dienen de gebouwen zich ook te presenteren naar de buitenkant. Een open en transparante uitstraling is (ook aan de achterzijde) vereist.
- Het is wenselijk de bebouwing op de hoekpunten een markering en open uitstraling te geven.
- Hoeken mogen worden gebouwd met ronde vormen om de hoeksituatie van het gebouw op bijzonder wijze te benadrukken.
- Hier is sprake van representatieve en uitnodigende architectuur.

Detaillering, kleur en materiaal



Diepe negges voor extra gedetailerd gevelbeeld

- Door middel van een vlakverdeling (gevelopeningen, kleur- en/of materiaalgebruik) worden grotere aanééngesloten dichte gevels geleed.
- Door bij gevelopeningen zo mogelijk gebruik te maken van diepe negges en/of uitkragingen wordt detaillering aan de gevels gegeven.

MATRIX BEELDKWALITEITCRITERIA PER (DEEL)GEBIED

ALGEMENE CRITERIA		REVITA-	NIEUW-
STEDENBOUW		LISERING	BOUW
Situering	<ul style="list-style-type: none"> • Gevels evenwijdig of haaks op de weg. • Representatieve functies aan de voorzijde (straatgericht). • Bij hoekoplossingen bebouwing in de hoek en tweezijdige oriëntatie. • Herkenbare volumewerking door ruime tussenmaat. 		X X X X
ARCHITECTUUR			
Massa en vorm	<ul style="list-style-type: none"> • Eenvoudige geometrische bouwvolumes met platte daken. • Elk bedrijf eigen identiteit en verschijningsvorm. 		X X X
Architectonische verschijning	<ul style="list-style-type: none"> • Samenhang in maat- en schaalverhoudingen. • Industriële en hedendaagse vormgeving. • Onderscheid in representatieve en functionele bedrijfsbebouwing, door: <ol style="list-style-type: none"> 1. samengestelde bouwvolumes 2. één bouwvolume 	X	X X X
Kleur en materiaal	<ul style="list-style-type: none"> • Modern, industrieel en hoogwaardig materiaalgebruik met goede detaillering. • Metselwerk is op ingetogen wijze toegestaan. • Kleurstelling representatieve delen en bedrijfshallen (donker)grijs tot zwart (RAL-nummer 7000-7048 en 9004-9007). • Voor accenten zijn aarde- en natuurtinten (RAL-nummer 8000-8028) en blauw- en groentinten (RAL-nummer 5000-5011 en 6003-6015) tevens toegestaan. • Voor het deelgebied Randen en entreegebouwen gelden afwijkende voorwaarden. 	X X X X X	X X X X X X
Detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijk zichtbare entree in gevelbeeld. • Bebouwing krijgt een open of (semi)transparante uitstraling. 	X X	X X
Bedrijfswoningen	<ul style="list-style-type: none"> • De woning en het bedrijfspand zijn geïntegreerd en de architectuur is op elkaar afgestemd. • Tielerweg: Vrijstaande bedrijfswoningen worden traditioneel vormgegeven. 		X X
Reclame-uitingen	<ul style="list-style-type: none"> • De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand • Reclame moet ingetogen en integraal worden vormgegeven in het gevelbeeld. • Op het bedrijventerrein wordt één type entreebord gehanteerd, ingetogen vormgegeven en beperkt van omvang (reclamemasten zijn niet toegestaan). 	X X X	X X X

TERREININRICHTING

Inrichting voorterreinen	<ul style="list-style-type: none">• Representatieve (groene) inrichting van voorterrein• De inrichting gaat een relatie aan met de openbare ruimte, door subtiele verschillen wordt het verschil openbaar – privaat zichtbaar gemaakt.• Ter ondersteuning van de ruimtelijke (groen)structuur wordt een beroep gedaan op de ondernemers om groen / bomen aan te planten op de voorterreinen van de percelen.	X	X
Erfscheidig	<ul style="list-style-type: none">• Hagen als erfscheiding op voorterreinen.• Ondergeschikte toepassing van zwarte verticale spijlenhekwerken mogelijk.	X	X