Bedrijventerrein Henslare

Beeldkwaliteitsplan - definitief

Gemeente Putten

10 november 2023

gemeente putten

Witteveen + Bos

Project	Bedrijventerrein Henslare
Opdrachtgever	Gemeente Putten
Document	Beeldkwaliteitsplan
Status	Definitief
Datum	10 november 2023
Referentie	127220/23-018.046
Projectcode	127220
Projectleider	Drs. E. Weerman
Projectdirecteur	Drs. M.J. Schilt
Auteur(s)	J. Lindaart L. van Zwam, MSc. Ir. A.G. Gaydadjiev
Gecontroleerd door	Ir. A.G. Gaydadjiev
Goedgekeurd door	Drs. E. Weerman
Paraaf	

Adres

Witteveen+Bos Raadgevende
ingenieurs B.V. | Deventer
Daalsesingel 51c
Postbus 24087
3502 MB Utrecht
+31 (0)30 765 19 00
www.witteveenbos.com

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

2 PLANOPZET

2.1 Ligging 6

2.2 Ruimtelijke structuren 6

2.3 Een klimaatadaptief bedrijventerrein 7

2.4 Wijzigingsbevoegdheid 7

2.5 Structuur 7

3 BEELDKWALITEIT

3.1 Basisregels terreininrichting bedrijfskavels 14

3.2 Basisregels inrichting openbare ruimte 17

3.3 Deelgebied 1 18

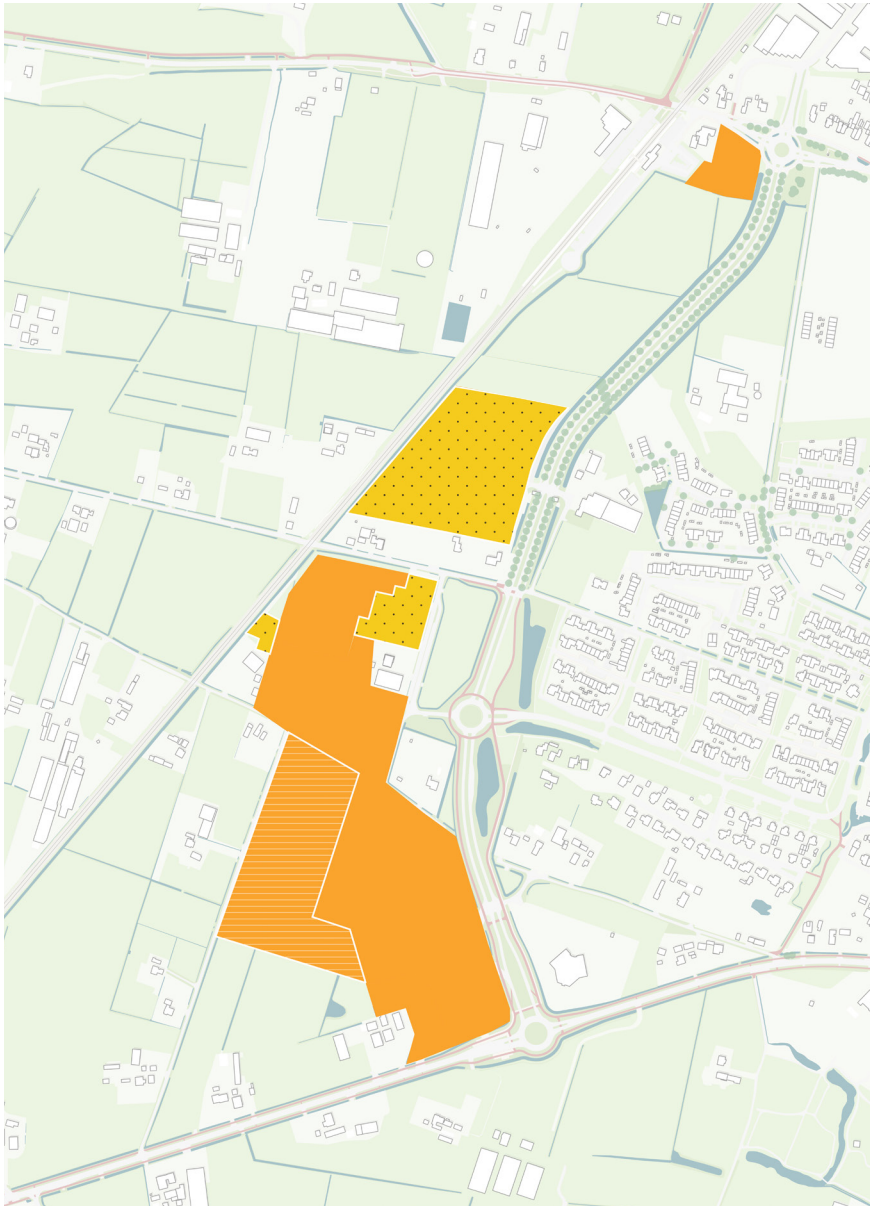
3.4 Deelgebied 2 22

3.5 Deelgebied 3 26

3.6 Deelgebied 4 32

3.7 Deelgebied 5 36

3.8 Deelgebied 6 42



Afbeelding 1.1 Indicatieve opzet bestemming bedrijvigheid Henslare

LEGENDA

- Indicatief bestaand bedrijventerrein
- Indicatief nieuw bedrijventerrein
- Indicatief wijzigingsbevoegdheid voor nieuw terrein

1

INLEIDING

Aanleiding

Op 10 maart 2022 heeft de gemeenteraad van Putten de gebiedsvisie bedrijventerrein Henslare vastgesteld. Voor het bedrijventerrein Henslare is uitgegaan van 7 ha (netto) bedrijventerrein: 3,5 ha voor verplaatsing van bedrijven (binnen de bebouwde kom van Putten) en 3,5 ha uitbreiding (nieuw bedrijvenareaal binnen de gemeentegrenzen van Putten). De gebiedsvisie is in het najaar 2022 doorvertaald tot een stedenbouwkundig plan. Vanaf 1 juni 2023 loopt de bestemmingsplanprocedure. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplan.

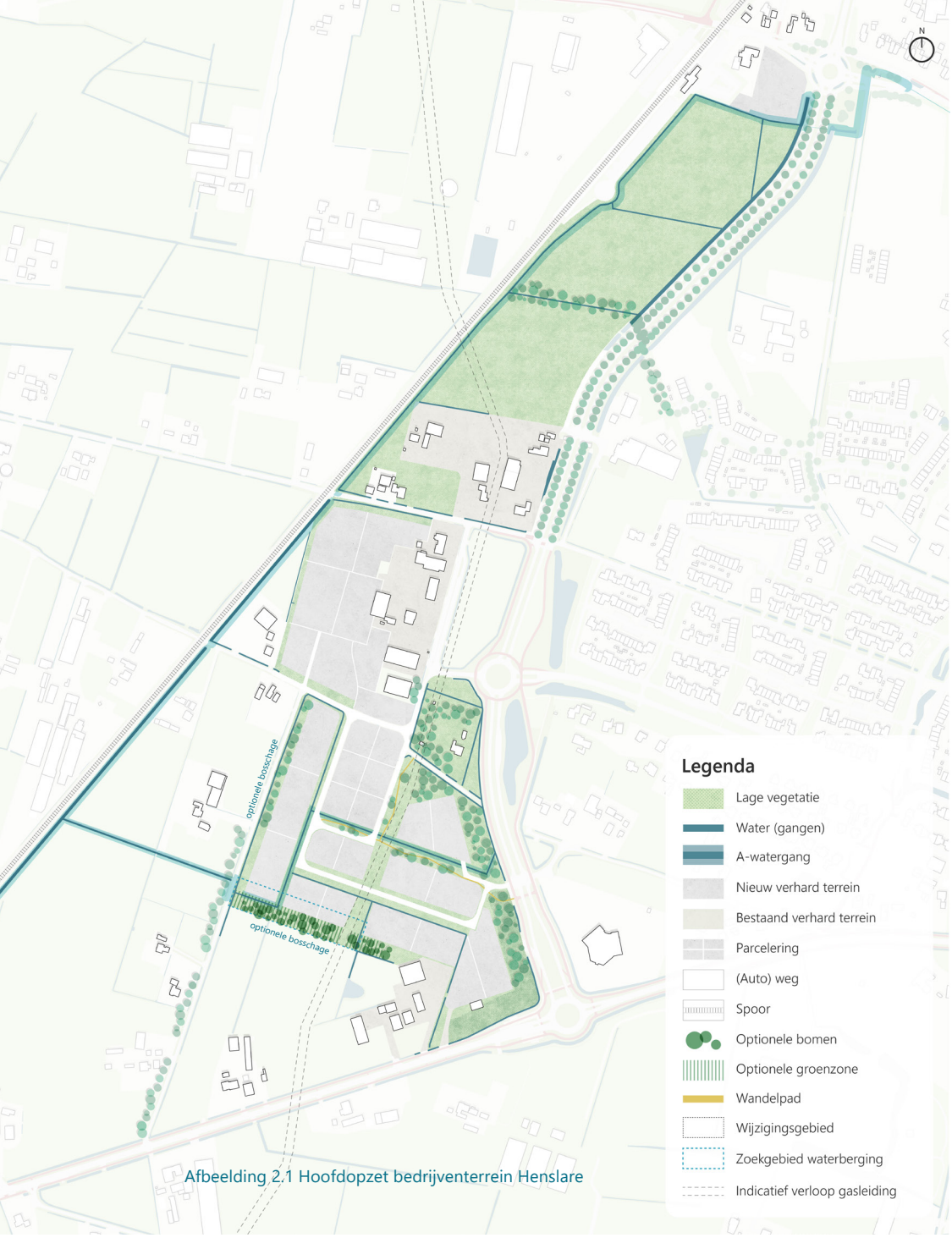
Dit document is afgestemd op het ontwerpbestemmingsplan 'bedrijventerrein Henslare'. In dit document wordt uitgegaan van een planopzet gelijk aan het (ontwerp) bestemmingsplan. Daarin ligt een 'basisvariant' voor met een netto uitgeefbaar oppervlakte van circa 6 ha (in plaats van 7 ha). Aan de zuidkant is een strook van 1 á 2 hectare uitgeefbaar als optioneel opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid. De ontwikkelmogelijkheden van de noordelijke zone, ter hoogte van Benegas, worden op dit moment nader onderzocht. Afbeelding 1.1 geeft een visuele samenvatting.

Doel

Het voorliggende document legt de gewenste beeldkwaliteit voor het bedrijventerrein vast. Dit document vormt een richtlijn voor en biedt voldoende ruimte en flexibiliteit bij planwijzigingen. Daarvoor zijn ontwerpregels en -principes vastgelegd op de drie onderdelen, namelijk:

- terreinrichting (initiatiefnemers);
- architectuur;
- openbare ruimte (gemeente).

Op de onderwerpen waar het voorliggende plan zich uitspreekt, vervangt het de gemeentelijke welstandsnota. Op de resterende punten wordt teruggevallen op dit document.



Afbeelding 2.1 Hoofdopzet bedrijventerrein Henslare

2

PLANOPZET

2.1 Ligging

Het plangebied is westelijk gelegen van de bebouwde kom van Putten. Het bedrijventerrein Henslare wordt beoogd binnen een gebied dat wordt begrensd door de Stationsstraat, de spoorlijn Amersfoort – Zwolle, de Nijkerkerstraat, de woonwijk Bijsteren en de uitbreiding Rimpeler.

Op de linkerpagina is de planopzet van het bedrijventerrein Henslare opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan bouwt verder op deze planstructuur.

2.2 Ruimtelijke structuren

De ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein bouwt voort op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en kenmerken. Een gevarieerd agrarisch landschap van bebouwingslinten dat overgaat in een dorps karakter. Afwisselende verkavelingspatronen begeleid door smalle watergangen en verspreide landschapskamers begrensd door groene massa.

Het bedrijventerrein speelt in op de kwaliteiten van het bebouwingslint met boerderijwoningen en achtergelegen schuren en loodsen. Het dorpse kleinschalige karakter wordt teruggebracht in het hart van het bedrijventerrein. De beeldkwaliteit wordt ter plekke daarop afgestemd.

Afbeelding 2.2 Collagebeelden sfeerimpressie bedrijventerrein Henslare

De bestaande watergangen worden geïncorporeerd in de opzet en krijgen bovendien een kwaliteitsimpuls tot fraaie groenassen. Deze groene assen zorgen voor connectiviteit met de omgeving en beperken de barrière werking voor ecologie. De groene assen geven we een hoogwaardige inrichting door flauwe oevers samen met ecologische bermen. Dit draagt bij aan de biodiversiteit in de omgeving en tegelijkertijd ook de belevingswaarde.

2.3 Een klimaatadaptief bedrijventerrein

De gemeente Putten staat voor een grote verandering op het gebied van duurzaamheid. Dit gaat over een transitie op het gebied van energie, klimaat, biodiversiteit en de circulariteit. Het bedrijventerrein Henslare wordt klimaatadaptief ingericht. Dit betekent een inrichting die wateroverlast, droogte en hitte tegengaat. Bij de opzet van de openbare ruimte is nadrukkelijk aandacht uitgegaan naar een groen bedrijventerrein. Inrichtingskeuzes worden bovendien niet alleen toegespitst op de openbare ruimte, maar ook het private kavel en op gebouw niveau. Regenwater wordt zo mogelijk opgevangen of (vertraagd) afgevoerd naar het oppervlaktewater. Initiatiefnemers worden verzocht dit principe op de eigen kavel toe te passen. Enkel wanneer infiltratie niet mogelijk is, dan wordt er gezocht naar een oplossing met vertraagde afvoer.

2.4 Wijzigingsbevoegdheid

Wanneer blijkt dat in het noorden, ter hoogte van Benegas bedrijventerrein ontwikkeld kan worden, dan hoeft de zone met wijzigingsbevoegdheid niet gebruikt te worden. Zodra de keuze is gemaakt voor voor ontwikkelen in het noorden of zuiden zal in dat betreffende gebied de verkaveling worden uitgewerkt.

2.5 Structuurkaarten

Op de volgende pagina's wordt het planontwerp in de onderstaande structuurlagen ontleed:
- water;
- verkeer;
- representatieve gevels en kavels;
- verkavelingsstructuur;
- groen.

Principekaarten structuren
De structuurkaarten op de volgende pagina zijn bedoeld als toelichting op de leidende (ontwerp)principes. Deze illustreren de belangrijkste ruimtelijke structuren en keuzes. Sluit bij de verdere planuitwerking aan op deze principes, zoals bij het opstellen van een (her)inrichtingsplan. De ingrepen zijn niet schaal- of maatvast weergegeven. Het gaat om indicaties in schaal, oriëntatie en ligging.

Indicatieve (oppervlakte)waterstructuur

- huidige verkavelingsstructuur (watergangen) wordt als basis genomen en verder versterkt;
- plan stelt aantal waterbergingslocaties voor. Onderzoek echter de haalbaarheid van deze locatievoorstellen vanuit techniek.
- plan houdt rekening met verloop van de A-watergang door het plangebied.

Afbeelding 2.3 Waterstructuur

Indicatieve groenstructuur (openbaar en privaat)

- groene afscherming wordt aan de randen voorzien met bomen en struiken;
- twee groenranden vallen buiten het projectgebied. Deze zijn optioneel voorgesteld (Brijstroetweg en zuidrand aan het agrarische landschap);
- ecologische corridors met kansen voor biodiversiteit door de koppeling van de water- en groenstructuur;
- de groenstructuur belemmert niet de directe zichtrelatie met de kerk ter hoogte van de dorspentree. Dit betekent dat er parallel aan de Nijkerkerstraat geen opgaand groen wordt toegepast.

Afbeelding 2.4 Groenstructuur

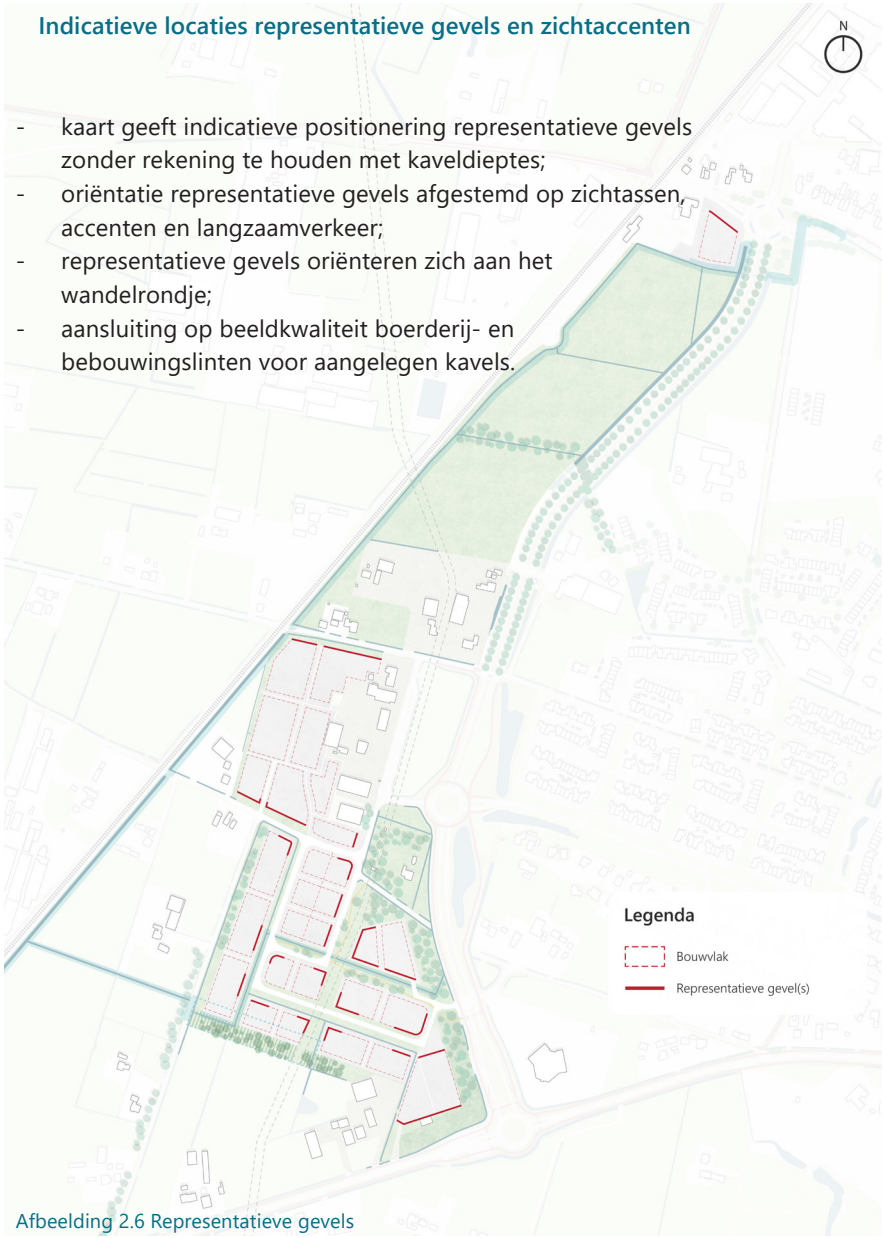
Indicatieve verkeer- en wegenstructuur

- hoofdontsluiting via rotonde Henslare;
- bedrijventerrein wordt opgebouwd uit twee rondwegen om de kavels te ontsluiten;
- wandelverbinding tussen de Bijsterenseweg en het Broeksteegje;
- verfijningen en toevoegingen aan de voorgestelde wandelstructuren zoals het dorpse rondje kunnen verder uitgewerkt worden in een inrichtingsplan.

Afbeelding 2.5 Wegen- en padenstructuur

Indicatieve locaties representatieve gevels en zichtaccenten

- kaart geeft indicatieve positionering representatieve gevels zonder rekening te houden met kaveldieptes;
- oriëntatie representatieve gevels afgestemd op zichtassen, accenten en langzaamverkeer;
- representatieve gevels oriënteren zich aan het wandelrondje;
- aansluiting op beeldkwaliteit boerderij- en bebouwingslinten voor aangelegen kavels.



Afbeelding 2.6 Representatieve gevels

Indicatieve verkavelingsstructuur

- kleine kavels worden voorzien aan het looprondje. Dit borgt de kleinschaligheid voor de omwonenden en het dorpse karakter;
- grotere kavels aan de westelijke zijde van het bedrijventerrein hebben de schaal van de landschappelijk verkaveling van het buitengebied;
- voor het hele plangebied geldt dat de exacte verkaveling wordt afgestemd op de behoefte van de ondernemers die geïnteresseerd zijn in een kavel.

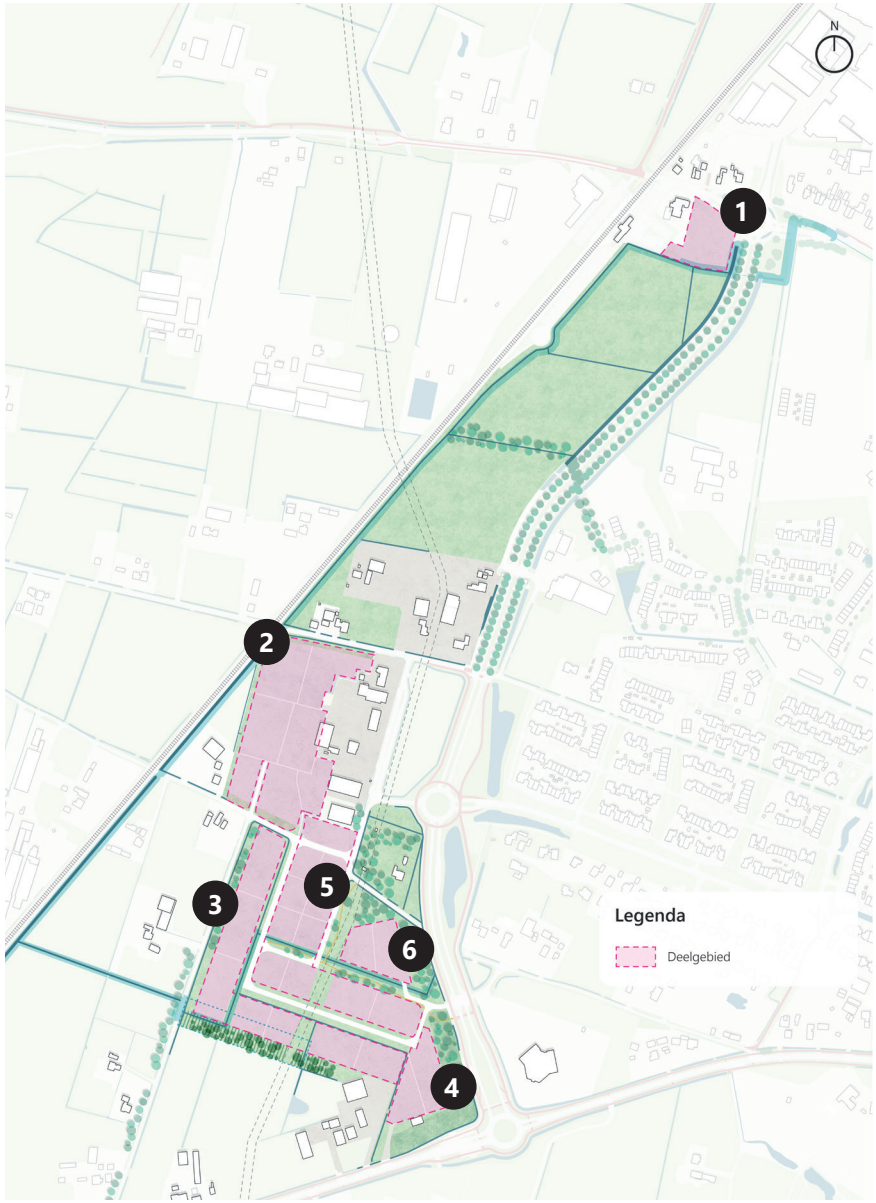
Afbeelding 2.7 Kavelstructuur

Indicatieve beeldkwaliteit bebouwing

- beeldkwaliteit per gebied speelt in op zijn context;
- aansluiting op de boerderij- en bebouwingslinten;
- kleinschalig en speels karakter nabij het dorp;
- de randen van het bedrijventerrein met een eenduidig karakter zodat rust in het beeld ontstaat.

Afbeelding 2.8 Beeldstructuur

50



Afbeelding 3.1 Deelgebieden

Afbeelding 3.2 Collage beeldkwaliteit bedrijventerrein Henslare

3

BEELDKWALITEIT

In dit hoofdstuk is de gewenste beeldkwaliteit beschreven. Daarvoor is het bedrijventerrein verdeeld in 7 deelgebieden. Deze verdeling is gemaakt op basis van omvang, ligging en ruimtelijke samenhang.

Dit hoofdstuk start met overkoepelende beeldregels die gelden voor alle deelgebieden. Hier wordt een onderscheid gemaakt naar regels die gelden voor de terreininrichting (initiatiefnemers) én regels die gelden voor de inrichting van de openbare ruimte (gemeente en/of parkmanagement). Vooraf wordt aan de hand van een toelichting met voorbeelden de toepassing inzichtelijk gemaakt.

Afbeelding 3.3 Een groen, fraai bedrijventerrein met natuurkwaliteiten

3.1 Basisregels terreininrichting bedrijfskavels

Tuinzone

De tuinzone is de voortuin van het bedrijfskavel. Ze draagt bij aan een verzorgde, landelijke en samenhangende uitstraling van het gebied.

- binnen deze zones mag niet worden gebouwd of opslag in de buitenruimte plaatsvinden;
- erfafscheidingen hoger dan 1,25 meter zijn niet toegestaan binnen deze zone;
- erafscheidingen binnen het aangegeven bouwvlak zijn maximaal 2,00 meter. Wanneer de erfafscheiding onderdeel is van de architectuur van de bedrijfspanden mag dit maximum overschreden worden;
- niet alle tuinzones liggen aan dezelfde zijde als de rooilijn en architectonische voorgevel;
- aan de tuinzones dient op eigen grond een lage haag (ca. 80 cm) als erfscheiding te worden geplaatst. Deze haag staat 0 tot 100 cm van de erfgrens en mag worden gecombineerd met een laag hekwerk (maximaal 1,25). Dit hekwerk dient tussen de haag en het bouwvlak geplaatst te worden;
- de tuinzone bestaat voor minimaal 75 % uit een groene inrichting.

Bouwvlak

Per kavel is een bouwvlak aangegeven in dit beeldkwaliteitsplan. Alle bebouwing dient binnen dit aangewezen vlak gerealiseerd te worden. Bouwen buiten deze contour is verboden. Wanneer het bouwvlak samenvalt met de kavelgrens moet een minimale afstand van 3 meter tot de kavelgrens aangehouden worden.

Per deelgebied wordt aangegeven wat het bebouwingspercentage is binnen dit bouwvlak. Dit geldt voor de oppervlakte van het gebouw of gebouwen ten opzichte van de totale kaveloppervlakte.

Initiatiefnemer dient het parkeren volledig op eigen terrein op te lossen. Ook dient het aantal inritten tot een minimum beperkt te worden.

Wanneer uitgegeven kavels zij-aan-zij liggen, gelden regels voor de afstand tussen het bouwvlak en de kavelgrens aan de zij- en achterkant. De minimale afstand tussen kavelgrens en bouwvlak is gekoppeld aan de kavelgrootte. De volgende regels zijn van toepassing:

- kleiner dan 1000m2 dan geldt er een minimale afstand van 3 meter;
- tussen de 1000m2 en 2000m2 geldt een minimale afstand van 4 meter;
- groter dan 2000m2 geldt een minimale afstand van 5 meter.

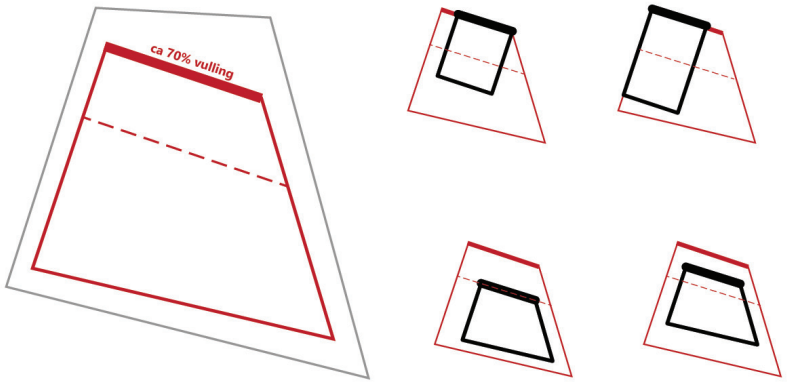
Locatie representatieve gevel

De representatieve gevel heeft een hoogwaardige architectonische uitvoering. Deze gevel is herkenbaar als voorgevel van het bedrijfsgebouwensemble. Belangrijk uitgangspunt is dat deze gevel architectonische samenhangend is met de overige bebouwing op het bedrijfskavel.

De locatie en het verloop van de representatieve gevel worden per kavel voorgeschreven. De volgende spelregels gelden:

- positioneer de voorgevel op deze lijn en volg het verloop van de indicatieve belijning;
- een teruglegging van de representatieve gevel is mogelijk, mits dit expliciet is aangegeven in de tekeningen. In dergelijke gevallen wordt dit zichtbaar gemaakt met een stippellijn samen met een maximale afstandsmaat. De gevellijn dient in dit geval ook de richting en oriëntatie van de representatieve gevel te volgen.

Op de pagina hiernaast is een voorbeelduitwerking gedaan.



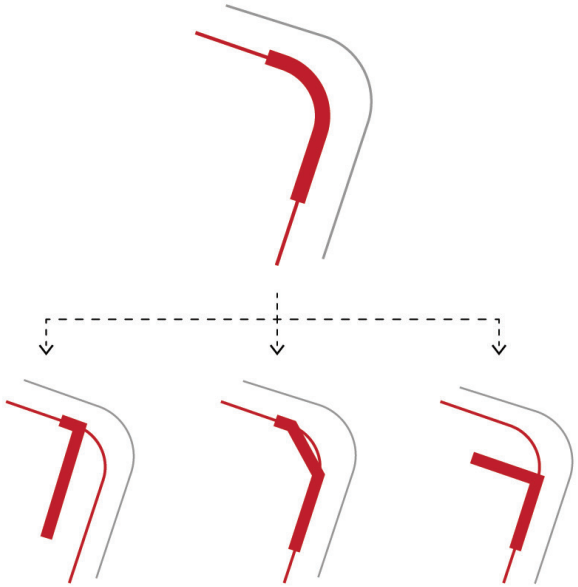
maximaal bouwvlak
locatie representatieve gevel
maximale teruglegging representatieve gevel
kavelgrens

Afbeelding 3.4 Voorbeeld toepassing spelregels representatieve gevel en bouwvlak

Representatieve gevels als hoekaccent

In een aantal gevallen wordt een representatieve gevel voorgeschreven op het hoekpunt van de kavel. Dit wordt voorgeschreven middels een afronding. Er zijn dan meerdere uitvoeringsmogelijkheden denkbaar. Het bouwvlak mag in geen van de gevallen overschreden worden. De uitvoeringsmogelijkheden zijn:

- de afronding overnemen en volgen;
- een orthogonale plattegrond waarbij één van de zijdes op de aangegeven representatieve gevellijn is voorzien.



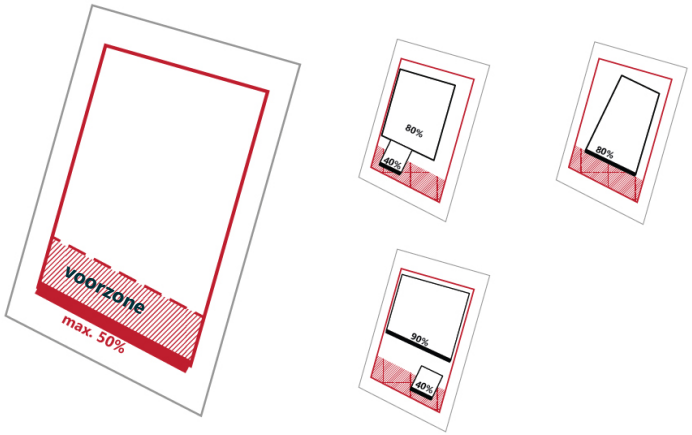
Afbeelding 3.5 Visuele toelichting spelregels representatieve gevel en bouwvlak

Boerderijlintregels

Voor kavels direct gelegen aan de Bijsterenseweg gelden aanvullende spelregels ten aanzien van de positionering. Er is aansluiting gezocht op het boerderijlintkarakter van deze landwegen.

Er wordt gewerkt met een '***voorzone***'. Deze bevindt zich achter de tuinzone en wordt aangegeven met een arcering. Er zijn twee toepassingsmogelijkheden:

- binnen: Wanneer de voorgevel van het hoofdgebouw in de voorzone staat, dan is de minimale maat tussen voorgevel van hoofdgebouw en bijgebouw (bedrijfshal) tenminste 3 meter. In de voorzone komt een architectonisch hoogwaardig gebouw dat qua verschijningsvorm aansluiting maakt op de boerderijwoningen;
- initiatiefnemer is vrij om buiten de voorzone bebouwing te plaatsen, onder de voorwaarde dat hoofd- en bijgebouw geïntegreerd worden tot één bouwvolume.



Afbeelding 3.6 Boerderijlint regels en voorbeelduitwerking

Locatie op- en overslag

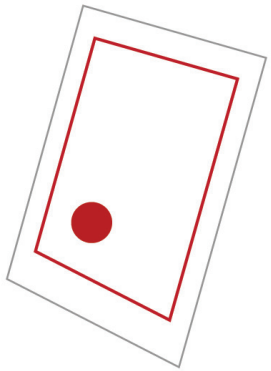
Per kavel is een indicatieve locatie meegegeven voor de op- en overslag. Over het algemeen vindt dit plaats achter de representatieve gevels. Het streven is om eventuele op- en overslag uit het zicht te houden en waar mogelijk af te schermen met groen.

Tijdelijke waterberging

Als het aantoonbaar niet mogelijk is om het regenwater op eigen perceel te bufferen, dan mag het overtollig regenwater worden afgevoerd naar openbaar gebied. Voor de capaciteitsvereisten wordt verwezen naar het bestemmingsplan. In de basis bepaalt het bebouwingsoppervlakte de capaciteitsvereiste. Combineer de waterberging bij voorkeur met groen op het perceel.

Infiltratie vergroten

Maak gebruik van zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen. Beperk onnodige logistieke en verkeerskundige ruimte / inrichting op het perceel. Enkel wanneer infiltratie in de bodem onmogelijk is, dan wordt er gezocht naar een oplossing met vertraagde afvoer op het perceel.



Afbeelding 3.7 Locatie op- en overslag

3.2 Basisregels inrichting openbare ruimte

Bosschagezone

Deze zones zijn bedoeld om ongewenste zichten vanuit de omgeving op de bedrijfsgebouwen te ontnemen. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving behouden.

- de inrichting bestaat uit bomen, struiken en onderbegroeiing zodat een volledige, groene aanblik wordt gerealiseerd;
- de minimale hoogte van groen bij wasdom is 2,0 meter;
- de maatvoering - diepte - van deze zone is wisselend per deelgebied en kavel voorgeschreven;
- de bosschagezones liggen over het algemeen tegen de achterzijden van bedrijfskavels waar op- en overslag zich bevinden.

Bosrand

Een groenzone van 25 meter breed begrenst het bedrijventerrein oostelijk langs de Henslare. Plant bomen aan in deze zone, zodat het bedrijventerrein een zichtafscherming krijgt. De exacte inrichting van deze zone kan verder uitgewerkt worden in bijvoorbeeld een inrichtingsplan.

Openbare ruimte algemeen

- in de buitenruimte wordt geen ruimte gereserveerd voor parkeren. Het parkeren wordt primair opgelost op het eigen terrein;
- beplanting bestaat uit inheemse soorten die aansluiten op omliggend landschap;
- trottoirs worden bij voorkeur uitgevoerd in elementenverharding;
- de rijbanen worden bij voorkeur met klinkers bestraat, tenzij dit vanuit beheer en uitvoering onwenselijk is.

3.3 Deelgebied 1

Terreininrichting

Bouwvlak

- gevel op minimaal 10 meter en maximaal 15 meter afstand tot de kavelgrenzen.

Representatieve gevel

- hoofdoriëntatie met representatieve gevels aan de Stationsstraat en de Henslare.

Opslag en parkeren

- ontsluiting vanaf de Stationsstraat;
- opslag aan de achterzijde van het terrein in de westelijke lob van de kavel;
- grote parkeervelden (bijvoorbeeld dubbelzijdig parkeren) aan de voorzijden ter hoogte van de representatieve gevel(s) worden vermeden;
- parkeervelden worden zoveel mogelijk uit het zicht achter de bebouwing geplaatst.

Bebouwingspercentage

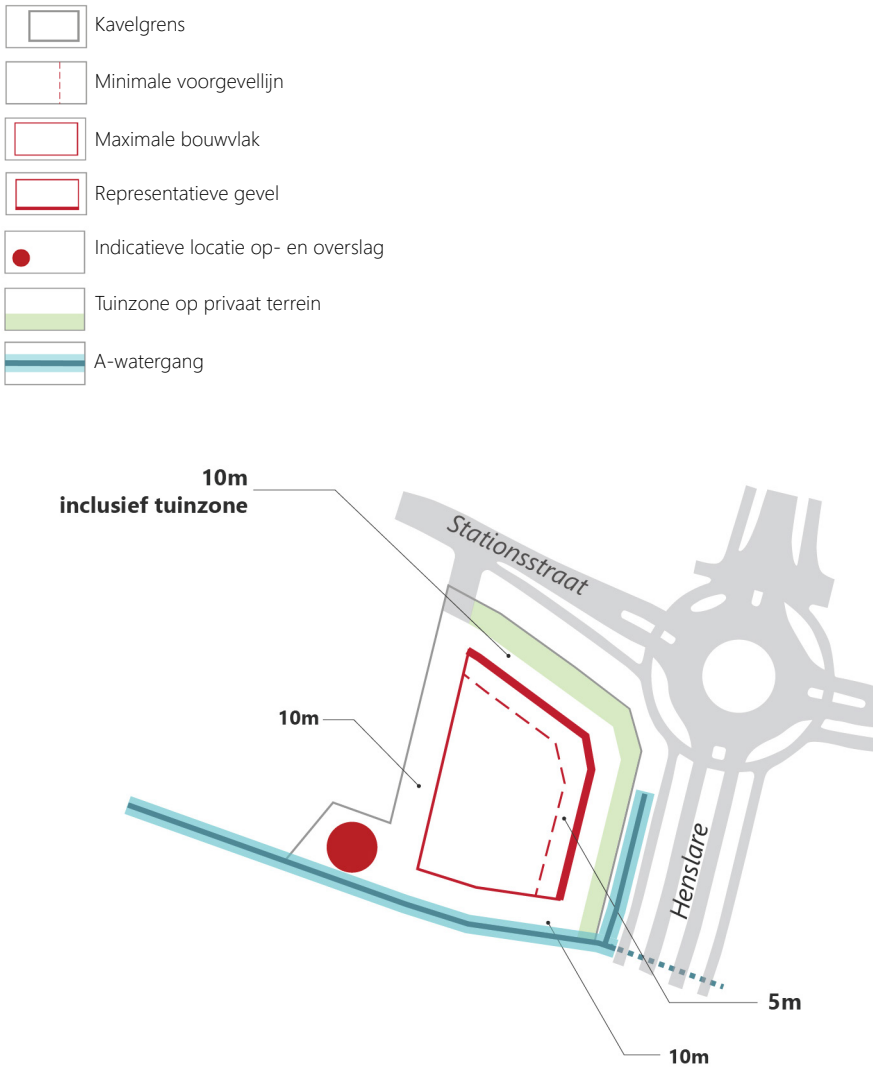
- minimaal bebouwingspercentage 25 % tot maximaal 90 %.

Bouwhoogte

- maximale nokhoogte van 10 meter.

Randen

- voorzijde kavel inrichten als tuinzone van 5 meter breed met haag;
- resterende kavelranden krijgen een groene strook van minimaal 1,5 meter diep;
- losse hekwerken binnen het bouwvlak zijn maximaal 2,0 meter.



Principekaart deelgebied 1

Markante bebouwing en architectuur met verbijzondering dakvlak

Geschakelde speelde dakvormen

Natuurlijke gevelmaterialsering en verbijzondering dakoppervlakte

Verbijzondering dakvorm geïntegreerd in de architectuur

Deelgebied 1

Architectuur

Beeldkwaliteitsniveau

- duurzaamheidsmaatregelen worden geïntegreerd met de architectuur, zoals pv-panelen;
- hoog beeldkwaliteitsniveau;
- geen losse overstekende of overhangende randen;
- combinatie van een landelijke en zakelijke uitstraling
- aansluiten op de landelijke vormentaal van (bebouwings)lint van de Stationsstraat;
- menselijke maat in de gevelritmiek en -verhoudingen (fijnmazige gevelelementen, gevelopeningen);
- gebouwverkaveling tot uitdrukking brengen in de gevel.

Reclame uitingen

- integreren in het ontwerp van het gebouw;
- reclame ondersteunende verlichting is buiten openingstijden verboden;
- ondergeschikt aan architectonische uitdrukking;
- losstaande reclamezuilen zijn verboden;
- lichtbakken aan randen bedrijventerrein verboden.

Dakvorm

- bijzondere aandacht voor het dakoppervlakte door een uitvoering met één of meerdere kappen.

Materiaal en kleurstelling

- kies natuurlijke materialen en kleurstellingen (geel, oranje, wit en bruin);
- mogelijke materialen zijn glas, baksteen en staal;
- materialen zijn textuur- en reliëfrijk.

Houtlamellen gecombineerd met donkeren accenten in gevelaanzicht

Wit plaatmateriaal met relief en textuur

Industrieel, modern landelijke karakter door gecombineerd materiaalgebruik

3.5 Deelgebied 2

Terreininrichting

Bouwvlak

- bebouwing is niet toegestaan binnen de vrijwaringszone. Raadpleeg het bestemmingsplan voor de regels, de maatvoering en afwijkmogelijkheden;
- zie tekening voor overige bouwvlakregels.

Representatieve gevel

- representatieve gevels aan de Bijsterenseweg volgens spelregels boerderijlint ('voorzones'). Let op minimale en maximale belijning voor verloop en ligging representatieve gevels;
- percentage gevelvulling ten opzichte van de rooilijn is in de tekening opgenomen;
- volg de vullingsregels voor de representatieve gevels. Deze geven aan hoeveel minimaal en maximaal van de rand bebouwd mag worden met een (representatieve) gevel.

Opslag

- eventuele opslag in de buitenruimte wordt voorzien uit het zicht vanuit de openbare ruimte.

Bebouwingspercentage

- minimaal bebouwingspercentage 30%.

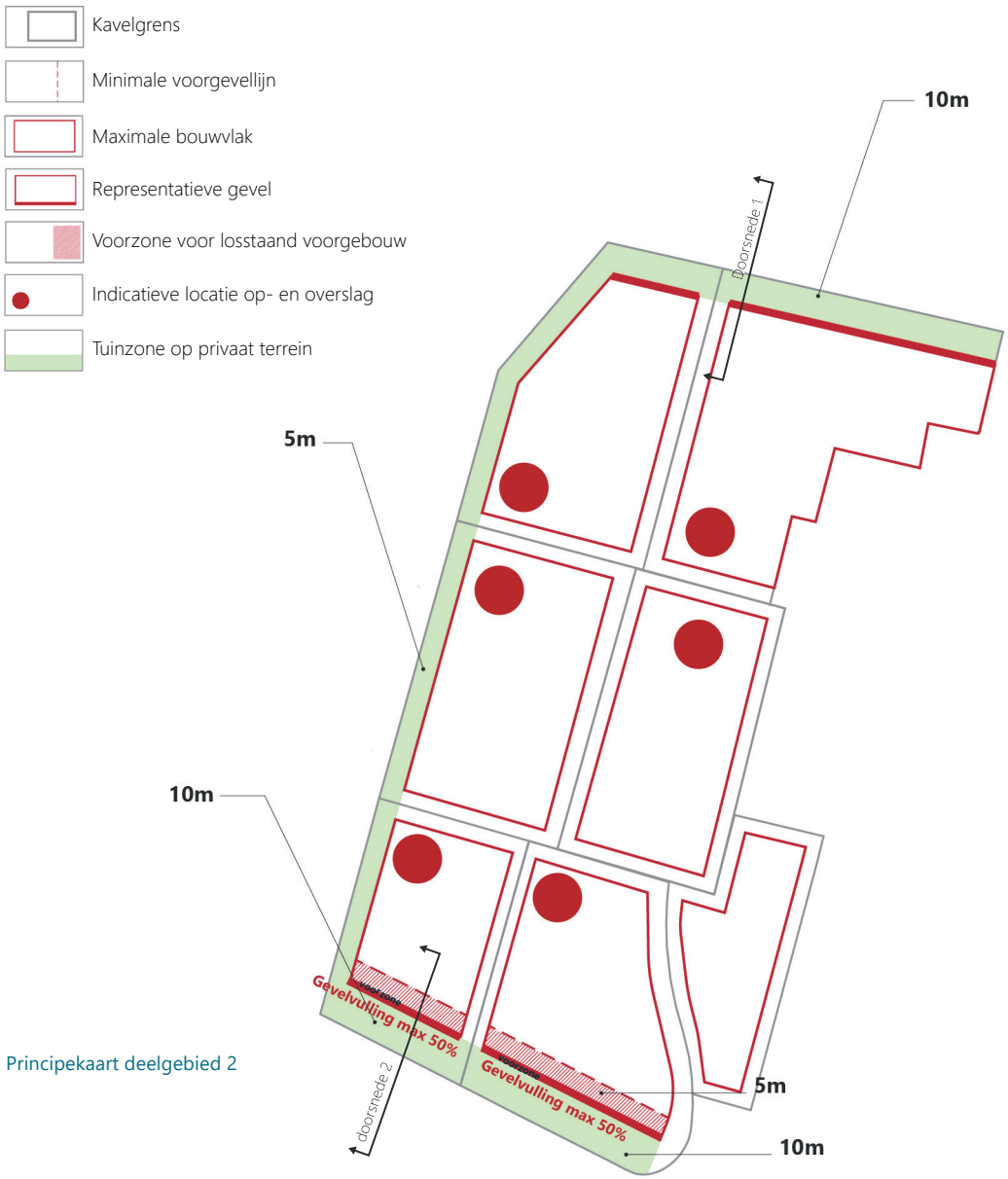
Bouwhoogte

- maximale nokhoogte van 10 meter.
- aan de Stenenkamerseweg is de maximale goothoogte 6m.

Randen

- tuinzone aan de Bijsterenseweg met een haag en optioneel een hekwerk.
- tuinzone aan de Stenenkamerseweg inrichten als bosplantsoen met intensieve begroeiing.

De verkaveling wordt nader uitgewerkt op basis van de behoefte van de ondernemers. Houd hierbij wel vast aan de opzet en spelregels van de randen van dit deelgebied (tuin- en voorzones aan de doorgaande wegen).



Principekaart deelgebied 2

Hoofd- en bijgebouw vormen architectonisch ensemble

Hoofdgebouw met dakvlakaccenten

Hoofd- en bijgebouw als helder ensemble met verbijzondering van het dakvlak

Representatieve gevel

Architectuur

Beeldkwaliteitsniveau

- duurzaamheidsmaatregelen worden geïntegreerd met de architectuur, zoals pv-panelen;
- hoger beeldkwaliteitsniveau voor de kavels gelegen aan de Bijsterenseweg. Aan de Stenenkamerseweg geldt deze voorwaarde minder, aangezien een brede groenzone met bosbeplanting het zicht op het bedrijventerrein afschermt;
- gebouwen in de 'voorzone' zijn architectonisch hoogwaardig met referentie naar de lintbebouwing in massawerking, het materiaal- en kleurgebruik;
- herkenbare volume- en massawerking van de bebouwing achter de 'voorzone' is in de basis ingetogen en eenvoudig;
- gebouwensembles per kavel zijn architectonisch samenhangend en duidelijk familie van elkaar.

Reclame uitingen

- geïntegreerd in gebouwontwerp;
- reclame ondersteunende verlichting is buiten openingstijden verboden;
- ondergeschikt aan architectonische uitdrukking;
- losstaande reclamezuilen zijn verboden;
- lichtbakken aan randen bedrijventerrein verboden.

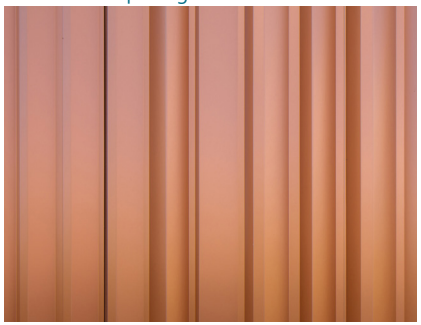
Dakvorm

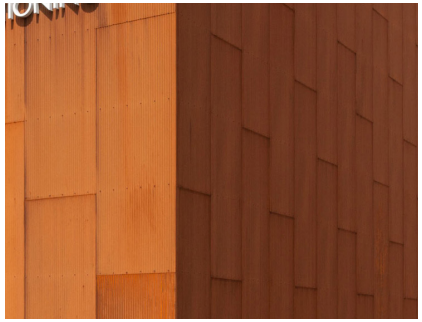
- gebouwen in de voorzone krijgen een verbijzondering van het dakvlak door het gebruik van één of meerdere kappen.

Materiaal en kleurstelling

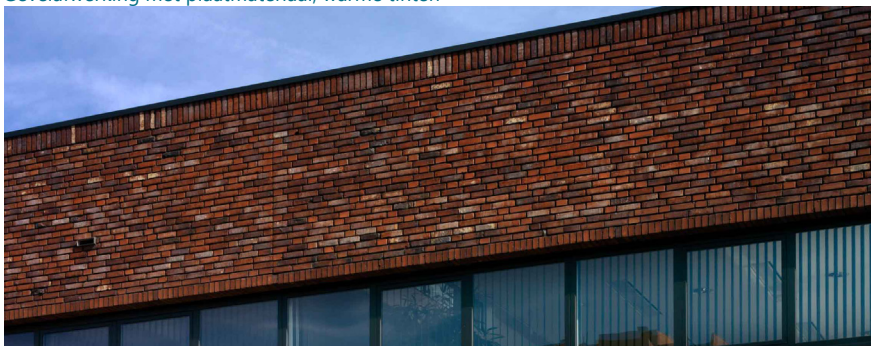
- natuurlijke materialen en kleurstellingen (geel, oranje, wit en bruin);
- het gebruik van baksteen wordt enkel vereist voor gebouwen in de voorzone aan het boerderijlint;
- landelijke uitstraling bereiken door het gebruik van glas, hout en staal.

Lichte staalbeplating met reliëf en textuur





Gevelafwerking met plaatmateriaal, warme tinten

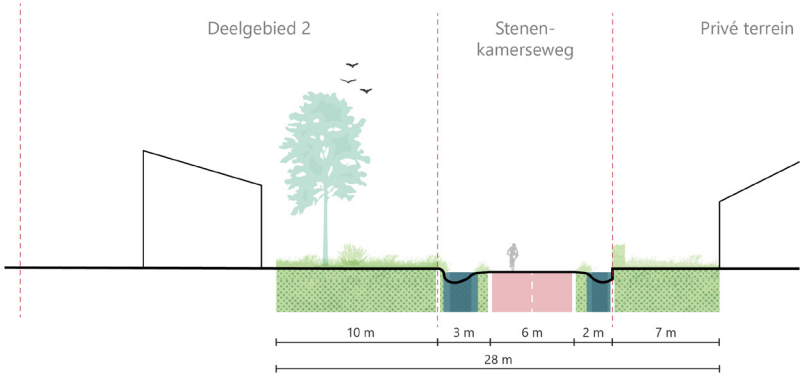


Baksteen gecombineerd met staal in de voorzone van de lintkavels

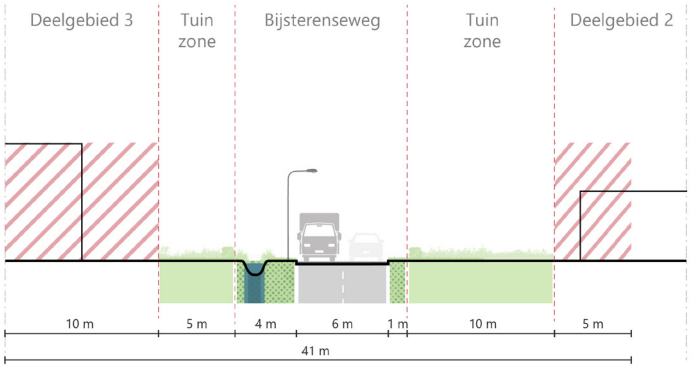
Openbare ruimte

Het polderlint

- beplanting aan de Stenenkamerseweg en Bijsterenseweg vertoont samenhang in soortkeuze en aanblik.



Doorsnede 1: Doorsnede over de Stenenkamerseweg



Doorsnede 2: Bijsterenseweg overgang tussen deelgebied 3 naar deelgebied 2

3.6 Deelgebied 3

Terreininrichting

Footprint gebouw

- maximaal bouwvlak volgt kavelgrens, afgezien daar waar een tuinzone voorzien is;
- minimaal 3,0 meter afstand tussen gebouwgevel en de kavelgrens.

Representatieve gevel

- minimaal 50 % van de aangegeven rooilijn vullen met representatieve gevels;
- de representatieve gevels realiseren op de aangegeven locaties. Een diepere ligging op de kavel is niet toegestaan;
- representatieve gevel aan de Bijsterenseweg volgt boerderijlint principe. Houd rekening met de voorgeschreven minimale en maximale afstanden tot de kavelrand richting de Bijsterenseweg.

Opslag

- op- en overslag in de buitenruimte achter het hoofdgebouw.

Bebouwingspercentage

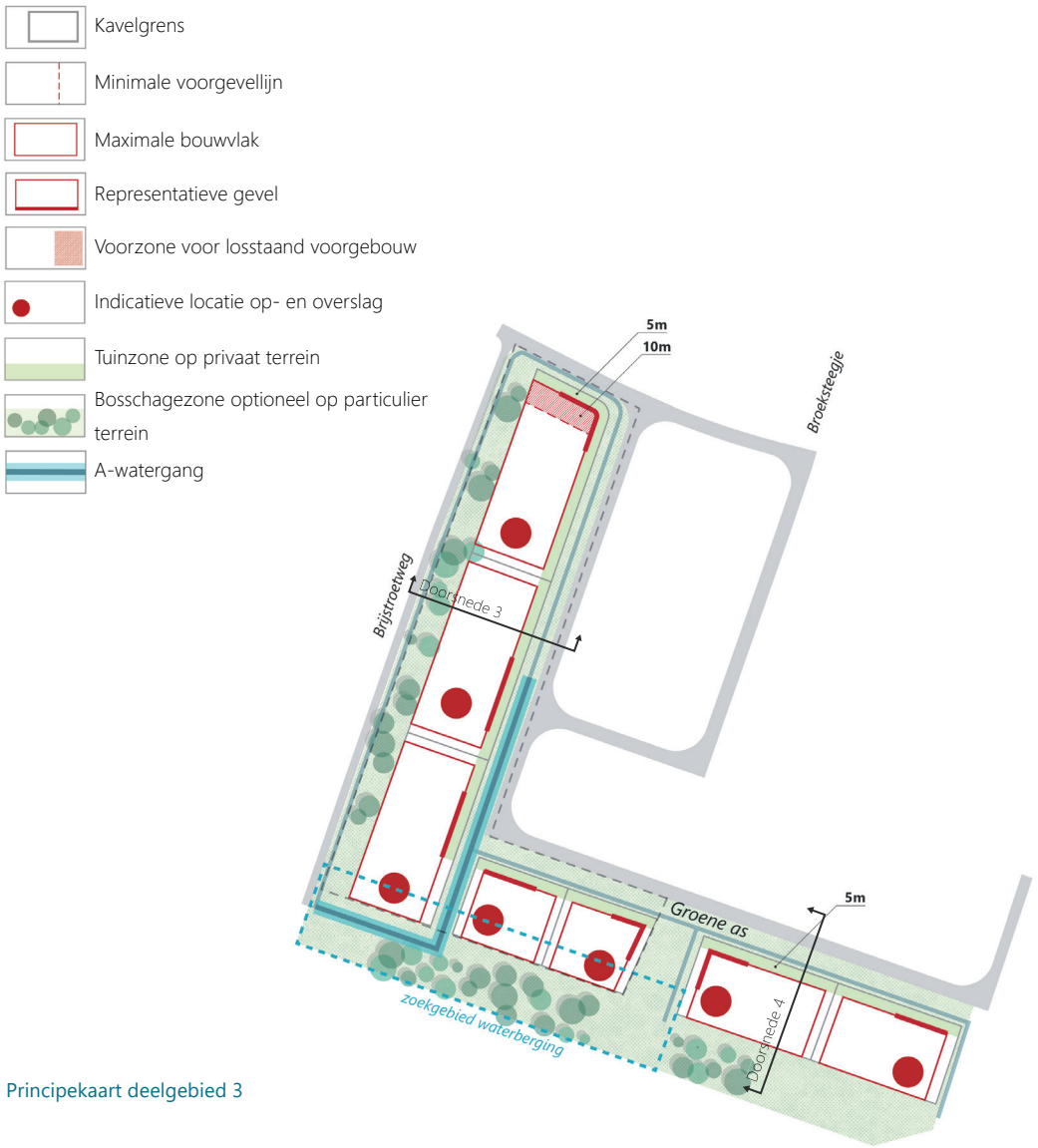
- minimaal bebouwingspercentage 35 %.

Bouwhoogte

- maximale nokhoogte van 10 meter.

Randen

- voorzien van een tuinzone aan de rondweg van het bedrijventerrein.



Principekaart deelgebied 3

Eenduidige volumewerking met een zichtbare en heldere representatieve gevel

Eenduidige volumewerking met een etalagefunctie richting de openbare ruimte.

Een eenvoudig materialen pallet met zorgvuldige detailllering en accenten

Eenduidige volumewerking met zichtbare representateive gevel

Architectuur

Beeldkwaliteitsniveau

- duurzaamheidsmaatregelen worden geïntegreerd met de architectuur, zoals pv-panelen;
- representatieve gevels zijn hoogwaardig, terwijl bijgebouw(delen) een eenvoudig karakter hebben;
- massawerking van de gebouwen is eenduidig en samenhangend per bedrijfskavel. Verspringing van de gevellijnen wordt beperkt;
- een samenhangend gebouwensemble door bijgebouwen en ondersteunende bebouwing sluiten aan op de architectuur van het hoofdgebouw.

Reclame uitingen

- integreren in het ontwerp van het gebouw;
- losstaande reclamezuilen zijn verboden;
- ondergeschikt aan architectonische uitdrukking;
- reclame ondersteunende verlichting is buiten openingstijden verboden;
- lichtbakken aan randen bedrijventerrein verboden.

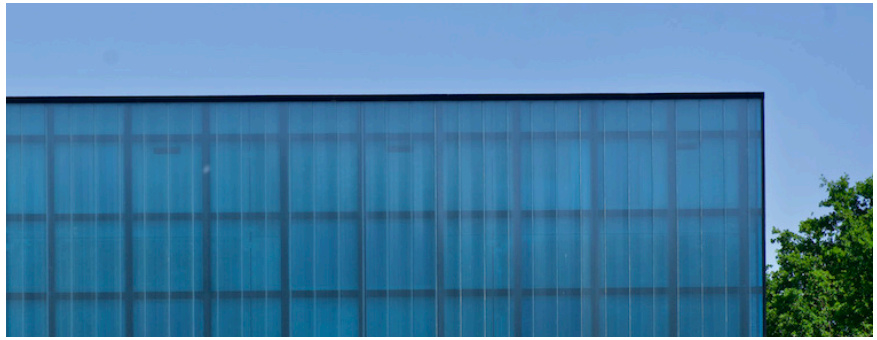
Dakvorm

- eenvoudige dakvormen door gebruik van platte daken.

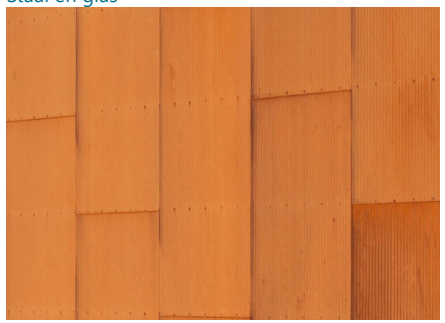
Materiaal en kleurstelling

- natuurlijke materialen en lichte kleurstellingen (wit, bruin, oranje en groen);
- donkere kleuren worden terughoudend gebruikt als architectuuraccent;
- moderne uitstraling met het gebruik van glas, hout en staal;
- voor gebouwgevels gelegen tegen de randen richting het landschap is een uitvoering als groengevel gewenst.

Een vliesgevel als representatieve gevel



Staal en glas



Gevelmateriaalritmiek passend bij schaal van het gebouw

Openbare ruimte

Bosschages

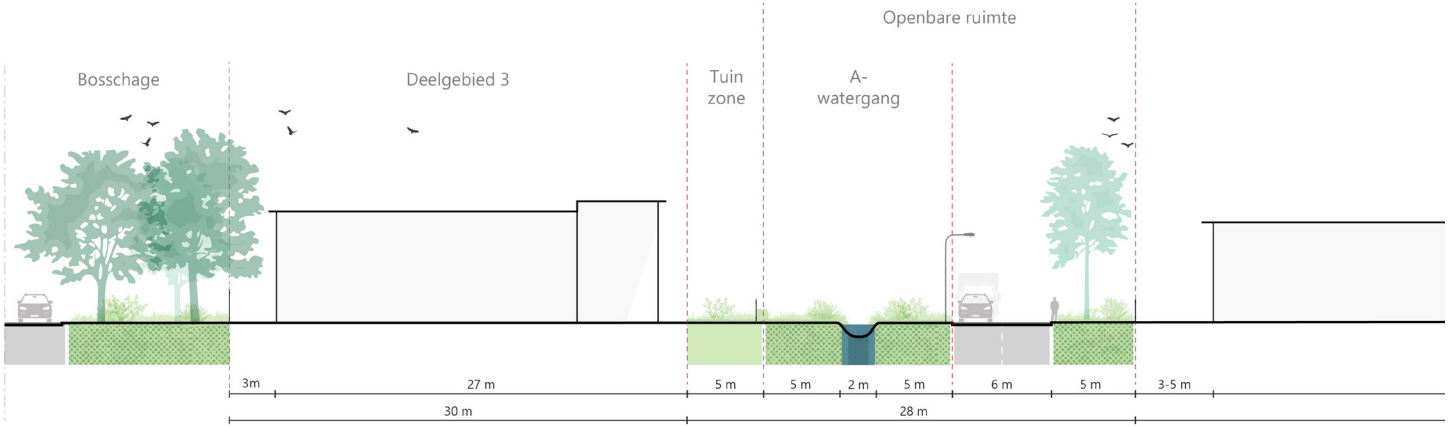
- het bedrijventerrein krijgt aan de westzijde een groene rug. Deze bestaat uit een mogelijke waterbergingzone inclusief bosschage;
- de bosschage wordt voorzien tegen de bedrijfskavels aan en houdt deze uit het zicht;
- plant de bosschagezone aan met 1e orde bomen, heesters, en ondervegetatie.

Overgang naar deelgebied 5

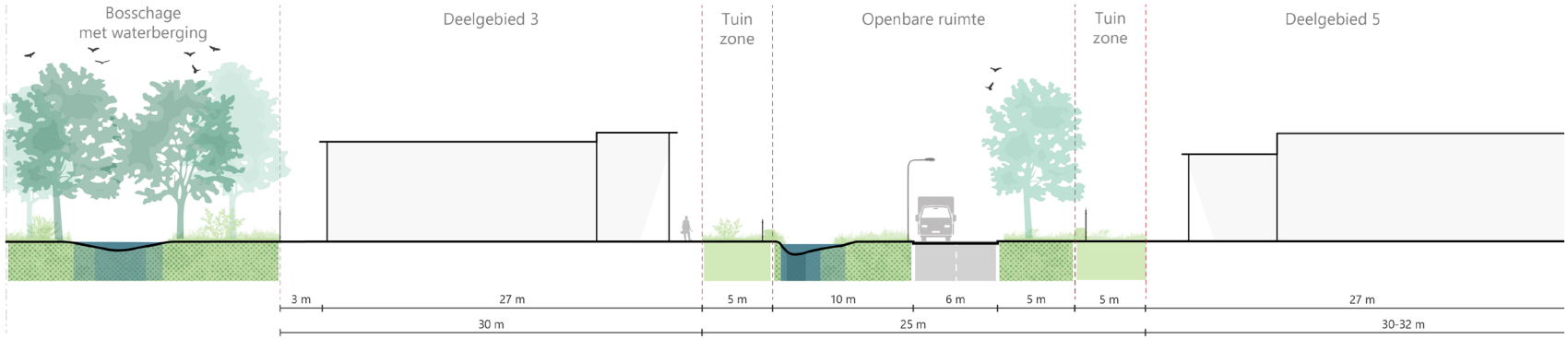
- de groene as met watergang wordt hoogwaardig ingericht met een functie voor ecologie, water en klimaat. Dit draagt bij aan de belevingswaarde. Daarvoor krijgt de watergang aan de noordzijde een natuurvriendelijke oever;
- de wegbermen worden voorzien van een enkelzijdige laan conform doorsnede 3 en 4. De onderbegroeiing is hoogwaardig en meerlaags met kwaliteiten voor insecten.

Rust- en zitplekken gecombineerd met ecologische voorzieningen (insectenhotel)

Halfverharding voor infiltratie van regenwater



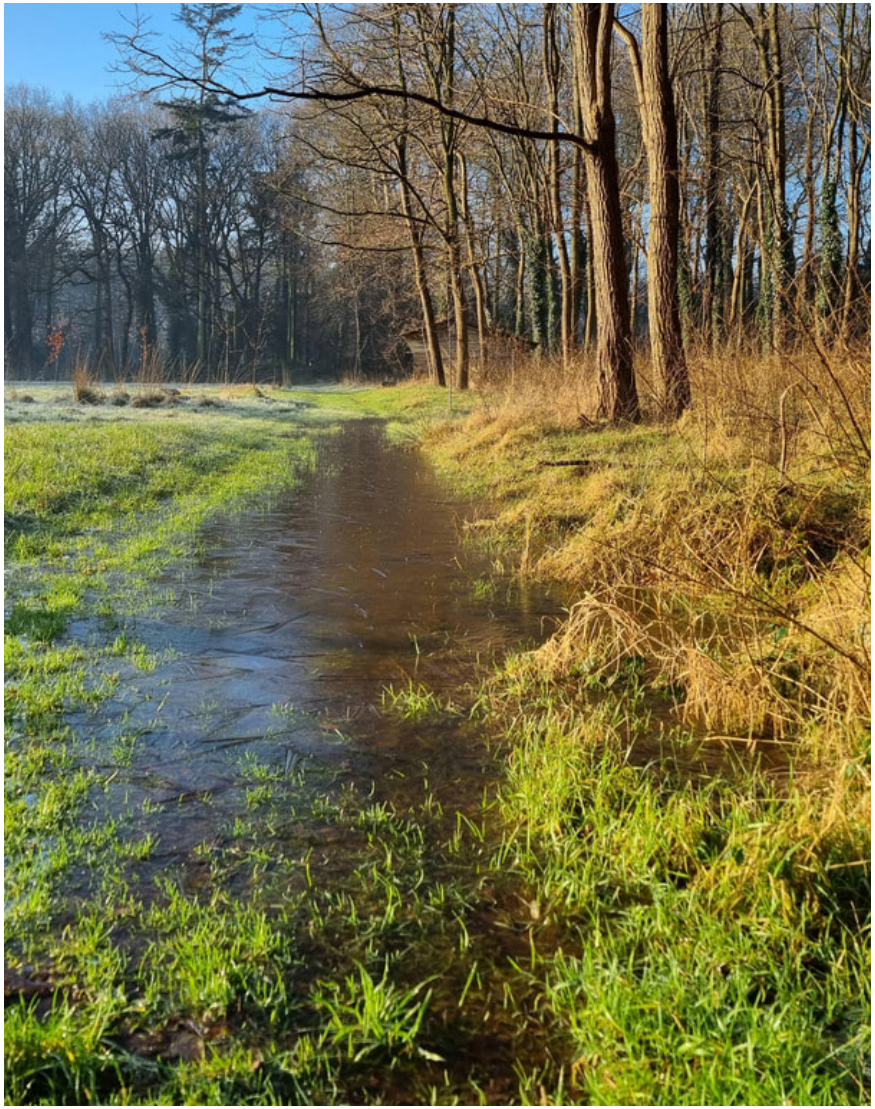
Doorsnede 3: Vanuit de Brijstroetweg naar deelgebied 6



Doorsnede 4: Zuidrand naar deelgebied 6

Bomenlaan met biodiverse onderbeplanting tussen deelgebied 4 en deelgebied 6

Ecologische zone tussen deelgebied 4 en deelgebied 6



Bosschage met waterretentie aan de Brijstroetweg

3.7 Deelgebied 4

Terreininrichting

Footprint gebouw

- maximaal bouwvlak volgt kavelgrenzen met uitzondering van noordelijke kop.

Representatieve gevel

- representatieve gevel kijkt uit over het bedrijventerrein;
- gebouwgevel vult de rooilijn minimaal met 50 % en maximaal 70 %.

Opslag

- opslag wordt achter het hoofdgebouw voorzien en is niet zichtbaar vanaf de Nijkerkerstraat.

Bebouwingspercentage

- minimaal bebouwingspercentage 30 %.

Bouwhoogte

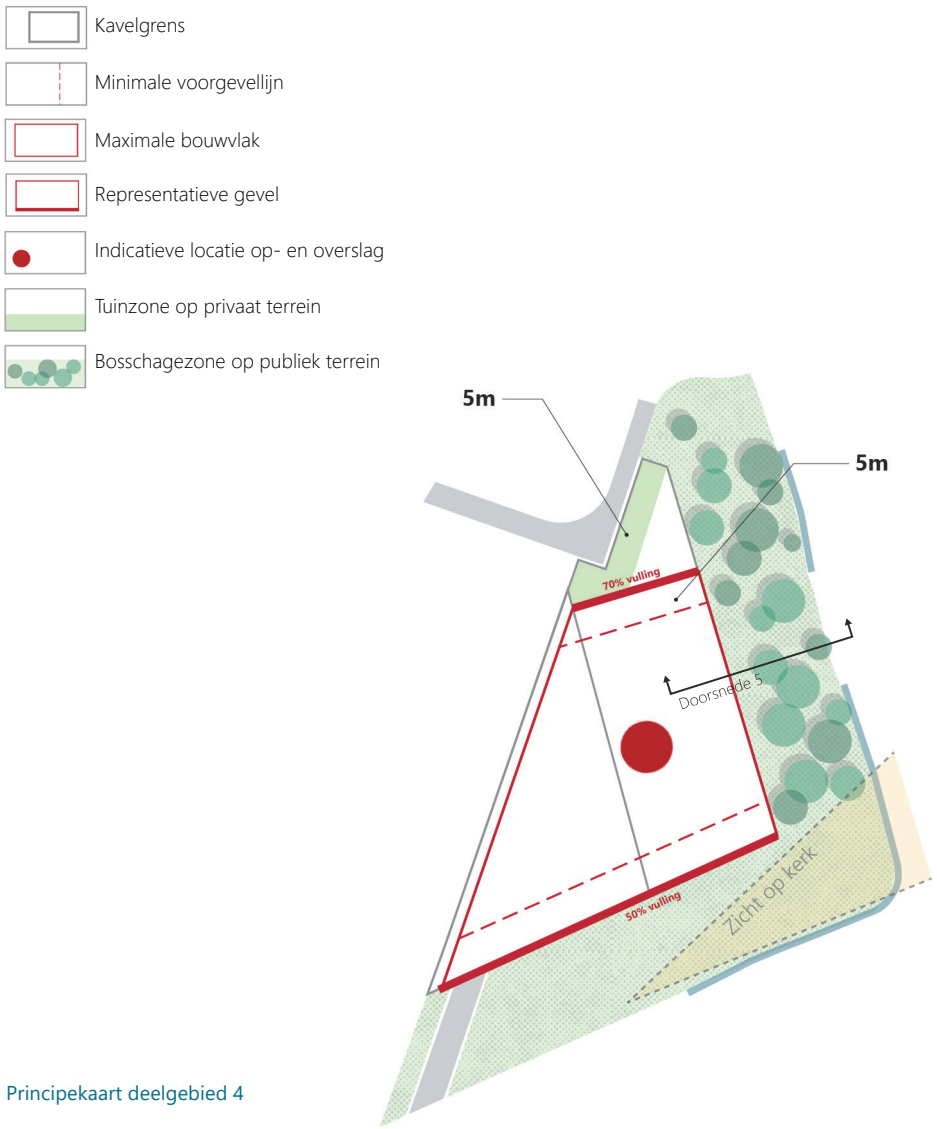
- maximale nokhoogte van 10 meter.

Randen

- herkwerken moeten gecombineerd worden met een haag van ten minste 1,0 meter. De haag wordt aan de buitenzijde van het terrein voorzien met het hekwerk aan de binnenzijde van de kavel.

Architectuur

- de beeldkwaliteitsregels voor de architectuur aan de noordzijde van deelgebied 4 zijn identiek aan deelgebied 3. Voor de zuidzijde zijn aparte beeldkwaliteitsregels opgesteld op basis van de kwaliteit van het lint aan de Nijkerkerstraat.



Principekaart deelgebied 4

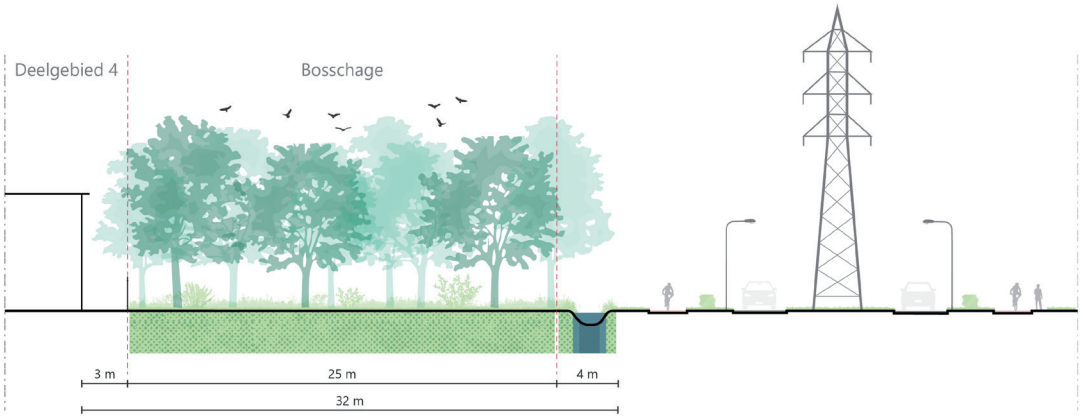
Openbare ruimte

Bosschages

- plant de bosschagezone aan met 1e orde bomen, heesters, en ondervegetatie.

Bosrand

- de brede groene zone van 25 meter bestaat al grotendeels uit bosplantsoen. Door het zo aan te vullen met bomen wordt het bedrijventerrein afgeschermd;
- onderzoek meekoppelkansen bij het realiseren van een wandelpad in deze bosrand;
- aan de Nijkerkerstraat worden in de groene zoom geen houtopstanden voorzien in verband met doorgaand zicht op de kerk en om aan te sluiten op de open groene rand langs de Nijkerkerstraat.



Doorsnede 5: Genomen over de bosrand richting Henslare

Bosrand met mogelijkheden om een wandelpad te realiseren aan de Henslare

Architectuur Nijkerkerstraat

Beeldkwaliteitsniveau

- duurzaamheidsmaatregelen worden geïntegreerd met de architectuur, zoals pv-panelen;
- representatieve gevels zijn hoogwaardig;
- In de rooilijn naar de Nijkerkerstraat mag enkel maximaal 50% gevuld worden met een representatieve gevel om te zorgen voor een samenhang met de naastgelegen bebouwing aan de Nijkerkerstraat.

Reclame uitingen

- integreren in het ontwerp van het gebouw;
- losstaande reclamezuilen zijn verboden;
- ondergeschikt aan architectonische uitdrukking;
- reclame ondersteunende verlichting is buiten openingstijden verboden;
- lichtbakken aan randen bedrijventerrein verboden.

Dakvorm

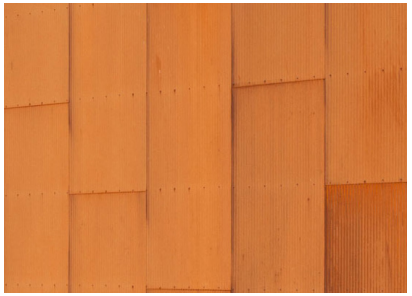
- Het hoofdgebouwen krijgen een verbijzondering van het dakvlak door het gebruik van één of meerdere kappen.
- eenvoudige dakvormen door gebruik van platte daken is toegegestaan in het bijgebouw, bij voorkeur een verbijzondering in het dakvlak wat overeenkomstig is met de gebouwen aan de Nijkerkerstraat.

Materiaal en kleurstelling

- natuurlijke materialen en kleurstellingen (geel, oranje, wit en bruin);
- landelijke uitstraling bereiken door het gebruik van glas, hout en staal.

Houten voorgevel en stal typologie als hoofdgebouw

Baksteen en glas met verbijzondering in het dak



Gevelmateriaalritmiek passend bij schaal van het gebouw

3.8 Deelgebied 5

Terreininrichting

Footprint gebouw

- maximaal bouwvlak volgt kavelgrens langs de ruggen. Andere zijdes geldt een minimale afstand van 5 meter vanaf de kavelgrens.

Representatieve gevel

- minimaal 50 % van de aangegeven rooilijn vullen met representatieve gevels;
- de representatieve gevels realiseren op de aangegeven locaties en belijning. Een verdiepte ligging van de representatieve gevel is enkel toegestaan wanneer dit aangegeven is op de afbeeldingen.

Opslag

- op- en overslag in de buitenruimte achter het hoofdgebouw.

Bebouwingspercentage

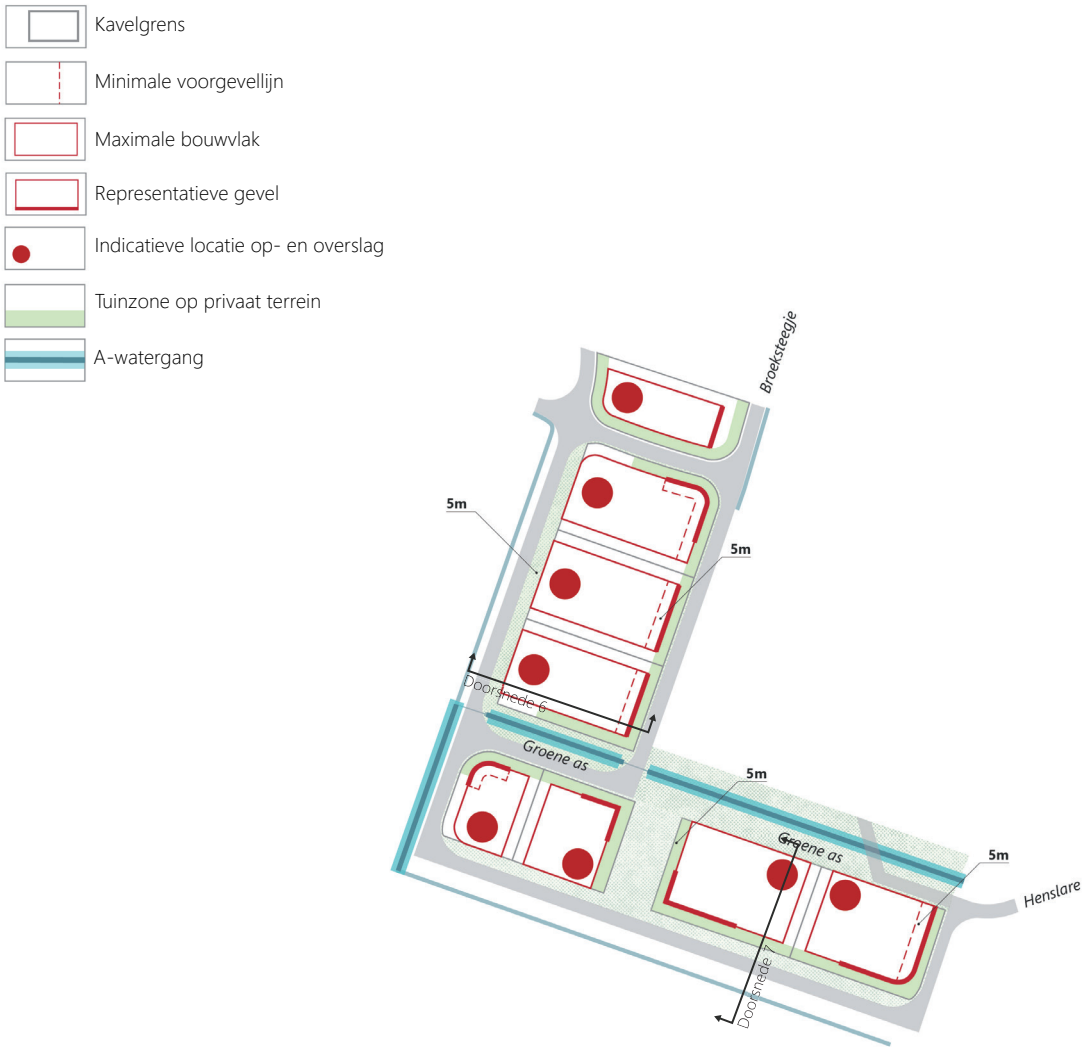
- minimaal bebouwingspercentage 35 %.

Bouwhoogte

- maximaal nokhoogte van 10 meter.

Randen

- combineer een groenzone of tuinzone met het beoogde wandelrondje.



Principekaart deelgebied 5

Markante en speelse gevel met natuurlijke elementen

Subtiel en speels gebruik van gevelmateriaal texturen

Subtiel en speels gebruik van gevelmateriaal texturen

Ritmiek, natuurlijke materialen en de menselijke maat

Architectuur

Beeldkwaliteitsniveau

- warme, landelijke uitstraling met een speels karakter;
- hoog beeldkwaliteitsniveau;
- gebouwgevels zijn expressief uitgevoerd met aandacht voor de menselijke maat. Dit betekent dat de ritmiek en maatvoering van gevelelementen kleinschalig en speels is uitgevoerd;
- de detaillering en aansluitingen zijn accenten in de architectuur;
- duurzaamheidsmaatregelen worden geïntegreerd met de architectuur, zoals pv-panelen.

Reclame uitingen

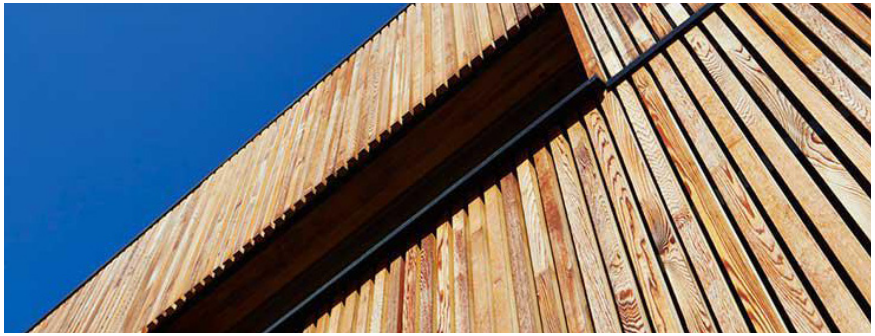
- integreren in het ontwerp van het gebouw;
- reclame ondersteunende verlichting is buiten openingstijden verboden;
- ondergeschikt aan architectonische uitdrukking;
- lichtbakken aan randen bedrijventerrein verboden.

Dakvorm

- speelse uitvoering van de dakvormen met minimaal één kap per gebouw.

Materiaal en kleurstelling

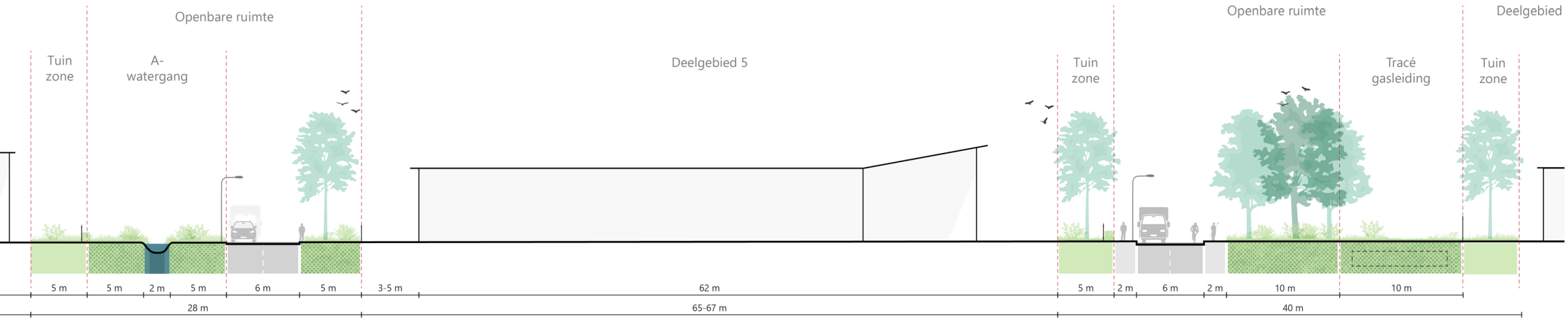
- natuurlijke materialen en lichte kleurstellingen (geel, oranje, wit en bruin);
- donkere kleuren worden terughoudend gebruikt als architectuuraccent;
- landelijke uitstraling bereiken door het gebruik van glas, baksteen en hout;
- staal wordt alleen gebruikt als accent in de gevel, bijvoorbeeld als daktrim of latei.



Warme materialen en kleuren met een verfijnde detaillering

Steen in orthogonaal verband

Warme kleuren baksteen, fijnmazigheid reliëf



Doorsnede 6: Genomen van deelgebied 3 naar 6

Openbare ruimte

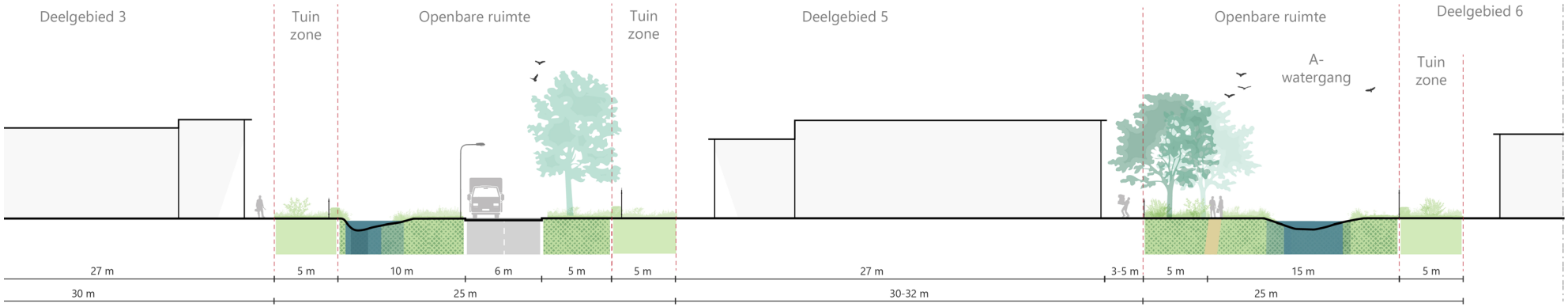
Overgang naar deelgebied 3

- de groenassen worden ingericht met hoge grassen en/of kruiden en struiken. De watergang krijgt aan de noordzijde een natuurvriendelijke oever;
- de berm van de weg wordt voorzien van bomen aan de oost- en noordzijde en meerlaagse onderbeplanting.

Kruidenrijke onderbeplanting op het bedrijventerrein

Overgang naar deelgebied 6

- de groene strook langs het Broeksteegje wordt voorzien van struiken en/of hoog gras. Bomen tot eerste orde hoogte zijn toegestaan, mits het zicht op bebouwing van deelgebied 6 in stand blijft;
- de groenstrook ten noorden van de zuidelijke kavels worden voorzien van een watergang. Deze watergang heeft een natuurlijk karakter met hoge grassen en struiken. Mogelijk wordt deze groenstrook met watergang voorzien van een ecologische oever en waterretentie.



Doorsnede 7: Vanuit deelgebied 3 naar deelgebied 6

Kruidenrijke onderbeplanting afwisselend met hoge grassen

Gevarieerde aanplant van onderbegroeiing en accentbomen

Bloem- en kruidenrijke bermen op het bedrijventerrein

Ecologische oever met waterretentie in de groene as die aansluit op de waterstructuur.

3.9 Deelgebied 6

Terreininrichting

Bouwvlak

- afstand tussen bouwvlakken is minimaal 8 meter. Per kavel is het bouwvlak op 4 meter afstand tot de kavelgrens voorzien.

Representatieve gevel

- hoekkavel krijgt een driezijdige representatieve gevel;
- voor de plaatsing van de representatieve gevels zijn een minimale en maximale ligging ten opzichte van de kavelrand aangegeven;
- de representatieve gevel is ten minste 50 % en maximaal 70 % van de bouwvlakbreedte.

Opslag

- zie indicatieve locaties voor opslag in de buitenruimte;
- het streven is dat de op- en overslag uit het zicht van de openbare ruimte plaatsvindt.

Bebouwingspercentage

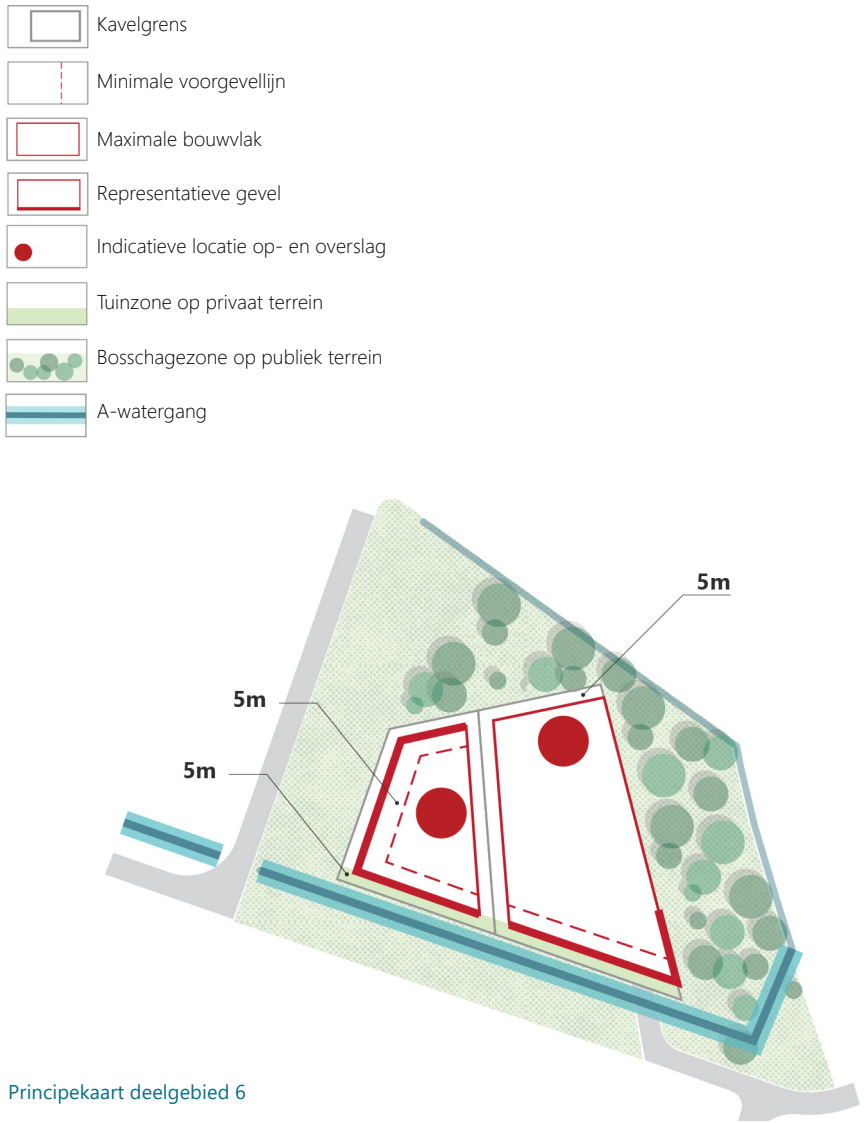
- minimaal bebouwingspercentage 30 %.

Bouwhoogte

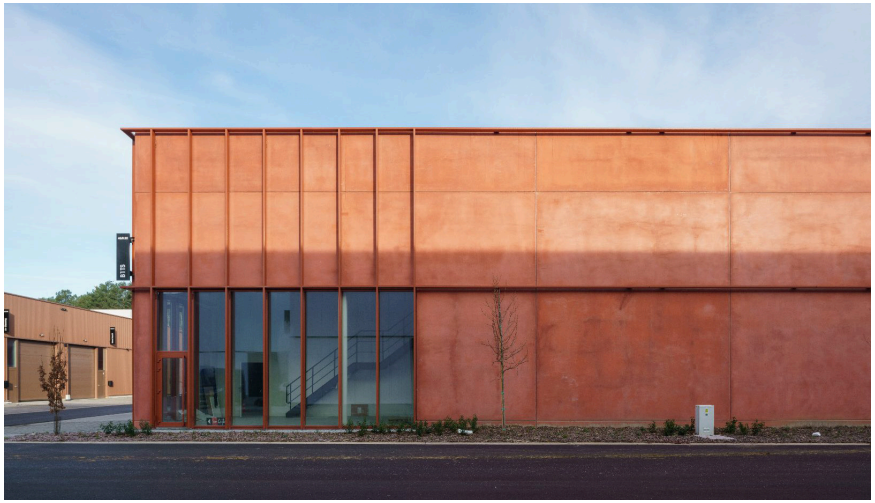
- maximale nokhoogte van 10 meter.

Randen

- tuinzone van 5 meter diep voorzien aan de openbare ruimte van het bedrijventerrein inclusief haag van 1,0 meter.



Principekaart deelgebied 6



Representatieve gevel met verbijzondering met glaspartij

Transparante gevel met een menselijke schaal aan de representatieve zijde

Transparante plint met subtiele representativiteit in de opbouw aan een groene tuinzone

Glooiende hoekafrondingen zorgen voor hoogwaardig beeld en benadrukken hoekfunctie

Deelgebied 6

Architectuur

Beeldkwaliteitsniveau

- intieme, moderne uitstraling met een speels karakter dat aansluit op deelgebied 5;
- gebouwgevels worden expressief uitgevoerd met aandacht voor de menselijke schaal door de detaillering en materiaalkeuze. Schaal- en maatvoering in de gevelopbouw is kleinschalig;
- duurzaamheidsmaatregelen worden geïntegreerd met de architectuur, zoals pv-panelen;
- hoge beeldkwaliteit bebouwing.

Reclame uitingen

- integreren in het ontwerp van het gebouw;
- ondergeschikt aan architectonische uitdrukking;
- lichtbakken aan randen bedrijventerrein verboden.

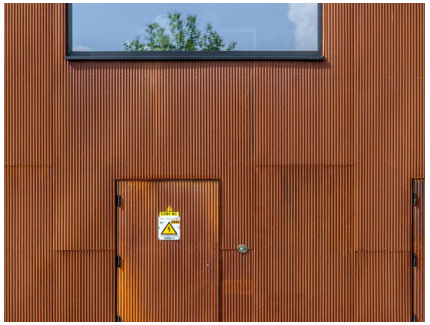
Dakvorm

- uitvoering met één of meerdere kappen is toegestaan maar is niet verplicht.

Materiaal en kleurstelling

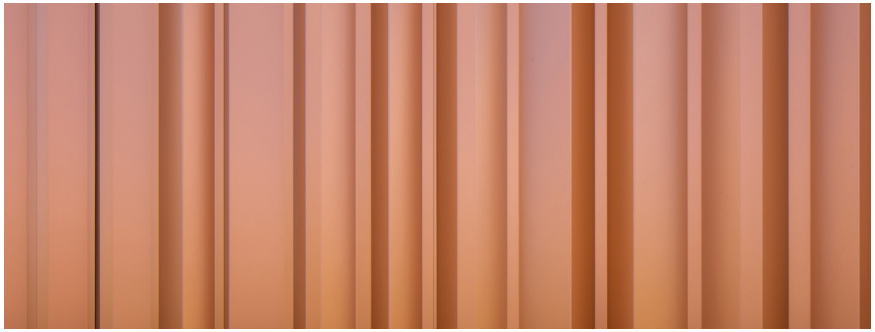
- qua materialisering wordt aangesloten op moderne, stoere uitstraling van deelgebied 4;
- natuurlijke materialen en kleurstellingen (geel, oranje, wit en bruin);
- landelijke uitstraling bereiken door het gebruik van glas, baksteen, hout en staal.

Witte beplating met reliëfwerking



Zorgvuldige architectonische integratie

Reliëf- en textuurwerking



Reliëf in de beplating en het gevelmateriaal

Openbare ruimte

Overgang naar deelgebied 5

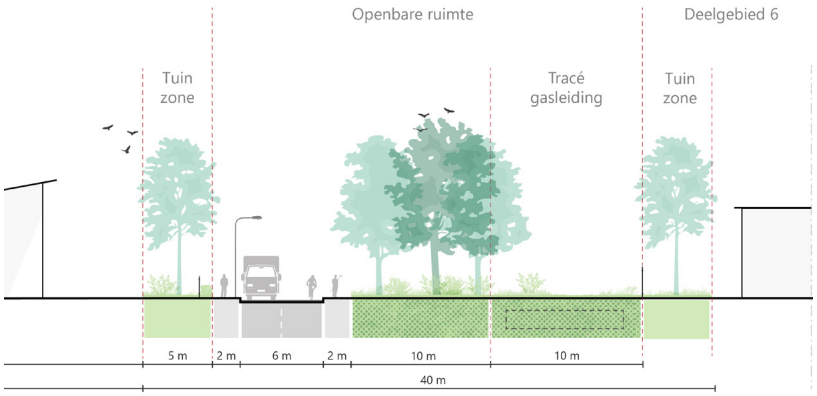
- de groene strook langs het Broeksteegje wordt voorzien van struiken en/ of hoog gras. Bomen tot eerste orde hoogte zijn toegestaan, mits zicht op bebouwing van deelgebied 6 in stand blijft;
- de groenstrook ten noorden van de zuidelijke kavels is voorzien van een watergang. Deze watergang heeft een natuurlijk karakter met hoge grassen en struiken. Mogelijk wordt deze groenstrook met watergang voorzien van een ecologische oever en waterretentie.

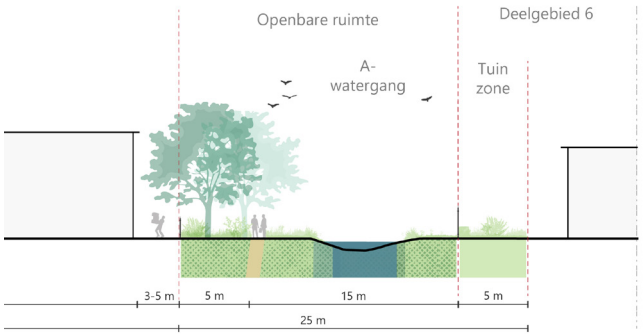
Bosschages

- plant de bosschagezone aan met 1e orde bomen, heesters, en ondervegetatie.

Waterretentie zone

- ten noorden van de kavels is een waterretentiezone voorzien;
- beplanting rond de waterretentie bestaat uit hoge (natte) grassen en kruidgewassen. Dit wordt afgewisseld met struiken en bomen van verschillende orde grootte.





Witteveen+Bos Raadgevende
ingenieurs B.V. | Deventer
Daalsesingel 51c
Postbus 24087
3502 MB Utrecht
+31 (0)30 765 19 00
www.witteveenbos.com