



# Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Ecofactorij

Handreikingen ruimtelijke kwaliteit en gebiedsgericht welstandskader

4 juni 2012



## Welkom op de Ecofactorij!

Het bedrijventerrein De Ecofactorij wordt via de Zupthensestraat prima ontsloten op de A1 en de A50, maar ook op de stad Apeldoorn. Apeldoorn is een groene en duurzame stad en dat willen we laten zien; ook op de Ecofactorij. De ligging bij het landgoed Woudhuis is aanleiding om op het bedrijventerrein ook groen te maken. Daarom vragen we aan U als ondernemer om een deel van de kavel groen in te richten en Uw bouwplan zo duurzaam mogelijk te maken. Zodat we samen een duurzaam en efficiënt bedrijventerrein maken. Het groene deel van de kavel helpt U trouwens ook om droge voeten te houden, aangezien hier ook de waterberging is voorzien.

Een deel van onze ambities is vastgelegd in het Bestemmingsplan, bijvoorbeeld in de vorm van een minimaal percentage te realiseren groen en water op de kavel, parkeernormen en een maximum bouwhoogte. Daarnaast wordt U middels een puntensysteem beloond voor maatregelen die de duurzaamheid van het gebouw verhogen.

U krijgt op de Ecofactorij ook te maken met een welstandsbeoordeling van Uw bouwplan, als onderdeel van de omgevingsvergunning. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de kwaliteit van Uw gebouw, maar ook naar de inrichting van Uw kavel. Dit Beeldkwaliteitsplan vormt daarbij het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (de Apeldoornse welstandscommissie)

Om U te helpen bij de inrichting van Uw kavel op de Ecofactorij, wordt er in dit boekje een aantal tips gegeven in de vorm van handreikingen. Hiermee willen we U helpen om Uw plan op een goede manier in te passen in de Ecofactorij. Tegelijkertijd helpt U mee om de Ecofactorij als totaal een hoogwaardige en duurzame uitstraling te geven.

## Leeswijzer

In Deel 1 leest U meer over de ligging van het gebied, over de kaders, de juridische status van dit Beeldkwaliteitsplan en het proces. In deel 2 leest U over de opzet en ambities van het bedrijventerrein; het stedenbouwkundig plan. Ook worden in dit deel Handreikingen gegeven voor Uw gebouw en de inrichting van Uw kavel. Deel 3 is het formele welstandskader, het toetsingskader voor de CRK.

# inhoud

<b>1.0 </b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>7</b>
1.1	Gebiedsbeschrijving .....	7
1.2	Kaders .....	7
1.3	Opgaven .....	7
1.4	Juridische status Beeldkwaliteitplan .....	8
1.5	Procesmatige borging .....	8
<b>2.0 </b>	<b>Handreikingen Ruimtelijke Kwaliteit .....</b>	<b>9</b>
2.1	Ambities voor de Ecofactorij .....	11
2.2	Hoofdopzet: raamwerk .....	13
2.3	Handreikingen voor de kavels .....	15
<b>3.0 </b>	<b>Gebiedsgericht welstandskader .....</b>	<b>21</b>
3.1	Inleiding .....	23
3.2	Beoordelingskaders bouwplannenwerkwijze .....	24
3.3	Welstandsthema .....	25
3.4	Welstandsniveaus .....	26
3.5	Beeldkwaliteitscriteria ontwikkeling Ecofactorij .....	27
3.6	Welstandsthema en -niveau in de beheerfase .....	29



# 1.0 | Inleiding





# 1.0| Inleiding

## 1.1| Gebiedsomschrijving

Ten oosten van Apeldoorn ligt het bedrijventerrein de Ecofactorij. Het terrein biedt plaats aan relatief grote ondernemingen. Bij de ontwikkeling van de Ecofactorij staan twee thema's centraal: efficiency en duurzaamheid. In het kwaliteitsplan Ecofactorij is een serie aanbevelingen gedaan die moeten leiden tot de vestiging van ondernemingen die duurzaamheid en efficiency hoog in het vaandel hebben staan. Bedrijven die op deze punten goed scoren worden aan de hand van een milieupuntensysteem financieel beloond.

Doordat 30% van de oppervlakte van de bedrijfskavels voor groen en water is ingeruimd zullen deze het functioneren en het beeld van de Ecofactorij mede gaan bepalen. Voor een verantwoorde waterhuishouding en een aantrekkelijke landschappelijke presentatie en terreininrichting kunnen punten worden verdiend.

Inmiddels zijn voor ca. de helft van de kavels op de Ecofactorij plannen gemaakt. Hierbij blijkt dat de verschillende spelregels een kritische interpretatie vereisen om tot gedegen en aansprekende terreinplannen te komen. De eerste ervaringen hebben geleerd dat het raadzaam is om bij het ontwerpen van een bedrijfsgebouw van het begin af aan ook aan de terreinopzet, de landschappelijke inbedding en de waterhuishouding te schetsen.

## 1.2| Kaders

Vanuit het structuurplan voor het stedelijk gebied waarin de ambities voor de stad tot 2020 zijn geformuleerd. Hierin is duurzaamheid als rode draad opgenomen. Diezelfde duurzaamheid is ook speerpunt uit de strategische economische beleidsvisie. In deze visie is de duurzaamheid vertaald naar het geschikt maken van de Ecofactorij voor bedrijven met een ruimtebehoefte van minder dan drie hectare en voor bedrijven uit andere bedrijfscategorieën zoals logistieke bedrijven.

Het gemeentelijk groenbeleid is vastgelegd in de Groene Mal, welke het groene kader vormt voor andere functies. Bedrijventerrein Ecofactorij is gelegen aan van de groene wiggen uit het plan. Deze groene wig Zonnehoeve vormt een verbinding tussen het landgoed Woudhuid en de stad. Daarnaast maakt de Zutphensestraat onderdeel uit van de lanenstructuur.

Basis voor de ontwikkelingen is het bestemmingsplan en de in dit boekje vastgelegde Handreikingen Ruimtelijke Kwaliteit. Deze zijn gebaseerd op de elementen die betrekking hebben op de beeldkwaliteit uit het 'Kwaliteitsboek Ecofactorij' en op de 'Spelregels voor landschappelijke inpassing'.

## 1.3| Opgaven

Belangrijke doelstellingen voor de Ecofactorij zijn:

- de ontwikkeling van een duurzaam en efficiënt bedrijventerrein.
- het versterken en behouden van de aanwezige kwaliteiten van het plangebied als schakel tussen de groene wig van Zonnehoeve/Groot Schuilenburg/Woudhuis/Bussloo en het landelijk gebied

De ontwikkeling van de Ecofactorij is een aantal jaren geleden begonnen en nadert momenteel zijn voltooiing. Tijdens deze uitvoering is het vigerende bestemmingsplan verouderd. Gekoppeld aan de actualisatie van het bestemmingsplan Ecofactorij worden de beeldkwaliteitseisen opnieuw tegen het licht gehouden. Hierbij worden vooral de doelstellingen en ambities ten aanzien van de beeldkwaliteit benoemd. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt daarmee het bestaande boekje 'Spelregels voor landschappelijke inpassing'.

## 1.4| Juridische status beeldkwaliteitsplan

Dit Beeldkwaliteitsplan vormt een integraal kader voor een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen, de openbare ruimte én hun onderlinge samenhang. Dit wordt enerzijds bereikt met behulp van een 'Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit' en anderzijds ook door middel van regels. Dit onderscheid wordt nu nader toegelicht.

### *Handreiking*

In hoofdstuk 2 is de ambitie voor de beeldkwaliteit van Ecofactorij beschreven in de vorm van een Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit. Een Handreiking helpt bij het maken van plannen en ontwerpen die passen binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. Het geeft vooral inspiratie en reikt aanbevelingen, suggesties en ideeën aan om tot mooie en haalbare plannen te komen. Een Handreiking prikkelt, stimuleert en enthousiasmeert en is een echt hulpmiddel voor iedereen die aan de slag gaat met de ontwikkeling en beheer van Ecofactorij.

### *Regels*

De Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit is een belangrijk instrument bij de verdere ontwikkeling en beheer van bedrijventerrein Ecofactorij. Toch is dat niet voldoende. De wetgeving vraagt namelijk ook regels om zo voldoende rechtszekerheid te geven aan alle belanghebbenden. Daarom is de ambitie van de Handreiking waar nodig vertaald in het bestemmingsplan en in hoofdstuk 3 van dit Beeldkwaliteitsplan, waarin het welstandskader is verwoord.

## 1.5| Procesmatige borging

### *Samenwerking*

Het werken op basis van een Handreiking vraagt om een heldere procesmatige borging gericht op samenwerking tussen de gemeente, de initiatiefnemers en de ontwerpers. Deze samenwerking moet leiden tot probleemloze vergunningprocedures, het maken van goede plannen en het borgen van de ruimtelijke samenhang tussen alle ontwikkelingen in het gebied.

Voor de begeleiding en afstemming van de verschillend opgaven wordt een begeleidingsteam aangesteld. Dit team heeft een samenbindende en stimulerende rol bij de planbegeleiding, gericht op samenhang en kwaliteit van de architectuur en een goede relatie met het openbaar gebied. Het "Beeldkwaliteitplan Ecofactorij" is het inhoudelijk kader voor het begeleidingsteam.

Vertegenwoordigd in het begeleidingsteam zijn een stedenbouwkundige en een ontwerper openbare ruimte van de gemeente Apeldoorn.

### *Uitgifteteam*

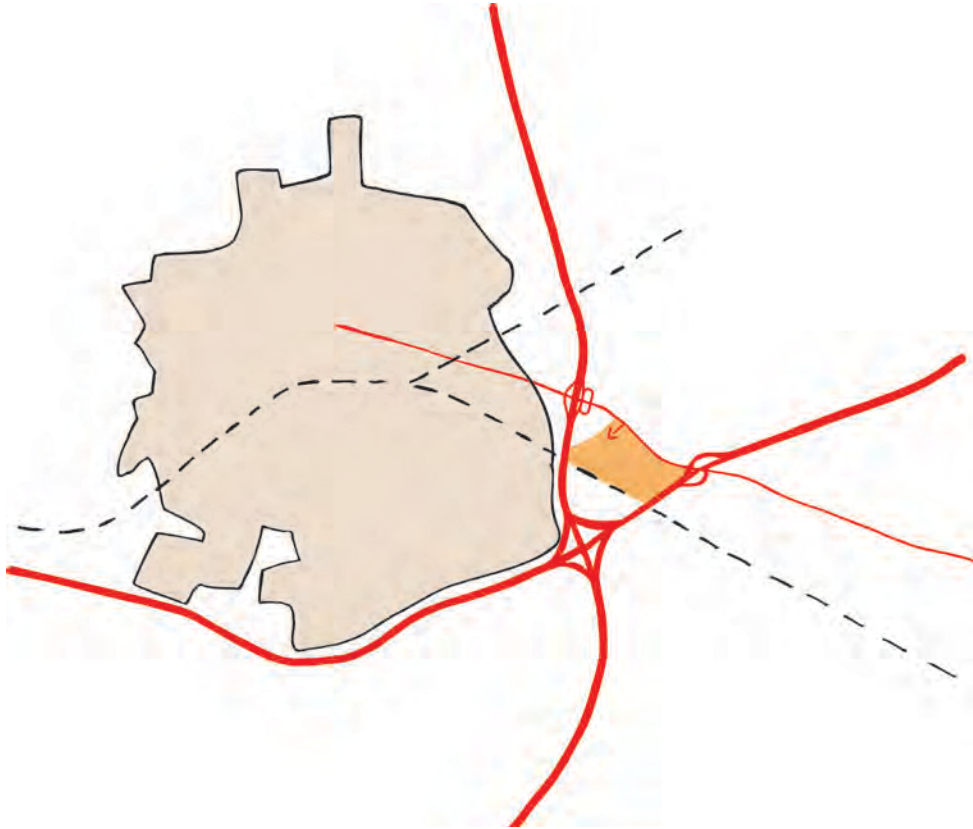
Het uitgifteteam is belast met de acquisitie, beoordeling van potentiële bedrijven en het opstellen van de contracten op basis van de uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in het kwaliteitsplan. Met bedrijven die belangstelling hebben zal een gesprek plaatsvinden waarbij ingegaan wordt op de verschillende onderdelen van het kwaliteitsplan. Er wordt getoetst of bedrijven willen en kunnen voldoen aan de randvoorwaarden zoals die zijn vastgelegd in het zogenaamde vestigingspakket. Dit leidt tot een eerste beoordeling of vestiging tot de mogelijkheden behoort. Vervolgens wordt beoordeeld in hoeverre opties uit het zogenaamde pluspakket door het bedrijf worden ingevuld waarmee milieupunten kunnen worden behaald. Milieupunten kunnen leiden tot een restitutie van een gedeelte van de betaalde koopsom.



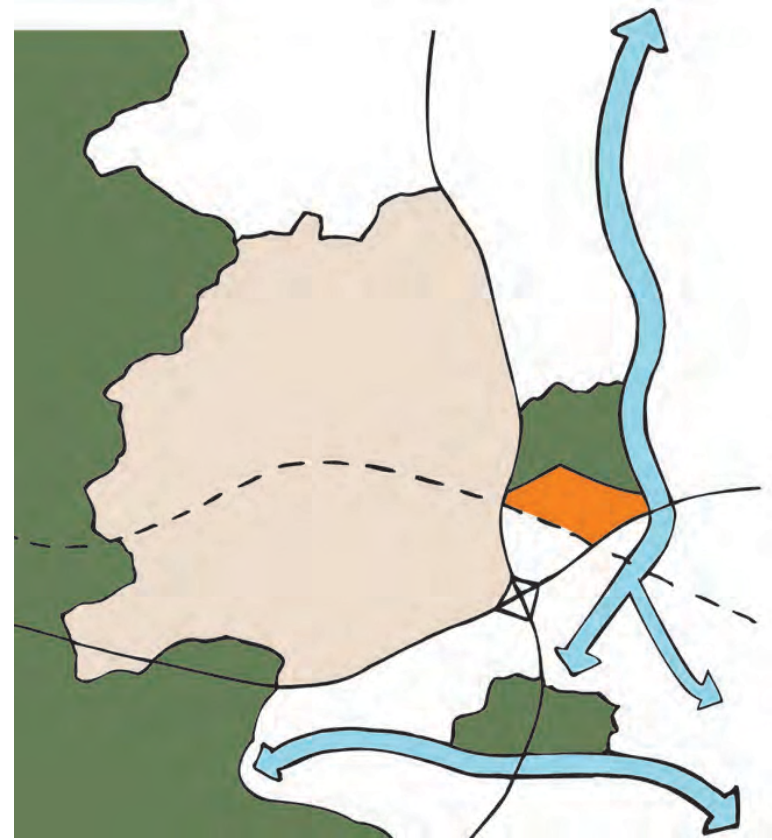




## 2.0| Handreikingen Ruimtelijke Kwaliteit



*ligging aan één van de entrees van Apeldoorn*



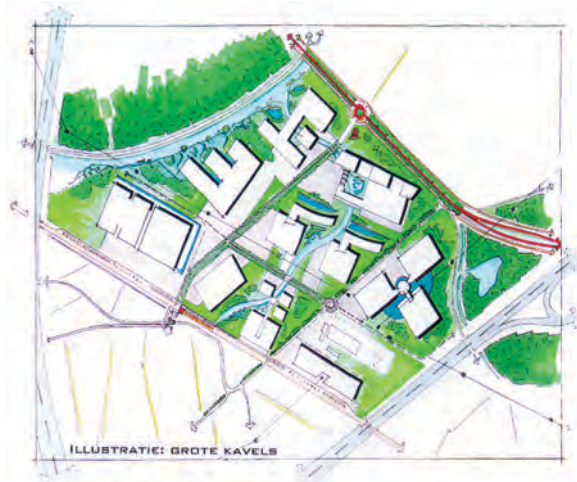
*ligging als schakel tussen grootschalige landschappelijke eenheden*

## 2.1 | Ambities voor de Ecofactorij

### *Context*

De Ecofactorij ligt zeer strategische ligging: middenin het land, nabij het kruispunt van de A1 en A50. Met twee afslagen is het bedrijventerrein via de Zutphensestraat te bereiken. Langs de zuidzijde van De Ecofactorij loopt de spoorlijn Apeldoorn-Zutphen.

De Ecofactorij wordt door groen en water omzoomd. Langs de westzijde van het terrein ligt bos en loopt de Woudhuizermark. Deze sloot voert water van De Maten af in de richting van Landgoed Het Woudhuis, dat ten noorden van de Zutphensestraat ligt. De oevers van deze sloot hebben een flauw profiel zodat ze in samenhang met het bos aan de westzijde een grotere ecologische betekenis hebben. De spoordijk is een droge ecologische verbinding. De taluds van snelwegen zijn grotendeels met eiken beplant. Onderlangs het talud van de A1 loopt een smalle waterloop die via een duiker uitmondt in de Groote Wetering. De Groote Wetering wordt als natte ecologische verbinding ontwikkeld.



voorbeeldverkaveling met grootschalige bedrijfsbebouwing

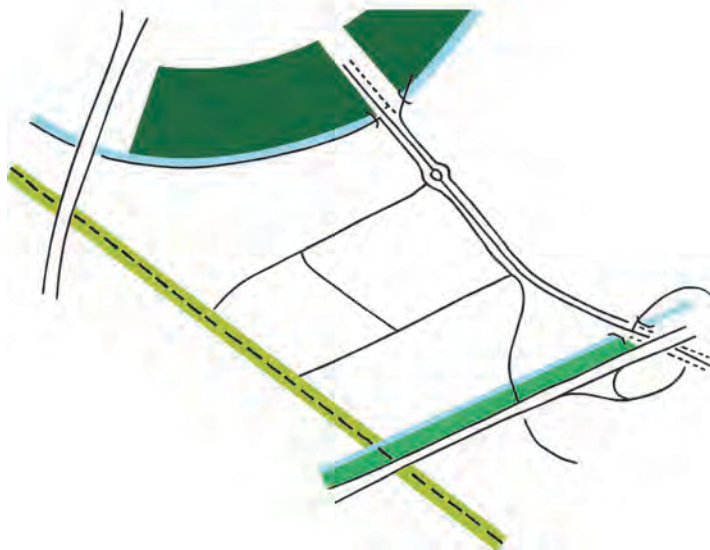
### *Doelstellingen*

Belangrijke doelstellingen voor de Ecofactorij zijn:

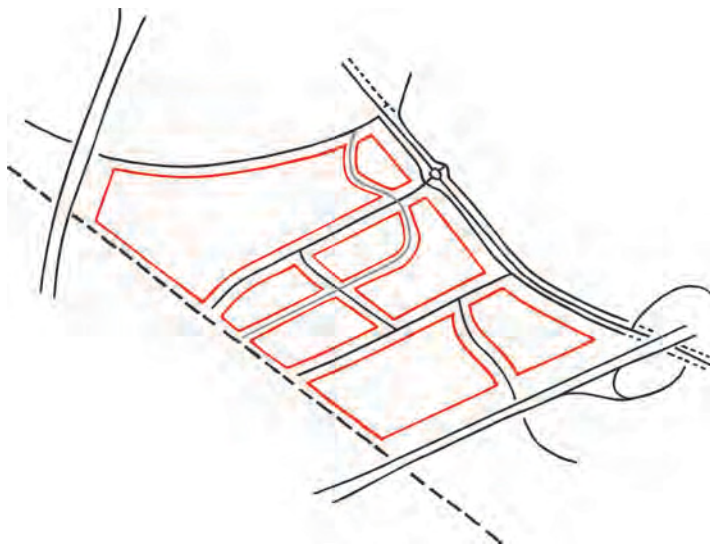
- de ontwikkeling van een duurzaam en efficiënt bedrijventerrein.
- het versterken en behouden van de aanwezige kwaliteiten van het plangebied als schakel tussen de groene wig van Zonnehoeve/Groot Schuilenburg/Woudhuis/Bussloo en het landelijk gebied

Om de eerste doelstelling te verwezenlijken, worden aanbevelingen gedaan die moeten leiden tot de vestiging van ondernemingen die duurzaamheid en efficiency hoog in het vaandel hebben staan.

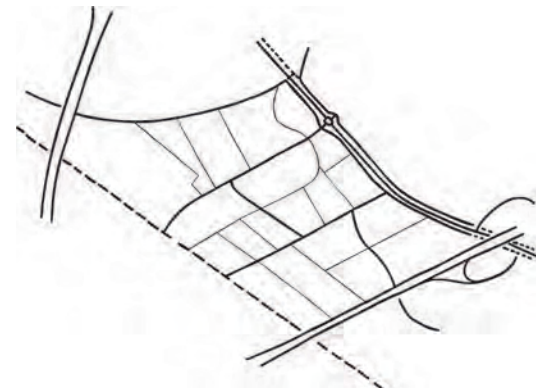
Om de tweede doelstelling te ondersteunen, wordt gesteld dat 30% van de bedrijfskavels groen moet worden ingericht, omdat de bedrijfskavels in belangrijke mate het beeld bepalen. Hierbij zijn met name een verantwoorde waterhuishouding en een aantrekkelijke landschappelijke presentatie en terreininrichting van belang.



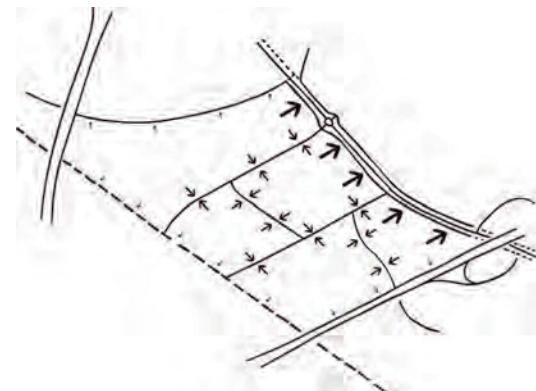
groene randen als onderdeel van het landschappelijk raamwerk



rooilijnen (afstand bebouwing tot de weg in Bestemmingplan vastgelegd)



ontsluitingsstructuur en verkaveling



oriëntatie



groen casco - lanen

## 2.2| Hoofdopzet: raamwerk

### Ontsluiting

Het is de ambitie om een efficiënt en duurzaam bedrijventerrein in te richten. Er zijn daarom zo min mogelijk wegen aangelegd. De ventweg langs de Zutphensestraat is tot aan het viaduct onder de A1 doorgetrokken. De ventweg is zo de aanzet tot het doortrekken van het fietspad langs de Zutphensestraat richting Voorst en Zutphen. De centrale ontsluitingsweg Ecofactorij, die nu stopt voor het spoor, wordt te zijner tijd in zuidelijke richting doorgetrokken voor ontsluiting van bedrijventerrein Ecofactorij II. De IJsseldijk tussen Zutphensestraat en spoor is verbreed.

### Verkaveling

De Ecofactorij is opgezet voor bedrijven van minimaal 2 hectare. Het Bestemmingsplan biedt echter (beperkt) ruimte voor kavels voor de realisatie van een klein aantal kleinere bedrijven. Om het idee van grootschaligheid te behouden, worden de randen van het terrein vooral met grote bedrijven gevuld.

### Oriëntatie

Het bedrijventerrein vormt een schakel tussen de groene wig Zonnehoeve en het buitengebied. De nadruk ligt op een duurzame en landschappelijke uitstraling. De Ecofactorij is daarom niet in de eerste plaats bedoeld als zichtlocatie. De belangrijkste voorkant van het bedrijventerrein ligt langs de Zutphensestraat. Daarna volgen de centrale ontsluitingswegen en de zijwegen. De bebouwing is vooral op deze wegen georiënteerd.

### Openbare ruimte

Het is de ambitie om zoveel mogelijk bestaand groen te integreren in het plan, om zo een bijdrage te leveren aan het groene beeld van het bedrijventerrein. In het voormalige landbouwgebied staat een aantal waardevolle bomen, met name eiken. Voorwaarde voor het behoud van de bomen zijn goede groeiplaatsomstandigheden. Zo dient er voldoende afstand ten opzichte van infrastructuur en gebouwen te blijven.

Ook de nieuwe ontsluitingsstructuur draagt bij aan het groene beeld van het bedrijventerrein. De Zutphensestraat is vormgegeven als een laan, een groene entree van de stad Apeldoorn. De wegen op de Ecofactorij worden ingericht als lanen. De in de toekomst doodlopende wegen (stuk IJsseldijk) blijven vrij van bomen.

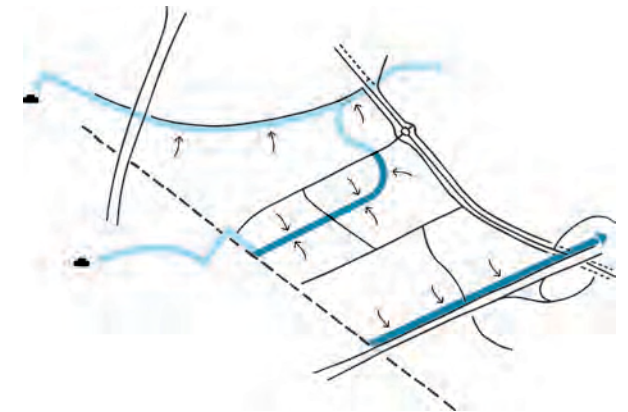
Vanwege de ligging aan de verschillende infrastructuurele lijnen (snelwegen, provinciale weg, spoorlijn, fietsroutes) is de ambitie voor de presentatie van de gebouwen op deze plekken hoog. Juist omdat die zijde lastig is, omdat het hierbij vaak gaat om zijkanten en achterkanten.

### Waterhuishouding

Het ligt voor de hand om bij het ontwerp van het watersysteem te zoeken naar combinaties van waterhuishoudkundige eisen. De specifieke eisen die de verschillende bedrijven aan de kavel en het gebouw stellen, de positie en de randen van de kavel alsmede de waterhuishoudkundige eisen leiden per kavel wellicht tot verschillende oplossingen voor de waterbergingen.



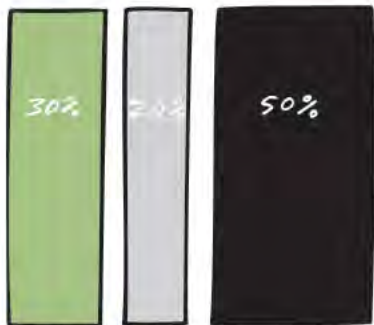
bestaande groenelementen



waterhuishouding casco



waterhuishouding op kavelniveau



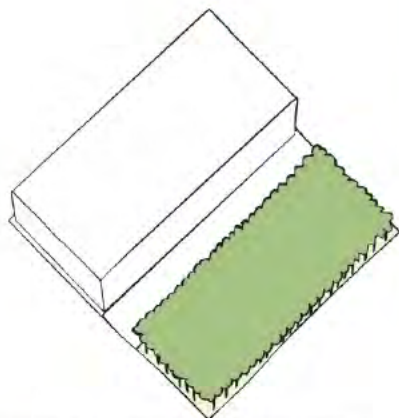
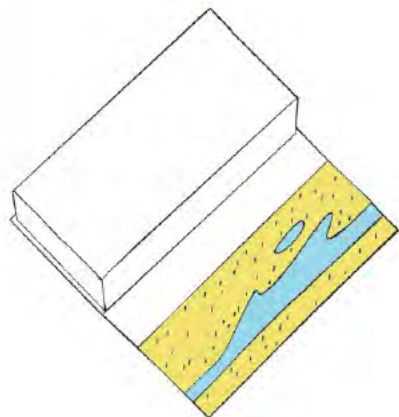
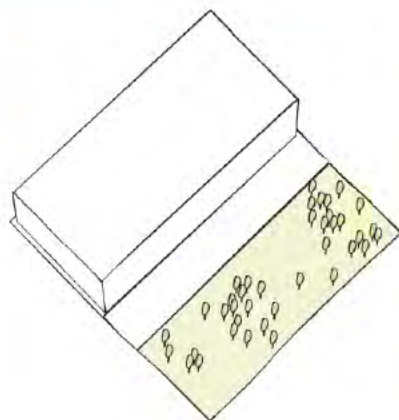
verdeling groen-verharding-bebouwing



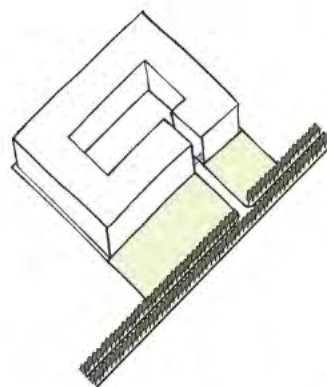
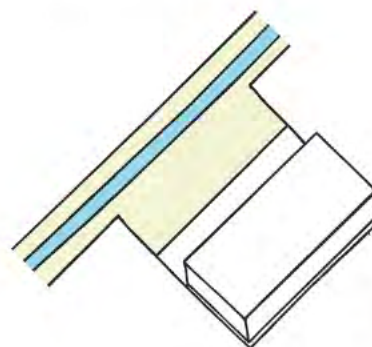
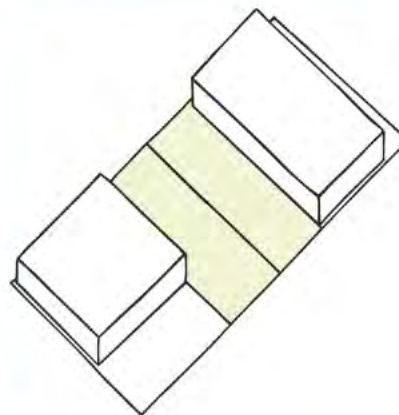
Liever niet zo, uitgesmeerd



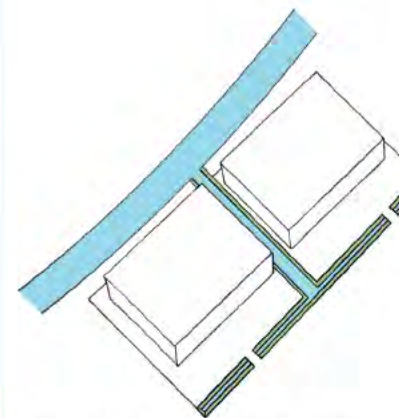
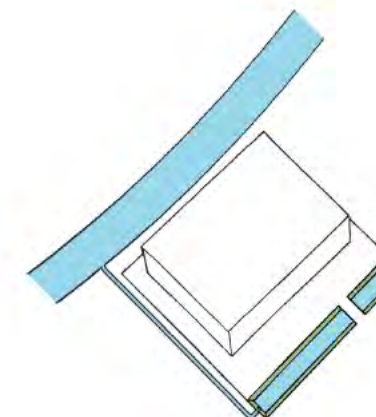
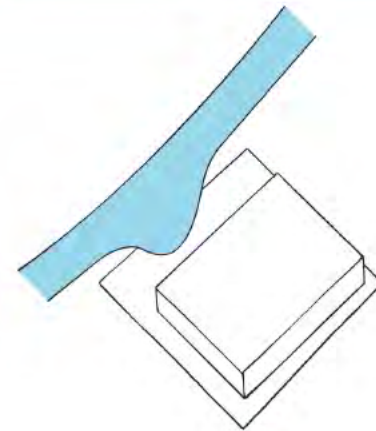
Liever zo! geconcentreerd



gebruik in de omgeving voorkomende groentypen: boomweides, watergangen en moeras en bos



situeer het groen zoveel mogelijk aan de hoofdstructuur of aansluitend aan andere groene brokken



mogelijke functiecombinatie water: verbreding centrale waterloop; water voorlangs en pijp naar centrale waterloop; water in de rand

## 2.3 | Handreikingen voor de kavels

### *Algemeen*

De gemeente streeft naar een gedifferentieerd aanbod van bedrijfslocaties. Om die reden biedt de locatie plaats aan middelgrote en grote bedrijven met een ruimtebehoefte tussen de 2 en 15 hectare.

Belangrijke doelstellingen voor de Ecofactorij zijn:

- de ontwikkeling van een duurzaam en efficiënt bedrijventerrein.
- het versterken en behouden van de aanwezige kwaliteiten van het plangebied als schakel tussen de groene wig van Zonnehoeve/Groot Schuilenburg/Woudhuis/Bussloo en het landelijk gebied

Om deze doelstellingen te verwezenlijken wordt bij de inrichting van de kavels een verdeling voorgeschreven tussen groen/water, bebouwing en verharding van respectievelijk 30%, 50% en 20%. Hiermee worden een aantal duurzame voordelen behaald: realisering van natuurbouw en/of water op het kavel; grondslag voor een 'ontspannen' stedenbouwkundig beeld; meervoudig intensief ruimtegebruik wordt gestimuleerd.

### *Groen op kavel*

Handreikingen voor het groen op de kavel zijn:

- Concentreer het groen in forse brokken, zodat een wezenlijke bijdrage geleverd kan worden aan het groen beeld.
- Ga creatief om met de rooilijnen uit het bestemmingsplan, als dit tot versterking van het groene beeld leidt.
- Situeer het gebouw bij voorkeur niet middenop de kavel, zodat ruimte overblijft voor geconcentreerd groen. Bovendien leidt concentratie in grote vlakken tot minder kosten in terreinaanleg en terreinbeheer.
- Vul brokken en randen in met in de omgeving voorkomende groentypen: watergangen en moeras, boomweides en bos. Op deze manier kan een extensief beheer worden toegepast. Ook levert het groen een bijdrage aan het landschappelijke beeld in de omgeving. Genoemde groene invullingen passen in het streven om het bedrijventerrein ten opzichte van de huidige situatie een grotere ecologische betekenis te geven.
- Gebruik gebiedseigen beplanting. Kies voor vochtige bodems boomsoorten als els en wilg en voor de drogere bodems eik en es.
- Aanbevolen wordt het inrichtingsplan door een landschapsarchitect\* te laten ontwerpen.

### *Kavelranden*

Handreikingen voor de kavelranden zijn:

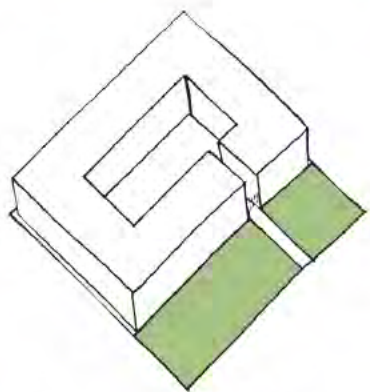
- Ontwerp de overgang naar de openbare ruimte zorgvuldig, vooral aan de weg, waar een gebouw zich aan de buitenwereld presenteert.
- Probeer hekken aan de voorzijde zoveel mogelijk te voorkomen, bijvoorbeeld door een gebouw op de rand van de kavel te situeren.
- Maak waar mogelijk gebruik van water in de vorm van een sloot of een greppel als afscheiding.
- Als een hekwerk nodig is, pas dan een hoge haag of een groen scherm toe waarin hekken verborgen zijn.
- Richt de kavelranden langs het water zodanig in, dat zij als ecologische verbindingen tussen de grotere groeneenheden kunnen gaan dienen.

### *Infrastructuur*

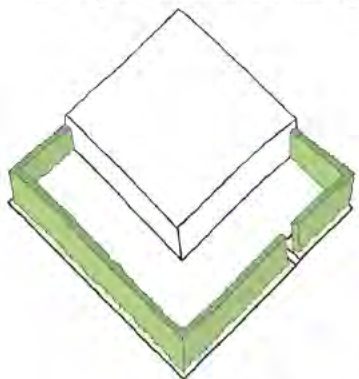
Doel is een efficiënte ontsluitingsstructuur en het minimaliseren van verharding. Handreikingen voor de infrastructuur zijn:

- Pas in principe per kavel één entree toe
- Leg op de kavel zelf zo min mogelijk wegen aan.
- Combineer een ontsluitingsweg naar het gebouw waar mogelijk met een weg die tussen de parkeerplaatsen doorloopt.

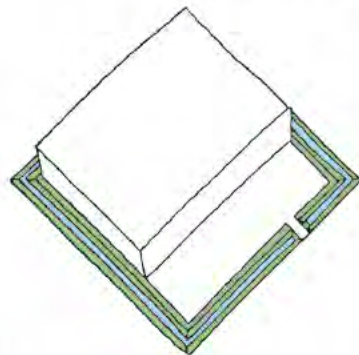
\* De Wet op de Architectentitel beschermt de titels architect, stedenbouwkundige, tuin- en landschapsarchitect en interieurarchitect. Een landschapsarchitect is ingeschreven in het architectenregister. Zie ook: [www.architectenregister.nl](http://www.architectenregister.nl)



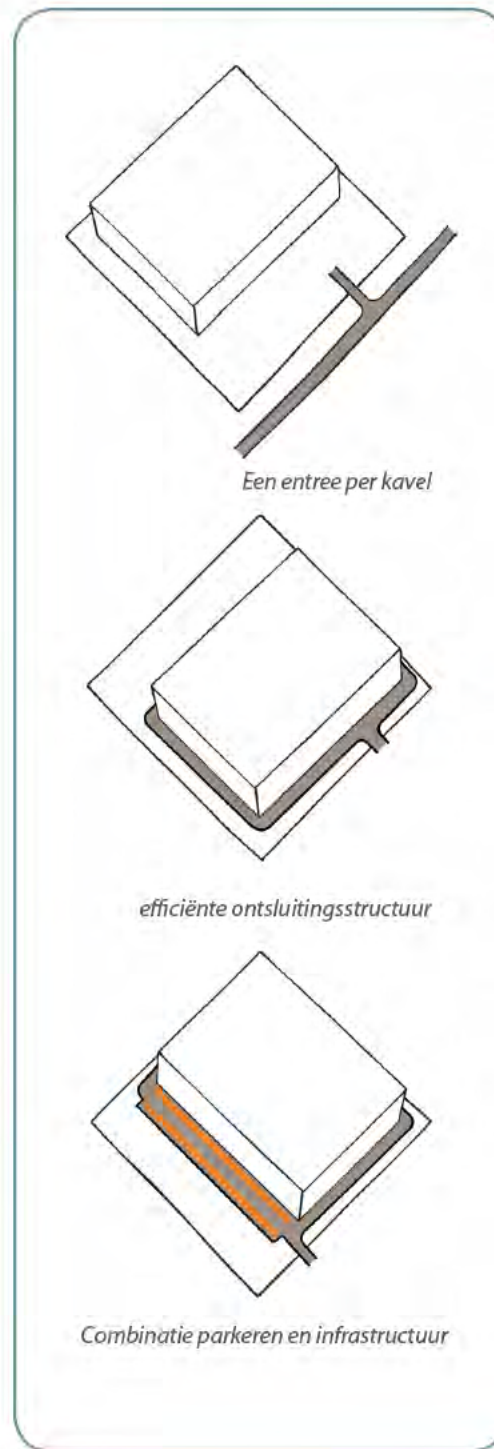
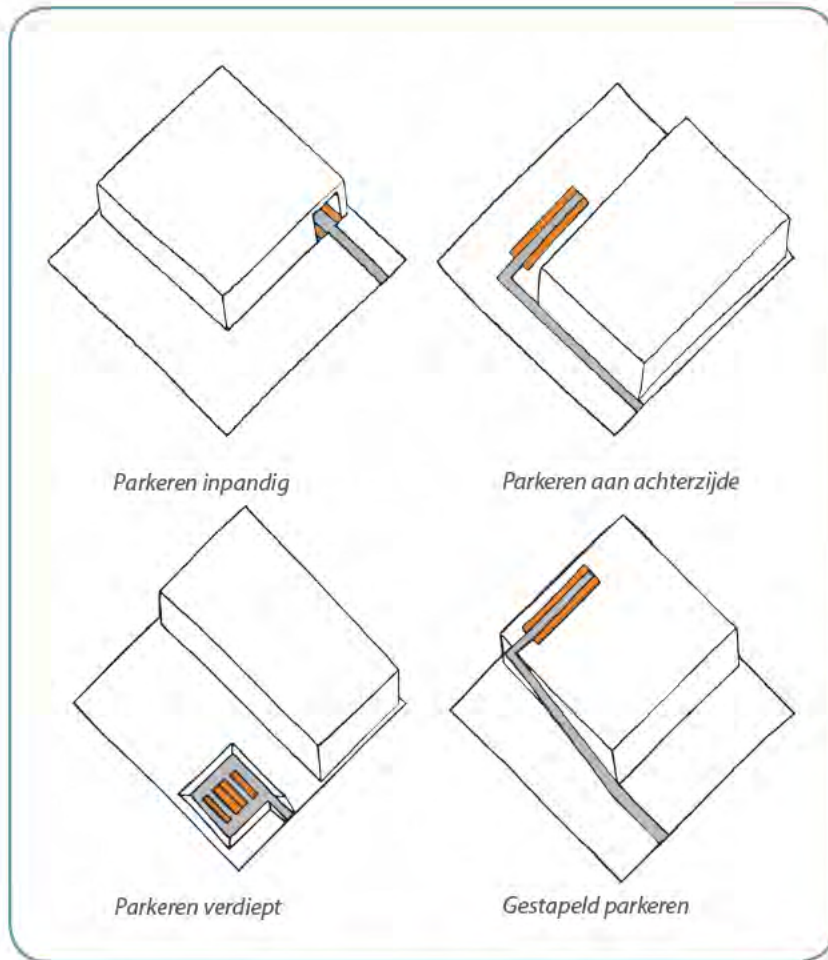
Brede groenstrook als afscheiding



Haag als afscheiding



Sloot als afscheiding





### *Parkeren*

Handreikingen voor het parkeren zijn:

- Concentreer de parkeerplaatsen, zodat zo min mogelijk verharding nodig is en het groene beeld van de kavel wordt ondersteund.
- Onttrek de parkeerplaatsen uit het zicht door een slimme situering, bijvoorbeeld achter het gebouw, verdiept ten opzichte van maaiveld, op het dak, in of onder het gebouw.

Ook bij de situering van de opstelplaatsen voor vrachtwagens gelden de handreikingen van concentratie en slimme situering.

### *Gebouw: vorm en massa*

Het is de ambitie om van de Ecofactorij een grootschalig landschap te maken met grootschalige gebouwen.

Handreikingen hiervoor zijn:

- Voer gebouwen zo compact mogelijk uit. Dit is duurzaam en er kunnen forse groeneenheden gemaakt worden.
- Breng zoveel mogelijk activiteiten onder één dak, zodat er geen tussenruimten overblijven die moeilijk met groen in te vullen zijn. Dit geldt ook voor bergingen en fietsenstallingen.
- Stapel functies, bijvoorbeeld het kantoordeel boven de parkeerplaats, zodat de ruimte zo efficiënt mogelijk wordt gebruikt.

### *Gebouw: sociale veiligheid*

Handreikingen zijn:

- Voer de gevels transparant uit, om de sociale veiligheid en representativiteit op het bedrijventerrein te vergroten
- Oriënteer de levendige en sociale functies (kantoor, restaurant, etc.) op routes, zodat de sociale veiligheid en representativiteit verder worden versterkt.

### *Materialisatie*

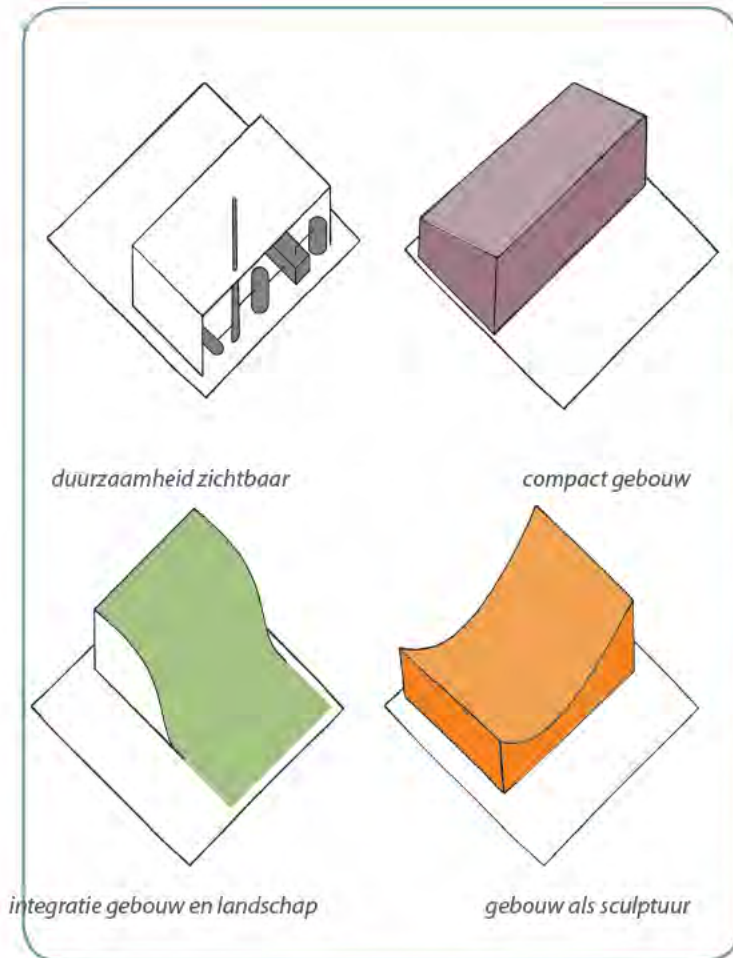
Het is de ambitie om duurzaamheid ook in de materialisering van gebouw en openbare ruimte moet voorop te laten staan. Handreikingen zijn:

- Maak gebruik van gerecyclede materialen of van materialen die na gebruik gerecycled kunnen worden.
- Maak het duurzame karakter in de architectuur van het gebouw zichtbaar
- Zoek naar vormen van integratie van gebouw en landschap, bijvoorbeeld in de vorm van grasdaken

### *Kleurgebruik*

Handreikingen zijn:

- Zorg dat het kleurgebruik terughoudend en natuurlijk van karakter is, om aan te sluiten bij het duurzame en groene karakter van het bedrijventerrein.





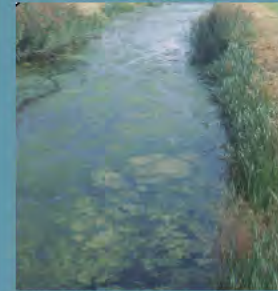
*parkeren:*  
geconcentreerd en uit het  
zicht door slimme situering,  
groene ingepassing of com-  
binatie met bebouwing.



*groen:*  
geconcentreerd en gekop-  
peld aan groene raamwerk,  
ruige landschappelijke  
inrichting passend bij be-  
staande groentypen in de  
omgeving.



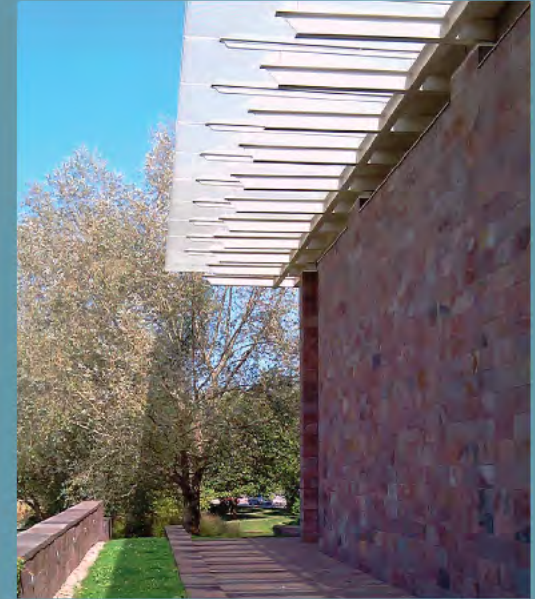
*materiaalgebruik:*  
duurzaam en her te ge-  
bruiken materialen; asfalt,  
halfverharding.



*water:*  
toepassen als erfscheiding,  
bluswatervijver, mogelijk ge-  
koppeld aan waterstructuur  
van het groene raamwerk.



*hekken:*  
hekwerken laten begroeien,  
de gebouwen zodanig  
ontwerpen dat hekken niet  
nodig zijn en buitenopslag  
in het gebouw opnemen.



*vorm en massa:  
compact gebouw, transparantie in de gevel, grote gebouwen groot houden, integratie gebouw en landschap, mee-ontwerpen van naamsaanduiding, materiaalgebruik terughoudend en natuurlijk*







## 3.0 | Gebiedsgericht welstandskader



*groene 'muur' ingezet als afscheiding van buitenopslag en expeditie*

## 3.1 | Inleiding

### *Algemeen*

In hoofdstuk 2 is de ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit beschreven. Deze ambitie is verwoord als een Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit en heeft daarmee geen juridische status. Waar het vanuit wettelijke eisen en rechtzekerheid echt nodig is, is deze ambitie vertaald in regelgeving in het bestemmingsplan of het gebiedsgericht welstandskader.

In dit hoofdstuk wordt het Gebiedsgericht welstandskader voor bedrijventerrein Ecofactorij beschreven zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het gebiedsgerichte welstandskader vormt het formele welstandskader voor bedrijventerrein Ecofactorij I en biedt concrete en duidelijk omschreven criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Dit is het kader bij de behandeling van de bouwplannen in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Juridisch gezien is het bestemmingsplan maatgevend.

Het welstandskader bestaat uit twee delen. Deel 1 is een ontwikkelingsgericht welstandskader met beeldkwaliteitscriteria ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen. Deel 1 bestaat uit de regels uit paragraaf 3.5, waarin de kwalitatieve hoofdlijnen van het beeldkwaliteitplan vastgelegd zijn en op een overzichtelijke wijze weergegeven. Deel 2 van het welstandskader bestaat uit een beheerkader met welstandscriteria voor de situatie wanneer de nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd zijn.

### *Doel, functie en status*

De gewijzigde woningwet van 1 januari 2003 schrijft voor dat gemeenten een welstandsnota voor hun grondgebied moeten opstellen, waarin criteria zijn opgenomen waaraan bouwplannen kunnen worden getoetst. Die criteria worden verdeeld in algemene criteria en criteria die specifiek gelden voor een bepaald gebied, de gebiedsgerichte criteria. De algemene criteria zijn opgenomen in de Kadernota "Over Welstand Geschreven" (Gemeente Apeldoorn, mei 2004). Deze Kadernota is conform de notitie "Minder Strikte Welstand" gewijzigd vastgesteld op (datum p.m.).

De criteria die specifiek voor bepaalde gebieden gelden, zijn opgenomen in aparte gebiedsnota's. Dit hoofdstuk Gebiedsgericht welstandskader bedrijventerrein Ecofactorij omvat de gebiedsgerichte criteria die specifiek voor dit gebied gelden. Dit hoofdstuk is daarmee een deeluitwerking van de Kadernota "Over Welstand Geschreven". Deze Welstandsnota omvat het gebied bedrijventerrein Ecofactorij, voortvloeiend uit de actualisatie van bestemmingsplan "Bedrijventerrein Apeldoorn-Oost; Ecofactorij".

### *Leeswijzer*

Paragraaf 3.2 beschrijft de werkwijze van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op basis van het gebiedsgerichte welstandskader aan de hand van de in Apeldoorn gehanteerde welstandsthema's en -niveaus. Paragraaf 3.3 en 3.4 beschrijven de werkwijze van de welstandsthema's en -niveaus. Paragraaf 3.5 geeft de beeldkwaliteitscriteria waaraan de nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. Paragraaf 3.6 tenslotte, beschrijft de welstandscriteria voor de beheergebieden.

## 3.2| Beoordelingskaders bouwplannen

### *Werkwijze*

De beoordelingskaders zijn per welstandsthema uitgewerkt en hebben betrekking op de welstandsbeoordeling van vergunningplichtige bouwplannen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) beoordeelt ingekomen plannen en adviseert het gemeentebestuur op grond van de beoordelingskaders zoals die in deze uitwerking zijn vastgelegd. Deze gebiedsgerichte criteria geven richting aan de zorg en aandacht voor de vormgeving van een gebouw, voor zowel initiatiefnemers van een bouwplan, als de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De gebiedscriteria zijn gekoppeld aan de gebiedskenmerken. Met deze kenmerken wordt aangegeven welke elementen voor de kwaliteit en beleving van de bebouwde omgeving belangrijk zijn. Wanneer een bouwaanvraag niet aan één of meer welstands-criteria voldoet, zal een negatief welstandsoordeel worden gegeven op basis van argumentatie die voortvloeit uit het beoordelingskader. Uitzondering hierop is een bouwplan dat afwijkt van de geformuleerde gebiedsgerichte criteria maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. In dat geval mag de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit teruggrijpen op de algemene welstandscriteria uit de kadernota. De CRK motiveert in zo'n geval de afwijking van de gebiedsgerichte criteria en adviseert burgemeester en wethouders hierover (gemotiveerd afwijken).

Bij bouwplannen die de bestaande structuur van de buurt of wijk vervangen of doorbreken is er sprake van een grote (her)ontwikkeling en derhalve een aparte procedure voor welstandsbeoordeling. Voor de kleine bouwwerken, zoals dakkapellen, schuren, carports, erfafscheidingen e.d. heeft de gemeente sneltoetscriteria vastgesteld.



## 3.3| Welstandsthema's

Welstandsthema's zijn gebieden met bepaalde kenmerken die aanleiding geven voor specifieke bij dat gebied behorende welstandscriteria, bijvoorbeeld het thema Lintbebouwing of het thema Moderne architectuur en stedenbouw. Voor het bedrijventerrein Ecofactorij I geldt het thema: 'Bedrijventerreinen'.

Bij het beoordelen van bouwplannen wordt gekeken naar een viertal onderstaande hoofdkenmerken:

### *situering*

Hier komt de situering van een gebouw aan de orde, d.w.z. de positie van het gebouw/bouwwerk in relatie tot de belendingen en de publieke ruimte.

Onderdelen: verkavelingstype, positie onderling, afstand onderling, plaatsing op kavel, bouwrichting, herhaling/ritmiek.

### *massa en vorm*

Het gaat hier om de hoofdvorm en -massa van een gebouw in relatie tot of met de omgeving. In de ruimtelijke verschijningsvorm zijn de massa en de vorm van het gebouw de intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische kenmerken. Onderdelen: opbouw hoofdmassa, profiel ruimte, samenstelling massa, kapvorm en -richting, relatieve omvang, vormbehandeling.

### *gevelkarakteristiek*

Het gaat hier om de verschijningsvorm en/of aanzichten van een gebouw. Naast de relatie met de omgeving wordt hier met name de karakteristiek van het gebouw als object beschreven en gewaardeerd. Onderdelen: gerichtheid en oriëntatie, bouwstijl, geleding, indeling, geveltypering en plasticiteit

### *detaillering, kleur en materiaal*

Het gaat hier om de verschijningsvorm van een gebouw. Kleur, detaillering en materiaal zijn zeer beeldbepalend voor de verschijningsvorm van een gebouw, straat en/ of gebied. Onderdelen: gaafheid/oorspronkelijkheid, materiaalgebruik, kleurtoon en toepassing, decoraties en ornamenten.

## 3.4| Welstandsniveaus

De Kadernota 'Over Welstand geschreven' beschrijft waar de gemeente meer regulering wenst en in welke gebieden minder. Dit gebeurt door het vastleggen van welstandsniveaus, dat het ambitieniveau vormt ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Apeldoorn kent vier niveaus: zwaar, normaal, soepel en vrij.

Voor de kavels gelegen langs de randen van Ecofactorij geldt het welstandsniveau zwaar. Deze kavels zijn bepalend zijn voor het beeld van het bedrijventerrein naar 'buiten' toe. Met deze ontwikkeling kan een markante en representatieve entree van de stad worden gemaakt. Daarbij is dit gebied ook nog de schakel tussen stad en ommeland (groene wig). Voor de kavels die niet aan de randen grenzen, geldt het normale welstandsniveau.

Binnen dezelfde welstandsniveaus kan de wijze van welstandstoetsing verschillen. Voor zowel nieuw te ontwikkelen locaties als te waarborgen cultuurhistorische gebieden kan een normaal welstandsniveau gelden, terwijl er mogelijk verschil bestaat in de manier waarop de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bouwplannen in beide gebieden beoordeelt. Ook tussen twee gebieden met een zelfde gebiedsthema kunnen verschillen zijn in de zwaarte van het welstandstoetsing. Deze nuancering en specificatie van de verschillende welstandsniveaus komen tot uiting in dit hoofdstuk.

Het welstandsniveau wordt bepaald door de waarde van de hoofdopzet, de ontsluitingen, de openbare ruimte en/of de bebouwing. Om die waarde vast te stellen is gekeken naar het bestaande ruimtelijk beleid, zoals de Kadernota over welstand geschreven, de cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische betekenis van

een structuur of gebied. Ook zijn de openbaarheid en dynamiek bepalend voor de gewenste kwaliteitszorg. In dergelijke gevallen is het maatschappelijke belang van kwaliteit groter, waardoor er hogere eisen worden gesteld aan de vormgeving van de bebouwde en onbebouwde omgeving.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de welstandsbeoordeling niet strenger te maken dan nodig is. Daar waar de ruimtelijke kwaliteit minder afhankelijk is van welstand wordt een soepele beoordeling voorgestaan. Daarnaast gelden t.a.v. de welstandsniveaus nog de volgende twee specifieke regelingen:

- Conform de notitie "Minder Strikte Welstand" zijn achtererven in gebieden met het welstandsniveau "soepel" welstandsvrij.
- Conform de Beleidsnota Hoogbouw "Ruimte door Hoogte" geldt voor hoogbouw (hoger dan 25 meter) altijd het welstandsniveau "zwaar".

### Omschrijving van de niveaus

In het welstandsbeleid maken we per welstandsniveau onderscheid tussen voor- en achterkantsituaties. Een aanbouw aan de achterkant heeft over het algemeen namelijk minder invloed op het openbare beeld dan een vergelijkbare toevoeging aan de voorkant. De matrix geeft dit weer.

### *In relatie tot de omgeving*

Voor deze toetsing is de stedenbouwkundige samenhang van complexen en straatbeelden essentieel. Criteria zijn erop gericht om de hoofdvorm van een gebouw of blok intact te laten. Ingrepen in een gebouw of een bebouwingsensemble beoordelen we daarbij in relatie met de bebouwing in de omgeving. Daarbij kijken we naar de stedenbouwkundige impact van de verandering.

### *In relatie tot de omgeving en opzichzelfstaand*

Voor deze toetsing letten we zowel op de stedenbouwkundige samenhang als op de architectuur van het gebouw. Het gaat hier vaak om beeldbepalende gebouwen en ensembles die ruimtelijk en architectonisch een eenheid vormen. Criteria zijn erop gericht om de karakteristiek van een gebouw of blok intact te laten. Ingrepen in een blok of een ensemble van blokken beoordelen we niet alleen in relatie met de bebouwing in de omgeving. We kijken ook naar de architectonisch relevante details, materiaal en kleur, die in samenhang met de omgeving en het blok moeten worden vormgegeven.

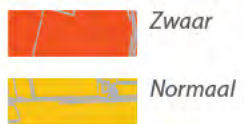
	Voor de achtergevel	Achter de achtergevel
Zwaar	In relatie tot de omgeving en opzichzelfstaand	In relatie tot de omgeving en opzichzelfstaand
Normaal	In relatie tot de omgeving en opzichzelfstaand	In relatie tot de omgeving
Soepel	In relatie tot de omgeving	geen toetsing
Vrij	geen toetsing	geen toetsing

## 3.5| Beeldkwaliteitscriteria (matrix)

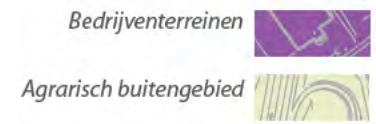
<b>Situering, oriëntatie</b> (Bestemmingsplan is maatgevend)	<b>Massa/Vorm</b> (Bestemmingsplan is maatgevend)	<b>Grondvlak</b> (Bestemmingsplan is maatgevend)	<b>Materialisatie, kleurgebruik en detaillering</b>	<b>Architectuur en geleding</b>	<b>Regie en beheerthema</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijventerrein is primair georiënteerd op de Zutphensestraat</li> <li>• Zijden aan autowegen en spoorweg zorgvuldig vormgegeven</li> <li>• Respresentatieve/ levendige functies zoveel mogelijk oriënteren op routes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grootschalige gebouwen in een grootschalig landschap</li> <li>• Eenduidige compacte hoofdmassa's</li> <li>• Eventueel hoogteaccenten aan routes / zichtlijnen zijn toegestaan (zie BP voor oppervlakte)</li> <li>• Fietsenstallingen, berging opslag inpandig opnemen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zoveel mogelijk concentratie van bebouwing en groen in aaneengesloten eenheden</li> <li>• Kavel: min. 30% groen/ water, max. 50% bebouwing, max. 20% verharding</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duurzaamheid zichtbaar door middel van hergebruikte of te hergebruiken materialen.</li> <li>• Terughoudend en natuurlijk kleurgebruik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aandacht voor sociale veiligheid en uitstraling</li> <li>• Stapeling van functies voor compacte gebouwen</li> <li>• Grote volumes groot houden (niet onderverdelen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Welstandsniveau: Zwaar (randen) en Normaal (overig)</li> <li>• Welstandsthema: Bedrijventerreinen</li> </ul>



Welstandsniveaus



Welstandsthema's



## 3.6| Welstandsthema en -niveau beheerfase

Na realisatie zal het gebied ook beheerd moeten worden. Voor die beheerfase zijn conform de Kadernota "Over welstand geschreven" de gebiedsthema's en de daarbij behorende beheercriteria aangegeven zoals die gaan gelden na de realisatie van de nieuwe bebouwing.

Voor de Ecofaxctorij geldt het welstandsthema "bedrijventerreinen" (Kadernota Over welstand geschreven, hoofdstuk 5.3). De bijbehorende criteria spreken zich uit over de kwaliteit van de bouwwerken en de samenhang van bebouwing en het landschap.

Op grond van het welstandsbeleid behoort het bedrijventerrein tevens (deels) tot de hoofdstructuur van Apeldoorn: thema 'snelwegen' (hoofdstuk 4.5). Als uitgangspunt voor het welstandsbeleid dient in de vormgeving van landschap en bebouwing een hoge kwaliteit te worden gerealiseerd, met aandacht voor silhouetwerking, zichtlijnen en architectonische vormgeving.

Dit is een uitgave van de gemeente Apeldoorn

Doesjka Majdandzic  
Robert Wienk

4 juni 2012

gebaseerd op en met beeldmateriaal uit:  
*Spelregels Landschappelijke inpassing Ecofactorij*  
Veenenbosch en Bosch

*Kwaliteitsplan Ecofactorij*  
Zandvoort Ordening en Advies





**STRONG IN LOGISTIC SOLUTIONS**

Samen  
Apeldoorn