

Beeldkwaliteitsplan uitbreiding bedrijventerrein Kieveen West

Inleiding

Het bedrijventerrein Kieveen wordt uitgebreid met circa 4 hectare. Het terrein van de uitbreiding ligt aan de westzijde van het huidige bedrijventerrein. Het is op dit moment in gebruik als grasland en is doorsneden met een aantal kleine sloten. De uitbreiding sluit functioneel aan op het bestaande bedrijventerrein.

Het huidige bedrijventerrein

Het huidige bedrijventerrein heeft een omvang van circa 16 Ha. Het is een lokaal bedrijventerrein met gemengde bedrijven in de milieucategorie 1 t/m 2.

Het terrein ligt samen met een concentratie woningen rond de Voorsterweg als een enclave aan het Apeldoorns kanaal. Het staat niet op zichzelf maar hoort bij het dorp Loenen. Het terrein is onregelmatig verkaveld. Er zijn enkele grote industriële bedrijven en een aantal kleinere bedrijven en handelsondernemingen gevestigd. De verschillende bedrijven zijn zeer versnipperd ontsloten op zowel de Voorsterweg als op het Kanaal-zuid. Enkele bedrijven maken voor de ontsluiting gebruik van het Kieveen, op dit moment een smalle landbouwweg die niet geschikt is om met groot en zwaar materieel te berijden.

Het landschap

Het omliggende landschap wordt in het bestemmingsplan aangeduid als Agrarisch gebied met (natte) natuurwaarden. Het is een kwelgebied met daarvoor kenmerkende bijzondere plantensoorten in de vegetatie en een bijzondere fauna waaronder verschillende amfibieën.

De omgeving bestaat overwegend uit grasland, doorsneden met fraaie laanbeplantingen. Er liggen enkele agrarische bedrijven en verspreid liggende woningen. Een deel van de perceelsgrenzen in het gebied, met name die van particuliere tuinen, zijn beplant met opgaande houtsingels. Op de westelijke perceelsgrens van de uitbreiding staat een restant van een houtwal.

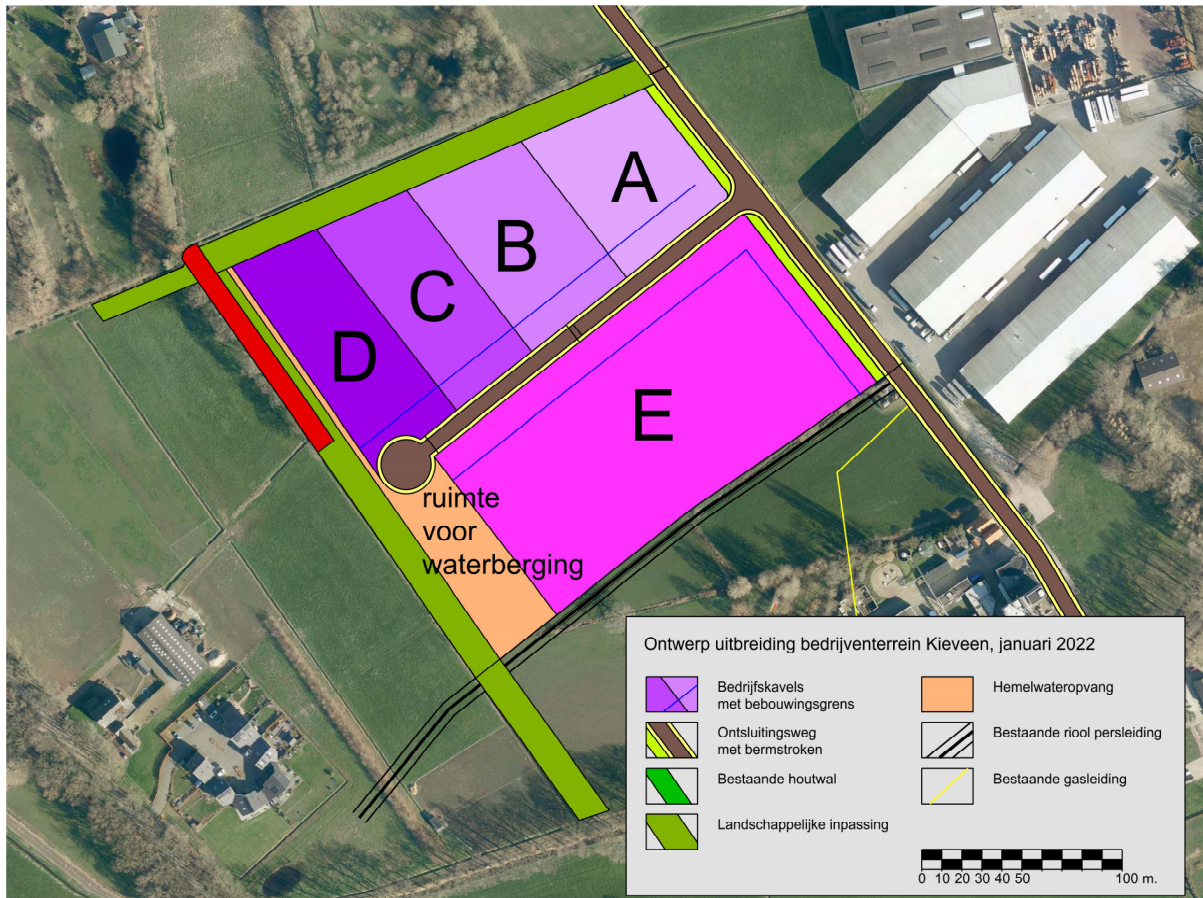
Zowel langs de noord- als de zuidgrens van de uitbreiding loopt een beekje. Aan de zuidzijde van de uitbreiding is dat de Loenense of Voorsterbeek. Deze is voorzien van begeleidende beplanting en is van belang in cultuurhistorisch perspectief. De noordelijke beek is onbeplant en van minder groot belang.

Bijzondere elementen

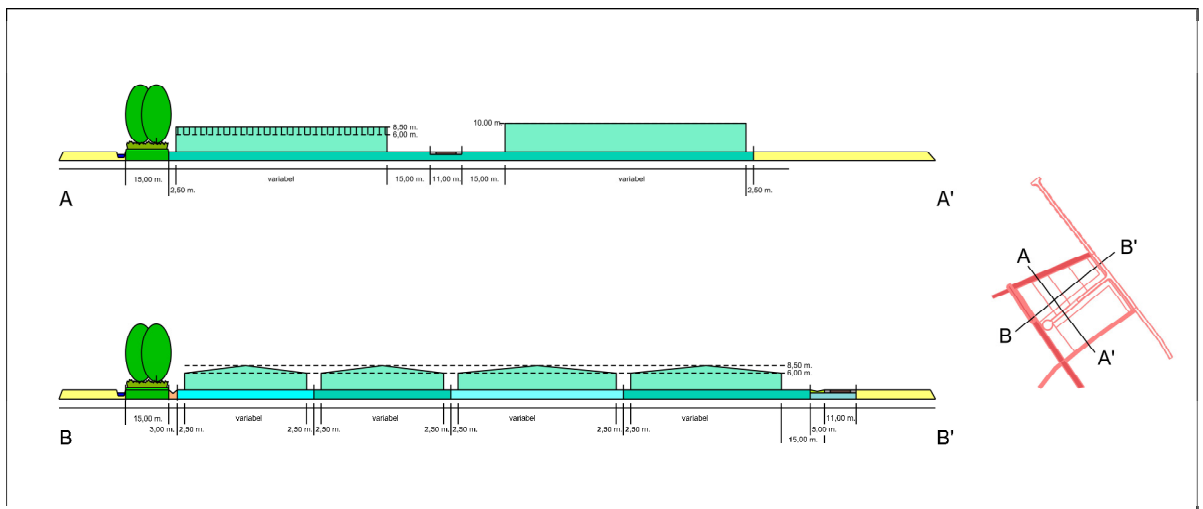
Aan de zuidelijke rand van de uitbreiding ligt aan het Kieveen een rioolpersgemaal. De rioolpersleiding vormt de grens van de uitbreiding. Op deze leiding en op de 4 meter aan weerszijde mag niet gebouwd worden, ook mogen er geen diep wortelende beplantingen en/of niet-opneembare verharding op aangebracht worden. Er kan wel op geparkeerd worden.

Ten zuiden van de uitbreiding ligt een gastransportleiding.

Nieuwe situatie



Verkavelingsplan bedrijventerrein Kieveen West



Indicatieve doorsneden

Beeldkwaliteit en randvoorwaarden

Het huidige terrein en de uitbreiding liggen in een relatief open agrarisch gebied. De negatieve invloed van het bedrijventerrein op de omgeving moet zoveel mogelijk worden beperkt. Materiaal en kleurgebruik moeten afgestemd zijn op een rustig, het landelijk gebied respecterend, beeld van de gebouwen.

Uitgangspunten i.r.t. welstand

- De bedrijven hebben een hoofdoriëntatie naar de openbare weg. Een tweezijdige oriëntatie is wenselijk op hoeksituaties. De representatieve bedrijfsgebouwen (entree, kantoor, showroom) zijn gericht op de ontsluitingsweg.
- Een verzorgde aanblik van het privé-terrein draagt in belangrijke mate bij aan de kwalitatieve uitstraling. Derhalve wordt voor de inrichting van voorerven een goede landschapsarchitectonische vormgeving verlangd.
- Opslag buiten het zicht vanaf de weg.
- Erfafscheidingen hoger dan 1.00 meter zijn transparant. Hekwerken aan de voorzijde in een onopvallende kleur.
- Meer ingrijpende bouwplannen moeten vergezeld gaan van een ontwerp voor het terrein om het gebouw, dat inzicht geeft in o.a. wijze van ontsluiten, parkeren, opslag, containers, beplanting, erfafscheidingen, terreinverlichting en eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.
- Aandacht voor de buitenranden van het bedrijventerrein; het beeld vanuit de omgeving.
- Aandacht voor duurzaamheidsaspecten zoals vastgesteld in gemeentelijk en provinciaal beleid.

Duurzaamheid

In deze tijd worden aan ontwikkelingen als deze uitbreiding duurzaamheidsprincipes gekoppeld om de ontwikkelingen toekomstbestendig te maken. Deze principes kunnen gekoppeld zijn aan het niveau van het plangebied maar ook op gebouwniveau.

Ten aanzien van de toekomstbestendige ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt het werk Duurzame Principes, gemaakt door Stec Groep voor Cleantech Regio en vastgesteld door de provincie Gelderland, toegepast.

Voor de uitbreiding Bedrijventerrein Kieveen West zijn de principes onder andere vertaald in:

- Het beschikbaar maken van het bedrijventerrein voor lokale ondernemingen,
- Het maken van een adequate ontsluiting,
- Het afkoppelen en plaatselijk verwerken van het hemelwater,
- Het maken van een robuuste landschappelijke inpassing

Op gebouwniveau zal het (op het moment van schrijven nog vast te stellen) NIKA-beleid gelden. Voor een deel overlapt dit beleid met de duurzaamheid principes van de provincie. In het NIKA-beleid wordt daarnaast een puntensysteem toegepast om initiatiefnemers ruimte te geven om duurzame oplossingen op gebouwniveau toe te passen. Te denken valt daarbij aan onder andere het toepassen van groene gevels en/of daken en het zorgen voor nestgelegenheid voor vogels en/of vleermuizen. Voor meer mogelijkheden wordt verwezen naar het NIKA-beleid.

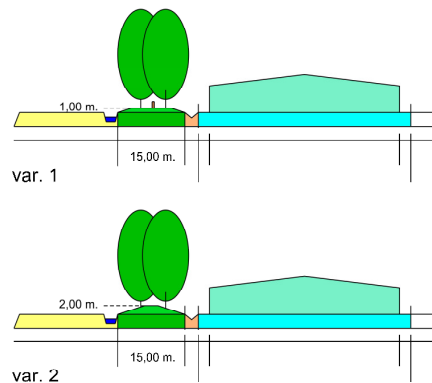
Openbare ruimte

De omvang van de openbare ruimte op het bedrijventerrein is beperkt en wordt ingericht voor primaire doelen zoals de ontsluiting, kabels en leidingen. Het bestaat hoofdzakelijk uit de weg (het Kieveen) en z'n bermen. De weg zal verhard worden met asfalt, de bermen worden uitgevoerd in grasbetonstenen.

Landschappelijke inpassing

Vanwege de ligging in relatief open landelijk gebied wordt de uitbreiding landschappelijk ingepast door middel van een houtwal aan de noord- en westzijde van de uitbreiding. Deze houtwal krijgt een breedte van 15 meter. De bestaande houtwal die op de westelijke perceelsgrens staat wordt hierin opgenomen. Aan de zuidzijde ligt een bestaande beplanting die de daar liggende beek begeleidt. Aan de oostzijde ligt het bestaande bedrijventerrein.

Om de geluid en lichtuitstraling naar de omgeving te beperken zal de houtwal verhoogd worden aangelegd (var. 2), eventueel gecombineerd met een geluid en lichtwerende voorziening (var. 1).



Indicatieve doorsneden omzomende houtwal

Ontsluiting en aansluiting oud en nieuw

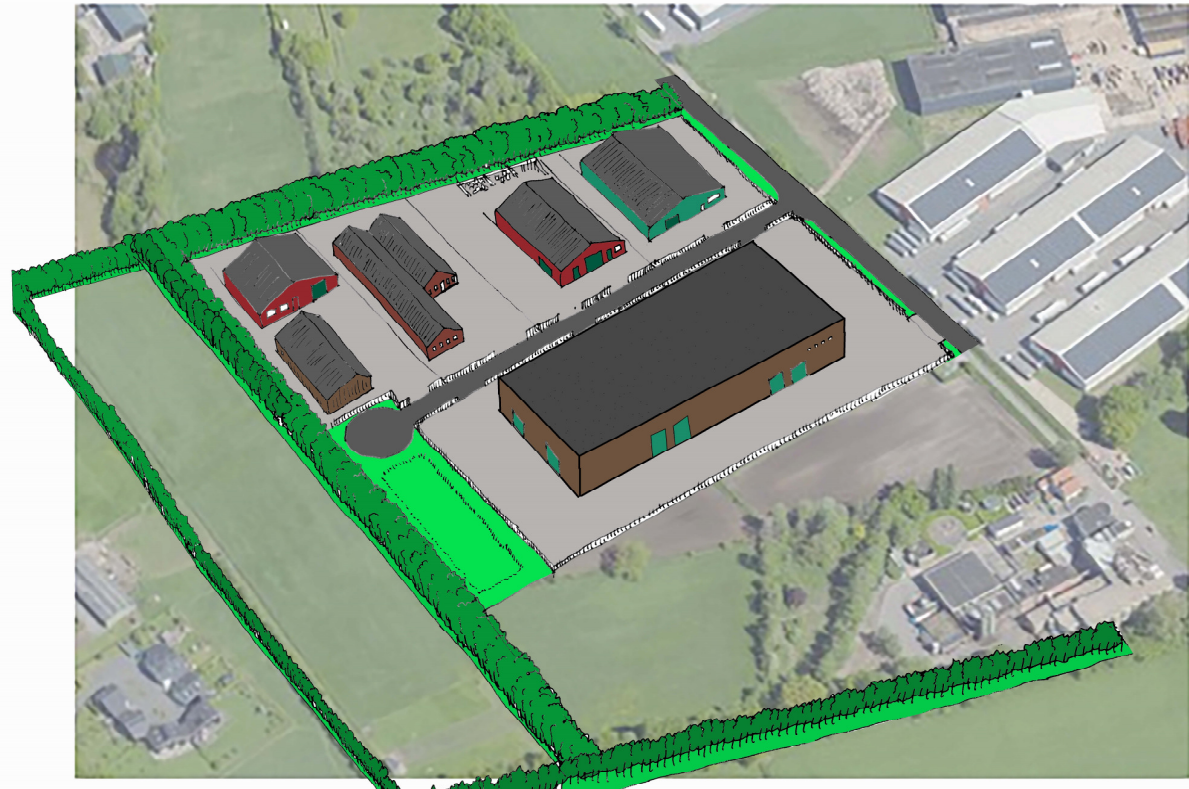
De uitbreiding is van het bestaande bedrijventerrein gescheiden door het Kieveen. Deze weg wordt opgewaarderd tot hoofdontsluiting van de uitbreiding en wordt uitgevoerd in asfalt. Vanaf deze weg loopt een zijweg die de kavels ontsluit. Aan het einde daarvan ligt een keerlus.

Parkeren

Het parkeren bij de bedrijven van zowel vrachtwagens als personenauto's en het laden en lossen dient plaats te vinden op eigen terrein. Het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen per bedrijf wordt gebaseerd op de vigerende gemeentelijke parkeernormen.

Erfafscheidingen

De overgang privé - openbaar wordt op het bedrijventerrein zelf gemarkeerd door een opsluitband als onderdeel van het openbaar gebied (tevens opsluiting verhardingen). Op de kavels zelf is het mogelijk om vanuit het bestemmingsplan een eigen erfafscheiding te realiseren in de vorm van een hekwerk van maximaal 2,0 meter hoog. Er is geen standaard hekwerk vastgelegd maar het streven is om bij voorkeur een stalen spijlenhekwerk of een gaashekwerk toe te passen in een ingetogen kleurstelling.



Ruimtelijke schets van de uitbreiding (indicatief)

Bebouwing

Hoogte en omvang van bebouwing

De maximale bouwhoogte wordt aan de noordelijke rand hetzelfde als in het bestaande deel; 8,50 m. De afdekbepaling zorgt net als in bestaand deel voor gebouwen met een kap. Dit sluit aan op de landelijke context van dit bedrijventerrein. De goothoogte bedraagt respectievelijk 6 en 9 m. Daarachter ligt een kavel waar de maximale bouwhoogte 10 meter zal zijn.

Aan de zijkanten van de kavels dient per kavel een onbebouwde ruimte te zijn van 2,50 m. Tussen twee bedrijfsgebouwen ontstaat zo een ruimte van minimaal 5 m zoals ook opgenomen is in het bestemmingsplan.

Vanwege de verplichting het parkeren en laden/lossen op eigen terrein op te lossen en de in acht te nemen afstanden tot de zij- en achtergrens zal het feitelijke bebouwingspercentage liggen rond 70%. De bedrijfsactiviteiten en de opslag van materialen dienen zoveel mogelijk inpandig opgelost te worden.

Op het terrein zijn geen dienstwoningen toegestaan.

Rooilijnen en oriëntatie

De voorkanten van de bedrijven zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg. De rooilijn van de voorgevels ligt 15 m. terug, gemeten vanuit de perceelsgrens langs de ontsluitingsweg. De voorruimte die zo ontstaat kan representatief zijn voor het bedrijf en/of gebruikt worden voor parkeren. Opslag van materialen zal achter of in het pand plaatsvinden.

Architectuur

Binnen het stedenbouwkundig kader zijn een beperkt aantal architectonische beeldkwaliteitseisen opgesteld. Deze eisen richten zich vooral op het creëren van samenhang door eenduidige volumeopbouw, en eenheid in kleurstelling.

Beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing zijn:

- De vormgeving van de bebouwing dient compact en eenvoudig te zijn. Een hoofdmassa met weinig aan- of uitbouwen.

- De afdekbepaling in het bestemmingsplan zorgt ervoor dat een deel van de bebouwing een kap krijgt. De kap krijgt een donkere kleur.
- De representatieve kant richt zich naar de voorzijde. Volledig gesloten voorgevels dienen te worden vermeden.
- Representatieve functies zoals ontvangstruimtes, toonzalen, kantoren en kantingedeelte dienen zoveel mogelijk aan de voorzijde te worden gesitueerd.
- 70 procent van de voorgevel van het hoofdgebouw ligt bij voorkeur in de rooilijn.
- Kantoren, entrees en luifels zijn geïntegreerd in de vormgeving van het gebouw.
- Materiaal en kleurgebruik moeten afgestemd zijn op een rustig, het landelijk gebied respecterend, beeld van de gebouwen. Dit betekent gedekte kleuren en weinig opvallende materialen; natuurlijke materialen als baksteen en hout of andere materialen geleverd in natuurlijke tinten (groen, aarde).
- Overdadige neonreclame is niet toegestaan. Reclame wordt aangebracht op de gevel, dus níét op het dak en mag de vormgeving van het geheel niet verstoren of overheersen. De reclame bestaat bij voorkeur uit losse letters. Om lichtverstrooiing in het aangrenzende landschapsgebied te voorkomen dient eventuele reclameverlichting dagelijks automatisch uitgeschakeld te worden tussen 23.00 en 06.00 uur. Aanlichten van gebouwen welke grenzen aan het buitengebied is niet toegestaan. Voor de overige gebouwen dient vanwege de lichtverstrooiing de verlichting dagelijks automatisch uitgeschakeld te worden tussen 23.00 en 06.00 uur. Beveiligingsverlichting tijdens de nachtelijke uren is toegestaan (in de uitvoering natrium lagedruk).

Hemelwater en riolering

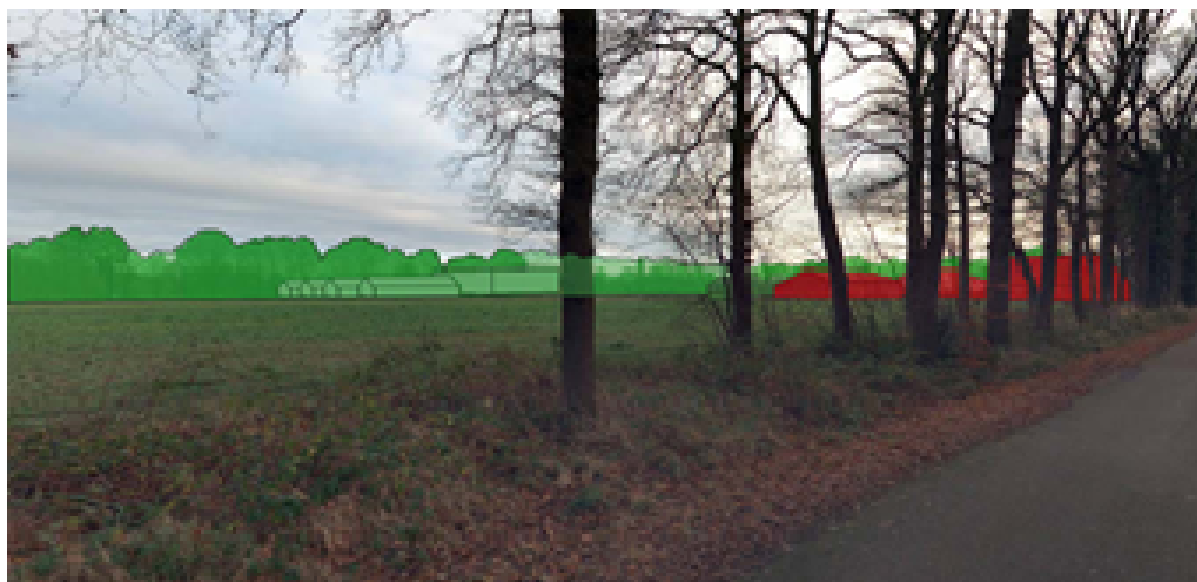
Het rioleringssysteem is een gescheiden stelsel. Elke kavel krijgt een aansluiting op het vuilwaterriool. Het regenwater moet op de eigen kavels geïnfiltreerd worden. Het regenwater dat op de wegen en verharde stroken valt, wordt opgevangen en via een stelsel afgevoerd naar een retentie en vertraagd afgevoerd naar een watergang van het waterschap.

Verlichting

Overdadige verlichting op het bedrijventerrein heeft een versturende invloed op het omliggende landschap (en haar natuurwaarden) en is daarom niet wenselijk. Daar waar verlichting noodzakelijk voor de verkeersveiligheid is dient de verlichting beperkt ingezet te worden, niet meer aanlichten dan noodzakelijk.



Indicatief beeld vanaf de Molen-Allée (zuidwest)



Indicatief beeld vanaf de Molen-Allée (noordwest)

Referentiebeelden: natuurlijke materialen, gedekte kleuren

