

Visie op de beeldkwaliteit

Dit beeldkwaliteitplan (BKP) vormt een extra kwaliteitsparagraaf op de stedenbouwkundige uitwerking (juni 2023) en beschrijft het gedachtegoed dat hier aan ten grondslag ligt. Het BKP dient initiatiefnemers mee te nemen in het verhaal van deze bedrijfsontwikkellocatie en biedt hen handvatten in de vorm van stedenbouwkundige richtlijnen. Daarnaast biedt het stuk inspiratie voor toekomstige, gebouwde ontwikkelingen. Aan de hand van dit BKP kan het Ontwikkelbedrijf een bouwplanvoorstel van een klant toetsen. De klant en zijn adviseur treden in overleg met het Ontwikkelbedrijf om samen te komen tot een goede beeldkwaliteit in de geest van voorliggend document.

Groenblauw raamwerk

Klaver 11 ligt opgespannen tussen de A73 en de Horsterweg. Aan de noordzijde van Klaver 11 ligt natuurgebied de Reulsberg en aan de zuidzijde ligt het buurtschap Californië. Hier is ook aan de overzijde van de Horsterweg gelegen glastuinbouwontwikkeling is vernoemd. Klaver 11 betreft een gebied van ruim 40 ha groot en omvat een aantal ontwikkelvelden (ruim 28 ha) binnen een robuust groenblauw raamwerk. Dit groenblauwe raamwerk dient meerdere doelen: het vormt een robuuste, landschappelijke inpassing van bedrijfsactiviteiten in relatie tot de Horsterweg en de snelweg A73 en het legt de bedrijfsontwikkelingen op afstand van de woonbebouwing aan de Horsterweg. Ook brengt het orde en structuur in het ontwikkelgebied, omvat het de ontsluiting tot de ontwikkelvelden en heeft het groenblauwe raamwerk natuurlijke en ecologische betekenis. Bestaande groenblauwe structuren als de Gekkengraaf en enkele doorlopende groenstructuren (nieuwe weg zonder naam, weg bij THT en mogelijk de Sintelweg) zijn onderdeel van dit raamwerk. Klaver 11 heeft een sterk naar binnen gericht karakter, wat alles te maken heeft met het beoogde type bedrijfsactiviteiten.

Bedrijventerrein - Agribusiness

De beoogde bedrijfsontwikkelingen dienen volgens het bestemmingsplan te vallen onder de categorie ‘Bedrijventerrein - Agribusiness 2’. Dit betreft deels bedrijven die zich wat betreft doelgroep, omvang en prijsstelling niet kunnen vestigen op reguliere bedrijventerreinen, maar ook niet passen in het buitengebied. Het gaat om o.a. toeleveranciers aan de agrarische sector en bedrijven die reststromen uit agrarische ketens verwerken, maar ook voor enkele onderdelen van het (agro)logistieke complex waarbij het bijvoorbeeld gaat om assembleren en opstellen van vervoermaterieel. De onder de doelgroep te plaatsen bedrijven hebben veel ruimte nodig voor buitenopslag, biologische processen en/of testfaciliteiten. Bedrijven zijn gebaat bij clustering in verband met inperkende milieu-eisen, vergelijkbare omgevingseffecten en de interactie in de bedrijfsactiviteiten. Voor locatie Sintelweg wordt echter nadrukkelijk ook gekeken naar het MKB. De sterk uiteenlopende bedrijfsactiviteiten vragen om een robuust, landschappelijk kader.

Ontsluiting

Klaver 11 is ontsloten via een rotonde ter hoogte van de kruising Horsterweg-Aartserweg. Op deze rotonde takt een gebiedsontsluitingsweg aan waarop twee erfontsluitingswegen uitkomen. De ontsluitingsstructuur benadrukt het naar binnen gerichte karakter van Klaver 11. Bedrijfsperven zijn bij voorkeur ontsloten aan deze erfontsluitingswegen. Ontsluiting via de gebiedsontsluitingsweg dient vermeden te worden omdat daarmee bij opstopping de verkeersdoorstroom en bereikbaarheid van achterliggende kavels in het geding kan raken. Daarnaast vormen entrees tot percelen een ongewenste onderbreking van de begeleidende groenstructuur langs de gebiedsontsluitingsweg. Indien de verkaveling het niet mogelijk maakt om op een andere manier te ontsluiten is een aansluiting op de gebiedsontsluitingsweg onvermijdelijk. Dit dient zich echter te beperken tot een uitzondering. Er worden geen nieuwe ontsluitingen op de Horsterweg gerealiseerd. De Sintelweg aan de noordzijde blijft gevrijwaard van een ontsluiting voor autoverkeer. Wel kan de bedrijfsontwikkeling op Kavel F voor fietsverkeer via de Sintelweg ontsloten worden.

Ingetogen, kwalitatieve beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan zet in op een kwalitatieve inpassing van bedrijfsactiviteiten op Klaver 11. Daarom gaat in de stedenbouwkundige uitwerking veel aandacht uit naar een robuust en doordacht groenblauw raamwerk. De bedrijfsontwikkeling daarbinnen kan gezien de beoogde bedrijfscategorie sterk uiteen lopen. Het groenblauwe raamwerk dient dit met aanvullende, stedenbouwkundige richtlijnen – te kunnen dragen. Het is daarom een bewuste keuze om de bedrijfsontwikkeling geen verplichting op te leggen tot een groene invulling op het eigen terrein.

Extra aandacht gaat uit naar ontwikkelingen die zich richten op de Horsterweg. Dit is de meest zichtbare zone waaraan bedrijfsbebouwing zich – indien gewenst én van goede beeldkwaliteit - kan oriënteren. De groenzone Horsterweg is ca. 24.5 m (incl. fietspad) breed en bestaat uit een talud begroeid met bloemrijk grasland en bomen/boomgroepen met of zonder beplanting. Langs het fietspad ontstaat zo een greppel waar regenwater zich kan verzamelen, aan de buitenzijde van de bedrijfsperven staat een gemengde struweelhaag. Daar waar blinde gevels, ‘loadingdocks’ of andere gebouw-/terreindelen worden gerealiseerd langs de Horsterweg zal de dichtheid van opgaand groen in de groenzone Horsterweg toenemen waardoor bedrijfsactiviteiten meer aan het zicht worden onttrokken.

De overgang richting de A73 is gerealiseerd in de vorm van solitaire bomen, boomgroepen, bos en waterbekkens. Hiermee is een invulling gekozen die overeenkomstig is met de Structuurvisie Klavertje 4. In deze zone zal na verloop van tijd een dichter begroeid natuurbeeld ontstaan. Daarmee is de bedrijfsontwikkeling langs de A73 nadrukkelijk geen zichtlocatie. De overgang richting uitgeefbaar terrein wordt gevormd door een aarden wal die begroeid is met gras. De oorspronkelijk structuren die aan weerszijden van de A73 liggen worden aan weerszijden van de A73 aangezet met laanbomen.

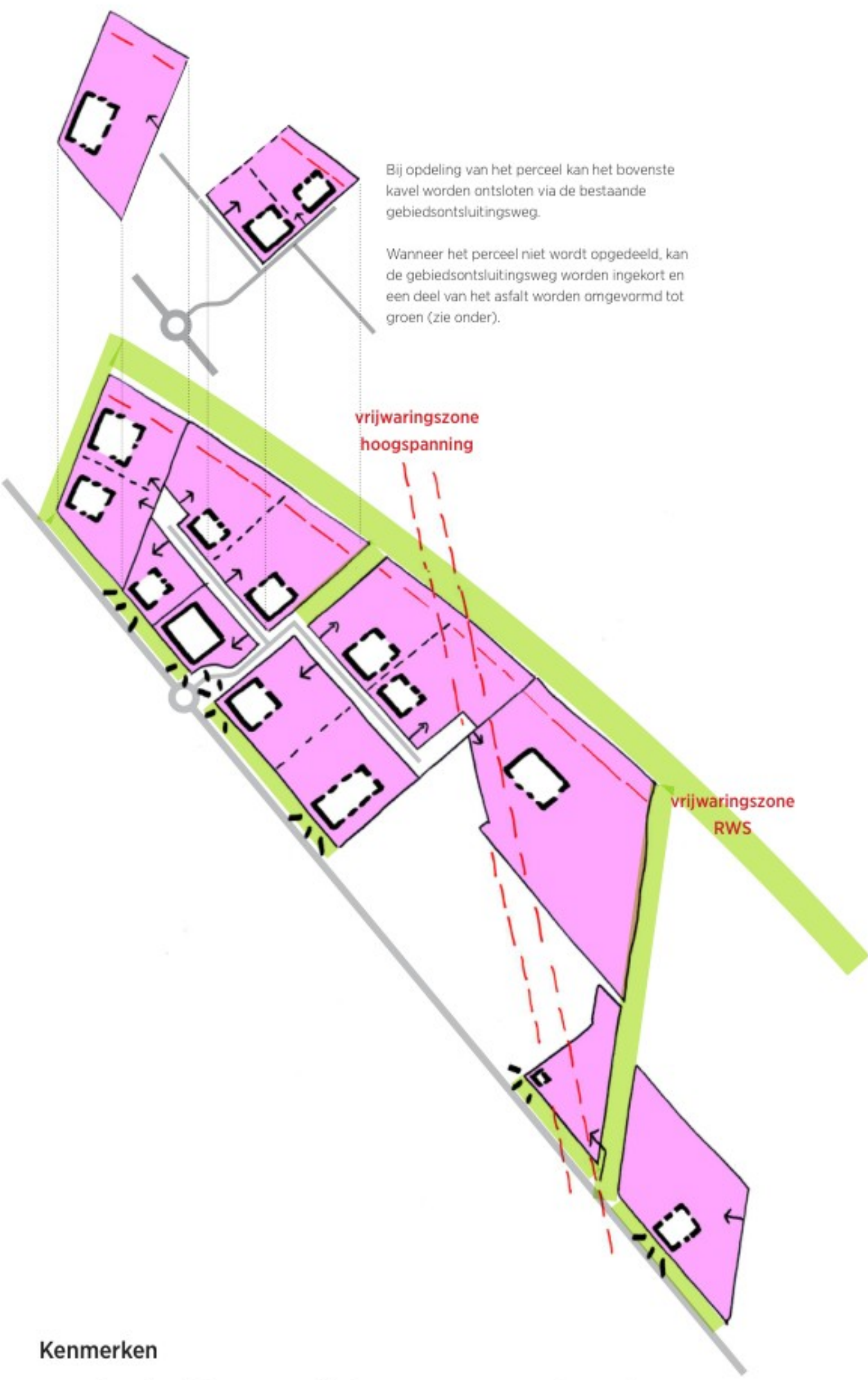
Streng waar het moet, vrij waar het kan

Deze visie zet in op het borgen van de beeldkwaliteit waar nodig. Dit betekent geen volledig dichtgetimmerd document maar een stuk dat ruimte laat voor interpretatie en overleg. Enkel op de kwetsbare plekken in het ontwikkelgebied gelden striktere richtlijnen m.b.t. bijvoorbeeld beldkwaliteit en buitenopslag.

Legenda



Mogelijke verkaveling

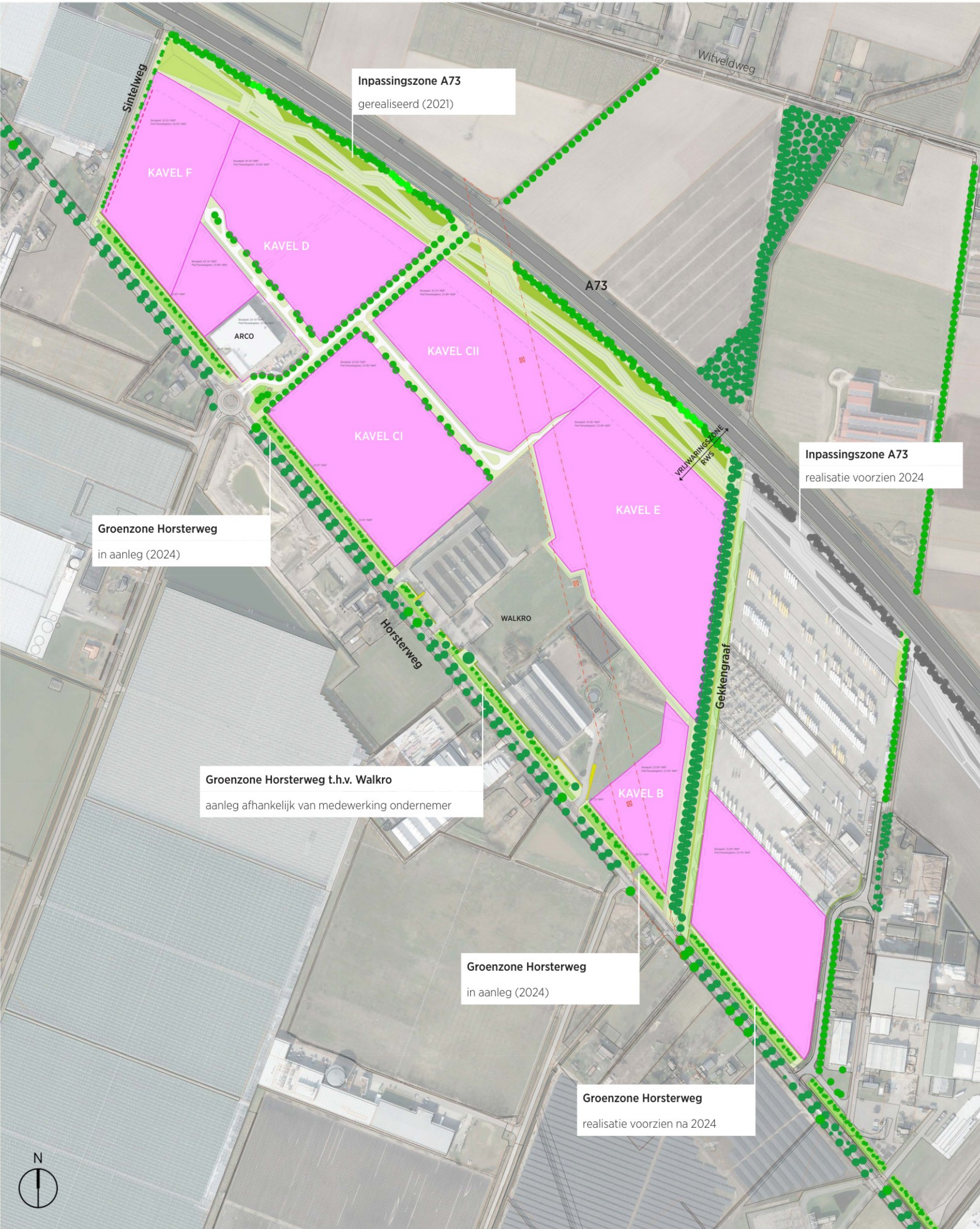


Kenmerken

- verkaveling bij een ontwikkeling van representatieve gebouwen langs de Horsterweg;
- respecteren van vrijwaringszones;
- opdeling van het grote kavel C in meerdere percelen met introductie van een interne ontsluitingsweg;
- opdeling van kavel F in twee met bebouwing in de rooilijn achter de Sintelweg;
- ontsluiting via erfontsluitingswegen en niet via de gebiedsontsluitingsweg

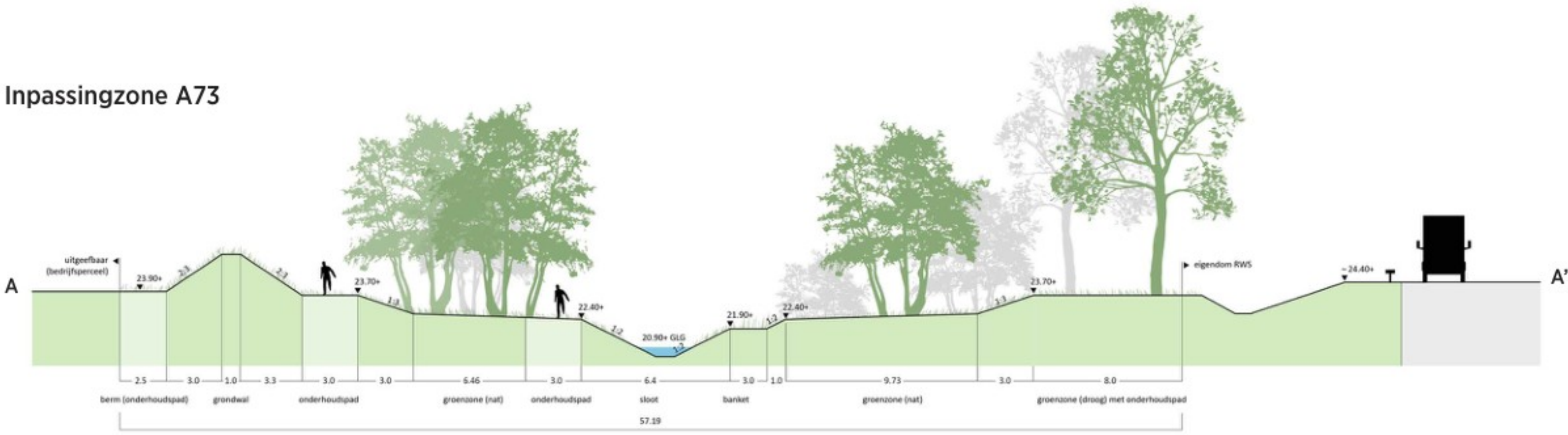
Concept Schetsontwerp

schaal 1:4000 | datum: september 2024

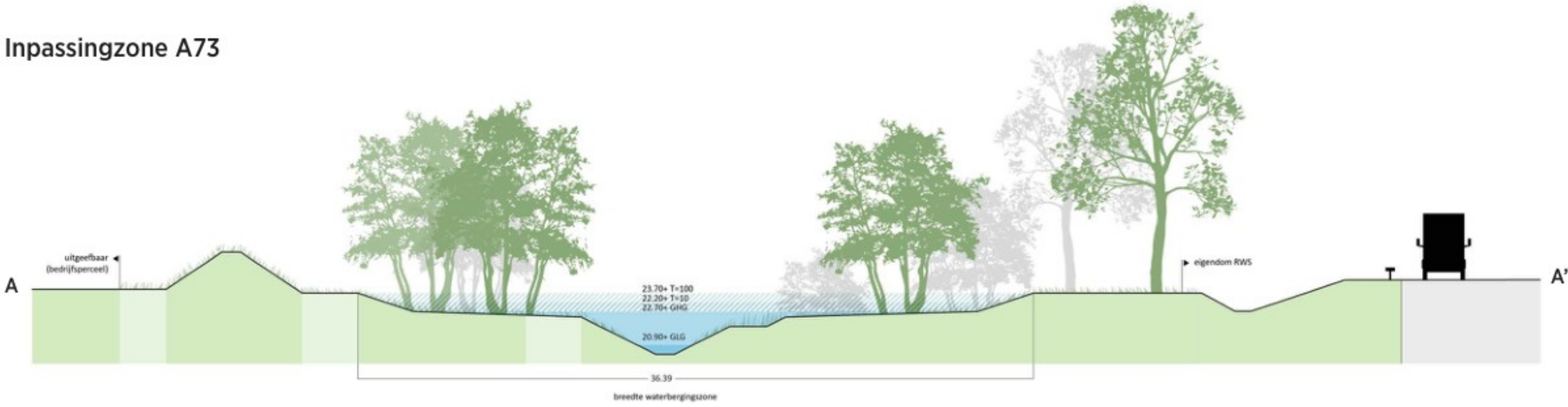


Concept principeprofielen

Inpassingzone A73



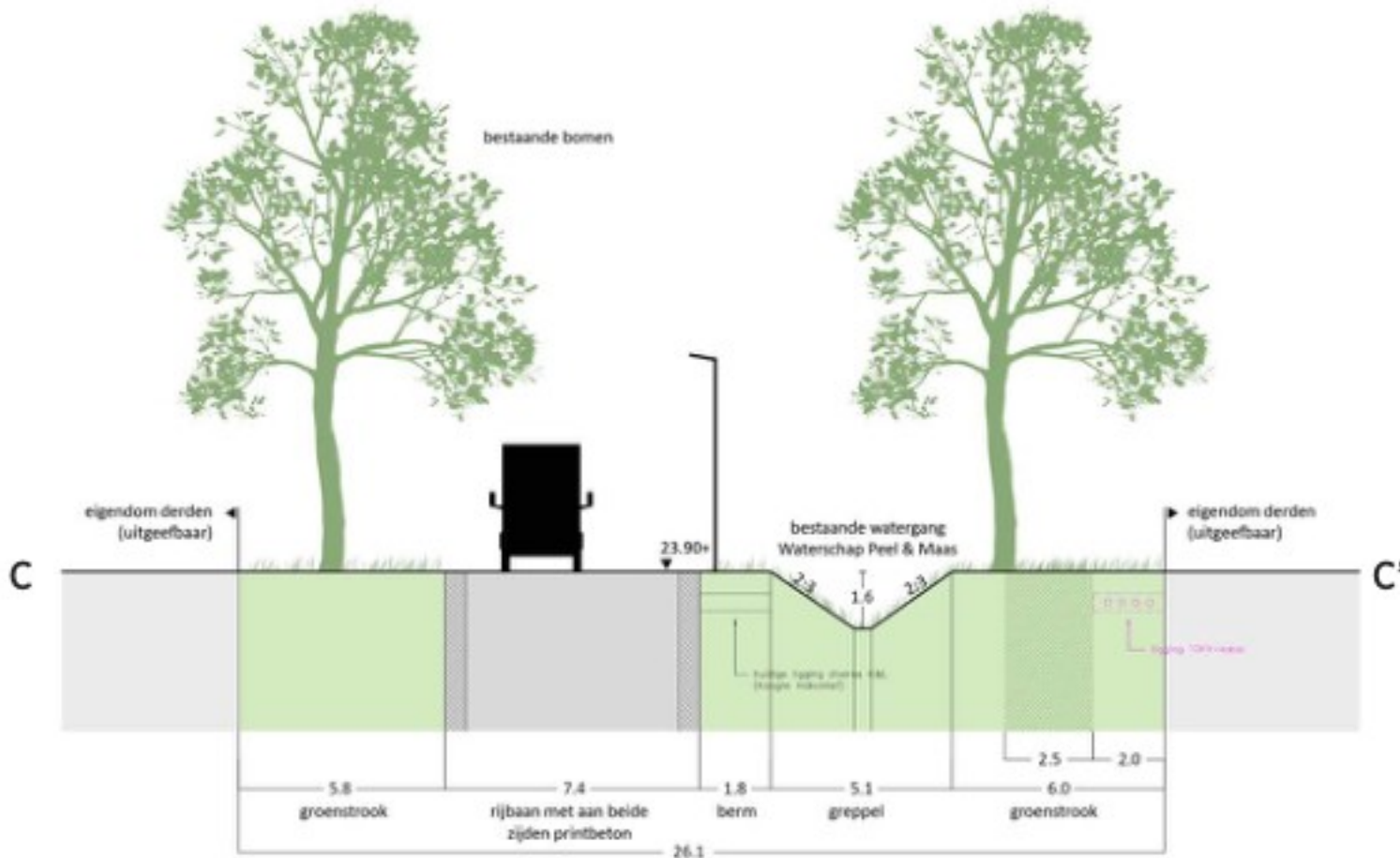
Inpassingzone A73



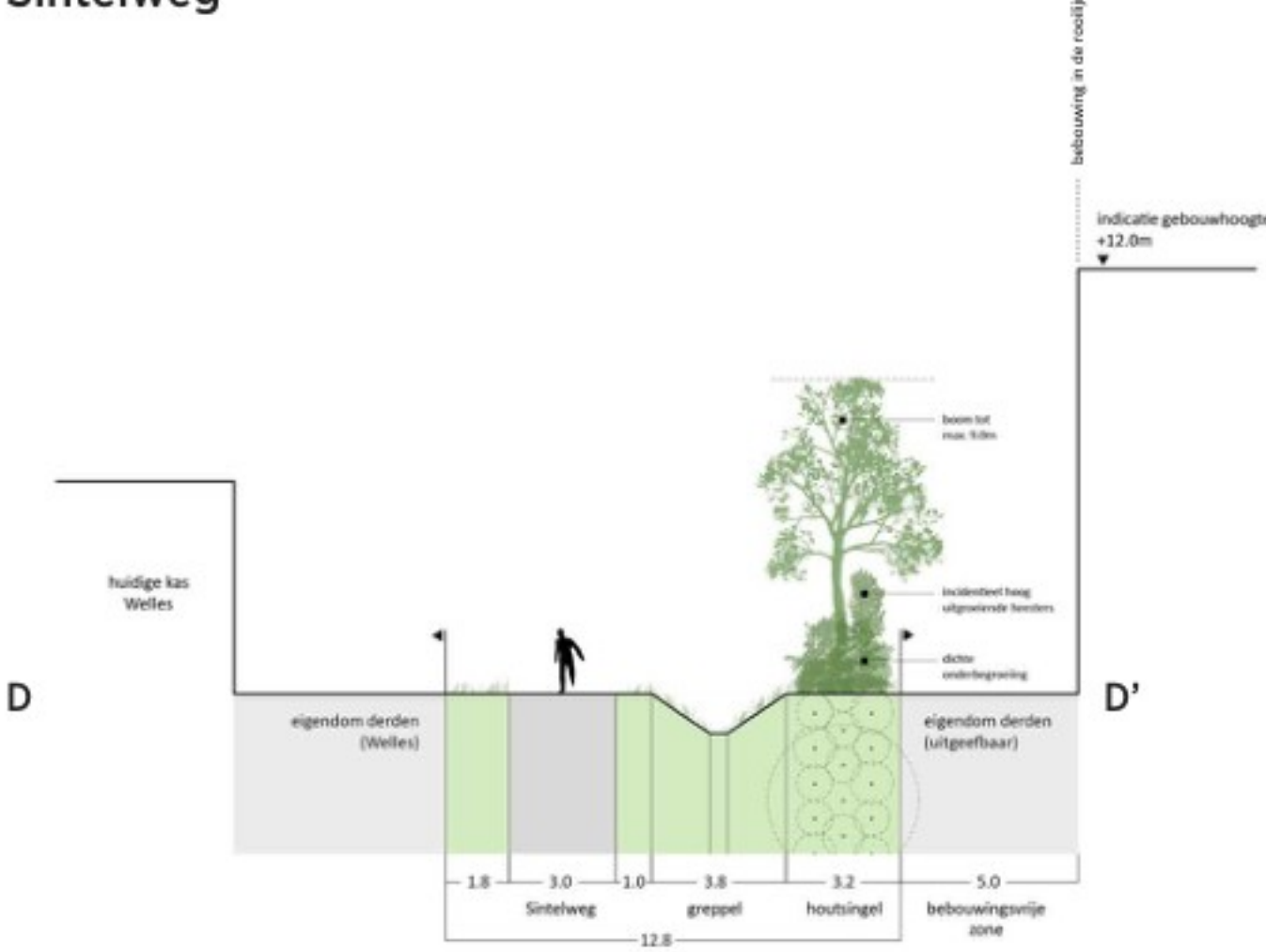
Inpassingzone Horsterweg



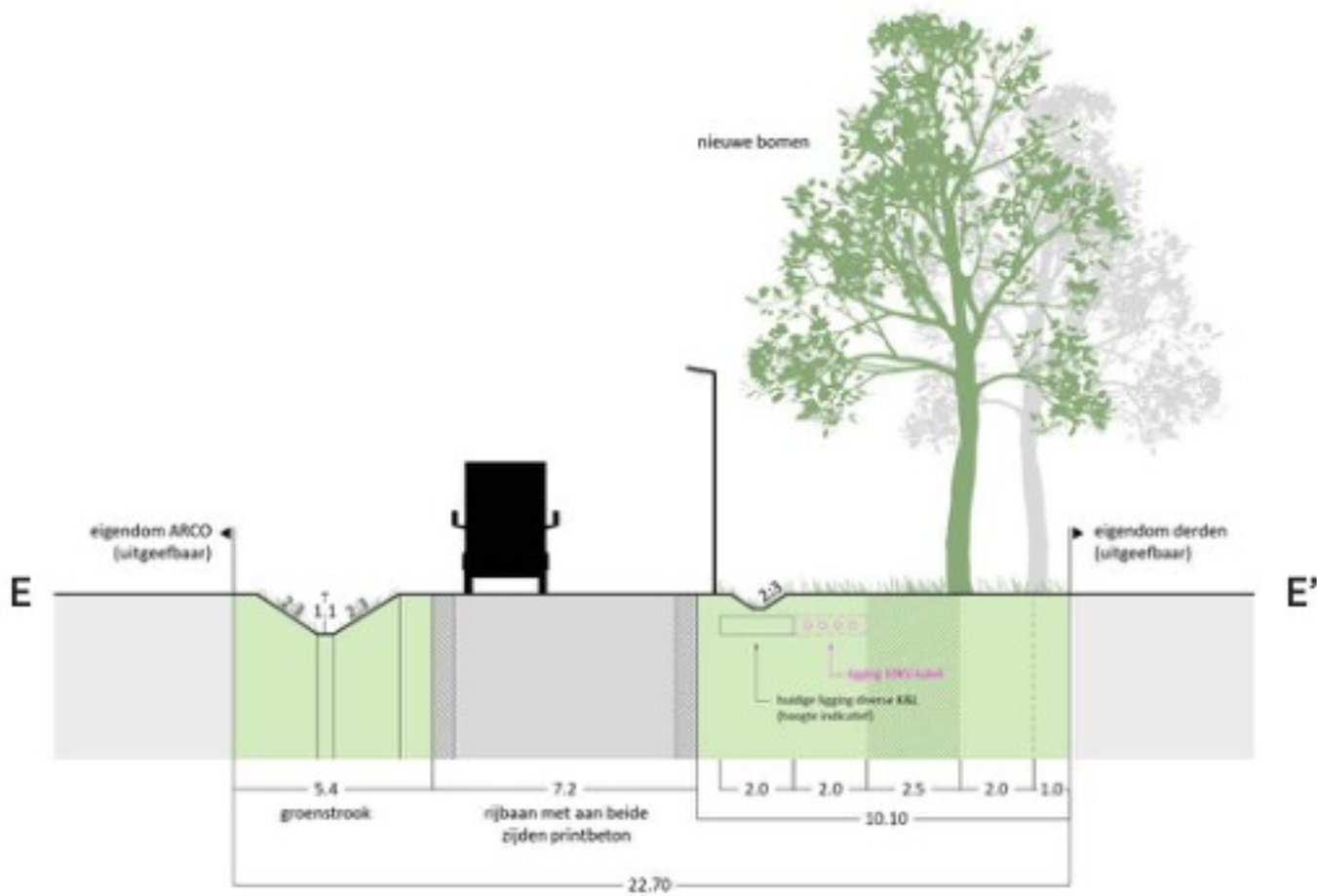
Ontsluitingsweg 'Weg zonder naam'



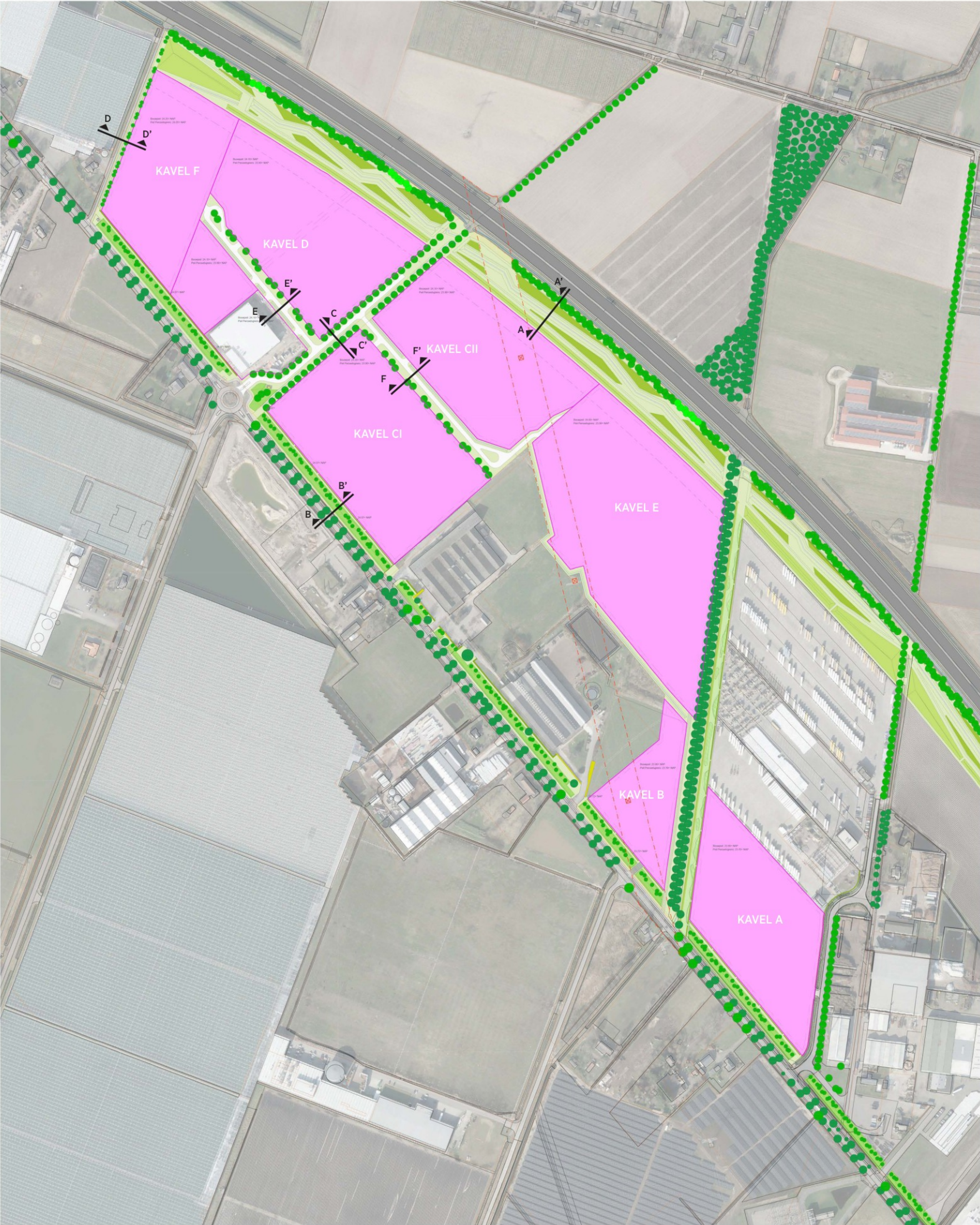
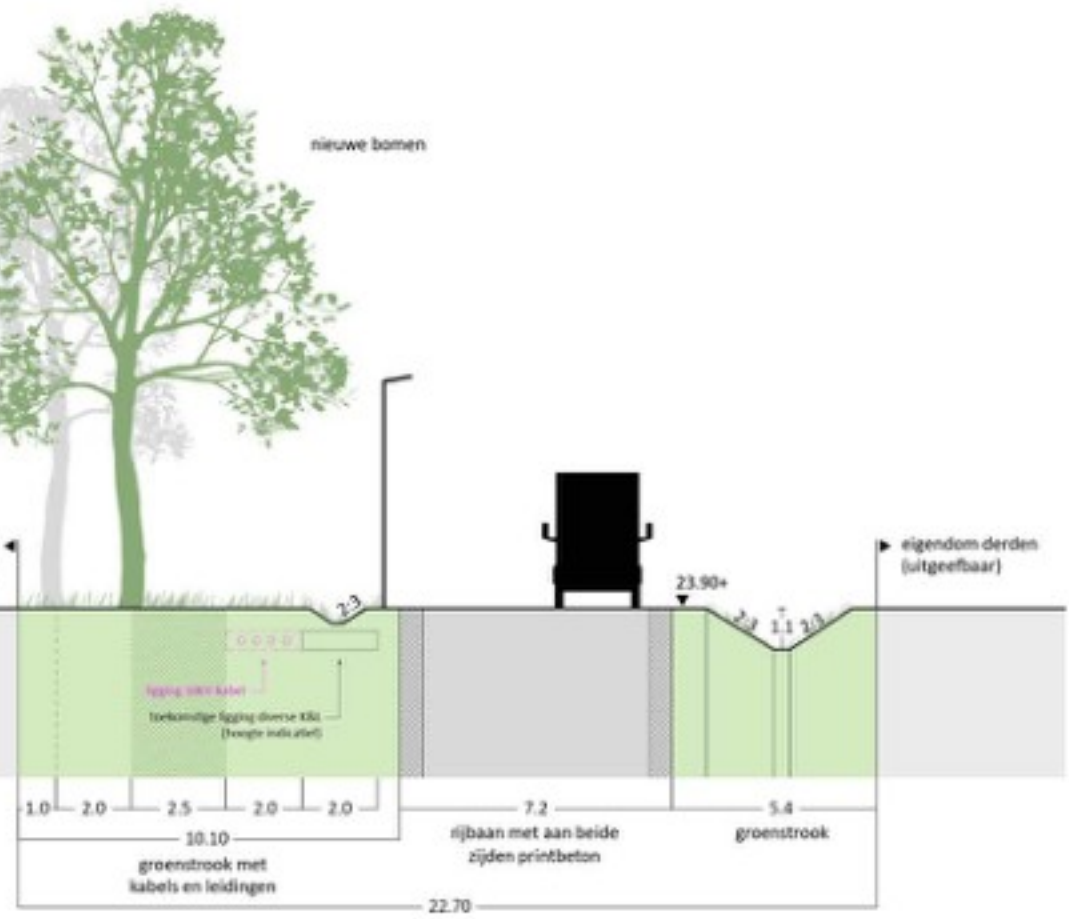
Sintelweg



Erftontsluitingsweg bij Arco



Erftontsluitingsweg Kavel C



Richtlijnen Gebouw

Bouwhoogte

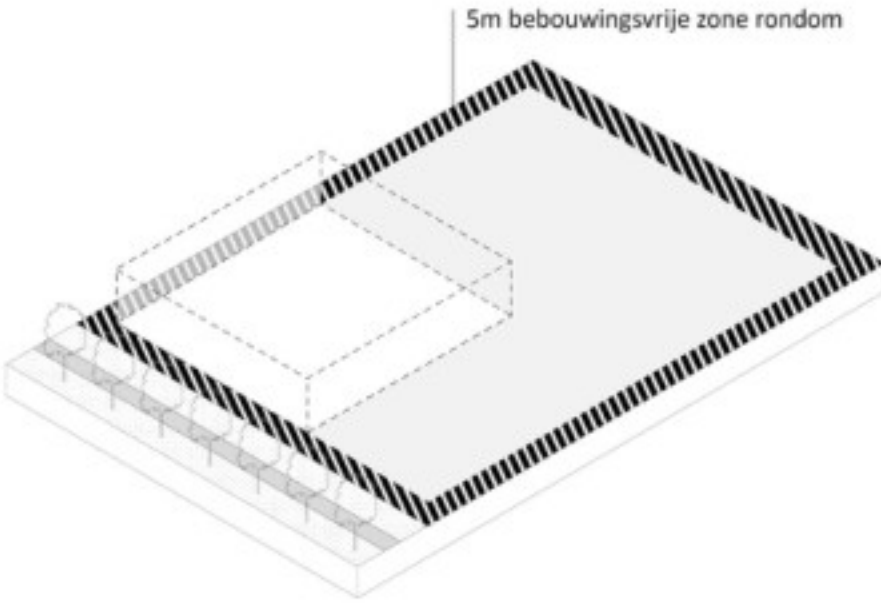
Het vigerend bestemmingsplan staat stevige algemene bouwhoogte toe van 12m. In een 18 meter brede zone vanaf de bebouwingsgrens, evenwijdig aan de Horsterweg mag - conform bestemmingsplan - tot 15 m worden gebouwd. Deze zone is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 2'. Om de impact op de omgeving te beperken is het echter ongewenst dat de initiatiefnemer hier gebruik van maakt. Het bestemmingsplan staat daarnaast ook nog een 20% binnenplanse afwijking toe op de geldende bouwhoogten. Bouwhoogten kunnen daarmee oplopen tot 14,40m. Vanuit omgevingskwaliteit is deze bouwhoogte niet gewenst. Daarom geldt ook hievoor het advies geen gebruik te maken van deze mogelijkheid om de impact van de bebouwing op de omgeving te beperken. Naarmate men hoger wil bouwen neemt het belang van een zorgvuldig ontwerp met hoge beeldkwaliteit toe. Indien dus gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid, dan dient de initiatiefnemer duidelijk te maken op welke wijze hij de impact van zijn gebouw op de omgeving wilt inperken. Het scherp navolgen van de in dit document opgenomen richtlijnen vormt daarvoor een goed vertrekpunt.

Vanuit Rijkswaterstaat geldt een vrijwaringszone van ca. 25m over het uitgeefbaar terrein. Deze mag bebouwd worden, mits de wegbeheerder terzake gehoord is.

Deze kwaliteitsparagraaf legt beperkingen op ten aanzien van reclame-uitingen vanuit de gedachte dat Klaver 11 geen zichtlocatie betreft in de richting van de A73. Daarom is een 175m reclamevrije zone opgenomen. Zie voor een nadere beschrijving onder het kopje 'Naamduiding & reclame-uitingen' op pagina 4 van dit document.

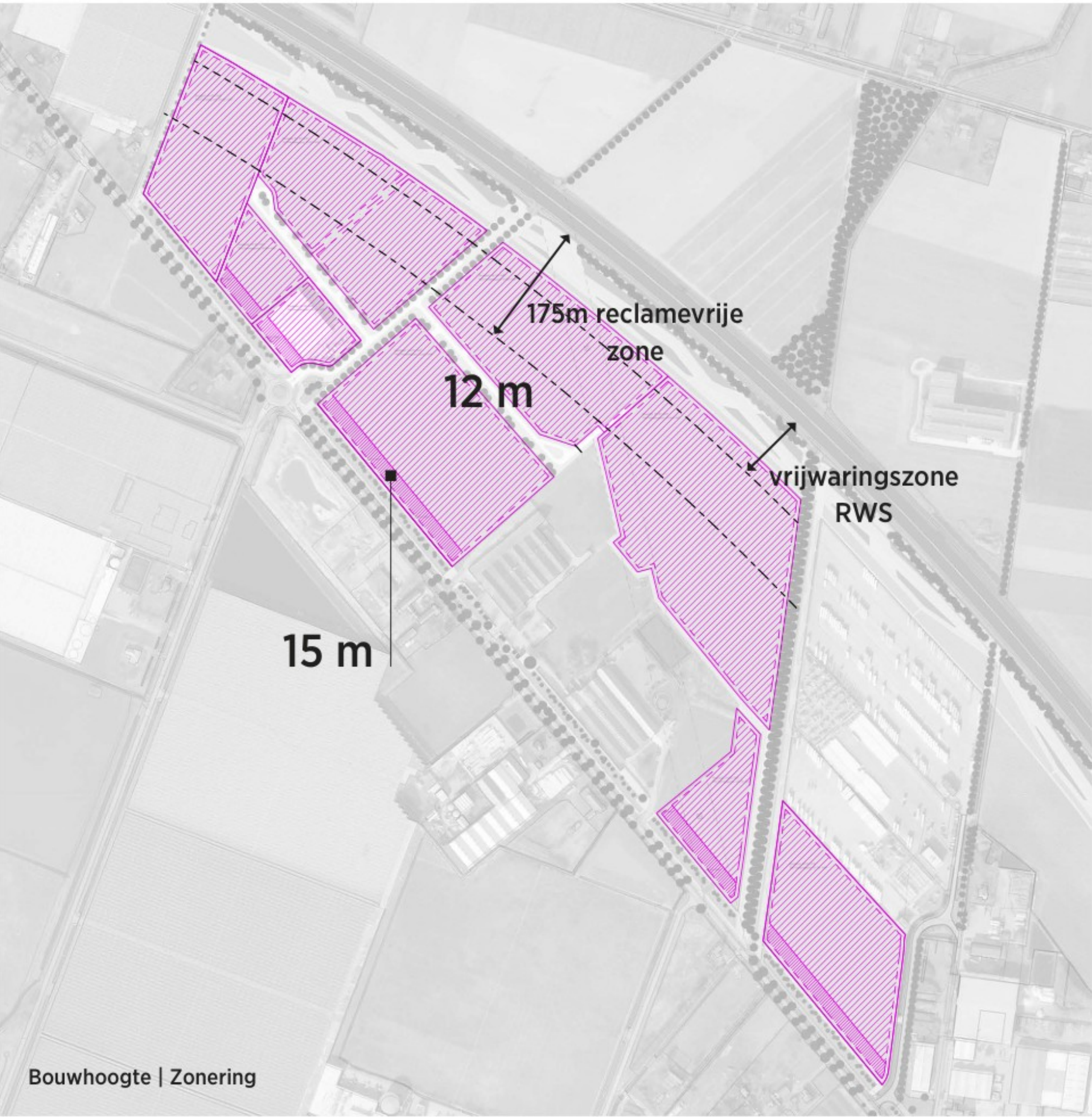
Bebouwingsvrije zone

Rondom het perceel geldt een bebouwingsvrije zone van minimaal 5m. Gebouwen staan dus niet dichter dan 5m uit de erfgrens.

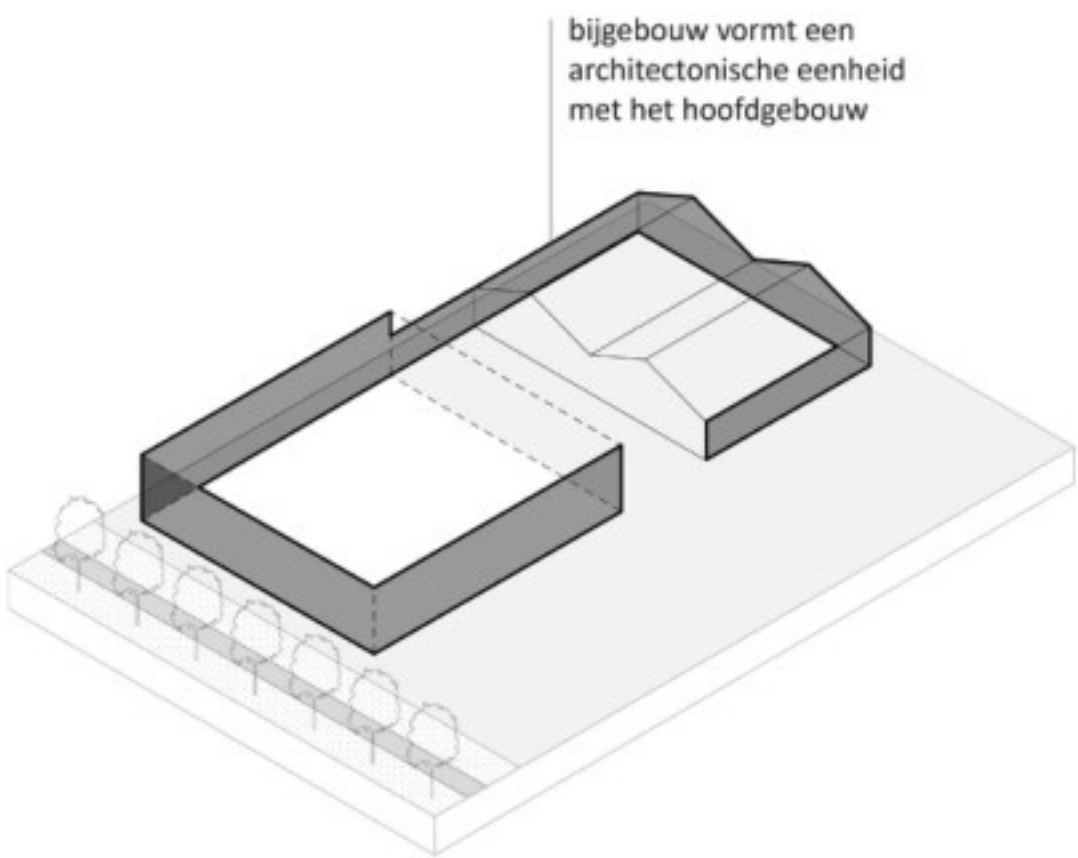


Bijgebouwen

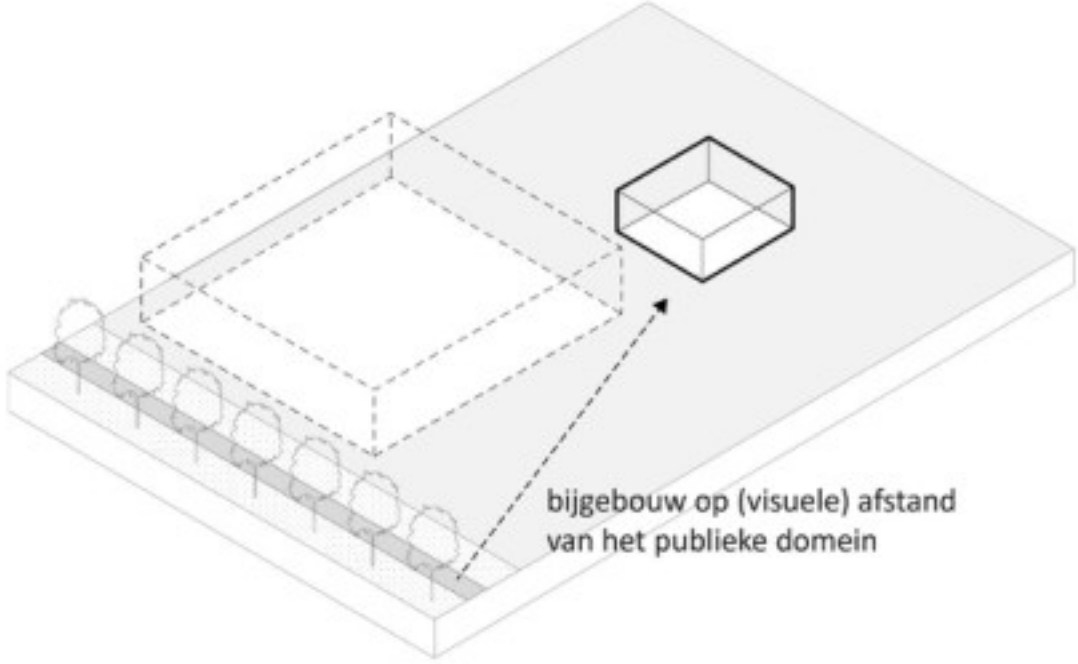
Bijgebouwen vormen bij voorkeur een architectonische eenheid met het hoofdgebouw. Indien dit niet mogelijk is vanuit milieutechnische aspecten of veiligheid dan staat het bijgebouw op visuele afstand van het publieke domein. Geadviseerd wordt een terughoudende kleurstelling en materialisering toe te passen waarmee het bijgebouw ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Indien mogelijk kan overwogen worden het bijgebouw te voorzien van een gelijke gevelbekleding. Ook kleine bouwwerken als een fietsenstalling of technische installatie worden bij voorkeur zoveel mogelijk inpassing of integraal opgelost.



Voorkeur



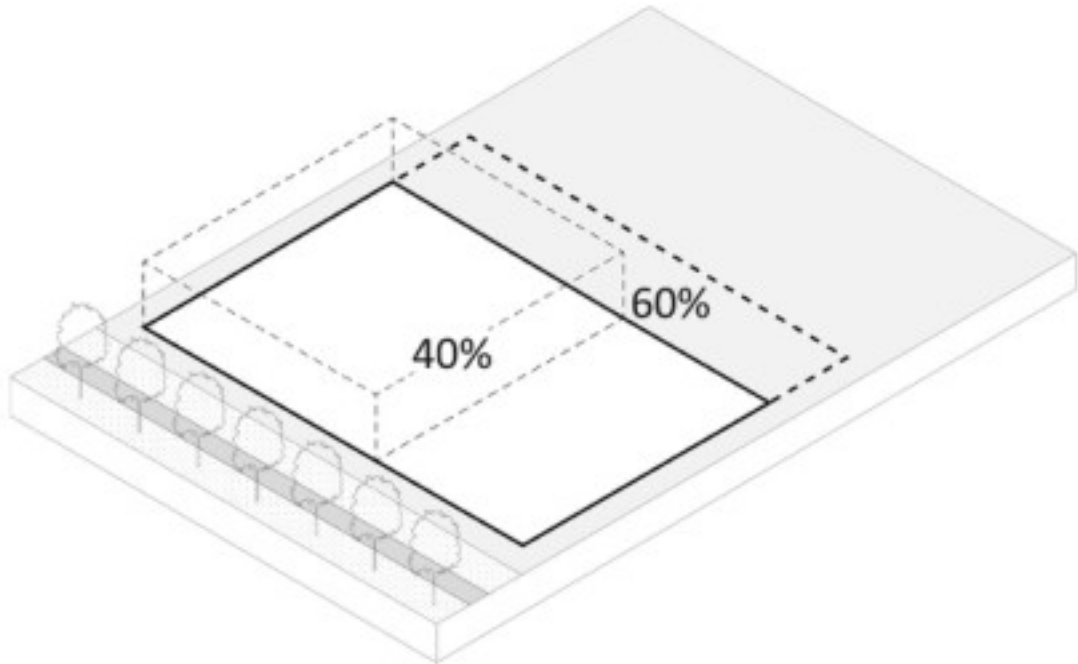
Alternatief



Bebouwingspercentage

Bebouwing is tot een percentage van 40% per bouwperceel toegestaan. Via een afwijking kan bij noodzaak tot 60% worden bebouwd. De afwijkingsbevoegdheid geldt niet ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - 2', aangezien daar reeds een percentage van 60% is toegestaan. Dit betreft de strook van 18 meter vanaf de bebouwingsgrens, evenwijdig aan de Horsterweg.

Voorwaarde voor een afwijking is wel dat moet worden aangetoond dat de extra bebouwing noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.



Richtlijnen Buitenruimte

Buitenopslag | algemeen

Buitenopslag is op grond van het vigerende bestemmingsplan "klaver 11" toegestaan met uitzondering van de eerste 23 meter evenwijdig aan de Horsterweg. Dit betreft de zone aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - 2'. Het bestemmingsplan staat elders opslag toe tot een hoogte van 10 m.

Zicht vanaf de Horsterweg en de A73 op buitenopslag is ongewenst. Daarom dient buitenopslag afgeschermd te worden en wordt tevens voorzien in een zonering voor de maximale hoogte van de buitenopslag waarbij voor elke zone een andere maximale hoogte geldt:

- In de zone direct langs de Horsterweg is conform het bestemmingsplan in het geheel géén buitenopslag toegestaan.
- In de zone vanaf 23 meter tot 47 meter vanaf de Horsterweg; langs de Sintelweg en langs de A73 is de maximale hoogte van buitenopslag 2 meter. (Zie de paars aangeduide zone in het kaartbeeld zonering).
- Aan de binnenzijde van het plangebied is de maximale hoogte voor buitenopslag 3 meter. (Zie de roze gearceerde zone in het kaartbeeld zonering)
- In een zone in de hoek Gekkengraaf-A73 is de maximale hoogte van buitenopslag 5 meter. (Zie de wit gekleurde zone in het kaartbeeld zonering).

De in de zonering opgenomen hoogten gelden ten opzichte van het hoogtepeil van de ontsluitingsweg van betreffende perceel.

Visuele afscherming van buitenopslag van los gestorte goederen

Buitenopslag dient vanaf de Horsterweg en de A73 aan het zicht onttrokken te worden. Dat kan door middel van een grondwal of een bouwkundige voorzien (scheidingsmuur of fopgevel). De minimale hoogte van deze voorziening is afhankelijk van de maximale opslaghoogte ter plaatse:

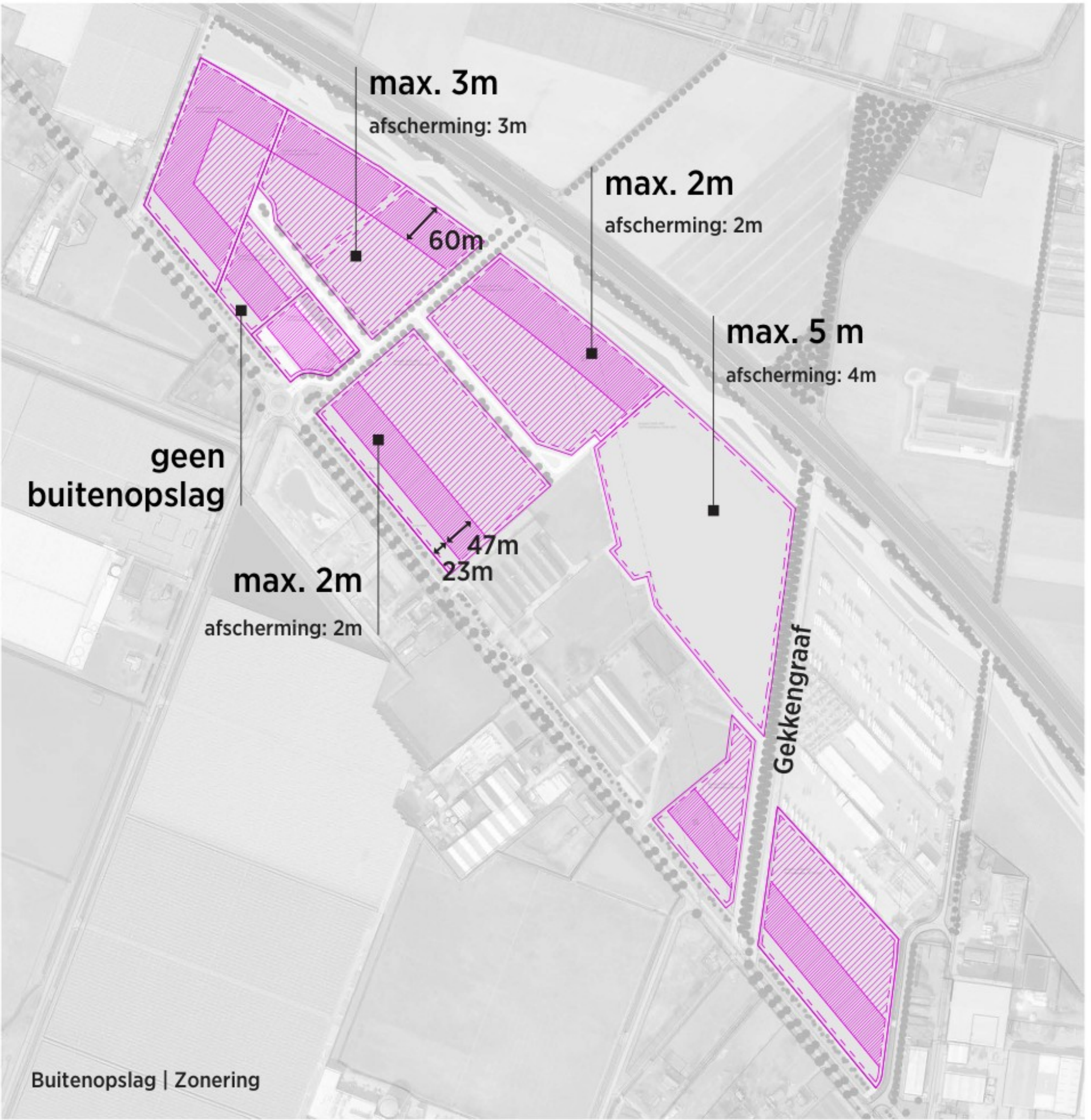
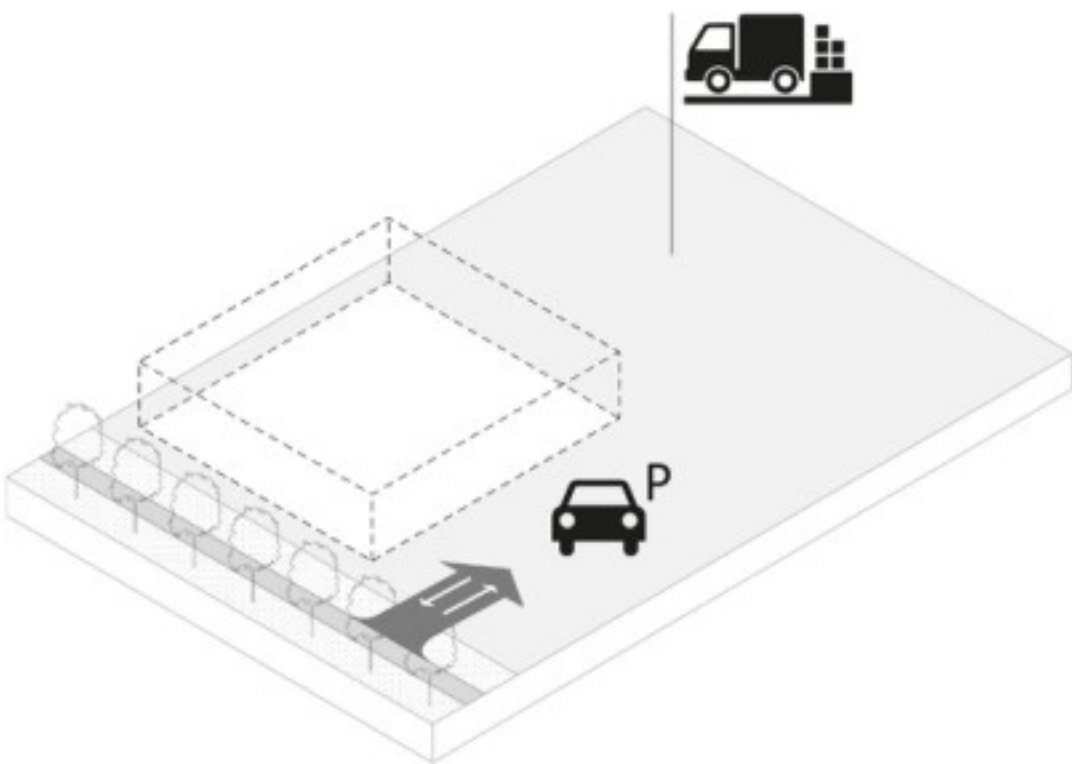
- Ter plaatse van de maximale opslaghoogte van 2 of 3 meter dient de afscherming minimaal gelijke hoogte te hebben met de maximale opslaghoogte ter plaatse.
- Ter plaatse van de maximale opslaghoogte van 5 meter dient de afscherming minimaal 4 meter hoogte zijn.

De gevel aan de buitenzijde dient dusdanig uitgevoerd of bekleeft te worden dat het visueel aansluit bij de gevels van de op het kavel te realiseren bebouwing.

Gekoppelde in- / uitritten en parkeren

De in- en uitrit van een bedrijfsperceel zijn gekoppeld. Elk bedrijf krijgt dus max. 1 gecombineerde in-/uitrit. Bedrijfspercelen worden ontsloten via de interne ontsluitingsstructuur.

Parkeren en laden en lossen gebeurt op eigen terrein en is bij voorkeur naar de binnenzijde van het gebied gericht en oriënteert zich niet op de randen (Horsterweg en A73).

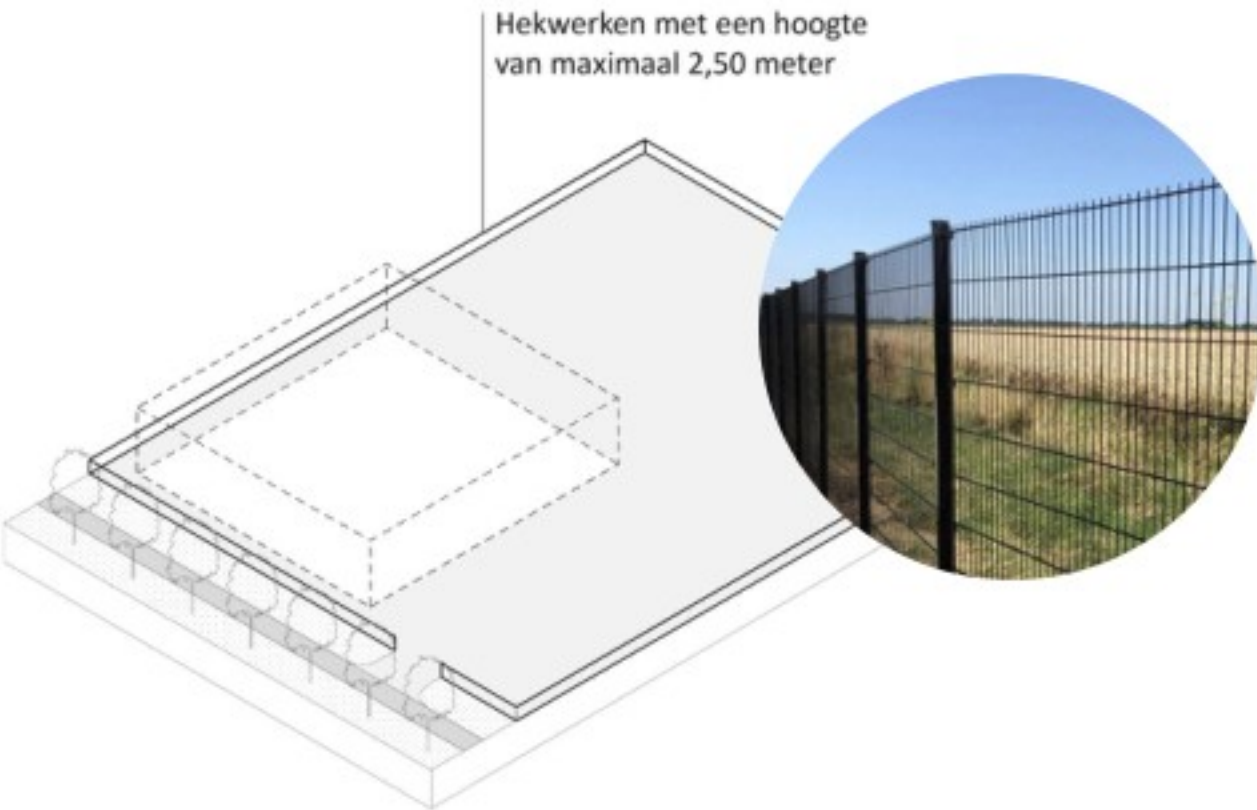


Opslag in gebouwen of overkappingen

Bij opslag van goederen in gebouwen of onder overkappingen dienen de gevels die gericht zijn op de A73, de Horsterweg, de Sintelweg en de Gekkengraaf (gedeeltelijk) gesloten te zijn zodat er vanaf die plekken geen zicht is op de in het gebouw of onder de overkapping aanwezige goederen.

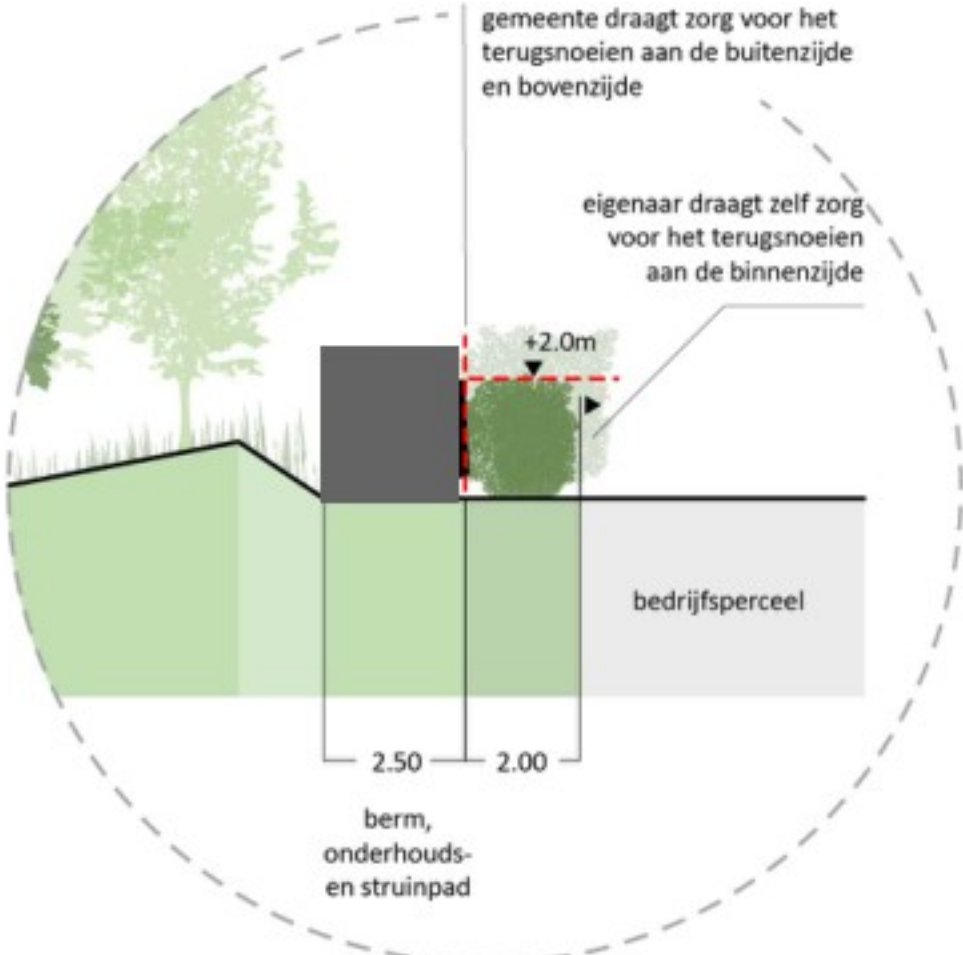
Hekwerken

Hekwerken met een hoogte van maximaal 2,50 meter staan op de perceelsgrens. Voorgesteld wordt een hekwerk van zwart (RAL 9005) gepoedercoate draadmatten (maaswijdte 100 x 200 mm). Schuif- en draaipoorten worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd. Prikeldraad wordt niet toegestaan. Deze bepaling volgt daarin het voorbeeld van Arco.



Gemengde haag aan de Horsterweg

Tussen het talud (grondmodellerings) van de grondwal van de Groenzone Horsterweg en het hekwerk wordt in het publieke domein langs de perceelsgrens een robuuste, gemengde struweelhaag geplaatst. Deze wordt vanaf de buiten- en bovenzijde onderhouden door de gemeente. De eigenaar van het bedrijfsperceel draagt zelf zorg voor het onderhoud aan de binnenzijde (perceelszijde).



Richtlijnen Zichtbaarheid

Het robuuste, groenblauwe raamwerk is er op gericht de bedrijfsactiviteiten aan het zicht van de omgeving te onttrekken. Het is daarom dat de representatieve zijde van een hoofdgebouw in eerste instantie gericht is op de ‘interne’ ontsluitingstructuur. Per volume wordt monomaterialiteit nagestreefd, dat wil zeggen dat ieder bouwvolume hoofdzakelijk in één materiaal, in één kleur en alzijdig dient te worden uitgevoerd.

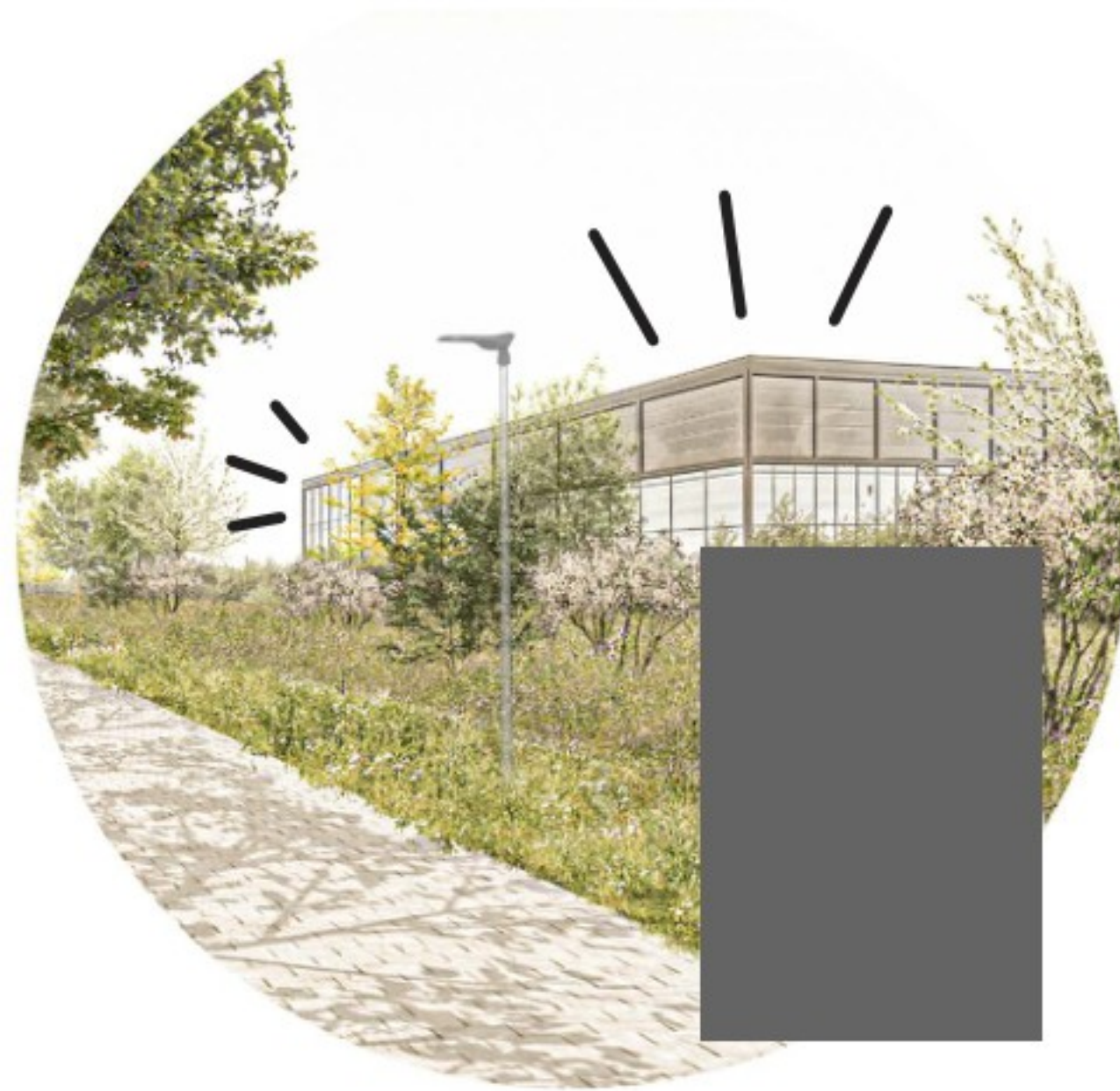
Horsterweg | Inpassingsconcept

Het inpassingsconcept voor de groenzone Horsterweg biedt flexibiliteit in het toepassen van een meer open/gesloten beplanting. Niet representatieve gebouwdelen en/of buitenterrein (blinde gevelwanden, loadingdocks, parkeerplaatsen, ed.) worden landschappelijk ingepast door een verdichting van de beplanting ter plekke in de groenzone (conceptuele verbeelding links). Bij representatieve bebouwing is het mogelijk meer zichtbaarheid te geven aan het bedrijfsgebouw door het ‘openen’/‘uitdunnen’ van de dichte beplanting (conceptuele verbeelding rechts). Wanneer het (hoofd)gebouw aanleiding biedt zich te richten tot de Horsterweg kan overwogen worden het ter plekke aangebrachte groen in de inpassingszone gericht uit te dunnen (zie inpassingsconcept Horsterweg).

gesloten beplanting



zichtbaarheid door open beplanting



Horsterweg | Representatieve zijde en zichtlocatie(s)

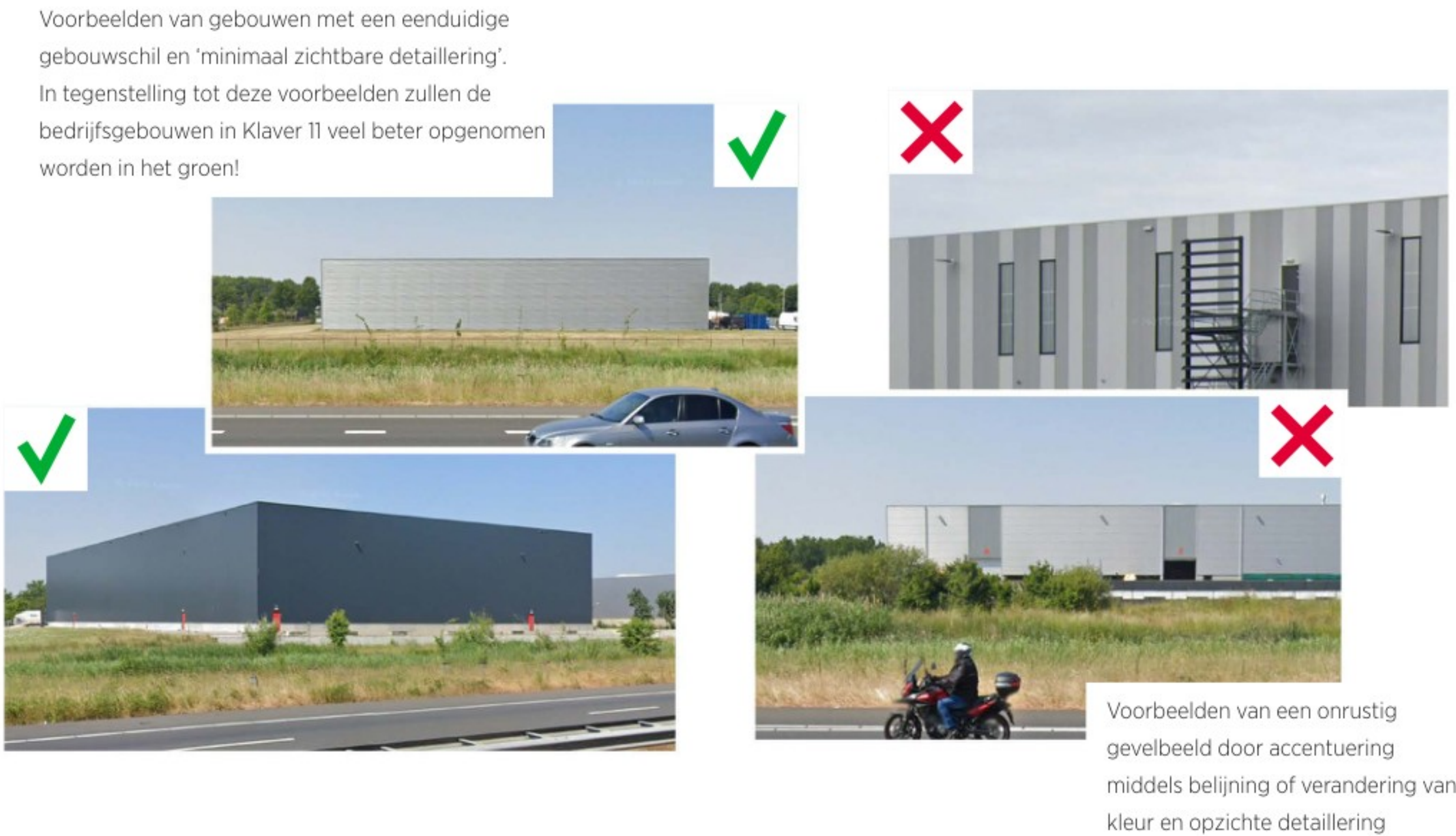
Een aanleiding voor dit ‘openen van het zicht’ kan zijn: het aanbrengen van een transparante gevel (zie beelden) of het tonen van een bedrijfsnaam. In het geval van transparante geveldelen of vermelding van de bedrijfsnaam geldt in Klaver 11 wel de restrictie dat ‘uitstralingseffect’ dient te worden voorkomen. Ten allen tijde dient - zowel bij een transparant geveldeel of een bedrijfsnaam sprake te zijn van een gevelbeeld van **hoogwaardige beeldkwaliteit**.



A73 | Beeldkwaliteit

De bedijfsontwikkeling op Klaver 11 betreft aan de zijde van de A73 is **geen zichtlocatie**. De inpassingszone langs de A73 voorziet op langere termijn (10-15 jaar) in een robuust, aaneengesloten groen beeld. De nog jonge aanplant zal nog enkele jaren nodig hebben om te groeien tot het beoogde beeld. Het open karakter dat het gebied nu uitstraalt richting de A73 is geen vrijbrief om de percelen als zichtlocatie te ontwikkelen.

Gebouwen in de richting van de A73 dienen terughoudend te worden vorm gegeven: blinde gevels met een eenduidige gebouwschil zonder nadrukkelijke horizontale of verticale accentuering. De kleurstelling dient ingetogen te zijn, oftewel niet uitgesproken. Elementen als verlichting en afwatering (regenpijpen) dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden met de schil ten behoeve van het behoud van een rustig beeld.



‘Hoogwaardige beeldkwaliteit’

Wanneer we spreken over gebouwen met een ‘hoogwaardige beeldkwaliteit’ betreft dit gebouwen die met bijzondere aandacht voor het gevel- en totaalbeeld zijn ontworpen. Zo doet de gevelbekleding niet goedkoop aan en kent het gebouw een zorgvuldige detaillering: elementen als verlichting en afwatering (regenpijpen) zijn in dat geval zoveel mogelijk geïntegreerd met de schil. De daktrim is bijvoorbeeld uitgevoerd in dezelfde kleurstelling als de gevels. De gebouwen kennen daarnaast geen opzichtig kleur- en/of materiaalgebruik of een horizontale of verticale accentuering in lijnvoering.

Met name bij ontwikkelingen aan de randen waarbij de gebouwvolumes korter op de Horsterweg en de A73 staan en waarbij gebruik gemaakt wordt van de 20% binnenplanse afwijking dient extra aandacht uit te gaan naar het gevel- en totaalbeeld. Hier kunnen gebouwen komen met hoogtes tot 18.0m (Horsterweg) en 14.40m (A73). Deze gebouwen zijn hoogwaardig in hun eenvoud. Soberheid in de positieve zin van het woord. Naarmate men hoger wil bouwen neemt het belang van een zorgvuldig ontwerp met hoge beeldkwaliteit toe.

Kleurgebruik

Opzichtig kleurgebruik dient vermeden te worden. Het kleurgebruik volgt het streven naar zogenaamde ‘monomaterialiteit’: elk bouwvolume bestaat uit hoofdzakelijk in één materiaal, in één kleur en wordt alzijdig uitgevoerd. Voorgesteld wordt om neutrale, zakelijke kleuren te hanteren in het spectrum lichtgrijs tot antraciet. Daarbij dient een initiatiefnemer zich ervan bewust te zijn dat zijn gebouw niet leidt tot een groot contrast met de eraanst gebouwde ontwikkeling. Voorbeeld: naast Arco geen wit/zeer lichtgrijs gebouw plaatsen maar een kleur die min of meer familie is:



Naamduiding & reclame-uitingen

Eventuele naamduiding en/of reclame-uiting is bij voorkeur geïntegreerd in het gevelbeeld. Losse belettering van de bedrijfsnaam heeft voorkeur boven het opnemen van een logo. In afwijking op het bestemmingsplan stelt deze beeldkwaliteitparagraaf dat reclame-uitingen vermeden moeten worden in de eerste 175 meter vanaf de kantlijn van de snelweg A73 (zie kaartbeeld zonering bouwhoogte op pagina 4 van dit document). Dit volgt uit het gegeven dat Klaver 11, afgezien van uitzonderingen aan de Horsterweg geen zichtlocatie betreft. Tevens volgt dit op het duidelijke verschil tussen de ‘binnenwereld’ van Klaver 11 met zijn interne ontsluitingstructuur van erftoegangswegen en de ‘buitenwereld’ van de Horsterweg en de A73: LED-schermen en vlaggenmasten gericht op de Horsterweg en A73 zijn in zijn geheel dus niet wenselijk. Gericht op de interne erfontsluitingswegen is dat wel mogelijk met uitzondering van percelen met een ontsluiting gericht op de gebiedsontsluitingsweg. Deze vallen ten slotte in de 175m brede zone vanaf de snelweg.

Verlichting

Uitstralingseffect van binnenverlichting naar de omgeving kan leiden tot een ongewenst omgevingseffect: omwonenden in dit buitengebied kunnen hinder ervaren van bedrijfsverlichting. Dit kan aanleiding zijn om - bij een bedrijfsactiviteit in de avond- of nachtelijke uren - transparante gevels te mijden in de richting van woningen, dan wel de omgeving Horsterweg. Een doordacht grondplan/planvoorstel houdt hier rekening mee.

Bij voorkeur zijn de gebouwen niet aangelicht van buiten af. Verlichtingsstrips langs de randen van de bebouwing of andere accentverlichting zijn niet gewenst. Mocht het toch wenselijk zijn, dan richt deze verlichting zich altijd op het eigen gebouw (en dus niet van het gebouw af). Uitstraling op de omgeving dient voorkomen te worden.

