

GEMEENTE GELDERMALSEN

BEDRIJVENTERREIN HONDSGEMET

BEELDKWALITEITPLAN

OPEN EN TRANSPARANT

PROJECTNUMMER: 072-072

DATUM: 5 JULI 2006

INHOUD

1.	INLEIDING	1
2.	DOEL EN STATUS BEELDKWALITEITSPAN	2
3.	STRUCTUURPLAN BEDRIJVENTERREIN HONDSGEMET.....	3
4.	FUNCTIONALITEIT EN SEGMENTERING	5
5.	MOTTO	8
6.	BEELDREFERENTIES EILAND	10
7.	REPRESENTATIEVE ZONE: VOLUMINEUZE DETAILHANDEL	14
8.	REPRESENTATIEVE ZONE: KANTOORHOUDENDE BEDRIJVEN.....	18
9.	KERNZONE: BEDRIJVEN MET/ ZONDER OPEN OPSLAG	22
10.	BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW	27
11.	ACCENTEN	29
12.	INRICHTING VOORTERREINEN.....	31

1. INLEIDING

Het gemeentebestuur van Geldermalsen streeft naar de ontwikkeling van een modern, representatief werkgebied op de locatie Hondsgemet. De locatie heeft ruimtelijk en economisch een uitstekend profiel door de directe ligging aan de rijksweg A15 en aan de voornaamste externe ontsluitingsweg van de kern Geldermalsen.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein is vastgelegd in het Structuurplan Bedrijventerrein Hondsgemet. Dit plan wordt fasegewijs uitgewerkt. De uitgifte richt zich op kleine en middelgrote bedrijven in onder meer de handel, product, transport, logistiek en dienstverlening. De milieucategorieën voor de te vestigen bedrijven beperken zich tot de lichte categorieën 1, 2 en 3.

Het voorliggende beeldkwaliteitplan is een verdieping van het Structuurplan Bedrijventerrein Hondsgemet. Het plan bevat omschrijvingen in beeld en tekst van de beoogde beeldkwaliteit van de gebouwen en de bouwwerken. Doelstelling van het beeldkwaliteitplan is het optimaliseren van de uitstraling en het kwaliteitsprofiel van het bedrijventerrein Hondsgemet. Hierbij staat voorop, dat er in ieder geval een optimale beeldvorming moet plaatsvinden langs de Randweg 5^e fase, de Plettenburglaan en de Betuweroute.

Het gemeenschappelijk ondersteunen van een hoogwaardige vormgeving van het bedrijventerrein leidt mede tot een duurzame kwaliteit van het gehele terrein. Immers, grote individuele kwaliteitsverschillen tussen bedrijven onderling worden vermeden. De noodzaak tot een afstemming van de vormgeving wordt mede aangegeven door het relatief hoge uitgiftepercentage. Juist hierdoor wordt de stedenbouwkundige ruimte snel bepaald door de aangrenzende bedrijfsgebouwen.

2. DOEL EN STATUS BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan is een vertaling van de ideeën welke aan het stedenbouwkundige plan ten grondslag liggen. Het voorliggende beeldkwaliteitplan gaat in op de randvoorwaarden ten aanzien van de architectuur van de bebouwing (bouvvolumes, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik). De uitgangspunten voor de vormgeving van de openbare ruimten zijn in het Structuurplan Bedrijventerrein Hondsgemet belicht.

Op grond van de Woningwet (artikel 12a, m.b.t. de welstandsnota) vormt het beeldkwaliteitplan een verplicht toetsingskader voor welstand. Het voorliggende beeldkwaliteitplan is door de gemeenteraad vastgesteld en vormt een onderdeel van de “Welstandsnota gemeente Geldermalsen”.

Het beeldkwaliteitplan heeft een inspirerende functie.

De in het voorliggende beeldkwaliteitplan opgenomen tekeningen en foto's zijn referentiebeelden. Bebouwing of de inrichting van de bedrijfskavels vinden niet op exact deze wijze plaats, maar zij dienen ter inspiratie van de architect(en).

Het beeldkwaliteitplan heeft een communicatieve functie.

Het beeldkwaliteitplan maakt het ambitieniveau duidelijk aan de toekomstige gebruikers van het bedrijventerrein. Hoewel een beeldkwaliteitplan beperkingen met zich meebrengt, geeft een dergelijk plan zekerheid dat de buurman met dezelfde kwaliteit bouwt. De wederzijdse uitstraling van deze panden draagt bij tot het rendement van de investeringen in het onroerend goed.

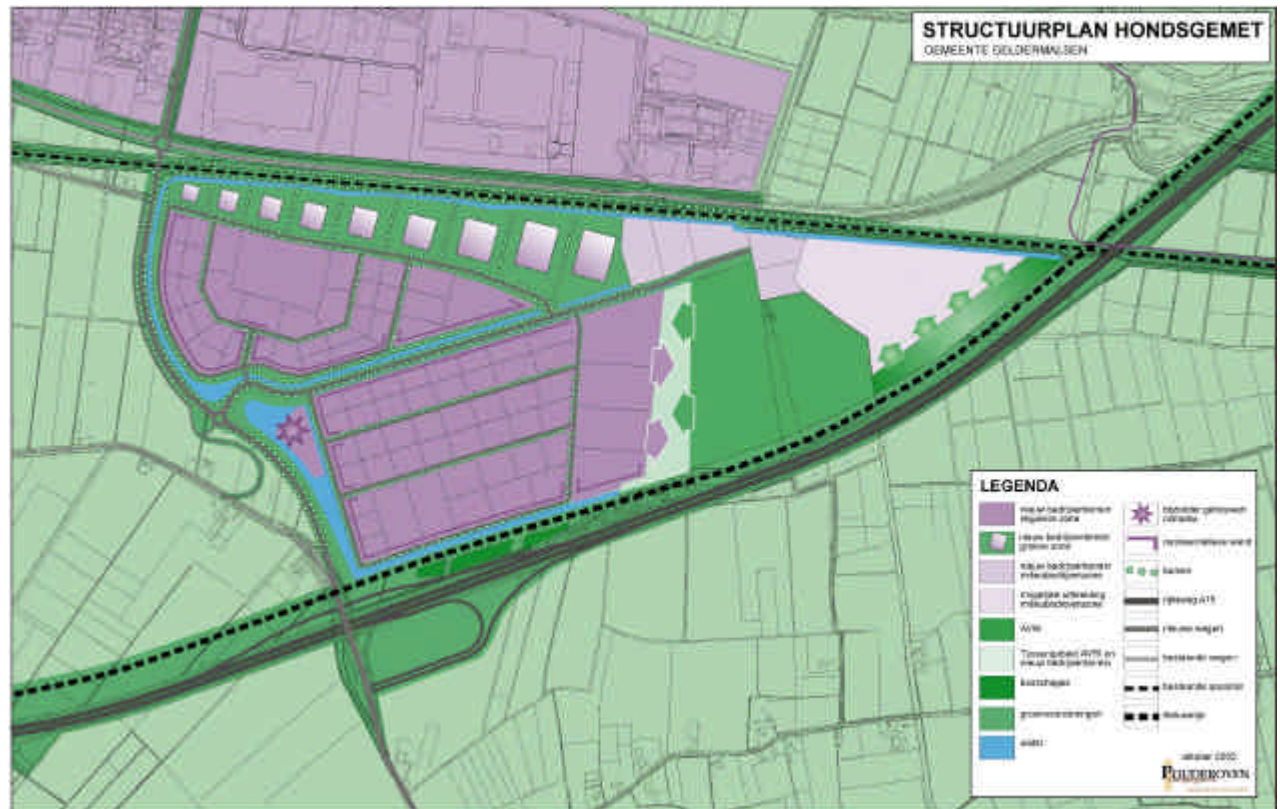
Het beeldkwaliteitplan heeft een toetsende functie.

Het beeldkwaliteitplan geeft vooraf het toetsingskader van de welstandscommissie weer. Hierdoor krijgt eenieder voor de indiening van het bouwplan inzicht in de wijze van toetsing en wordt het welstandsbeleid transparanter. Het geeft daarmee meer rechtszekerheid.

Het beeldkwaliteitplan heeft een beheersfunctie.

Het beeldkwaliteitplan zal tevens dienst gaan doen bij het beheer van het bedrijventerrein na realisering van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimten.

3. STRUCTUURPLAN BEDRIJVENTERREIN HONDSGEMET



Op vorenstaande afbeelding in het structuurplan voor het gehele bedrijventerrein Hondsgemet weergegeven. Het voorliggende beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de fasen 1 en 2. Concreet betreft dit het gebied tussen de Randweg 5^e fase, de Betuweroute en de Plettenburglaan. Uiteraard kunnen deze beeldprincipes ook voor de rest van het terrein worden toegepast. Echter, gelet op de lange periode van realisering van deze latere fasen is voor deze beperking gekozen. Immers, de planopzet moet aan eventuele veranderende inzichten kunnen worden aangepast.



4. FUNCTIONALITEIT EN SEGMENTERING

Het bedrijventerrein Hondsgemet is een lokaal en subregionaal bedrijventerrein met bovenlokale aantrekkingskracht. Hondsgemet heeft immers een strategische ligging aan de rijksweg A15 en heeft ook een relatief kleinschalig karakter. Het individuele bedrijf is redelijk tot goed herkenbaar binnen het totale productiemilieu. Om het profiel van het bedrijventerrein te verduidelijken, stelt het structuurplan een duidelijke segmentering voor. Door vergelijkbare bedrijven op het bedrijventerrein te groeperen, wordt een zekere thematische invulling verkregen. Bedrijven kunnen elkaar versterken. Aan de andere kant worden conflicten tussen onderling strijdige bedrijven zoveel mogelijk uitgesloten.

Bedrijfshal met kantoor

De vraag en de uitgifte van het bedrijventerrein Hondsgemet richt zich zoveel mogelijk op de kantoorhoudende bedrijven. Dit type bedrijf komt onder meer voor in de vorm van groothandelsbedrijven met grote verkoopafdelingen en bouwbedrijven met een eigen ontwerp-afdeling. Het zijn bedrijven die over het algemeen vallen in de milieucategorieën 2 en 3 en in een hoogst enkel geval categorie 4. Circa 25% van het bebouwde grondoppervlak bestaat uit kantoorachtige activiteiten. De rest is in gebruik als productieruimte respectievelijk opslag. De voorkant heeft een kantoorachtige uitstraling met een duidelijk representatieve entree. De zijkanten hebben een bedrijfshalachtig uiterlijk.

Opgemerkt wordt, dat landelijk en ook binnen de gemeente Geldermalsen een duidelijke tendens bestaat, die leidt tot een zekere verschuiving van het grondgebruik binnen de categorie "bedrijfshal met kantoor". Het kantoorgedeelte neemt ten opzichte van de bedrijfshal in oppervlak toe. Dit zal betekenen, dat het percentage van het grondoppervlak kantoorruimte kan opschuiven van 25% tot maximaal circa 60%.

Een "bedrijfshal met kantoor" heeft vaak een representatief beeld. Ook zijn hier vaak (kleine) showrooms aanwezig. Deze bedrijven kunnen daarom een belangrijke ondersteuning vormen van de beeldkwaliteit van gebiedsontsluitingswegen en erfverzamelwegen. Dit betreffen:

1. de zones langs de Randweg 5^e fase;
2. de gehele zuidrand van het bedrijventerrein langs de Betuweroute;
3. de Plettenburglaan;
4. de parkzone langs de spoorlijn "Tiel-Geldermalsen";

Vooraf het kantoorgedeelte kan de transparante zichtlocatie op een representatieve wijze ondersteunen.

Bedrijfshal met en zonder open opslag

Een bedrijfshal zonder open opslag is vooral in gebruik bij productie- groothandel-, transport- en opslagbedrijven. Dergelijke bedrijven vallen voornamelijk in de milieucategorieën 2, 3 of hoger. Slechts circa 10% van het grondoppervlak van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt als kantoor. Het overgrote deel van het bebouwde grondoppervlak is in gebruik als productie- of handelsruimte. Het gebouw heeft geen duidelijk zichtbare entree. De gevel bestaat uit plaatmateriaal. De hal heeft laad- en losdoks of een laad-/losruimte;

Een bedrijfshal met open opslag komt veelal voor bij productiebedrijven en bij groothandels in volumineuze goederen, zoals (wegen)bouwmaterialen. Deze bedrijven vallen veelal in de milieucategorie 3 of zwaarder. Evenals bij bedrijfshallen zonder open opslag is vaak minder dan 10% van het bebouwde grondoppervlak in gebruik als kantoorruimte. Het overgrote deel van het bebouwde grondoppervlak betreft productieruimte. Daarnaast wordt een deel van het terrein gebruikt voor opslag in open lucht. Het kwaliteitsniveau van gebouwen en terreinen is laag. Deze bedrijven mogen dan ook niet op een zichtlocatie worden gevestigd.

De categorieën “bedrijfshal zonder respectievelijk met open opslag” kunnen zich vestigen langs de alle interne ontsluitingswegen (de zogenaamde kernzone). De stedenbouwkundige omgeving maakt de vestiging van wat minder representatieve bedrijven mogelijk.

Volumineuze detailhandel

Volumineuze detailhandel betreft onder andere auto-, caravan- en botenhandel en specifieke vormen van perifere detailhandel, zoals bouwmarkten. Deze gebouwen zijn publiekstoegankelijk en hebben een hoogwaardige, representatieve vormgeving. De bedrijfsactiviteiten vallen veelal onder de milieucategorieën 2 en 3.

Het bedrijventerrein Hondsgemet vormt één van de potentiële locaties voor deze bedrijfstypen. Binnen het bedrijventerrein is concentratie gewenst. Een thematisch bedrijventerrein versterkt de etalagefunctie en voorkomt verkeersconflicten met bijvoorbeeld transport- en logistieke bedrijven.

De volgende zones komen voor vestiging van volumineuze detailhandel in aanmerking:

- de westrand parallel aan de Randweg 5^e fase. De bedrijven oriënteren zich op de verkeersstromen;
- de zuidkant van de Plettenburglaan. Deze laan heeft een openbaar karakter en wordt niet afgesloten buiten bedrijfstijden. Dit betekent, dat deze publieksgerichte bedrijven hier een goed productiemilieu

aantreffen. Het hoogwaardig ruimtelijke profiel van deze laan waarborgt tevens een voldoende omgevingskwaliteit.

Omvang bedrijfskavels

De opzet van het bedrijventerrein is afgestemd op bedrijfskavels tot maximaal 5.000 m². Incidenteel worden grotere kavels uitgegeven. Meerdere kavels worden dan tot één kavel samengevoegd. De maximum omvang van een kavel bedraagt in principe 1 ha.

Mochten kleine bedrijven een duidelijke voorkeur geven aan individuele huisvesting, dan kan aan deze vraag worden tegemoet gekomen door de kavelstructuur te verkleinen. In het zuidelijk plandeel kunnen tussen de oost-west lopende straten op één of meerdere plaatsen dwarsstraten worden aangelegd. Hiermee is de uitgifte van smalle, ondiepe kavels mogelijk. Om een heldere structuur van het bedrijventerrein te behouden, dienen deze eventuele dwarsstraten wel in een logisch onderling verband te worden aangelegd.

5. MOTTO

Met Hondsgemet wordt een nieuw bedrijventerrein langs de rijksweg A15 aangelegd. Het gemeentebestuur streeft naar een duidelijk onderscheid ten opzichte van de overige bedrijventerreinen. Hondsgemet moet zich met een duidelijk beeldkenmerk naar de omgeving presenteren. Het centrale beeldkenmerk is

Open en transparant

Open en transparant wil zeggen, dat de te ontwikkelen gebouwen een duidelijke relatie met de omgeving dienen te krijgen. Dit kan in principe voor alle bedrijfsgebouwen gelden. Showrooms, kantoren en bedrijfshallen. Door toepassing van glas, matglazen bouwstenen e.d. ontstaat het transparante karakter. De werknemers en de gebruikers van deze ruimten hebben mede hierdoor steeds een zekere relatie met de ruimtelijke omgeving van de bedrijven. Omgekeerd kan vanuit deze omgeving een bijzondere relatie ontstaan met het productie- en werkproces in deze ruimten.

Open en transparant laat zich goed combineren met een moderne architectuur. Bij de uitwerking wordt gekozen voor een sterk contrast in materiaalgebruik. Witte vlakke worden bijvoorbeeld afgewisseld met zwarte vlakken. In een licht gekleurd gevelvlak worden zwarte raamljsten e.d. toegepast. Dergelijke scherpe contrasten geven een gebouw enerzijds een ingetogen karakter en anderzijds een sterke expressie.

In de beeldkwaliteit van een bedrijventerrein is het onvermijdelijk, dat de vormgeving per bedrijfsgebouw varieert. Immers, het karakter van elk bedrijf is verschillend. Door het consequent toepassen van donkere en heel lichte vlakken en glazen gevelwanden en elementen ontstaat op het bedrijventerrein toch een zekere eenheid in verscheidenheid. Deze ontwerpfilosofie is in de te onderscheiden zones binnen het bedrijventerrein consequent gehanteerd.

Het vorenstaande motto geldt voor de uitwerking van de bebouwing op het gehele bedrijventerrein. Bij de ontwikkeling van de gebouwen wordt een onderscheid gemaakt in 3 zones, te weten:

1. eiland

Het eiland wordt gevormd door het beoogd herkenningspunt in de westrand van het bedrijventerrein. Het gemeentebestuur streeft op deze locatie naar een bijzondere en hoogwaardige vormgeving.

2. representatieve zones

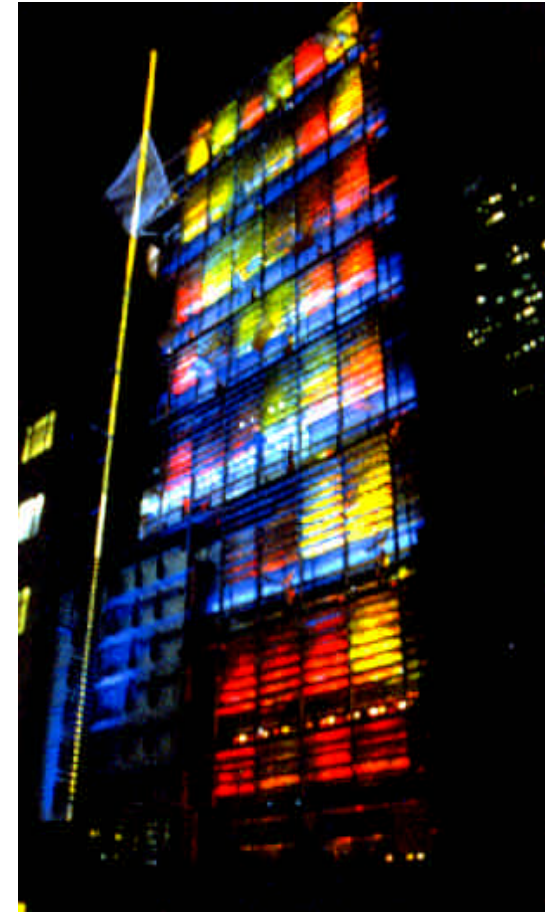
De representatieve zones worden in ieder geval gevormd door de noordrand van het bedrijventerrein langs de Plettenburglaan en de westrand van het bedrijventerrein. Deze beide zones zijn heel duidelijk vanuit de omgeving waarneembaar. Dit vraagt om een bijzondere, representatieve invulling van de bedrijfsgebouwen. In principe worden tot deze zone ook de gronden langs de Betuweroute gerekend. Deze gronden worden echter enigermate afgeschermd van de rijksweg door de geluidschermen van de Betuweroute. Voor deze zone geldt, dat de beleving van de bedrijfsgebouwen mede in relatie tot de tussen de rijksweg en deze bebouwing gelegen omgevingselementen moet worden gezien c.q. bepaald

3. kernzone

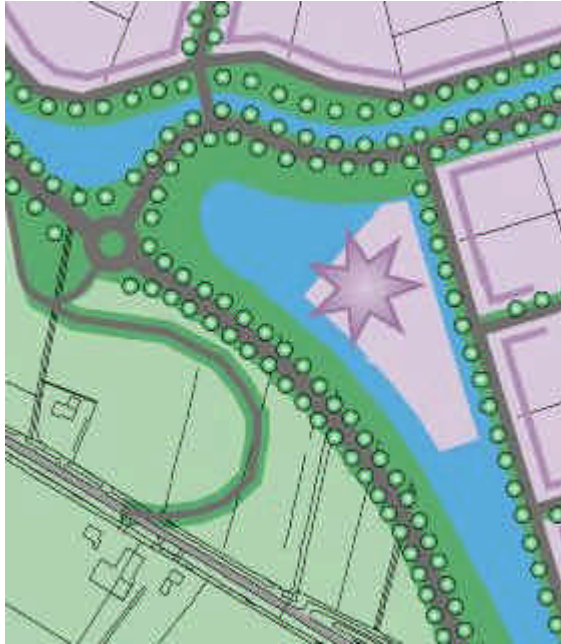
De kernzone heeft betrekking op de 3 interne erfontsluitingswegen van het bedrijventerrein. De bedrijven zijn hier niet of slechts beperkt vanuit de ruimtelijke omgeving van het bedrijventerrein waarneembaar. Dit betekent, dat op deze gronden minder hoogwaardig vormgegeven bedrijven zich kunnen ontwikkelen.

Deze opdeling in 3 zones vormt de rode draad voor de navolgende beschrijving van de beoogde beeldkwaliteit van het bedrijventerrein Hondsgemet.

6. BEELDREFERENTIES EILAND



Het streven is gericht op de ontwikkeling van een markant gebouwencomplex. Door toepassing van transparante gevels kan een verbijzondering van de beeldvorming optreden. Het complex dient een grote eenheid met de omgeving te verkrijgen. Dit betekent, dat het gebouw en het omgevingsontwerp een geheel dienen te vormen. Uitstraling overdag is belangrijk. Door een verbijzondering kan ook in de avond- en nachtperiode het complex tot een beeldbepalend lichtbaken uitgroeien.



Langs de Randweg 5^e fase wordt een duidelijk markeringspunt gerealiseerd. Aansluitend op de rotonde tussen deze randweg en de Plettenburglaan is een grote waterberging aangelegd. Deze waterberging wordt aan de zijden van het bedrijventerrein omzoomd door bomen. Hiermee krijgt deze ruimte een representatief karakter. Dit ondersteunt het landelijke karakter van Geldermalsen en de Betuwe.

Centraal in deze ruimte bevindt zich een markant eiland. Op dit eiland moet een representatief gebouw worden gerealiseerd. Dit vereist een bijzondere, hoogwaardige vormgeving. De beeldvorming onderscheidt zich van het reguliere bebouwingsbeeld van bedrijventerreinen in Geldermalsen. Gedacht wordt aan de bouw van een verzamelgebouw voor kantoren en/of kantoorhoudende bedrijven: eventueel in combinatie met horeca.

Dit gebouw kan enerzijds een normale hoogte krijgen, maar wel een expressieve vormgeving. Ook is het denkbaar deze expressieve vormgeving te combineren met een middelhoog tot hoog gebouw. De maximale toelaatbare hoogte bedraagt 25 meter. Hiermee wordt dit element tot een herkenningspunt in de wijde omgeving: een punt dat deze belangrijke toegangsweg tot het dorp ruimtelijk markeert.

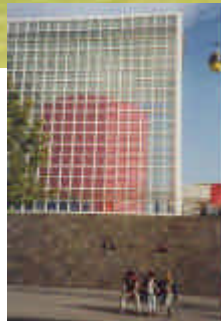
Het eiland krijgt een bijzondere, hoogwaardige vormgeving en onderscheiden zich daarmee van de reguliere bedrijfsgebouwen. Met betrekking tot de bebouwing wordt het volgende opgemerkt:

omgeving

- De randen van het "eiland" dient een zorgvuldige inrichting te krijgen, bijvoorbeeld hagen die de hoogtelijnen accentueren.
- Ter ondersteuning van het bijzondere karakter van deze gebouwen wordt het eiland met een duidelijke brug (=poort) ontsloten.
- Het parkeren wordt bij voorkeur inpandig in een parkeerkelder opgevangen. Dit schept de mogelijkheid tot een maximaal grondgebruik van deze locatie.

omvang

- De hoogte van deze bebouwing dient in principe te beantwoorden aan de in het bestemmingsplan aangegeven maatvoering. In het geval een bijzondere hoogwaardige functie en vormgeving gerealiseerd kunnen worden, biedt het plan de mogelijkheid via vrijstelling een hoogte van maximaal 25 meter te bereiken.



Beeldvorming bebouwing langs de Randweg 5^e fase. Een markante, scherp gesneden bouwmassa vormt het beoogde landmark

Hoofdkenmerken

- In het geval meerdere gebouwen worden gerealiseerd, dienen deze een sterke vormverwantschap te krijgen.
- De gebouwen dienen een modern karakter te verkrijgen met een bijzondere uitstraling. De nevenstaande afbeelding geeft een duidelijke impressie van het beoogd architectuurbeeld.
- Functioneel dienen het kantoorhoudende bedrijven te betreffen.
- De productieruimten dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbouwmassa en op een bijzondere wijze te worden vormgegeven. Hiermee dient een duidelijk onderscheid te ontstaan ten opzichte van de reguliere bedrijfshallen.
- Eventueel is – onder voorwaarden - de bouw van een horeca voorziening – mogelijk. Deze dient een scherpe expressie te verkrijgen en zal tezamen met de waterpartij zich op een markante wijze in het beeld manifesteren.
- Ook dient het sfeerbeeld goed aan te sluiten bij het imago van de kern Geldermalsen. Dit punt vormt immers het markante herkenningspunt bij de entree van het dorp.

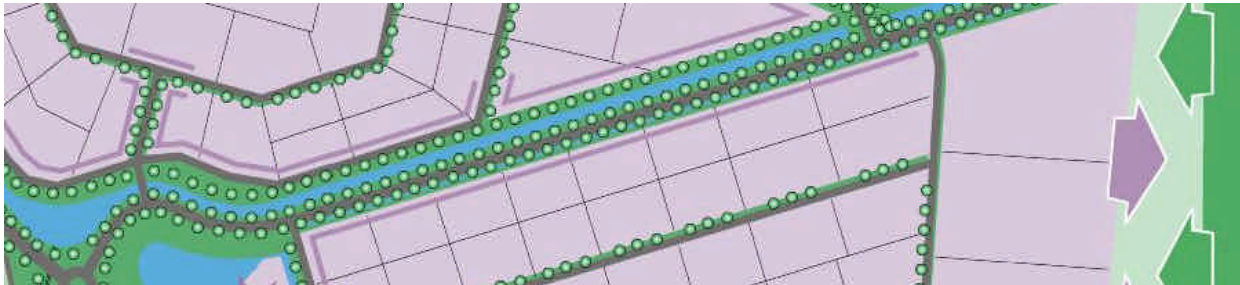
Deelkenmerken

- Het streven is gericht de gebouwen een sterk contrast te geven. Dit betekent een sterke afwisseling van licht en donkere vlakken, dichte en open vlakken etc.
- De entree van het complex keert zich naar de erfontsluitingsweg en de brug.
- De entree dient op een zeer markante wijze te worden vormgegeven.
- De parkeergarage c.q. faciliteiten mogen zich niet in de omgeving manifesteren. Deze dienen een integraal onderdeel te vormen van het ontwerp en van het omgevingsontwerp.

Detailkenmerken

- De gebouwen dienen een zorgvuldige detaillering te verkrijgen. Dit betreft in ieder geval de vormgeving van de entree.
- De expressie vraagt om een zorgvuldige detaillering. In deze expressie dient het motto open en transparant tot uitdrukking te komen (toepassen glas).
- Het gebouw dient een bijzondere lichtuitstraling te verkrijgen, waardoor dit ook in de avond en nacht een helder oriëntatiepunt in de omgeving vormt.

7. REPRESENTATIEVE ZONE: VOLUMINEUZE DETAILHANDEL



De zone langs de Plettenburglaan vormt één van de representatieve zones. Indien de vraag naar bedrijfskavels voor volumineuze detailhandel zich aandient, dan worden deze hier gesitueerd. Hiermee ontstaat een duidelijke publieksgerichte invulling langs deze centrale laan door Hondsgemet. De aard van de bedrijven zal in de praktijk sterk uiteenlopen. Veelal wordt ook per bedrijf een eigen uitstraling nagestreefd. Dit geldt bijvoorbeeld bij automerken. Dit wordt in principe niet voorgestaan.

omgeving

- De bedrijven worden direct vanaf de Plettenburglaan ontsloten. Hiertoe wordt over de bermsloot in ieder geval een dam aangelegd. Indien een bedrijf dit wenst, kan deze dam door een brug worden vervangen op kosten van de desbetreffende onderneming. Deze bruggen c.q. dammen zullen zoveel als mogelijk eenduidig worden vormgeven. Hiermee wordt ook door middel van dit vormelement een rustig laanbeeld gewaarborgd;
- De randen van de percelen naar de sloot en de Plettenburglaan dienen een zorgvuldige inrichting te krijgen en onderling te worden afgestemd.
- Langs de Plettenburglaan wordt een rustig beeld nagestreefd. Dit betekent, dat tussen het hoofdgebouw en de openbare ruimten geen buitenexpositie wordt nagestreefd.
- Het parkeren wordt bij voorkeur inpandig in een parkeerkelder opgevangen. Dit schept de mogelijkheid tot een maximaal grondgebruik van deze locatie.
- Het parkeren bij deze bedrijven vindt zoveel als mogelijk aan de zijkanten van de gebouwen plaats.



omvang

- Het stallen van auto's bij bijvoorbeeld autobedrijven vindt aan de achterzijde van de gebouwen plaats (of inpandig of op het dak). Bij een behoefte aan een groot aantal parkeerplaatsen heeft een gebouwde parkeervoorziening nadrukkelijk de voorkeur.
- zie bestemmingsplan
- Het streven is gericht om volumineuze detailhandel zo veel mogelijk een gelijke bouwhoogte te geven. Dit ondersteunt het representatieve karakter van de laan.



hoofdkenmerken

- De gebouwen krijgen een open uitstraling naar de Plettenburglaan. Dit betekent onder meer het toepassen van glazen gevels;
- Het architectuurbeeld krijgt een moderne uitstraling. Door het toepassen van duidelijke contrasten moet een levendig, representatief beeld worden gecreëerd. Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan de afwisseling van witte en donkergetinte vlakken;
- Het realiseren van gesloten gebouwen in de eigen merkkleur wordt alleen toegestaan indien een onderlinge harmonie tussen gebouwen op de aan elkaar grenzende kavels wordt verkregen voor wat betreft vorm, kleurstelling en expressie. Hiermee krijgen de volumineuze detailhandel een herkenbaar "gezicht" langs deze laan.
- De gebouwen worden plat afgedekt.
- De kruisingen met de aansluitende erfonthoudingswegen dienen door middel van een afwijkende architectuur en eventueel omvang van het gebouwen complex te worden geaccentueerd. Hiermee ontstaan langs de Plettenburglaan duidelijke herkenningspunten.



Beeldvorming bebouwing langs de Plettenburglaan. Ook de "traditionele" bedrijven krijgen een bijzondere uitstraling.



- Deelkenmerken**
- Het streven is gericht het gebouw een sterk contrast te geven. Dit betekent een sterke afwisseling van licht en donkere vlakken, dichte en open vlakken etc.
 - De entree van het bedrijfscomplex keert zich naar de Plettenburglaan en de duiker/brug.
 - De entree wordt op een markante wijze vormgegeven.
- Detailkenmerken**
- De expressie vraagt om een zorgvuldige detaillering. In deze expressie dient het motto open en transparant tot uitdrukking te komen (toepassen glas).
 - Een onderlinge afstemming van de reclametekens is gewenst. Rust en eenvoud is het motto. Het accent moet liggen op de beleving van de architectuur.
 - Eventuele reclametekens dienen zo mogelijk integraal te worden ontworpen. Hiermee ontstaat een eenheid met de hoofdkenmerken van het bedrijfspand. Het nevenstaande bedrijfspand geeft een duidelijk voorbeeld van een “mee-ontworpen” reclametekeken.
- Overige bedrijven**
- De zone langs de Plettenburglaan kan niet volledig met volumineuze detailhandel worden ingevuld. Hiervoor ontbreekt binnen Geldermalsen een voldoende vraag c.q. aanbod.
 - Het vorenstaande betekent, dat ook reguliere bedrijven zich in deze zone zullen vestigen. Het is daarbij van belang, dat deze bedrijven een zelfde beeldkwaliteit krijgen. Dit betekent een open karakter met toepassing van relatief veel glas.
 - Ook kan hierbij een duidelijke relatie worden gelegd met de singel langs deze laan. Door met de omgevingsarchitectuur op dit structuur bepalend element in te spelen wordt als het ware het groen (en blauwe) element in de omgeving van het bedrijventerrein verankerd.
 - De nevenstaande afbeelding geeft een duidelijk voorbeeld van de beoogde architectuur (zie ook hoofdstuk 8).

8. REPRESENTATIEVE ZONE: KANTOORHOUDENDE BEDRIJVEN



*Moderne vormgeving,
afwisseling open dicht,
donker en licht.*



Het gemeentebestuur staat een hoogwaardige, samenhangende ontwikkeling van de noord-, west- en zuidrand van het bedrijventerrein voor. Vanuit de aard van de bedrijven worden in deze 3 zones de vestiging van kantoorhoudende bedrijven voorgestaan. Deze categorie bedrijven heeft veelal behoefte aan uitstraling en zal ook investeren in de beeldkwaliteit van het bedrijfscomplex. Om de beoogde representativiteit van deze bedrijven te waarborgen, worden specifieke randvoorwaarden aan de inrichting van de voorruimten van de bedrijven en aan de vormgeving van de bebouwing gesteld. Op deze aspecten wordt in het navolgende nader ingegaan.

Bedrijfsgebouwen: kantoorhoudende bedrijven



Ten aanzien van bedrijfsgebouwen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Hoofdkenmerken



- De gebouwen dienen in een zelfde rooilijn te worden gesitueerd. Een strakke rooilijn waarborgt een duidelijke en evenwichtige begrenzing van de Betuweroute en de Randweg 5^e fase. Het vorenstaande betekent, dat de representatieve delen van de bedrijfsgebouwen een geheel vormen. De specifieke bedrijfshallen dienen ten opzichte van de voorgevelrooilijn terug te worden geplaatst. Hiermee nemen deze in het straatbeeld een meer ondergeschikte positie in. Teneinde deze strakke opbouw te waarborgen, is het tevens wenselijk dat bij de 1^e fase van de bedrijfsontwikkeling al ten minste 65% van de perceelsbreedte bebouwd wordt. Deze bebouwing dient in de beoogde voorgevelrooilijn te worden geplaatst.
- De strakke rooilijn en een uniforme bouwhoogte waarborgen beide de rustige begeleiding van de rijksweg.



Langs de Betuweroute en de Randweg 5^e fase dienen de representatieve bedrijfsruimten te worden geplaatst (kantoren, ontvangstruimten en eventuele showrooms). De bedrijfsruimten dienen ondergeschikt in het ruimtelijke beeld te worden geplaatst.

Deelkenmerken

Het eenduidige beeld dient door de stijl van de architectuur te worden bewerkstelligd (de externe beeldpresentatie). Dit stelt onder meer de volgende randvoorwaarden aan de vormgeving:

- voorkeur voor markante sterk contrasterende kleuren (bijvoorbeeld wit en zwart of donkerbruin);
- platte daken met een duidelijke beëindiging van de gevelvlakken door middel van een daklijst of overstek;
- per pand dient minimaal één accent te worden aangebracht. Dit betreft veelal de entree. Deze kan door middel van afwijkend kleur- of materiaalgebruik worden geaccentueerd (bijvoorbeeld toepassing van glas en/of van natuursteen).

Detailkenmerken

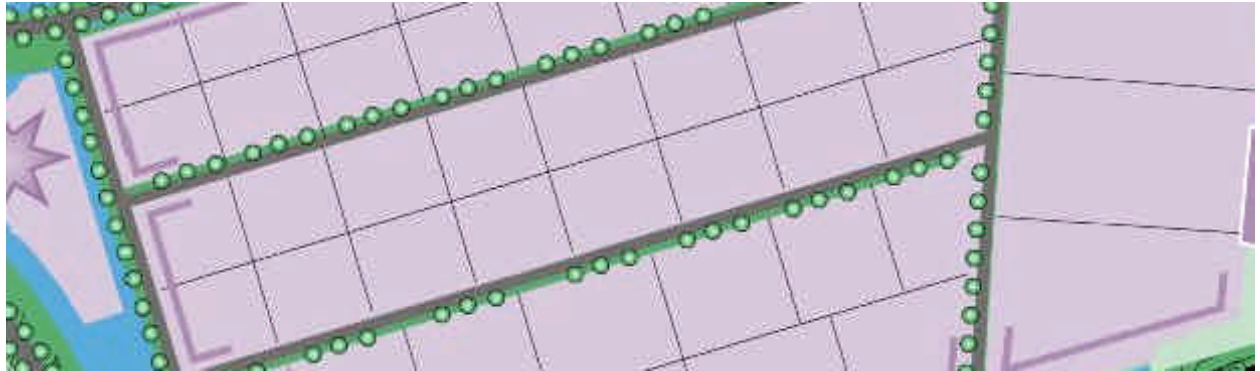
- De expressie vraagt om een zorgvuldige detaillering. In deze expressie dient het motto open en transparant tot uitdrukking te komen (toepassen glas).
- Een onderlinge afstemming van de reclametekens is gewenst. Rust en eenvoud is het motto. Het accent moet liggen op de beleving van de architectuur.
- Eventuele reclametekens dienen integraal te worden ontworpen. Hiermee ontstaat een eenheid met de hoofdkenmerken van het bedrijfspand.

Hoogte - accent

- Uitgangspunt is een uniforme hoogte. De hoekpunten van deze wanden kunnen worden verbijzonderd. Dit betreft de vormgeving en eventueel ook een afwijkende hoogtemaat.

9. KERNZONE: BEDRIJVEN MET/ ZONDER OPEN OPSLAG





Het bedrijventerrein moet zich op een soepele wijze in het omringende landschap voegen Dit betekent, dat er vrij strakke randvoorwaarden aan de vormgeving van de bedrijfsgebouwen worden gesteld (herkenbaar productiemilieu). De bedrijven met of zonder open opslag worden voornamelijk langs de interne erfontsluitingwegen gelegen: de zogenaamde kernzone.

Hoofdkenmerken

- De voorkeur wordt uitgesproken voor gebouwen met een plat dak. De verschijningsvorm van de gebouwen wordt gebaseerd op eenvoudige, geometrische vormen en een moderne industriële uitstraling;
- De hoofdrichting van de gevelvlakken is evenwijdig of haaks op de wegas gesitueerd.

Deelkenmerken

- Voor bijzondere stedenbouwkundige situaties wordt van een afwijkende kleurstelling uitgegaan. Voor het stedenbouwkundig plan geldt dit voor de bebouwing nabij de aansluitingen op de hoofdwegen. Deze geven daarmee de gehele gevelwand een duidelijk ruimtelijk accent c.q. begin- en eindpunt;
- Een verbijzondering is ook wenselijk en mogelijk per gebouw. Door elke entree een bijzonder karakter te geven, verkrijgt elk gebouw een geheel eigen expressie. Tevens vereenvoudigt dit voor de bezoekers de oriëntatie op de hoofdtoegang tot het complex.



Beeldvorming traditionele bedrijfsgebouwen in het kerngebied. Ook deze bedrijven kunnen een scherpe expressie krijgen en harmoniëren met de representatieve zone.

Deelkenmerken

- een verbijzondering is ook wenselijk en mogelijk per gebouw. Door elke entree een bijzonder karakter te geven, verkrijgt elk gebouw een geheel eigen expressie. Tevens vereenvoudigt dit voor de bezoekers de oriëntatie op de hoofdtoegang tot het complex;
- de voorgevels dienen een rustige opbouw en sprekende kleurstelling te krijgen.
- De productiehallen worden achter de representatieve ruimten gelegen. Dit voorkomt een te opdringend karakter van het bedrijventerrein naar de omgeving.
- De bedrijfsruimten krijgen een meer gedekte kleurstelling en vallen in het stedenbouwkundig weg. De toegangsdeuren tot productieruimten krijgen wel een duidelijk ruimtelijk accent.
- Grote vlakken kunnen door een bijzondere schildering worden geleed c.q. visueel verkleind. Dit opschilderen dient plaats te vinden met natuurkleuren (niet opdringend!). Voorts kan door bijzondere aandacht aan licht- en luchttoetreding in de bedrijfsruimten worden besteed. Raampartijen bieden dan de mogelijkheid gesloten productiehallen visueel te geleiden.

Detailkenmerken

- Voor bijzondere stedenbouwkundige situaties wordt van een afwijkende kleurstelling uitgegaan. Voor het stedenbouwkundig plan geldt dit voor de bebouwing nabij de aansluitingen op de hoofdwegen. Deze geven daarmee de gehele gevelwand een duidelijk ruimtelijk accent c.q. begin- en eindpunt;
- Een verbijzondering is ook wenselijk en mogelijk per gebouw. Door elke entree een bijzonder karakter te geven, verkrijgt elk gebouw een geheel eigen expressie. Tevens vereenvoudigt dit voor de bezoekers de oriëntatie op de hoofdtoegang tot het complex.
- Bij de opzet van het gebouw dienen voor de laad- en losplatforms op eigen terrein opstelruimte voor vrachtwagens aanwezig te zijn. In geen geval is een tijdelijke blokkade van de hoofdrijbaan toegestaan. Met andere woorden, er mag geen openbaar terrein worden gebruikt als bedrijventerrein.



Bij productie- en opslagloodsen wordt een relatie met de omgeving nagestreefd door toepassing van transparante materialen, glas en grote raampartijen. De indeling van de gevels verhoogt de kwaliteit van de werkplek. Door scherpe contrasten in kleurstelling wordt een grote massa geleed en aangepast aan een meer menselijke schaal. Ook krijgt de productieruimte een visueel-ruimtelijk contact met de omgeving. Deze verbijzondering staat centraal bij de vormgeving van de bedrijven in de kernzone.

10. BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW

Er bestaat duidelijke behoefte aan bedrijfsruimten op kavels < 1.000 m². Aan deze behoefte kan door de bouw van bedrijfsverzamelgebouwen worden tegemoet gekomen. Deze complexen kunnen relatief eenvoudig binnen de aangegeven bebouwingsstructuur worden ingepast. Ook deze vorm van huisvesting biedt de mogelijkheid om enige individualiteit van de bedrijfsvesting uit te stralen.

Aan deze behoefte kan worden tegemoet gekomen door een dergelijk gebouw aan een dwarsstraat te situeren. Het bedrijfsverzamelgebouw strekt zich dan aan beide zijden van deze straat uit. Een bedrijfsverzamelgebouw laat zich goed combineren met de bouw van kantoren. Dit kan per bedrijf plaatsvinden dan wel in een aparte kantoortoren.



Ten aanzien van de vormgeving van het **bedrijfsverzamelgebouw** gelden de volgende randvoorwaarden:

1. de hoogte zal zich beperken van minimaal 6.00 tot circa 11 meter (twee bouwlagen);
2. er dient een duidelijke hoofdtoegang te worden gecreëerd, waarachter de centrale voorzieningen voor de bedrijven zijn gelegen;
3. deze centrale toegang richt zich op de aangrenzende ontsluitingsweg. Nabij deze toegang wordt een beperkt aantal bezoekersparkeerplaatsen aangebracht;
4. per bedrijfsvestiging dient een kantoorruimte en eventueel een eigen toegang tot het pand te worden gerealiseerd. Deze dienen een duidelijke plek in het gevelbeeld te krijgen;
5. eventueel kunnen de kantoren in zelfstandige gebouwen naast de bedrijfsruimten worden gerealiseerd. Hiermee wordt de verhuurbaarheid van deze ruimten vergroot, daar deze organisatorisch niet direct zijn verbonden met een achterliggende bedrijfsruimte. Dit vergroot de flexibiliteit in het gebruik en voorkomt in de praktijk leegstand;
6. in samenhang met het bedrijfsverzamelgebouw wordt het parkeren op een gemeenschappelijk parkeerterrein opgevangen. Dit parkeerterrein dient door hagen te worden geleed en visueel ruimtelijk van de omgeving te worden afgeschermd. Rond het gehele terrein worden bomen van de tweede grootte aangebracht. Dit parkeerterrein wordt op eigen terrein aangelegd en krijgt een semi-openbaar karakter. Het voordeel van het clusteren van de parkeervoorzieningen is het bevorderen van de uitwisselbaarheid en daarmee het multifunctioneel gebruik van de parkeerplaatsen.

11.ACCENTEN

Elk gebouw dient een accent te krijgen. Dit kan vooral worden gerealiseerd door de entree een bijzonder karakter te geven. Dit kan worden geaccentueerd door aansluitend op deze entree ook de publieksgerichte ruimten en de kantoren te situeren. Deze opzet vergroot niet alleen de representatie van het bedrijf en het bedrijventerrein. Het vereenvoudigt voor de bezoeker ook de oriëntatie op het bedrijf.



E
N
T
R
E
E





De hoekpunten van de bebouwingszone langs respectievelijk de Plettenburglaan en de zone langs de Betuweroute kunnen worden verbijzonderd. Dit kan door toepassing van een afwijkende hoogte en/of van een verbijzondering van de architectuur. De onderstaande afbeeldingen geven hiervan een indruk. Het materiaalgebruik en kleurstelling dienen echter overeen te komen met de wit/zwarte vlakken van de overige bebouwing.

HOEKPUNTEN

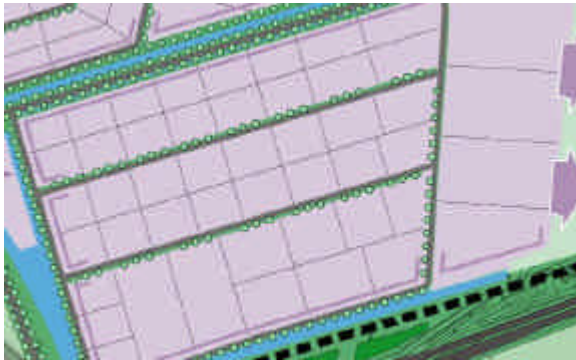


12. INRICHTING VOORTERREINEN

De attractiviteit van het bedrijventerrein wordt versterkt door op bedrijfskavels groenvoorzieningen aan te brengen. Dit groen dient zo mogelijk een geheel te vormen met het openbaar groen in de aangrenzende straten. Hiermee wordt een rustig aanzien van het gehele bedrijventerrein verkregen en wordt de functionele eenheid benadrukt. Tevens wordt de ruimtewerking van het groen versterkt. Uniformiteit draagt bij aan het thema `rust, eenvoud en herkenbaarheid` van Hondsgemet.

Ten aanzien van de inrichting van voorterreinen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Uitgangspunt	Motivatie
geen buitenopslag	<ul style="list-style-type: none">• Buitenopslag tast de representativiteit van deze zone aan. Voor het gehele bedrijventerrein geldt het streven om deze opslag zoveel mogelijk inpandig te doen plaatsvinden.
parkeren op eigen terrein	<ul style="list-style-type: none">• Het parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats. Hiermee behoudt de openbare ruimten een zo representatief mogelijk karakter. Het wegbeeld wordt bepaald door de begeleidende groenvoorzieningen.
eenduidige inrichting	<ul style="list-style-type: none">• Door een eenduidige inrichting van voorterreinen ontstaat een zekere rust en wordt de herkenbaarheid van de straat vergroot. Deze eenduidigheid betreft onder meer de positionering van de erftoegangen, de relatie tot de hoofdentree van het bedrijfscomplex en de hoofdinrichting van de parkeeraccommodatie.• De beplantingssoorten dienen aan te sluiten op de bomen en struiken in het openbare gebied. Mede hierdoor wordt de totale ruimte als één geheel ervaren. Het heeft hierbij de voorkeur het merendeel van de groenvoorzieningen tussen de voorgevelrooilijn en het openbare gebied aan te leggen. Hiermee wordt bewerkstelligd, dat de straten een groene uitstraling krijgen. Het visueel –ruimtelijk rendement van het groen wordt hiermee vergroot.





Afstemming van de inrichting van voorterreinen. Evenwichtige inpassing van de eventuele terreinafscheidings.

erfafscheidingen

- Voor alle bedrijven is het wenselijk op perceelsgrenzen hagen aan te planten. Dit geldt voor zowel de voorzijde van de kavels als voor de zijkavels voor zover deze grenzen aan het openbare gebied. De hagen verzachten het straatbeeld en ondersteunen de lijnvorming en de eenheid in het straatbeeld.
- Het toepassen van transparante hekwerken dient tot een minimum te worden beperkt. Dit lijkt – gelet op de beoogde beveiliging van het terrein – ook geen dringende noodzaak.
- Indien (delen van) percelen worden afgeschermd door een transparant hekwerk, dient dit te worden gecombineerd met een haag. Door ook hier een zekere eenduidigheid in soortenkeuze e.d. na te streven, wordt een herkenbaar, rustig wegbeeld gewaarborgd.

duurzaamheid

- Door het toepassen van open verhardingen e.d. wordt bewerkstelligd, dat het regenwater ter plaatse van deze parkeerterreinen zo veel mogelijk in de bodem kan wegzijgen. Het overtollige regenwater kan in de berm-sloot langs de Betuweroute, Plettenburglaan en de Randweg 5^e fase worden opgevangen.



Het streven is gericht op zuinig ruimtegebruik. Dit streven voorkomt niet, dat delen van de bedrijfskavels nog niet in gebruik worden genomen. Het is belangrijk deze ruimten op een deugdelijke wijze in te planten. Dit draagt bij aan de representativiteit van het desbetreffende bedrijf en vergroot de kwaliteit van het microklimaat. Nevenstaande afbeelding geeft een goede impressie hoe een reserveruimte toch een aantrekkelijke inrichting kan verkrijgen.