



Elst Zuidoost

Richtlijnen **gevelstimuleringsfonds**

september 2012

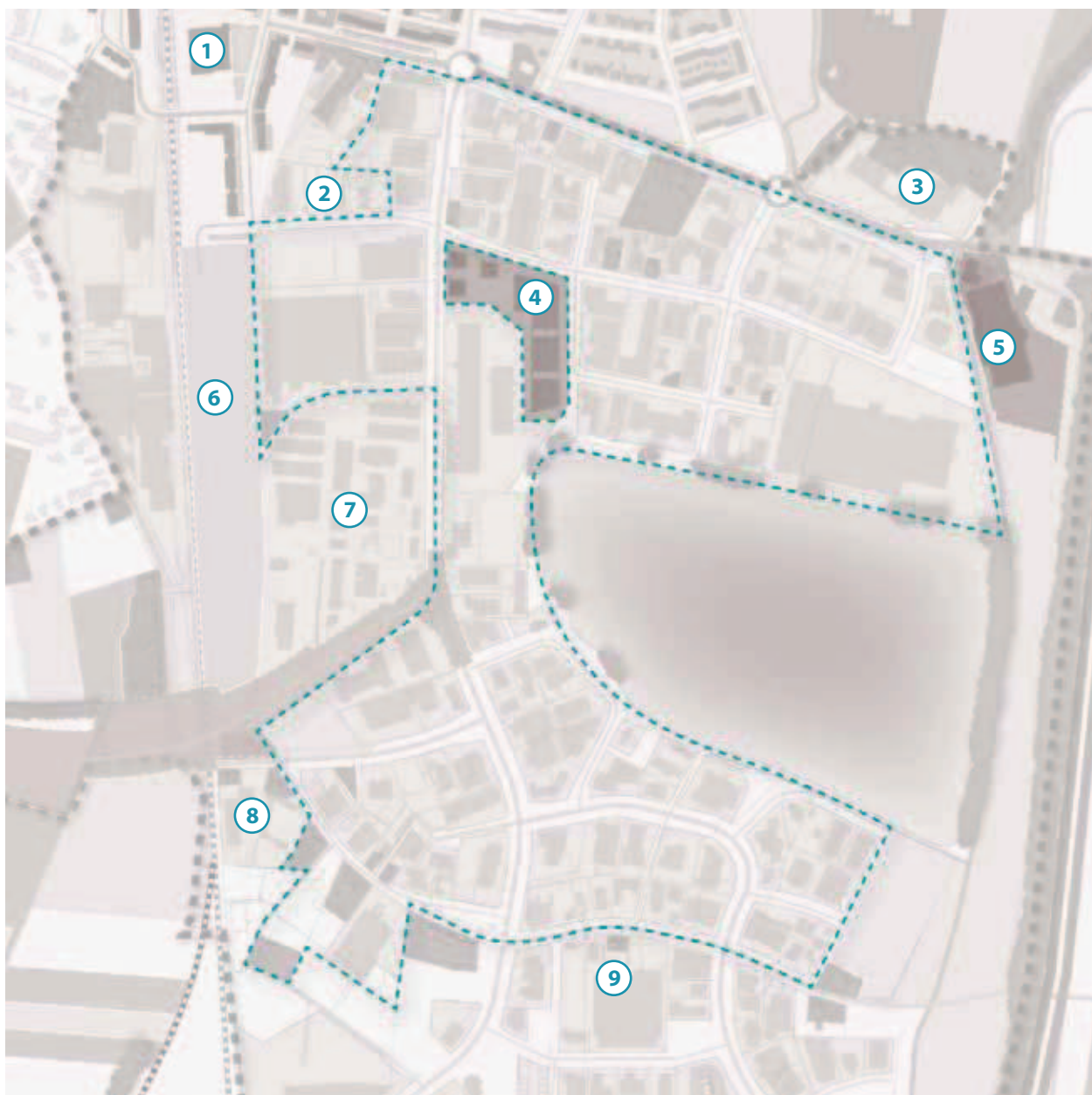
gemeente **Overbetuwe**



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5	5. Beeldkwaliteitseisen	15
1.1 Aanleiding	5	5.1 Beeldkwaliteit bebouwing	15
1.2 Het plangebied	5	5.2 Gebruik en inrichting voorterrein	19
1.3 Leeswijzer	5	5.3 Erfafscheiding en inrit	25
2. Inventarisatie	7	5.4 De samenhang met de omgeving	33
2.1 Beoordelingsmethodiek	7	6. Het proces	37
2.2 De huidige waardenkaart	9	Bijlage	41
3. Analyse	11	A) Resultaten werksessie	41
3.1 Prioritering op basis van de Visie Elst Zuidoost	11	B) Resultaten inventarisatie	43
3.2 Vaststellen drempelwaarden	11	C) Foto's van alle kavels	50
4. Toepassingsgebied	13		



- ① Elst centraal
- ② Noordhoek Aam
- ③ Aamsepoort Noord
- ④ Post NL
- ⑤ Nieuwe Intratuin
- ⑥ Spoorzone
- ⑦ Luxanterein
- ⑧ Bemmelseweg/Platinaweg
- ⑨ De Merm

*Locaties die geen onderdeel uitmaken van het
gevelstimuleringsprogramma*

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Visie voor Elst Zuidoost heeft de gemeente Overbetuwe haar strategisch ruimtelijk-functioneel beleid voor de langere termijn vastgesteld. Voor de verschillende delen van het bedrijventerrein is daarbij ingezet op een duidelijke profilering. Voor het bestaande bedrijventerrein is hierbij onderscheid gemaakt tussen een modern gemengd milieu en een ontwikkelend hoogwaardig milieu. Om in de toekomst invulling te kunnen geven aan deze ambitie is een verbetering van de beeldkwaliteit op een aantal plaatsen gewenst. Met hulp van de provincie heeft de gemeente Overbetuwe daarom het gevelstimuleringsfonds in het leven geroepen. Dit fonds heeft als doel bedrijven te ondersteunen die een kwalitatieve impuls willen geven aan de beeldkwaliteit van hun kavel.

Dit rapport dient als een praktisch (beleids)document dat sturing geeft aan de inzet van het gevelstimuleringsfonds en de wijze waarop de gewenste verbetering van de beeldkwaliteit gestalte kan krijgen.

1.2 Het plangebied

Binnen de grenzen van de visie Elst Zuidoost is een aantal locaties in deze studie bewust buiten beschouwing gelaten. Hierbij gaat het om de herontwikkelingslocaties, zoals gedefinieerd in de visie Elst Zuidoost en het gebied waarop beeldkwaliteitsplan 'Merm' van toepassing is. Voor deze gebieden geldt dat op een andere wijze op de beeldkwaliteit wordt gestuurd.

1.3 Leeswijzer

Allereerst zal in hoofdstuk 2 gekeken worden naar de resultaten uit de inventarisatie. Deze resultaten worden vervolgens in beeld gebracht wat resulteert in een 'huidige waardenkaart'. Deze kaart wordt in hoofdstuk 3 gecombineerd met de 'gewenste waardenkaart' die voortkomt uit de visie Elst Zuidoost. Op basis van deze confrontatie wordt in hoofdstuk 4 een definitief toepassingsgebied vastgesteld waar verbetering van de beeldkwaliteit het sterkst gewenst is. Voor het volledige plangebied zijn in hoofdstuk 5 beeldkwaliteitseisen opgesteld. Deze eisen vormen een toetsingskader voor bedrijven die de beeldkwaliteit van hun kavel willen verbeteren. In hoofdstuk 6 wordt tot slot ingegaan op de te volgen processtappen om te komen tot een succesvolle toepassing van het gevelstimuleringsfonds.



BIGGEL & BOLLENTY
Agentur für
Entwicklung, Marketing,
Kommunikation am Hagen-Strand

1011

12a 12

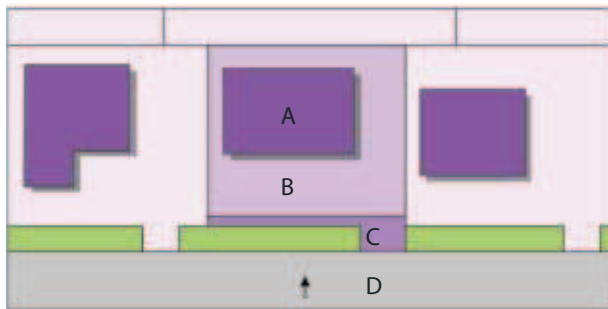
Person in foreground holding a clipboard.

2. Inventarisatie

2.1 Beoordelingsmethodiek

Voor het plangebied is een gebiedsinventarisatie gemaakt, waarbij de aanwezige kwaliteiten in kaart zijn gebracht. Dit is gedaan aan de hand van een viertal criteria:

- A) De beeldkwaliteit van de bebouwing;
- B) Het gebruik en inrichting van het voorterrein;
- C) De beeldkwaliteit van de erfafscheiding en inrit;
- D) De samenhang met de omgeving.



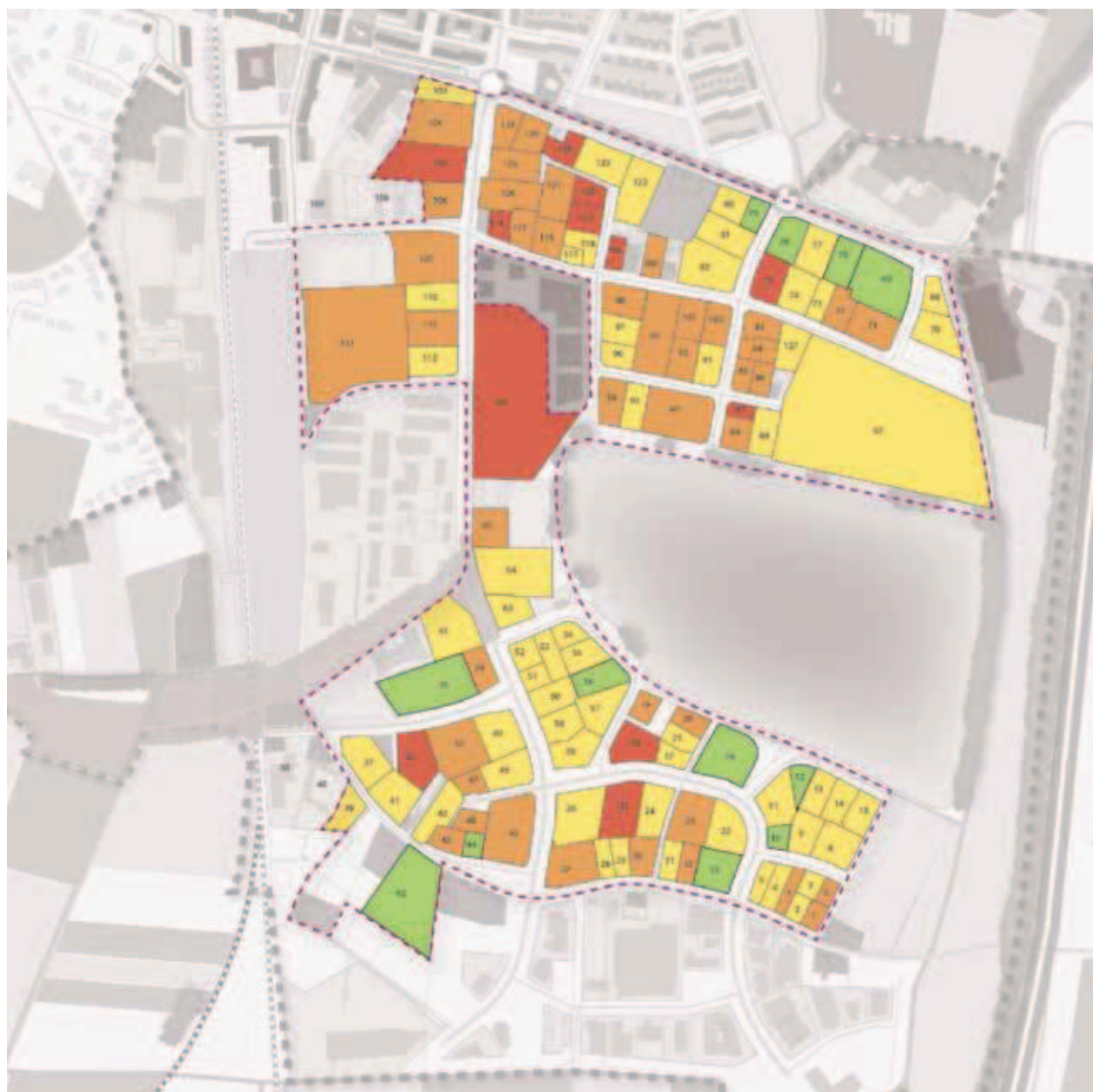
Tijdens het veldwerk zijn alle kavels op basis van bovenstaande criteria zo objectief mogelijk gewaardeerd en voor de systematische verwerking van de resultaten ook genummerd (de volgorde van deze nummering is willekeurig). Deze nummering geeft het aantal bedrijfskavels weer die individueel kunnen worden beoordeeld en is dus geen weergave van het exacte aantal bedrijven binnen het plangebied. Voor elk van deze nummers is een scorekaart ingevuld waarbij onderscheid is gemaakt in de volgende waarderings:

- Zeer goed (5 punten)
- Goed (4 punten)
- Gemiddeld (3 punten)
- Slecht (2 punten)
- Zeer slecht (1 punt)

Op basis van deze scores is per criterium een kaart gemaakt (Deze kaarten inclusief toelichting zijn opgenomen in bijlage B). Hierdoor wordt duidelijk hoe de kavels per onderdeel beoordeeld zijn en is op basis van deze resultaten een 'huidige waardenkaart' samengesteld.

Beoordeling nr. 41	Zeer slecht	Slecht	Gemiddeld	Goed	Zeer goed	Punten
A) Beeldkwaliteit bebouwing				4		4
B) Gebruik en inrichting voorterrein				4		4
C) Beeldkwaliteit erfafscheiding en inrit			3			3
D) Samenhang met naastgelegen percelen				4		4
Eindscore						15

Voorbeeld scorekaart voor kavel nummer 41



Score	Aantal
Zeer goed	0
Goed	12
Gemiddeld	58
Slecht	43
Zeer slecht	12
Totaal	125

2.2 De huidige waardenkaart

Op basis van alle criteria samen is een 'huidige waardenkaart' samengesteld. Hierbij is ervoor gekozen om per kavel de slechtste score aan te houden en niet een gemiddelde berekening te maken. Zo blijft er ook actie gewenst als slechts één van de vier criteria onvoldoende scoort. Om het verschil met de afgeronde scores te laten zien, is deze kaart op de rechterkant van deze pagina weergegeven.

In algemene zin is duidelijk dat de beeldkwaliteit vooral langs en ter hoogte van de oude linten (Aamsestraat / Bemmelseweg) te wensen over laat. Dit is te verklaren als gekeken wordt naar de ontstaansgeschiedenis van het bedrijventerrein.



Kaart met de gemiddelde scores op basis van alle criteria (de eindscores zijn hierbij afgerond)



1

Nieuw hoogwaardig milieu

2

Opwaarderen naar hoogwaardig milieu

3

Modern gemengd milieu

3. Analyse van de resultaten

Op basis van de resultaten uit de inventarisatie is een goed beeld ontstaan van de huidige beeldkwaliteit die aanwezig is binnen het plangebied. Om te bepalen waar de hoogste prioriteit aanwezig is om deze beeldkwaliteit te verbeteren is een korte analyse gemaakt van de resultaten uit hoofdstuk 1.

3.1 Prioritering op basis van de Visie Elst Zuidoost

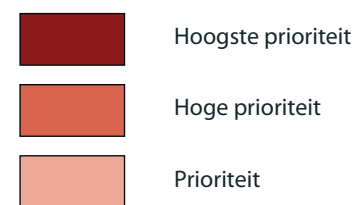
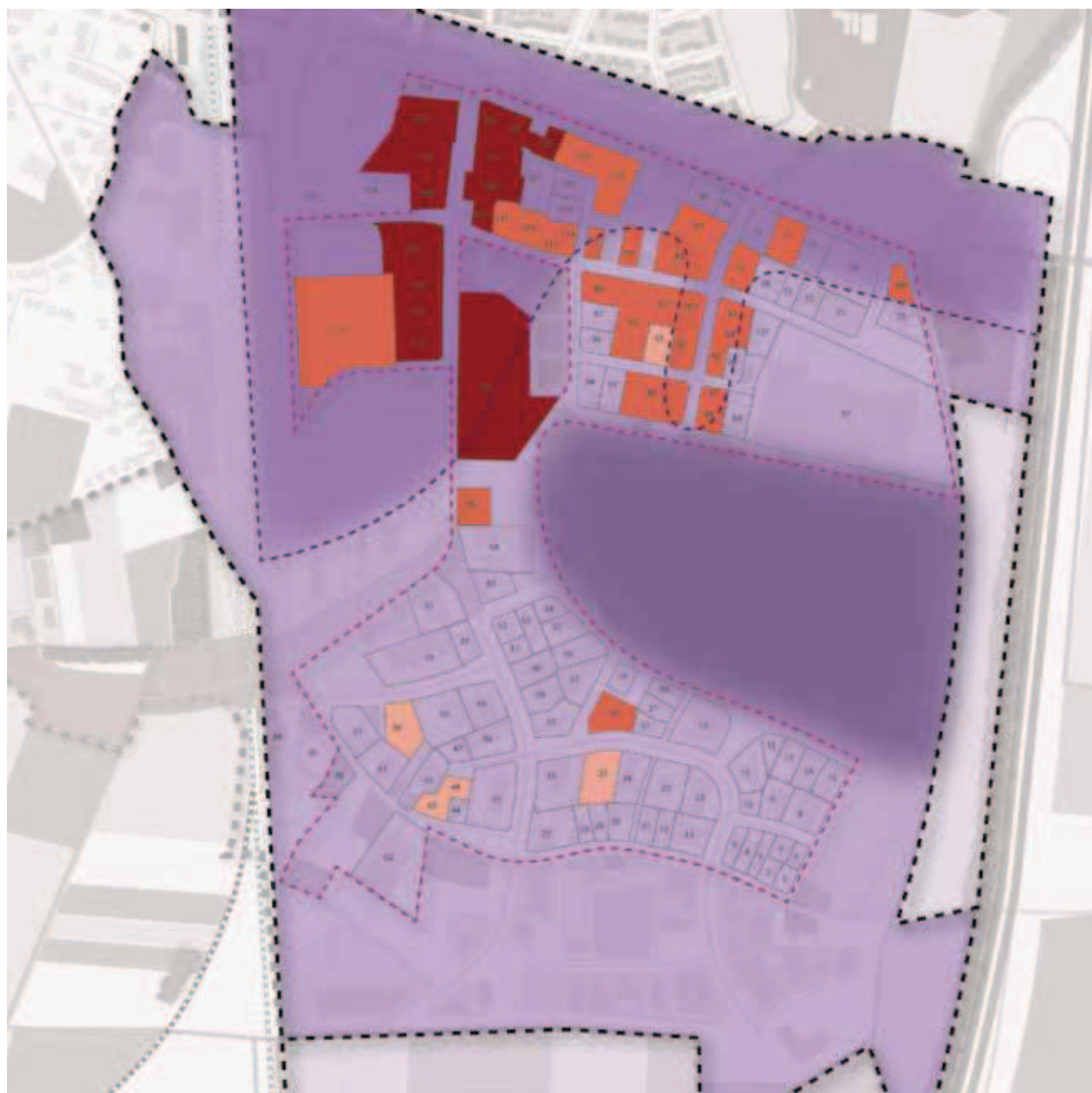
In de visie Elst Zuidoost wordt voor het bedrijventerrein onderscheid gemaakt in een drietal kwaliteitsniveaus. Deze zijn in een 'gewenste waardenkaart' verbeeld. Door deze kaart uit de visie te confronteren met de 'huidige waardenkaart' (op basis van de gemiddelde kwaliteitscores per kavel), ontstaat inzicht in waar de huidige beeldkwaliteit niet overeenkomt met de gewenste beeldkwaliteit. Op basis van deze analyse kunnen prioriteiten worden gesteld aan kavels die het sterkst afwijken van de beoogde kwaliteit in het gebied. Hierbij is ervoor gekozen om gebruik te maken van drempelwaarden.

3.2 Vaststellen drempelwaarden

Door het invoeren van drempelwaarden is het mogelijk om een objectieve selectie te maken op basis van de resultaten uit de inventarisatie. Deze drempelwaarden corresponderen met de kwaliteitsniveaus zoals in de visie Elst Zuidoost is vastgelegd. Onderstaande kaart geeft een beeld van de kavels die onvoldoende scores bij een drempelwaarde van 16 in het hoogwaardige milieu en kavels die onvoldoende scores bij een drempelwaarde van 12 in het modern gemengde milieu.



Kaart confrontatie 'huidige waardenkaart' met 'gewenste waardenkaart'



Prioriteit	Aantal
Hoogste prioriteit	14
Hoge prioriteit	26
Prioriteit	5
Totaal	45

4. Het toepassingsgebied

De analyse in hoofdstuk 3 laat zien dat er op verschillende manieren gekeken kan worden naar de resultaten uit de inventarisatie. Om te bepalen wat het definitieve toepassingsgebied is waar concreet op wordt ingezet om de beeldkwaliteit te verbeteren is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten komen voort uit de resultaten van de inventarisatie en de analyse van deze resultaten. Voor het toepassingsgebied zijn kavels geselecteerd die:

- slecht of zeer slecht beoordeeld zijn (op basis van de gemiddelde score) en aan de openbare weg zijn gelegen;
- een eenduidige inrichting van de openbare ruimte in de weg staan;
- kwalitatief niet aansluiten bij het gewenste kwaliteitsniveau op basis van de drempelwaardes zoals weergegeven in hoofdstuk 3.

Binnen deze selectie van 46 kavels is een prioritering aangebracht. Zo ontstaat een duidelijk beeld waar verbetering van de beeldkwaliteit het meest urgent is.



5. Beeldkwaliteitseisen

In dit hoofdstuk wordt per onderwerp een aantal eisen geformuleerd die richting geven aan de verbetering van de beeldkwaliteit. Per bedrijfskavel zal gekeken moeten worden welke maatregelen het grootste effect bereiken en op welke wijze dit het beste kan worden uitgevoerd. Met deze eisen geeft de gemeente richting aan de inhoudelijke voorwaarden om gebruik te kunnen maken van het gevelstimuleringsfonds. Daarnaast bieden deze eisen een richtsnoer voor ontwerpers en een toetskader voor beoordelaars.

5.1 Beeldkwaliteit bebouwing

Architectuur

Uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van een heldere en evenwichtig vormgegeven architectuur met een consequente en goed afleesbare massaopbouw en gevelindeling (accenten ter hoogte van entrees /verhouding tussen verticale en horizontale geleiding). Samenhang wordt op het bedrijventerrein bereikt door terughoudend materiaal- en kleurgebruik aangevuld met accenten. Hellende daken zijn niet gewenst.

Kleur en materiaalgebruik

Voorkeur heeft het gebruik van duurzame- en onderhoudsvriendelijke materialen. Voor bebouwing kan onderscheid gemaakt worden in een zone voor hoge- en normale beeldkwaliteit. In de zone voor hoge beeldkwaliteit is het gewenst dat gevelmateriaal hoofdzakelijk bestaat uit materialen zoals baksteen, keramisch plaatmateriaal en glas. Andere materialen dienen ondergeschikt te blijven aan het hoofdgevelmateriaal. In de zone normale beeldkwaliteit hebben materialen met een meer industriële uitstraling de voorkeur. Hierbij moet gedacht worden aan (fijn geribbelde) metaalplaten, sandwichpanelen, beton en helder niet reflecterend glas. Niet toegestaan zijn grove damwandprofielen en prefab betonelementen. Signaal- en fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan.

Reclame

De verschillende vormen van reclame dienen integraal onderdeel uit te maken van het totale ontwerp. Reclameuitingen zijn alleen gewenst aan de gevel. Deze uitingen dienen te worden aangebracht als verwijderbare elementen op de gevels. Het verwerken van bedrijfskleuren in de gevel is niet toegestaan, dit geldt tevens voor

het behandelen van gevels als reclameobject.

Losse elementen zoals vlaggenmasten, reclamezuilen of reclameborden op het dak zijn niet toegestaan. Deze elementen mogen alleen op een afstand van maximaal 5 meter van de inrit geplaatst worden. Per bedrijf is één vlaggenmast, reclamezuil of reclamebord toegestaan (maximale hoogte 5 meter).



Voorbeelden waar reclame op een fraaie wijze aan de gevel is bevestigd

Overige bouwwerken

Losse bouwwerken op het terrein, zoals containeropstelplaatsen, installatieruimten en ruimten voor opslag moeten integraal onderdeel uitmaken van het totale ontwerp.

Voorbeelden van zonering hoge- en normale beeldkwaliteit



Het deel van de bebouwing dat aan de openbare weg grenst, is onderdeel van de zone voor hoge beeldkwaliteit. Het voorbeeld laat zien dat hier op verschillende manieren vorm aan kan worden gegeven. Bebouwing die aan meerdere kanten aan de openbare weg grenst heeft dus ook aan meerdere kanten een zone voor hoge beeldkwaliteit.



Voorbeeld (kavel 112)



Bestaande situatie



Stap 1) Het toevoegen van een haag op de erfgrans.



Stap 2) Verticale geleding in de gevel accentueren door kleurgebruik, reclame indeling en hoogteaccent.



SWITCH
REGIONAAL WINKLOPBEDRIJF

DIJK GEURTS

3ab

Wij gaan verhuizen!
Nieuw adres:
Smeetsweg 104E
4401 PE DR
T (040) 32 07 63
www.3ab.nl

SWITCH
KRIJN OP
BEDRIJF
www.switch.nl

H
OP
victa

06-RB-JH

24-RG-6L

5.2 Gebruik en inrichting voorterrein

Algemene richtlijnen voor de inrichting van het voorterrein

Het voorterrein dient een duidelijke structuur voor groen, verharding en parkeren te hebben. Hierbij heeft een groene inrichting van het terrein de voorkeur. Waar dit niet mogelijk is, is het streven naar een maximaal verhardingspercentage tot 90%. In dit verharde oppervlak dienen parkeervoorzieningen duidelijk gemarkeerd te worden om zo het willekeurig parkeren van auto's te voorkomen. Aan de voorzijde van het voorterrein dient rekening te worden gehouden met een groenstrook van minimaal 0,5 meter ten behoeve van een groene erfafscheiding.

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Gebruik van de openbare ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien is slechts onder zeer strikte voorwaarden toegestaan. Hierbij dient te worden aangetoond dat er geen enkele andere mogelijkheid is om het parkeren op eigen terrein op te lossen en dat het parkeren in de openbare ruimte een minimaal effect heeft op de continuïteit ervan. In dit specifieke geval kan worden gekozen voor bijvoorbeeld grasbetontegels of subtiele verhar-

dingsstroken om parkeren in de groene berm mogelijk te maken. Het parkeren van vrachtwagens en trailers op de openbare weg of in de berm is niet toegestaan.

Laden en lossen

Laden en lossen dient zoveel mogelijk op eigen terrein te gebeuren, bij voorkeur aan de zij- of achterzijde van het bedrijf.

Straatmeubilair

Straatmeubilair dient op zorgvuldige wijze in het ontwerp te worden geïntegreerd. Hierbij wordt bedoeld op elementen als verlichtingsarmaturen, containeropslag en een fietsenstalling. Elementen hoger dan 5 meter zijn niet toegestaan.

Materiaalgebruik

Bij de inrichting van het terrein wordt gestreefd naar zoveel mogelijk eensoortig materiaalgebruik dat tevens milieu- en onderhoudsvriendelijk is.

Erfbeplanting

Het heeft de voorkeur dat erfbeplanting op het voorterrein wat betreft beplantingskeuze aansluit bij de plantkeuze van het openbare gebied. Hierbij is toepassing van inheemse beplanting gewenst.

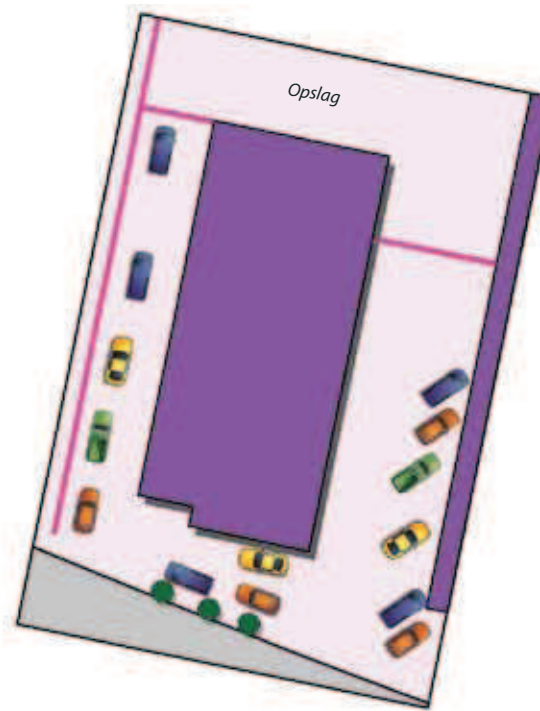
Buitenopslag

Buitenopslag vindt bij voorkeur slechts plaats aan de achterzijde van het bedrijfsperceel uit het zicht vanaf de openbare weg. In situaties waar dit niet mogelijk is moet er gekozen worden voor een groene haag tot 2 meter eventueel in combinatie met een hekwerk. Indien de poort tot deze buitenopslag in het zicht ligt mag deze niet transparant zijn.

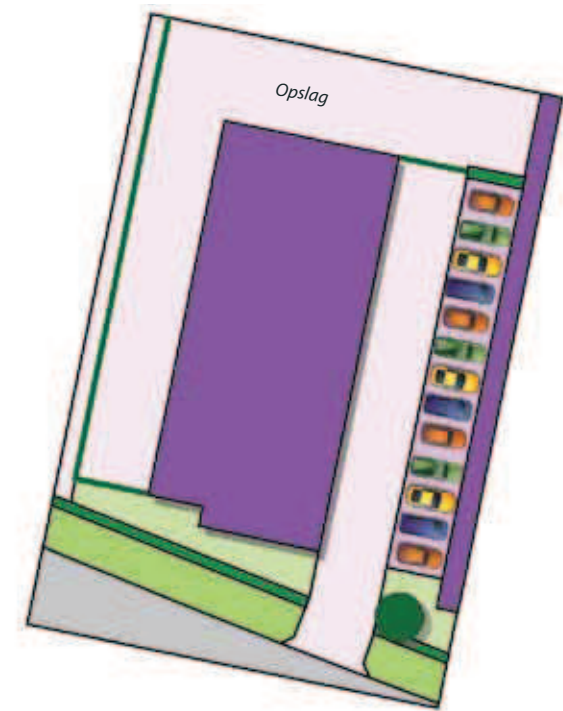
Voorbeeld (kavel 114)



Luchtfoto (nr. 114)



Huidige situatie (nr. 114)



Nieuwe indeling voorterrein



Bestaande situatie



Stap 1) Reconstructie van de openbare ruimte met groene bermen en het toevoegen van een erfafscheiding (haag).



Stap 2) Herinrichting van het voorterrein met één bestratingsmateriaal, een duidelijke structuur voor parkeren (Haaksparkeren concentreren aan de zijkant van het terrein) en een visuele afscherming van buitenopslag.

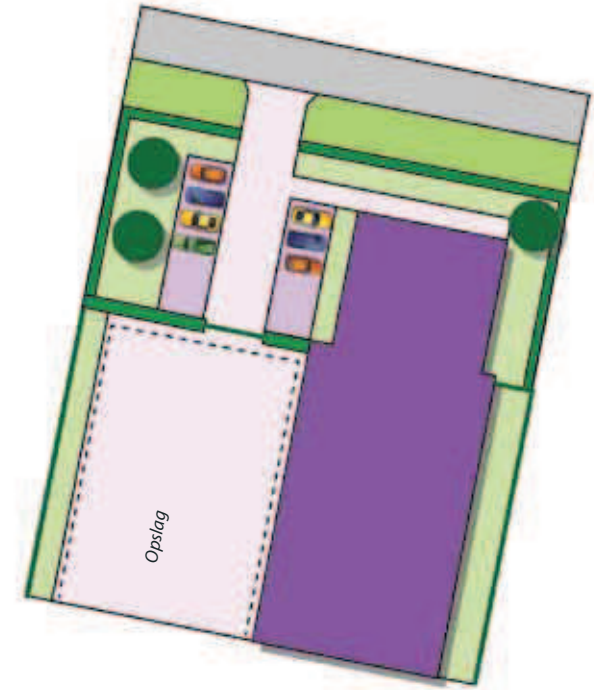
Voorbeeld (kavel 95)



Luchtfoto (nr. 95)



Huidige situatie (nr. 95)



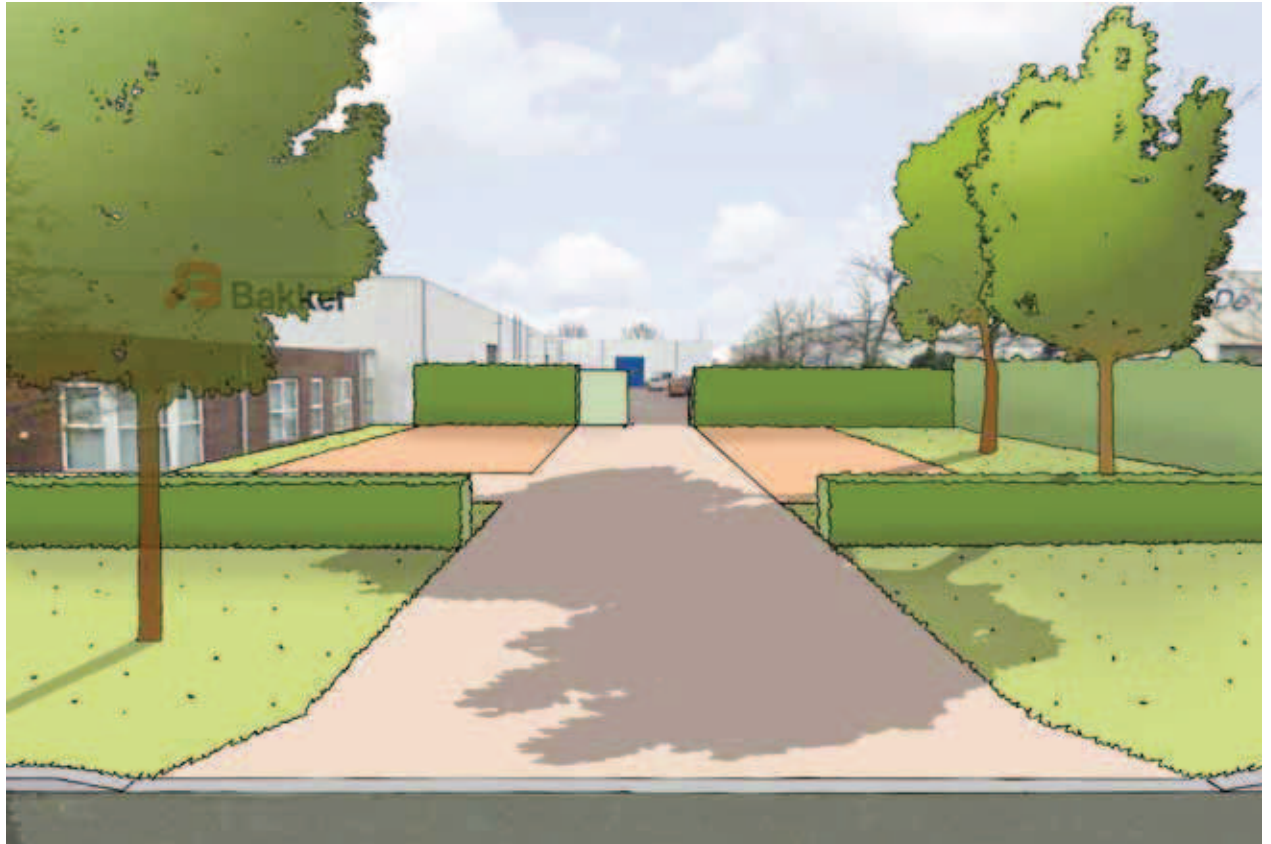
Nieuwe indeling voorterrein



Bestaande situatie



Stap 1) Reconstructie van de openbare ruimte met groene bermen, het toevoegen van een erfafscheiding (haag) en het verkleinen van de inrit.



Stap 2) Herinrichting van het voorterrein met één bestratingsmateriaal, een duidelijke structuur voor parkeren en een visuele afscherming van buitenopslag.



Den Hollandsche



AUTOSCH
MADE BY
ALSTOM

AUTOSCH

ALSTOM
MADE BY
ALSTOM

5.3 Erfafscheiding en inrit

Erfafscheiding

Ten bevordering van het groene karakter van het bedrijventerrein wordt geprefereerd dat de voorterreinen van bedrijven niet van hekwerken worden voorzien. Op de erfgrans dient een haag (minimaal 0,8 meter hoog met een uitloop tot 1 meter) te worden geplaatst (veldesdoorn), indien de achterzijde van het perceel aan de openbare weg grenst dient ook deze kant van een haag (minimaal 0,8 meter hoog met een uitloop tot 1 meter) te worden ingericht. Deze kan eventueel worden gecombineerd met een hekwerk, waarbij de haag altijd voor het hekwerk wordt gezet (gezien vanaf de openbare weg). Hekwerken aan de zij- en achterzijde van het terrein worden bij voorkeur in de verharding geplaatst, zodat slecht onderhoud van groen ter hoogte van het hekwerk wordt voorkomen. Indien gekozen wordt voor een hekwerk dan dient dit te worden uitgevoerd in een donker gedekte kleurstelling en van een goede kwaliteit te zijn (spijlenhekwerk of gaashekwerk zonder prikkeldraad). Hoogte van de hekwerken is aan de voorzijde de eerste 15 meter bij voorkeur niet hoger dan 1 meter.

Poorten

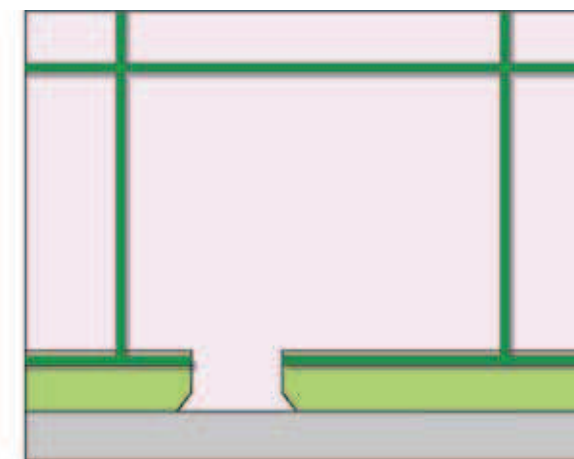
Indien een poort ter hoogte van de entree gewenst is dient deze de hoogte van het aangrenzende hekwerk aan te nemen. Indien achter de poort buitenopslag plaats vindt, die hierdoor zichtbaar is, dan dient deze poort niet transparant te zijn. Ook poorten dienen te worden uitgevoerd in een donker gedekte kleurstelling die overeenkomt met het aangrenzende hekwerk.

Inrit

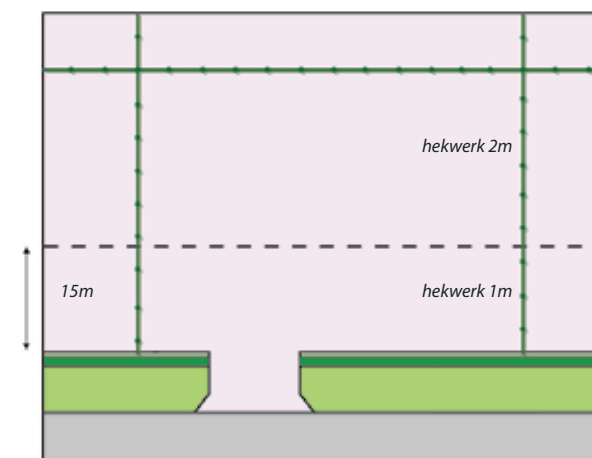
Uitgangspunt is dat elk bedrijf slechts 1 inrit creëert. De voorkeur gaat uit naar een situatie waarbij de inrit van twee geschakelde bedrijven wordt samengevoegd, waardoor onderbrekingen van de openbare ruimte worden beperkt. De maximale breedte van de inrit van één bedrijf is 6 meter met een uitloop tot maximaal 8 meter aan de straatzijde. Als twee bedrijven gezamenlijk een inrit delen dan is de maximale breedte 7 meter met een uitloop tot maximaal 9 meter. Voor bedrijven die voor vrachtverkeer toegankelijk moeten zijn wordt een maximale breedte van 6 meter met een maximale uitloop tot 12 meter vastgesteld.

Reclame

Reclame aan de erfafscheiding is niet toegestaan.



Erfafscheiding met haag

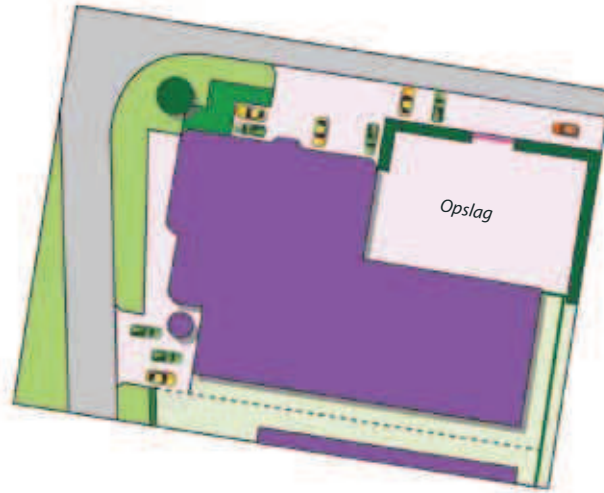


Erfafscheiding met hekwerk

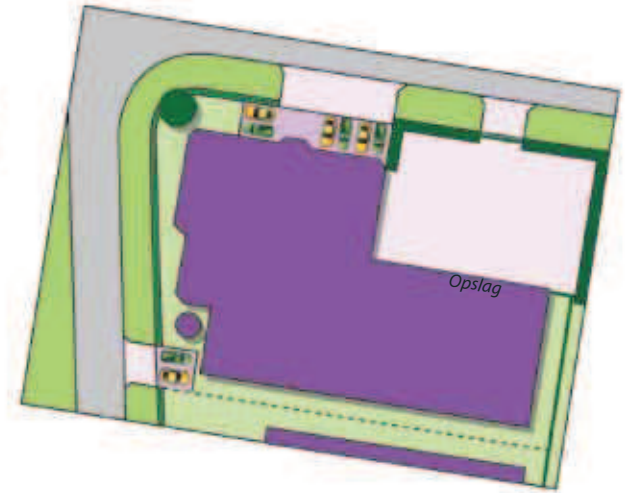
Voorbeeld (kavel 98)



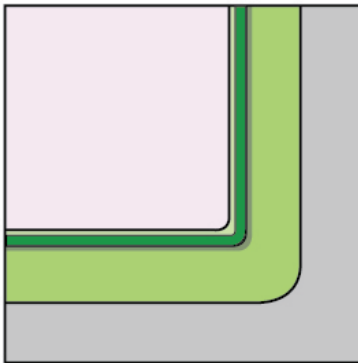
Luchtfoto (nr. 98)



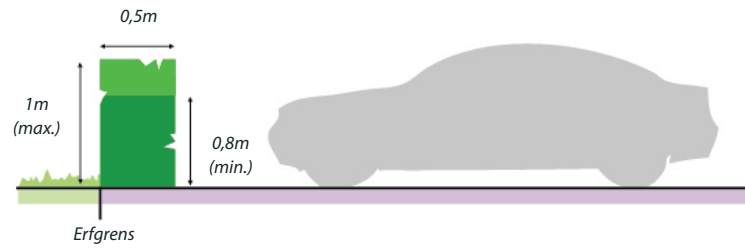
Huidige situatie (nr. 98)



Nieuwe indeling voorterrein



Hagen langs de openbare weg





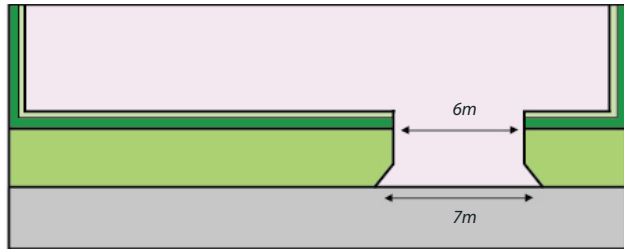
Bestaande situatie



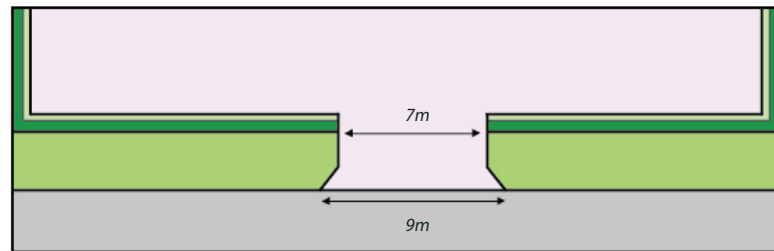
Stap 1) Nieuwe erfafscheiding (haag)



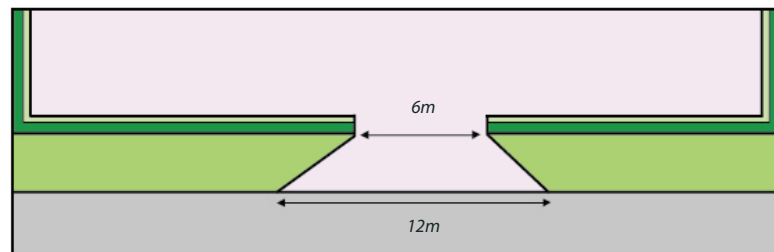
Stap 2) Geen buitenopslag en een overzichtelijke inrichting van het voorterrein.



Maatvoering inrit 1 bedrijf



Maatvoering inrit 2 bedrijven



Maatvoering inrit voor vrachtwagens



Referentiebeeld gaashekwerk / spijlenhekwerk



Referentiebeeld haag (veldesdoorn)

Voorbeeld (kavel 116)



Bestaande situatie



Stap 1) Reconstructie van de openbare ruimte met groene bermen, het toevoegen van een erfafscheiding (haag) en het verkleinen van de inrit.

Stap 2) De herinrichting van het voorterrein met één bestratingsmateriaal en een duidelijke structuur voor parkeren.



Stap 3) Verticale geleiding van de gevel en accentuering van de entree.

Voorbeeld (kavel 100)



Bestaande situatie



Stap 1) Reconstructie van de openbare ruimte met groene bermen en het toevoegen van een erfafscheiding (haag).

Stap 2) De herinrichting van het voorterrein met één bestratingsmateriaal, een duidelijke structuur voor parkeren en het doorzetten van groene hagen langs de zijkant van het terrein.



Stap 3) Herindeling van de gevel door symmetrische raampartijen, terughoudend kleurgebruik en reclame op de gevel.

Voorbeeld (kavel 92)



Bestaande situatie



Stap 1) Reconstructie van de openbare ruimte met groene bermen en het toevoegen van een erfafscheiding (haag). Het bestaande hekwerk wordt opgewaarderd en in een donker gedekte kleurstelling achter de haag geplaatst.


Stap 2) Plus de herinrichting van het voorterrein met één bestratingsmateriaal, een duidelijke structuur voor parkeren en een visuele afscherming van buitenopslag.



Stap 3) Herindeling van reclame op de gevel.



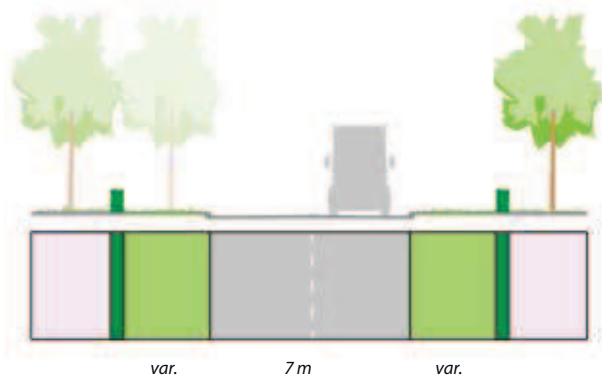
GROUPE


GROUPE
19

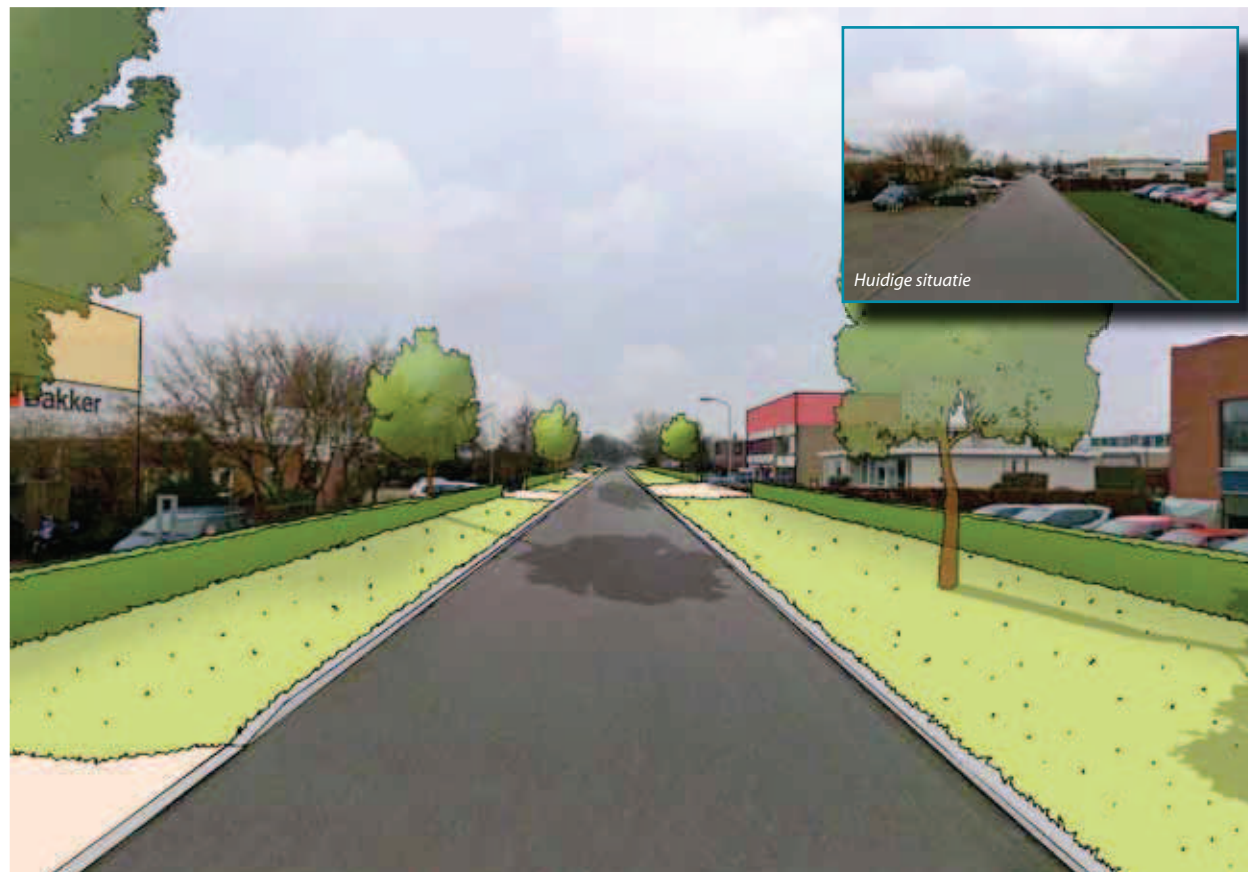
QW

5.4 Samenhang met de omgeving

Situaties waar delen van de openbare ruimte zijn toegeëigend door bedrijfskavels dienen te worden hersteld door de groene bermen langs de kant van de openbare weg weer terug te brengen. Hierdoor kan de continuïteit van de openbare ruimte worden versterkt en daarmee ook de samenhang met de omgeving. Dit profiel wordt bij voorkeur op de private kavels met hagen en bomen begeleid. In de bermen waar geen ondergrondse infrastructuur aanwezig is kunnen incidenteel ook bomen geplaatst worden om zo het groene karakter van het bedrijventer-



Groene bermen vangen de verschillen in profielbreedtes op / hagen (en bomen) zorgen voor visuele begeleiding van het profiel



Voorbeeld nieuwe situatie met nieuwe bermen ter hoogte van de Nijverheidsweg

5.5 Samenvatting beeldkwaliteitseisen

Alle beeldkwaliteitseisen zijn in nevenstaande tabel samengevat. Omdat niet elke beeldkwaliteitsregel op iedere individuele situatie toepasbaar is, is onderscheid gemaakt tussen randvoorwaarden en richtlijnen.

Beeldkwaliteitscriteria	Randvoorwaarden	Richtlijnen
Beeldkwaliteit bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> • Geen signaal- en fluorescerende kleuren. • Geen bedrijfskleuren verwerken in de gevel. • Geen hellende daken. • Reclame alleen aan de gevel, waarbij gevels niet als reclameobject mogen worden beschouwd. • Losse reclameobjecten binnen maximaal 5 meter van de inrit (maximaal 1 vlaggenmast, reclamezuil of reclamebord per kavel (maximale hoogte 5 meter)). 	<ul style="list-style-type: none"> • Evenwichtige architectuur en heldere massaopbouw. • Duurzaam- en onderhoudsvriendelijk materiaalgebruik. • Terughoudend kleur en materiaalgebruik. • Juiste verhouding tussen hoofdgevelmateriaal en ondergeschikte materialen. • Onderscheid in materiaalgebruik voor zone hoge- en normale beeldkwaliteit.
Inrichting voorterrein	<ul style="list-style-type: none"> • Buitenopslag uit het zicht. • Minimaal 0,5 meter groenstrook aan de voorzijde van de kavel. • Parkeren alleen op eigen terrein. • Heldere belijning voor parkeervoorzieningen. • Het parkeren van vrachtwagens en trailers op de openbare weg of in de berm is niet toegestaan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Heldere en georganiseerde indeling van het voorterrein. • Buitenopslag zoveel mogelijk aan de achterzijde van de kavel. • Gebruik van slechts één bestratingmateriaal. • Laden en lossen zoveel mogelijk aan de zij- of achterkant van het perceel.

Beeldkwaliteitscriteria	Randvoorwaarden	Richtlijnen
Erfafscheiding en inrit	<ul style="list-style-type: none"> • Haag (minimaal 0,8 meter hoog met een uitloop tot 1 meter) op de erfgrans (veldesdoorn). • Indien een hekwerk aan de voorzijde gewenst is deze altijd achter de haag plaatsen (gezien vanaf de openbare weg). • Hekwerken dienen van een goede kwaliteit te zijn (spijlenhekwerk of gaashekwerk). • Hekwerken en poorten altijd in een donker gedekte kleurstelling. • Poorten nemen de hoogte aan van het aangrenzende hekwerk. • Geen reclame aan de erfafscheiding. 	<ul style="list-style-type: none"> • Inrit gezamenlijk gebruiken waar mogelijk. • Hekwerken hoger dan 1 meter bij voorkeur niet in de eerste 15 meter van het voorterrein. • Hekwerk aan zij- of achterkant in de verharding plaatsen. • 1 inrit per kavel. • Vaste maatvoering voor inritten.
Samenhang met de omgeving	<ul style="list-style-type: none"> • Groene bermen herstellen waar deze door private kavels zijn ingenomen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Plaatsen van bomen op eigen terrein (inheemse soorten die aansluiten bij bomen in de openbare ruimte) voor visuele begeleiding van het profiel.



6. Proces

Voor alle 45 geselecteerde kavels die zijn weergegeven in het toepassingsgebied (hoofdstuk 4) gaat de gemeente actief actie ondernemen om de beeldkwaliteit een impuls te geven. Deze kavels zijn weergegeven in Tranche 1. De overige kavels zijn in tranche 2 geplaatst.

Processtappen

Om dit proces in goede banen te leiden wordt in dit hoofdstuk een procesbeschrijving gegeven van de belangrijkste processtappen om te komen tot de uiteindelijke toepassing van het gevelstimuleringsfonds. Hierbij worden de volgende drie stappen onderscheiden:

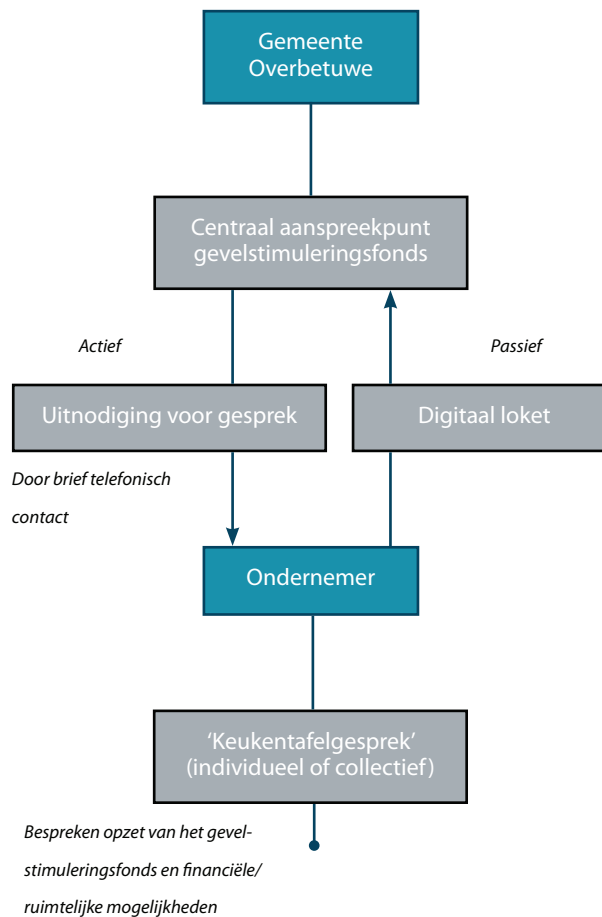
- Stap 1: Verkennend gesprek
- Stap 2: Plan maken
- Stap 3: Uitvoering



Stap 1 (Verkennd gesprek)

Vanuit de gemeente wordt een centraal aanspreekpunt aangesteld voor alles wat betrekking heeft op het geven-stimuleringsprogramma. De ondernemers van geselecteerde kavels (tranche 1) worden actief benaderd om deel te nemen aan het programma. Door middel van een brief of telefonisch contact worden geïnteresseerde ondernemers uitgenodigd voor een 'keukentafelgesprek'. Doel van dit gesprek is op een informele wijze ondernemers inzicht te geven in de mogelijkheden van het gevelstimuleringsfonds. In dit gesprek worden tenminste de volgende zaken besproken:

- Doel van het fonds;
- Belangstelling / ambitie van de ondernemer;
- Beoogde kwaliteit en aandachtspunten voor het specifieke bedrijf;
- Mogelijkheden tot samenwerking met omliggende bedrijven;
- Financiële mogelijkheden & de procedure van voorstel tot uitvoering.

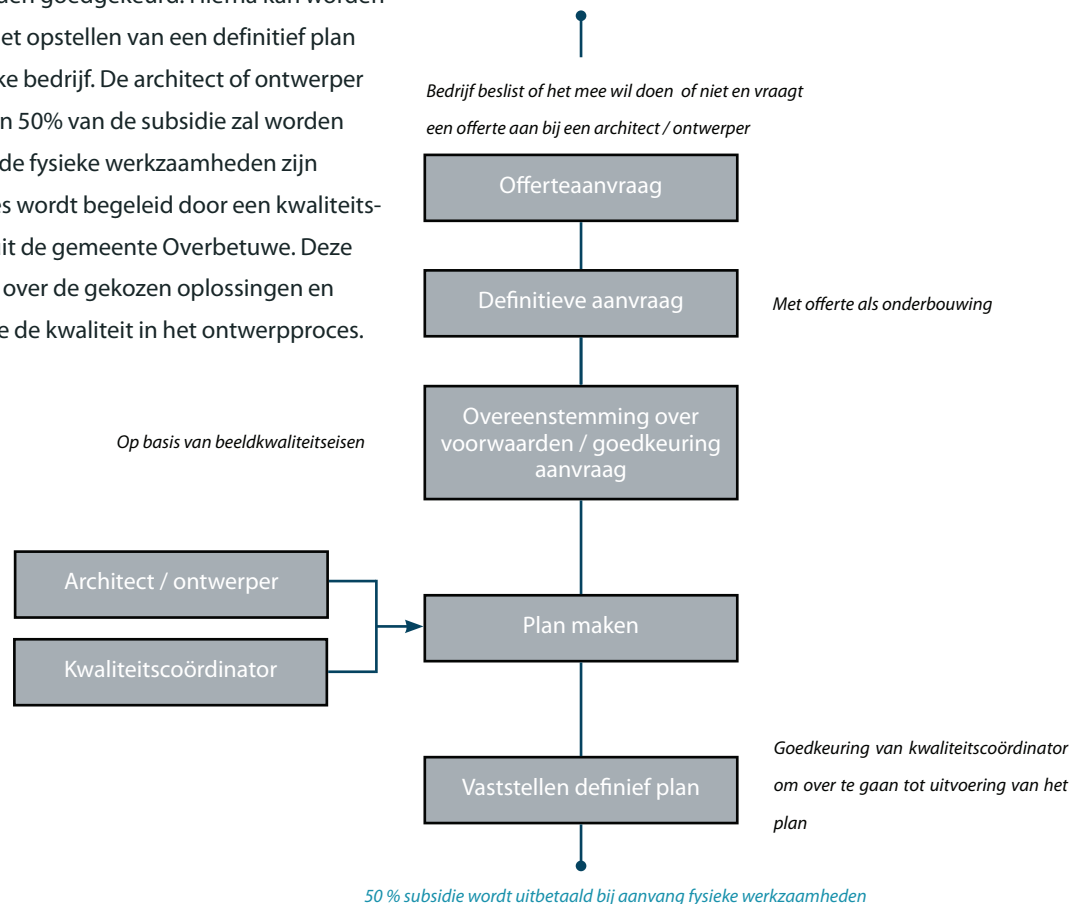


Stap 2 (plan maken)

Na dit gesprek bepaalt het bedrijf of het mee wil doen en een offerte aan wil vragen bij een architect of ontwerper. Deze offerte is het fundament onder de definitieve aanvraag. Deze aanvraag wordt goedgekeurd als aan alle voorwaarden is voldaan:

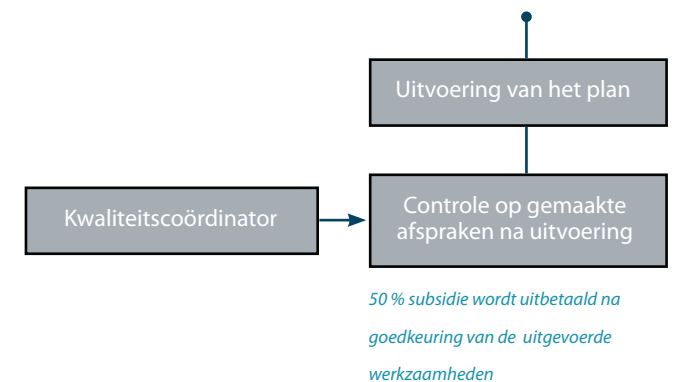
1. Overeenstemming over het subsidiebedrag dat wordt toegekend:
 - De bijdrage per bedrijfskavel wordt als volgt toegekend: Maximaal 30% van de plan- en uitvoeringskosten met een maximum van € 10.000,-;
 - Wanneer 2 of meer bedrijven tezamen een ontwerp laten maken en uitvoeren, is de bijdrage 40% van de plan- en uitvoeringskosten met een maximum van € 11.000,- per bedrijfskavel.
2. Overeenstemming over de beoogde werkzaamheden die in de offerte worden beschreven;
3. Overeenstemming over de beeldkwaliteitseisen zoals in dit rapport beschreven;
4. Zicht op de daadwerkelijke uitvoering.
5. De subsidieaanvraag uiterlijk 1 juli 2013 binnen is.

Als er overeenstemming is over de voorwaarden kan de aanvraag worden goedgekeurd. Hierna kan worden overgegaan tot het opstellen van een definitief plan voor het specifieke bedrijf. De architect of ontwerper kan aan de slag en 50% van de subsidie zal worden uitbetaald zodra de fysieke werkzaamheden zijn gestart. Dit proces wordt begeleid door een kwaliteitscoördinator vanuit de gemeente Overbetuwe. Deze brengt advies uit over de gekozen oplossingen en bewaakt daarmee de kwaliteit in het ontwerpproces.



Stap 3 (uitvoering)

Nadat conform alle kwaliteitseisen een plan is gemaakt kan worden overgegaan tot uitvoering. Erg belangrijk in deze fase is dat de werkzaamheden die worden verricht ook aansluiten bij de eerder gemaakte afspraken bij het opstellen van het plan. De ondernemer doet een gereedmelding en verklaart dat de uitvoering volgens plan heeft plaatsgevonden of meldt eventuele afwijkingen. De uitgevoerde werkzaamheden worden vervolgens gecontroleerd door de kwaliteitscoördinator en dienen voor 1 september 2014 afgerond te zijn. Na goedkeuring zal het resterende bedrag van de subsidie worden uitgekeerd.





Willemsen

Willemsen Wonen



Willemsen Wonen

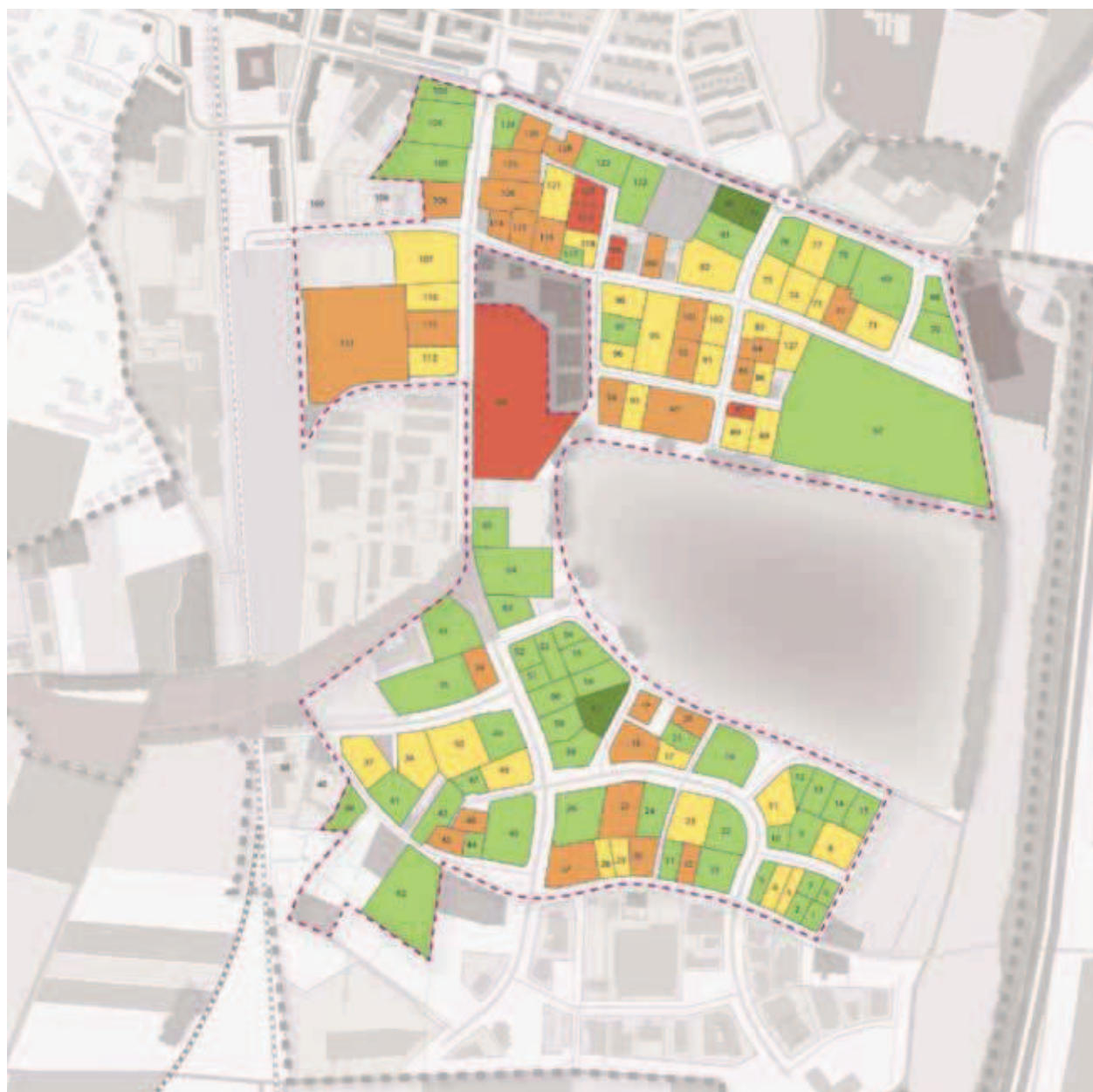
Bijlage A

A. Resultaten werksessie

Naast de objectieve waardering van de verschillende kavels op het terrein is ter controle van deze resultaten ook gebruik gemaakt van een meer subjectieve analysemethode. Zo hebben de leden van de projectgroep, op basis van hun ervaring met het gebied, kavels aangewezen die naar hun gevoel onder de maat presteren. In het kaartbeeld zijn deze resultaten gecombineerd met de eerdere resultaten uit de inventarisatie.



Combinatie van de 'huidige waardenkaart' met daarop de stickers geplakt door de leden van de projectgroep



De beeldkwaliteit van de bebouwing in het noordelijke deel van het terrein laat de meeste slechte scores zien. Dit heeft voor een deel te maken met de aard van de bedrijven die soms sterk functioneel georiënteerd is.

Bijlage B

Beeldkwaliteit bebouwing

Bij de beoordeling van de bebouwing op het terrein is een aantal criteria gehanteerd. Deze zijn geselecteerd op basis van hun invloed op de beeldkwaliteit.

- Architectuur (gevelindeling / massaopbouw);
- Materiaalgebruik;
- Kleurgebruik;
- Reclame uitingen.

Architectuur

Bij de gevelindeling van de bebouwing is gekeken naar de verhoudingen tussen de horizontale en verticale geleiding van de gevel. Als deze verhouding ontbreekt en er is sprake van een eenzijdige indeling van de gevel, dan heeft dit een negatief effect op de score. Situaties waar de massaopbouw van bebouwing niet samenhangt met de positie van het gebouw (bijvoorbeeld een hoogteaccent bij een belangrijke entree) is eveneens een negatieve score aangehouden. Bebouwing met een duidelijke samenhang tussen de verschillende onderdelen van de gevel (reclame / ramen / entree e.d.) scoren positief.

Materiaal- en kleurgebruik

Bij bebouwing met een negatieve score op kleurgebruik is vaak sprake van fluorescerende kleuren of uitbundig gebruik van bedrijfskleuren in de gevel. Ook het gebruik van laagwaardige materialen (zoals prefab betonelementen) is negatief beoordeeld. Terughoudend kleur- en materiaalgebruik hebben echter een positief effect op de score.

Reclame uitingen

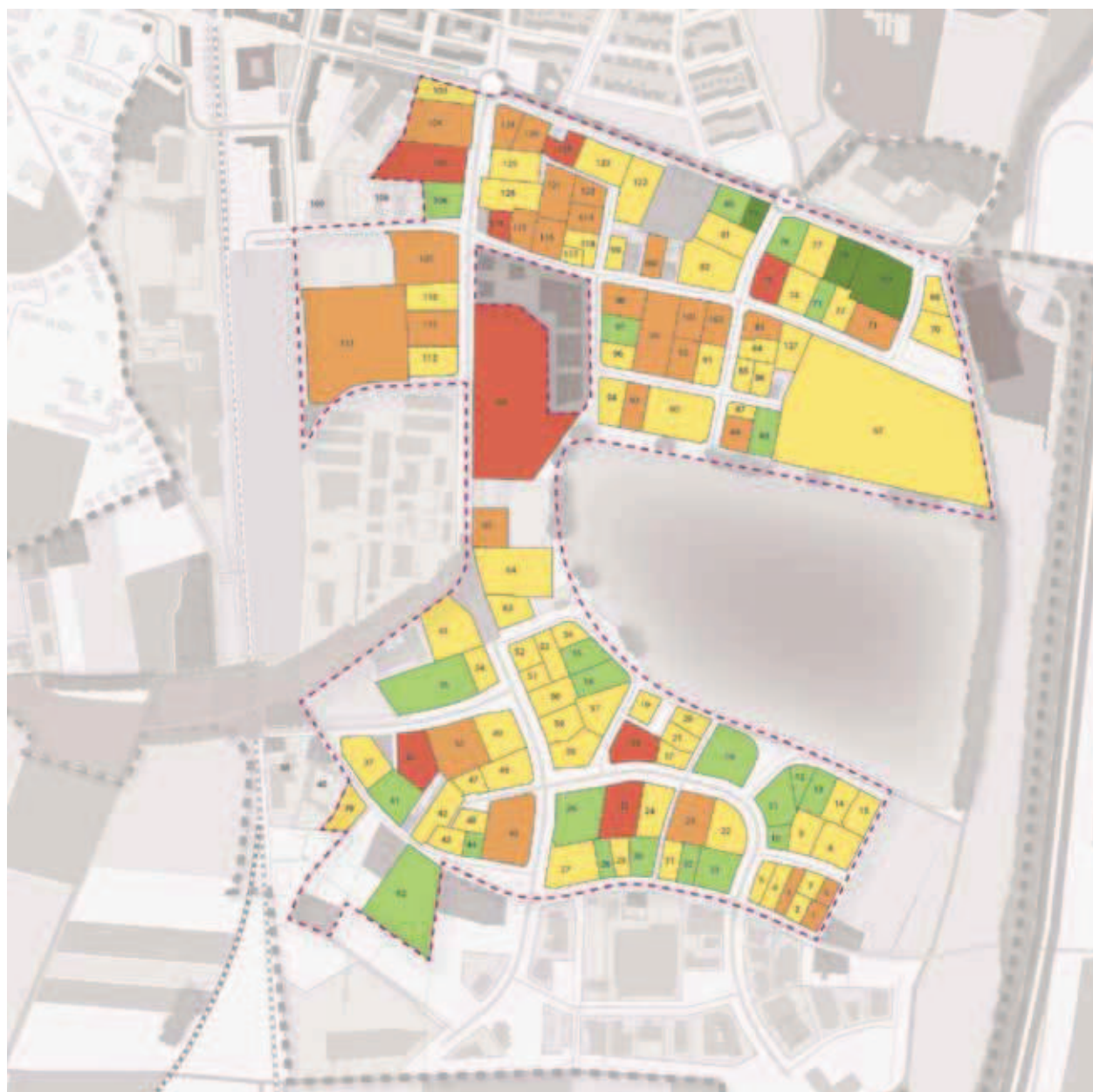
Gevels die als reclameobject zijn behandeld en het gebruik van losse objecten die geen integraal onderdeel uitmaken van het gebouw zijn negatief beoordeeld. Situaties waarbij de reclame wel integraal onderdeel uitmaakt van het gebouw en de reclame zich op de gevel bevindt zijn positief beoordeeld.



moderne architectuur, heldere gevelindeling en gebruik van hoogwaardige materialen



slecht onderhoud, laagwaardig materiaalgebruik en een onsamenvangende gevelopbouw.



Slechte scores ter hoogte van de Nijverheidsweg hebben voor een deel te maken met de parkeerproblematiek die daar speelt. Kavels die langs de Industrieweg Oost slecht scoren hebben regelmatig een gebrek aan groen of onderhoud op het voorterrein.

Gebruik en inrichting voorterrein

Bij de beoordeling van het gebruik en inrichting van het voorterrein is een aantal criteria gehanteerd. Deze zijn geselecteerd op basis van hun invloed op de beeldkwaliteit.

- Ruimtelijke indeling van het terrein;
- Materiaalgebruik voorterrein;
- Relatie voorterrein en openbare ruimte;
- Het beheer en onderhoud.

Ruimtelijke indeling van het terrein

Het voorterrein waar parkeren zonder enige organisatie plaats vindt, of waar buitenopslag in het zicht ligt, scoort negatief. Daar waar het parkeren aan de zijkant van het terrein is opgelost en geen dominant onderdeel uitmaakt van het voorterrein, is dit positief beoordeeld.

Materiaalgebruik voorterrein

Voorterreinen waarbij gebruik is gemaakt van verschillende verhardingsmaterialen zonder dat daar enige structuur in aanwezig is scoren negatief. Kavels waarbij parkeervakken door middel van bestratingsmateriaal worden gemarkeerd en er voor het overige deel van de verharding één materiaal aanwezig is, scoren positief.

Relatie voorterrein en openbare ruimte

Voorterreinen die over de openbare ruimte doorlopen zijn negatief beoordeeld. Situaties waarbij de openbare ruimte bewust doorloopt op het voorterrein zijn positief beoordeeld.

Beheer en onderhoud

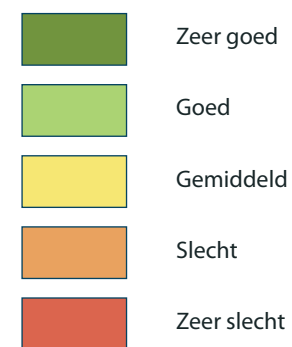
Voorterreinen waar sprake is van slecht onderhoud (zoals woekierend groen of rondzwervend vuil) zijn negatief beoordeeld. Kavels waar structureel onderhoud plaats vindt zijn positief beoordeeld.



Heldere vormgeving van het voorterrein, goed onderhoud.



Voorterrein heeft geen duidelijke inrichting en buitenopslag van caravans levert een rommelig beeld op.



Wat opvalt is dat op veel kavels een duidelijke erfafscheiding ontbreekt. Dit pakt in de praktijk zowel positief als negatief uit. Hekwerken zijn slechts in een paar gevallen dominant aanwezig en zijn over het algemeen van een redelijke kwaliteit.

Erfafscheiding en inrit

Bij de beoordeling van erfafscheiding en inrit is een aantal criteria gehanteerd. Deze zijn geselecteerd op basis van hun invloed op de beeldkwaliteit.

- Kwaliteit van de erfafscheiding;
- Kleurgebruik;
- Beheer van de erfafscheiding;
- Geen erfafscheiding;
- Vormgeving van de inrit.

Kwaliteit van de erfafscheiding

Hekwerken die uit meerdere systemen bestaan, niet transparant zijn en/of voorzien zijn van prikkeldraad scoren negatief. Hekwerken die wel continuïteit hebben en transparant zijn scoren positief.

Kleurgebruik

Hekwerken die zijn uitgevoerd in een opvallende kleurstelling scoren negatief, hekwerken met een donker gedekte kleurstelling scoren positief.

Beheer van de erfafscheiding

Hagen die slecht worden onderhouden of hekwerken waarbij het gras omhoog woekert zijn negatief beoordeeld. Situaties waarbij onderhoud aan hekwerken en hagen in orde is scoren positief.

Geen erfafscheiding

Op veel kavels ontbreekt een duidelijke erfafscheiding. In situaties waar dit wel gewenst is (door bijvoorbeeld het parkeren aan de voorzijde van het terrein) maar niet aanwezig is, is een negatieve score aangehouden. Voor kavels waarbij de erfafscheiding ontbreekt, het voorterrein een groene inrichting heeft en goed is onderhouden, is een positieve score aangehouden.

Vormgeving van de inrit

Kavels met meerdere inritten, inritten die breder zijn dan 6 meter of een lange uitloop hebben aan de openbare weg (meer dan 2 meter aan weerszijde (met uitzondering van kavels die toegankelijk moeten zijn voor vrachtverkeer)) scoren negatief. Kavels met slechts één inrit en een minimale breedte en uitloop scoren positief.



Eén duidelijke inrit met de juiste afmetingen en het parkeren is mooi weggewerkt achter een groene haag.



Geen duidelijke inrit en een erfafscheiding waarbij laagwaardige materialen zijn gebruikt.



Vooraf langs de Nijverheidsweg wordt de openbare ruimte veelvuldig onderbroken waardoor deze weinig continuïteit heeft. Hierdoor is een duidelijk gebrek aan samenhang zichtbaar.

De samenhang met de omgeving

Voor de samenhang van de verschillende bedrijfspercelen is de continuïteit van de openbare ruimte van groot belang. Als in deze ruimte sprake is van een heldere structuur worden alle kavels met elkaar verbonden. Op de kaart is te zien welke kavels ervoor zorgen dat deze structuur wordt onderbroken. Hierbij dient te worden vermeld dat er concrete werkzaamheden gepland zijn voor herstructurering van de Industrieweg Oost, waardoor zal de samenhang ter plaatse versterkt zal worden. Deze ontwikkeling is meegenomen in de resultaten van de inventarisatie.



Eenduidig profiel met groene bermen.



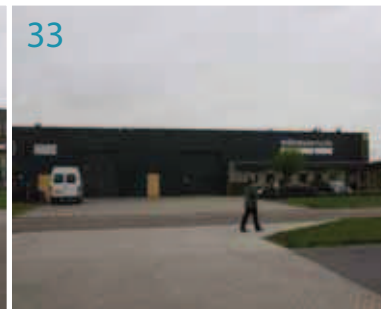
Continuïteit van het straatprofiel wordt onderbroken door kavels die met hun voorterrein te ver doorlopen in de openbare ruimte (Nijverheidsweg).

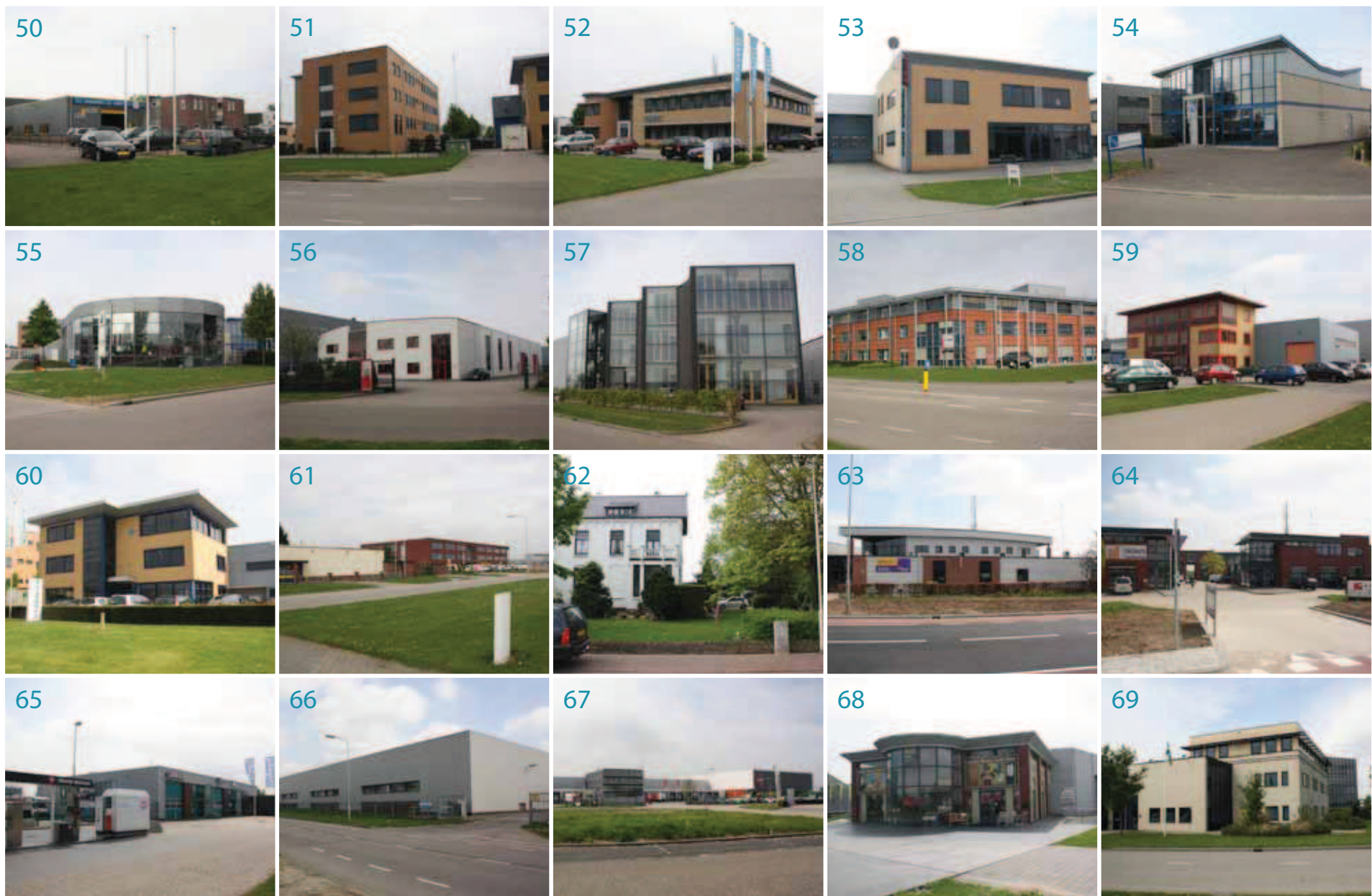
Bijlage C

Foto's van alle kavels









70



71



72



73



74



75



76



77



78



79



80



81



82



83



84



85



86



87



88



89









Barbarossastraat 35

Postbus 151

6500 AD Nijmegen

+31 (0)24 328 47 60 TELEFOON

maria.bom@rhdhv.com E-MAIL

www.royalhaskoning-urbansolutions.com INTERNET

Gemeente Overbetuwe OPDRACHTGEVER

9V2964 NUMMER

Definitief STATUS

september 2012 DATUM

ir. Hans Büchi NAAM

Stedenbouwkundige FUNCTIE

+31 (0)24 328 4803 TELEFOON

+31 (0)6 5198 8318 MOBIEL

hans.buchi@rhdhv.com E-MAIL

ir. Daan van den Berg TEAM

Stedenbouwkundige

Jasper Nillesen

Stagiair