

Beeldkwaliteitplan De Flier



Inhoudsopgave

1 Inleiding

2 Stedenbouwkundige opzet

3 Planzones

Zone 1

A28 zichtzone

Zone 2

Centrale as

Zone 3

Overig bedrijventerrein

4 Colofon

1 Inleiding

Achtergrond

Op 25 april 2013 is het beeldkwaliteitplan De Flier vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk. Dit plan was destijds een ambitieus plan, met veel regels, eisen en details, die deels ook in het bestemmingsplan geregeld waren. Het plan was moeilijk leesbaar en toetsbaar. Ook voor ondernemers en architecten werden onderdelen van het plan als te stringent en te gedetailleerd ervaren. Door het gewijzigde economische klimaat werd het daarnaast gewenst om op enkele locaties de ambities bij te stellen en te vereenvoudigen. De hoogteregeling is daarnaast ook vereenvoudigd en wordt verder in het bestemmingsplan geregeld. Ook was het noodzakelijk de gasleiding nauwkeuriger in te passen in het stedenbouwkundig plan en wegen vast te leggen of te verschuiven, zodat enkele zeer grote kavels konden worden verkocht. Onder 2 (stedenbouwkundige opzet) worden de wijzigingen ten opzichte van het voorgaande plan aangegeven.

Juridische status

Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als intern beoordelingsinstrument en als toetsingskader door en voor het welstandstoezicht. Het zal tevens als inspiratiedocument worden gebruikt bij beoordeling van inrichtingsplannen en bouwplannen voor de uit te geven kavels.

Het beeldkwaliteitplan maakt, na vaststelling door de raad, integraal deel uit van de Welstandsnota. Voor een verdere toelichting op het onderliggende welstandsbeleid wordt verwezen naar de vastgestelde gemeentelijke Welstandsnota.

Het doel van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan voor De Flier streeft naar een aansprekend ruimtelijk beeld, dat wervend is om potentiële bedrijven te interesseren om zich op De Flier te vestigen en dat verhelderend werkt om alle betrokkenen te informeren.

Voor de architectuur vormt het beeldkwaliteitplan een inspiratiebron doordat veel referenties getoond worden die de ambitie voor het bedrijventerrein verbeelden.

Het plan biedt voldoende mate van flexibiliteit om in de loop van het proces architecten ontwerpvrijheid te geven en bij voortschrijdend inzicht op onderdelen wijzigingen te kunnen aanbrengen, zonder dat daarbij het totaalconcept wordt aangetast. Het beeldkwaliteitplan geldt voor de openbare ruimte, voor de private terreinen en voor de bebouwing.

Het beeldkwaliteitplan is een belangrijk instrument om de beoogde ambities te realiseren en is gericht op ontwikkeling waarbij het wordt gehanteerd als sturend instrument om het totale ruimtelijk beeld actief te beïnvloeden.

Als zodanig moet het voldoende houvast bieden als toetsingskader voor concrete bouwaanvragen. Daarnaast zal het beeldkwaliteitplan ook moeten doorwerken op andere beleidsterreinen zoals de inrichting en het beheer van de openbare ruimte en het gemeentelijke groenbeleid. De regels uit het beeldkwaliteitplan worden voor zover mogelijk opgenomen in het bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van Nijkerk langs de A 28, afslag Nijkerk Zuid/Vathorst. In het noorden grenst het bedrijventerrein aan het kleinere bedrijventerrein Arkerpoort en de woonwijk Corlaer. De zuidkant en de oostkant grenzen aan agrarisch gebied.

Voor een deel ligt het gebied langs de A 28 Amersfoort/Zwolle.

Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van ca. 27 hectare netto.

2 Stedenbouwkundige opzet

Onderstaande kaarten geven aan welke wijziging ten opzichte van het stedenbouwkundig plan van 2012 hebben geleid tot de huidige stedenbouwkundige opzet.

Nieuwe structuur

Door de komst van een groot bedrijf in de food sector, is het noodzakelijk de oost-west as in zuidelijke richting te verschuiven. Daarnaast is het tracé van de gasleiding gevolgd door de weg naast het tracé te leggen. Hoewel de ruimtelijke structuur daardoor wel is veranderd is de verkaveling van het gebied efficiënter geworden. Ook is een definitieve keuze gemaakt voor de ontsluiting van de bedrijven langs de A 28. Deze parallelweg ontsluit de bedrijven voor gewoon verkeer aan de voorzijde (de representatieve kant) en voor het vrachtverkeer is een logistieke weg aan de achterzijde mogelijk. Deze weg kan aangelegd

worden afhankelijk van de uit te geven kavels in dat gebied.

Nieuwe planzones

De indeling in zeven planzones met een gedetailleerde uitwerking is in de huidige praktijk te ingewikkeld. In het onderhavige beeldkwaliteitsplan is het gebied teruggebracht tot drie zones.

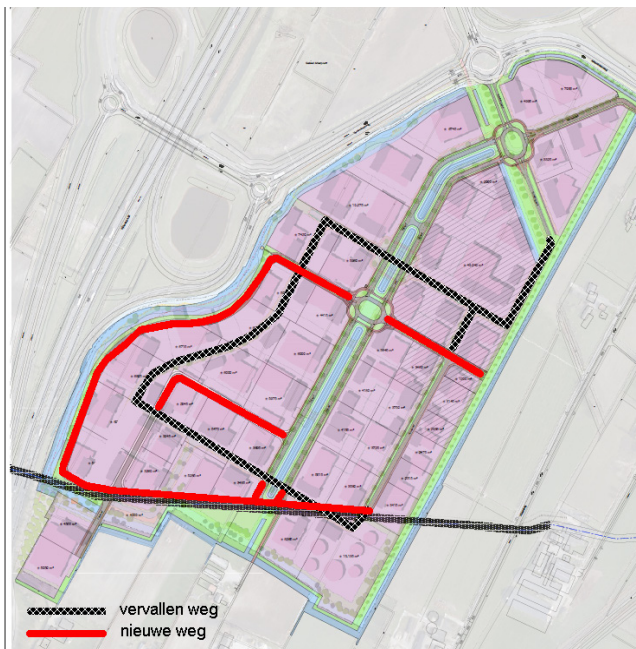
Methodiek bkp

Het beeldkwaliteitsplan formuleert eerst per zone de ambitie van de openbare ruimte, de eisen die gesteld worden aan de openbare ruimte, de architectuurambitie en de eisen die gesteld worden aan de architectuur en tenslotte de ambitie voor de kavels, met de bijbehorende eisen. Een uitgebreide lijst van wat wel wat niet mag beperkt de mogelijkheden te veel en verschaalt uiteindelijk de diversiteit die het terrein te

bieden heeft op het gebied van ruimtelijke en architectonische kwaliteit.

De ervaring leert dat een ambitieomschrijving gesteund door referentiebeelden meer zegt over de gewenste en mogelijke verschijning van het bedrijventerrein dan woorden, regels en verboden.

Voor de groenstructuur is een apart document gemaakt met de aangegeven soorten beplanting, de exacte plaats in relatie met de uit- en inritten en het verlichtingsplan voor het terrein.





perspectief impressie plangebied

3 Planzones

Het bedrijventerrein De Flier wordt verdeeld in drie zones. Voor elke zone is een ambitieniveau geformuleerd. Wat wordt er in deze zones qua sfeer en kwaliteit verwacht op het gebied van architectuur, kavelinrichting en openbare ruimte? Het beeldkwaliteitplan geeft nog veel vrijheid aan de vormgeving, maar geeft wel duidelijk aan wat de gewenste richting is en waaraan getoetst kan worden.

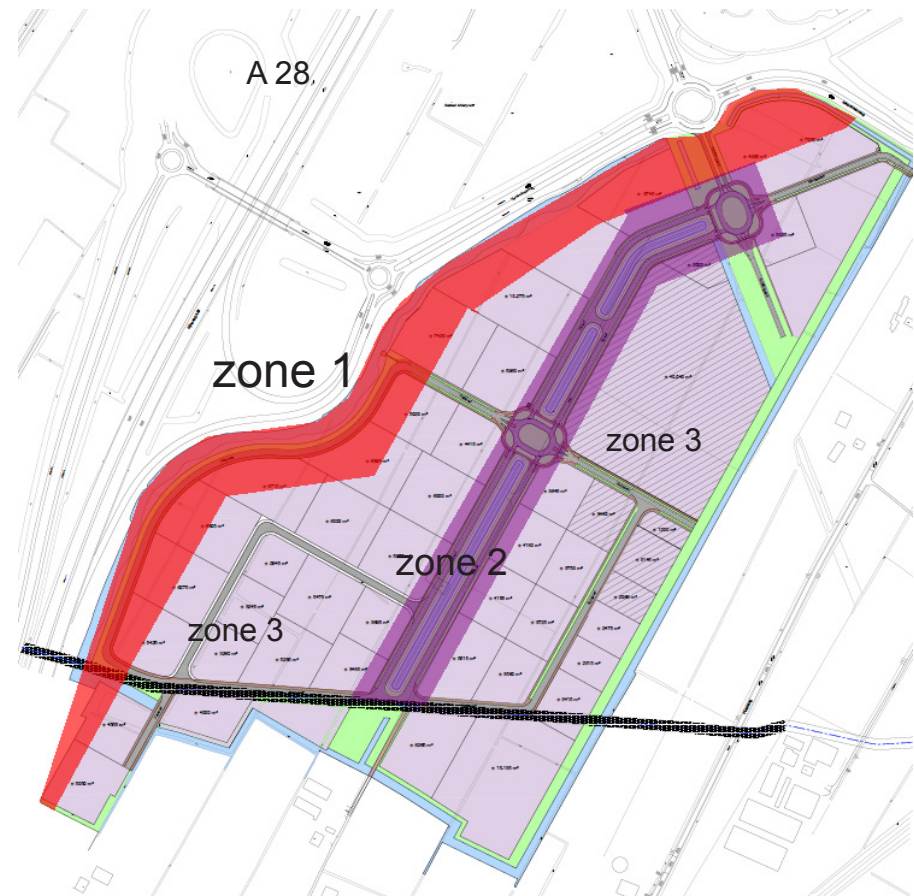
Per zone wordt ook een aantal hardere eisen gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte, de architectuur, de reclame en de inrichting van de privéruimte. Profielen van de wegen in het plangebied verduidelijken het beeld.

Zone 1 ligt parallel aan de snelweg de A 28 en de Verbindingsweg. Ter plaatse van de Verbindingsweg ligt aan de andere zijde, in het noorden, het bedrijventerrein Arkerpoort.

Zone 2 is de centrale as die van noord naar zuid loopt over het bedrijventerrein.

Zone 3 bevat alle overgebleven gebieden van het bedrijventerrein.

de 3 planzones



Zone 1 zichtzone A28

Ambitieomschrijving zone 1

Deze zone heeft een wervend karakter in architectuur en openbare ruimte. Het vormt het vistiekaartje van de gemeente Nijkerk.

Ambitie openbare ruimte:

De bijzondere ligging van De Flier aan de A 28 maakt het wenselijk een representatieve zone te creëren door samenhang in de bebouwing en een bufferzone met groen en water.

De watergang parallel aan de A 28 heeft een retentiefunctie maar heeft een natuurlijke uitstraling. Rietkragen en solitaire bomen of groepjes bomen in de openbare ruimte versterken het natuurlijke beeld. Waterminnende planten, struiken en bomen versterken het ecologische systeem. De sfeer sluit aan bij de groenstrook langs de A 28 ter plaatse van het bedrijventerrein de Arkerpoort. De voorruimten van de bedrijfsgebouwen hebben eveneens een groen karakter en vormen een geheel met de openbare ruimte. De bedrijven mogen hier gezien worden en hoeven niet worden verstopt te worden achter een groenwal of een geluidwal. boom in deze groenzone.

Hoge trottoirbanden langs de weg, parallel aan de A 28, ter voorkoming van bermparkeren.

Asfaltverharding van de wegen, asfaltverharding met lichte slijtlaag voor de trottoirs.

Eisen openbare ruimte

Een natuurlijke uitstraling van de oevers en het groen langs de A 28. Een uniforme verlichtingsmast in donkere kleurstelling, met LED verlichting.

Geen laanbeplanting, maar groepjes bomen of een grote solitaire. De architectuur presenteert zich in vele vormen en materialen. Wel dienen deze materialen duurzaam te zijn. Uitgangspunt is kwaliteit te



realiseren die recht doet aan de zichtlocatie langs de A 28, de afritten van de snelweg en de entree van Nijkerk. Durf en fantasie in deze zone wordt aangemoedigd.

De 3 zijden van het gebouw zijn belangrijk. De voorzijde omdat hier de entree van het gebouw zal komen te liggen. De beide zijkanten omdat deze mede het beeld bepalen vanaf de A 28 en de voorliggende ontsluitingsweg.

Indien het bedrijf en het kantoor in een volume worden ondergebracht is de 3 zijdigheid van het kantoorgedeelte eveneens belangrijk. De beide zijkanten kunnen dan wel meer ingetogen zijn dan de voorzijde.

Referenties openbare ruimte en kavels zone 1



ambitie groen langs de A 28 en de voortuinen van de kantoren



Ambitie architectuur:

Aan deze zijde van het terrein zullen de belangrijkste smaakmakers kunnen worden gesitueerd. Aan de verschijningsvorm van de gebouwen en percelen worden meer eisen gesteld doordat de ambitie hier het grootst is.

De bedrijven die zich hier vestiging bestaan uit twee aparte volumes. Een kantoorgedeelte en een bedrijfsgedeelte. Het kantoorgedeelte heeft drie representatieve zijden. Het bedrijfsgebouw valt in de reguliere zone.

De architectuur presenteert zich in vele vormen en materialen. Wel dienen deze materialen duurzaam te zijn. Uitgangspunt is kwaliteit te realiseren die recht doet aan de zichtlocatie langs de A 28, de afritten van de snelweg en de entree van Nijkerk. Durf en fantasie in deze zone worden aangemoedigd.

3 zijden van het gebouw zijn belangrijk. De voorzijde omdat hier de entree van het gebouw zal komen te liggen. De beide zijkanten omdat deze mede het beeld bepalen vanaf de A28 en de voorliggende ontsluitingsweg.

Indien het bedrijf en het kantoor in een volume worden ondergebracht is de 3 zijdigheid van het kantoor gedeelte eveneens belangrijk. De beide zijkanten kunnen wel veel meer ingetogen zijn.

Eisen architectuur:

Aan de verschijningsvorm van de gebouwen en percelen worden hogere eisen gesteld, omdat de ambitie hier het grootst is.

Het kantoorhoudend gedeelte georiënteerd op de A 28 met aan drie zijden aandacht voor architectuur. Ontwerp door een erkende architect. Transparantie van delen van de voorgevel en/of geleding, in-en uitkragingen voor delen van de voorgevel.

Langere zichtbare wanden langs de A 28 zijn geleed door kleur, materiaal of inspringen/uitkragingen.

Gebruik van duurzame materialen. Onder duurzame materialen worden materialen verstaan die geen schade opleveren aan het milieu door uitspoeling op het watersysteem.

Ambitie kavels:

Omdat de omgeving een natuurlijk groen karakter zal krijgen is de voortuin met de entree van het bedrijf als visitekaartje representatief vormgegeven. Een doorsnijding ten behoeve van parkeren op het achterterrein wordt niet uitgesloten, maar er zullen ook bedrijven zijn die een ontsluitingsweg hebben aan de achterzijde. Indien dit het geval is, is er geen inrit aan de voorzijde toegestaan. Bezoekersparkeren zal dan gefaciliteerd worden in parkeerhavens langs de ontsluitingsweg. De parkeeroplossingen op eigen terrein worden met groen afgeschermd.

De voortuinen zijn hekwerkvrij. Hekwerken, eventueel gecombineerd met groen staan op de scheiding van de tuin en de bedrijfskavel. De kleurstelling van hekwerken is donker.

Eisen kavels:

Ontworpen voortuin van trottoir tot aan de voorgevelrooilijn. Donker hekwerk op deze scheiding, eventueel ingepakt in groene haag.

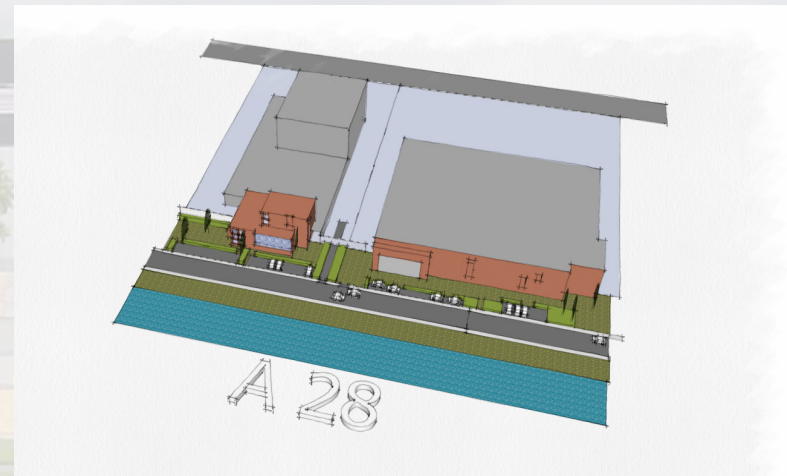
Een inrit voor personenauto's per kavel indien geen achterontsluiting gemaakt kan worden.

Een eenvoudige zuil met naamsaanduiding/reclame per kavel is toegestaan.

Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Voor bezoekers kan het parkeren achter of naast het bedrijfspand worden opgelost, maar dient met groen te worden afgeschermd. Een hekwerk, eventueel gecombineerd met een haag, op de scheiding van tuin en bedrijfsterrein dient in een donkere kleurstelling te worden uitgevoerd.



voortuinen, reclame en hekwerken



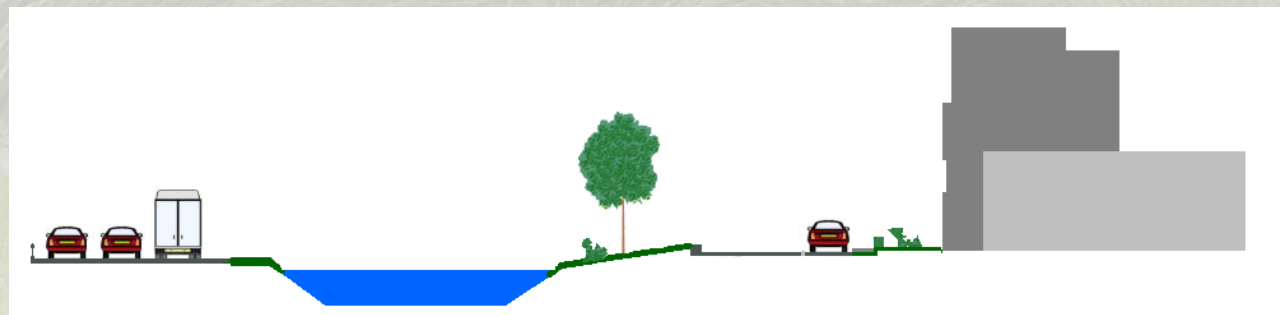
*kantoorgedeelte in een of twee bouwvolumes, met zorg vormgegeven, gevels van de hallen die in zone 1 zichtbaar zijn geleden, in- uitkragen of met accenten bijzonder maken.
parkeren in groene koffers*



donker hekwerk, eventueel gecombineerd met haag



reclamezuil



Referenties openbare ruimte en kavels zone 1



de parallelweg langs de A 28



natuurlijk oevers met solitaire bomen

kantoortuinen



Referenties ambitieniveau architectuur zone 1



Referenties ambitieniveau architectuur zone 1



Referenties ambitieniveau architectuur zone 1



Referenties ambitieniveau architectuur zone 1



Referenties ambitieniveau architectuur zone 1



zone 2 de centrale as



Ambitieomschrijving zone 2

Dit gebied vormt de hoofdentree van het bedrijventerrein De Flier en speelt een belangrijke rol in de representativiteit van het bedrijventerrein.

Ambitie openbare ruimte:

De centrale as vormt het hart van het bedrijventerrein en is de hoofdentree van het bedrijventerrein De Flier. Door de gescheiden rijbanen, met daartussen een natuurlijke watergang geflankeerd door grasbermen en bomen, is een royaal groen profiel gemaakt, dat recht doet aan de importantie van de hoofdentree. De rijbanen worden uitge-

voerd in asphalt, met trottoirs van asphalt, die voorzien zijn van een lichte slijtlaag. Een bomenlaan complementeert het beeld.

Eisen openbare ruimte:

Uniform type verlichtingsmast met donkere kleurstelling met LED verlichting. Een watergang is gesitueerd in het midden van de hoofdas. De hoofdas wordt een bomenlaan.

Ambitie architectuur:

Een goed vormgegeven voorgevel voor het kantoorgedeelte en voor de bedrijfshallen een verzorgde uitstraling met oog voor details op de hoeken. Nestkastjes in de architectuur geven de natuur een kans om



impressie van de hoofdas

ook op bedrijfsterrein een habitat te maken.

Eisen architectuur:

De frontgevel, de naar de as gekeerde zijde, heeft bij voorkeur een kantoorfunctie/kantinefunctie of een showroomfunctie. Het gebouw kan ook een bedrijfshal zijn of een deel daarvan.

De bedrijfsgevels langs deze weg zijn dan met zorg uitgewerkt en hebben deels een representatief voorkomen. De bedrijfshallen langs de hoofdontsluiting liggen enigszins achter het kantoorhoudend gedeelte.

Ambitie kavels :

Aansluitend op het groene profiel is een kwalitatief goed vormgegeven voorruimte van belang voor de beeldkwaliteit en de samenhang.

Deze voorruimte is in principe niet bedoeld voor parkeren, dat gebeurt zoveel mogelijk naast of achter de bouwmassa.

Een groene haag langs het trottoir vergroot de samenhang met de openbare ruimte en maskeert eventueel bezoekersparkeren aan de voorzijde

Een object/kunstwerk in de tuin in combinatie met een eenvoudige reclamezuil of een zuil met naamsaanduiding geeft cachet aan het bedrijf. Uitgangspunt is dat het parkeren hier niet overheerst en opslag op de kavel niet zichtbaar is.

Eisen kavels:

Een groene voorruimte voor het pand, met een haag langs het trottoir. Donkerkleurige hekwerken achter het tuingedeelte.

Indien de kavel een achterontsluiting heeft, dan geen uit/inrit aan de voorzijde van de kavel. Maximaal twee uitritten per kavel, indien mogelijk gecombineerd met naaastgelegen kavel.

Een eenvoudige reclamezuil per kavel of een naam in losse letters op het gebouw is toegestaan. Dakreclame en lichtbakken zijn echter niet toegestaan. Eventueel parkeren aan de voorzijde in het groen ingekaderd.

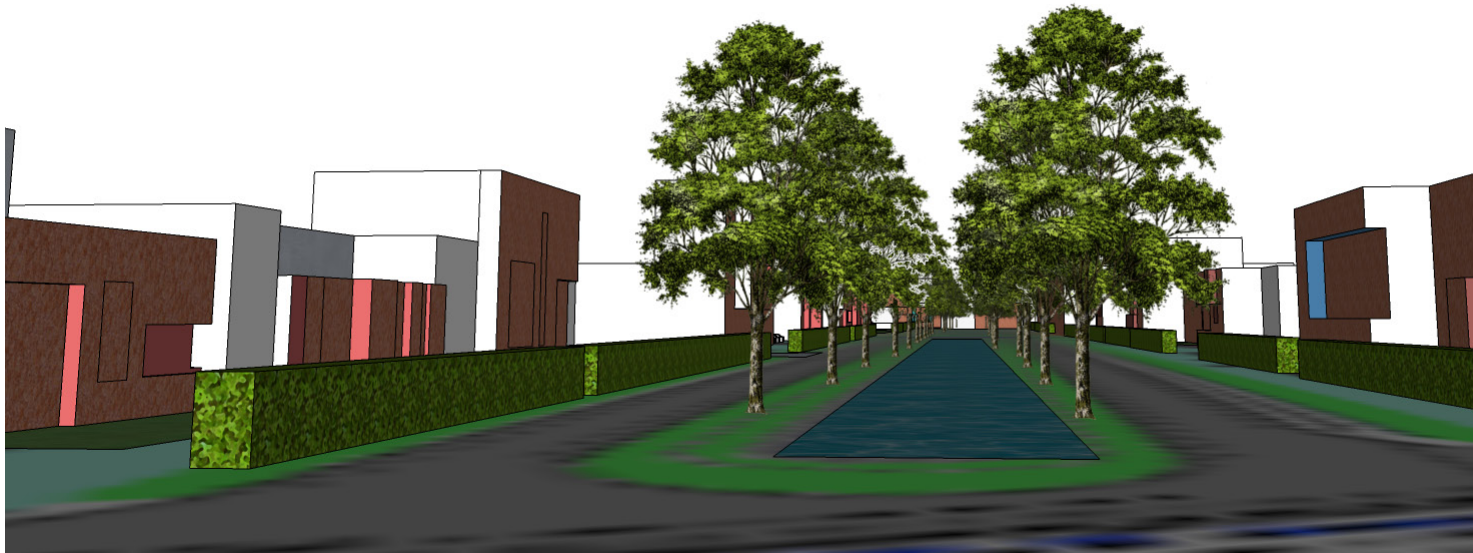


voorgevel bepaald het beeld, parkeren in groene koffers



Referenties ambitieniveau kavels en openbare ruimte zone 2

mogelijkheid benutten om ook hier vogels een goede kans te geven



hekwerken, reclame en tuinen

Referenties ambitieniveau architectuur zone 2



Referenties ambitieniveau architectuur zone 2



de frontgevel als gezichtsbepaler

zone 3 het overige bedrijfsterrein

noord

A 28

zuid



Ambitieomschrijving zone 3

Het overblijvende deel van het bedrijventerrein krijgt voornamelijk een invulling met bedrijfsgebouwen in de vorm van bedrijfshallen, vries- en koelhuizen, ruimte voor opslag, logistieke afhandeling en andere min of meer industriële gebouwen. De kantoorfunctie zal in deze zone minder dominant aanwezig zijn en vaker geïntegreerd in het hoofdbouwvolume.

Door deze gebouwen nog voldoende kwaliteit mee te geven, zodat deze zone toch verzorgd overkomt, zijn er veel mogelijkheden om de steriliteit van lange wanden van grote hallen te doorbreken, door gebruik te maken van materiaalverschillen, kleurtoepassingen, in- en uitkragingen en verzorgde reclame-uitingen.

Het kleurgebruik in deze zone is terughoudend. Geen felle contrasterende en goedkoop ogende kleuren. Langs de oostzijde is een donkere kleur van de hal aan te bevelen.

In deze zone dient zichtbare buitenopslag aan de voorzijde voorkomen te worden. Dit stelt wat eisen aan de afscherming van de kavel met groen aan de voorzijde. Dit kan met parkeren worden gecombineerd.

Ambitie openbare ruimte:

De openbare ruimte is het bindmiddel om een verzorgd uiterlijk aan deze zone te geven. Het uit te geven terrein grenst in het algemeen aan de trottoirs. Langs de oostkant wordt het terrein afgeschermd met een aarden wal. Op de aarden wal worden struiken en bomen geplant die het terrein afschermen vanuit het agrarisch gebied, met daarin een fietsontsluiting van Nijkerk naar het zuiden.

De wegen worden uitgevoerd in asfalt en eveneens wordt, net als op het gehele terrein, de trottoirs uitgevoerd in asfalt met een strooilaagje. Indien nodig wordt een molgoot toegepast. Het parkeren in de openbare ruimte is niet wenselijk en dient op eigen terrein plaats te vinden.

Eisen openbare ruimte:

Er dient een helder onderscheid tussen privé en openbaar aan de voorzijde te worden ontworpen. De verlichting met uniform donker armatuur, met LED verlichting, sluit aan bij de eisen van de rest van het terrein.

Ambitie architectuur:

Geen kappen maar eenvoudige bouwvolumes die in evenwicht zijn met elkaar. Aandacht voor accenten in grote volumes aan de straatzijde. De kleurstelling langs de houtwal zo veel mogelijk in groene tinten. Aandacht voor nestkastjes die in de architectuur zijn verwerkt.

Eisen architectuur:

Lange wanden onderbreken door een zekere mate van geleding in kleur en of materiaal, door een inkraging of uitkraging.

Oriëntatie van de entree van het gebouw op de openbare weg.

Een bouwvolume met gedeeltelijk een hoger accent is mogelijk. Dit dan als specifiek accent vormgeven.

Ambitie kavels:

Indien aan de voorzijde een hekwerk nodig is, dan geeft een donkere kleurstelling die aansluit op de hekwerken in het gehele gebied, het mooiste beeld. Daar waar mogelijk wordt in de groenstrook een haag geplant met daarin een enkele boom. Aan de voorzijde mag geparkeerd worden, mits groen ingekaderd en dit overzichtelijk en helder wordt ontworpen. Inritten zijn bij voorkeur gecombineerd met naastgelegen kavels. de breedte van de inritten zo beperkt als mogelijk houden.

Eisen kavels:

Geen opslag voor de voorgevelrooilijn.

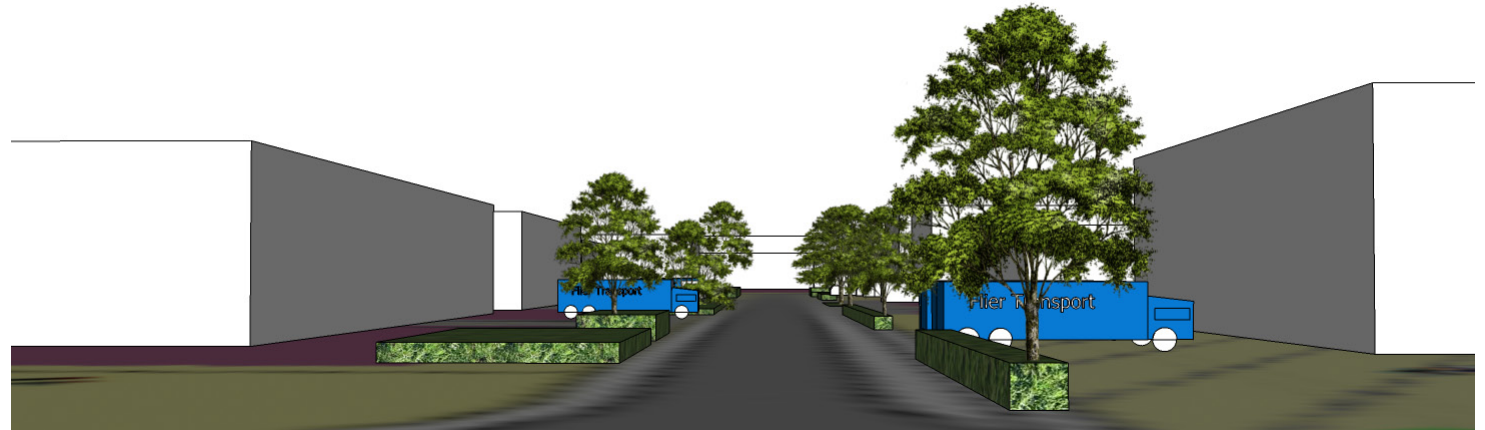
Een reclamezuil per bedrijf.

Parkeren groen ingekaderd voor de voorgevelrooilijn.



Referenties ambitieniveau openbare ruimte en kavels zone 3

Het profiel van de overige wegen bestaat uit een rijbaan met aan weerszijden een molgoot en aan weerszijden een voetgangersstrook. Daar waar mogelijk kan een boom geplant worden en/of een haag worden toegepast in de groenstrook naast het trottoir.



De oostkant van het terrein wordt door een houtwal afgeschermd van het agrarisch gebied. De gebouwen vallen minder op door de kleurstelling

Referenties ambitieniveau openbare ruimte en kavels zone 3



donkere hekwerken conform het gehele bedrijventerrein

haag langs trottoir



profiel weg zone 3

Referenties ambitieniveau architectuur zone 3



onderbreking door toepassing andere materialen (eventueel voorzetgevelstuk)



een bouwvolume, uitkragingen, kleur- en/of materiaalverschil, entree georiënteerd op de openbare weg

Referenties ambitieniveau architectuur zone 3



inkraging van een groot volume, enkele gevelonderbrekingen.



inkraging of uitkraging van het kantoorgedeelte, kleurgebruik op lange gevels. Bedrijf georiënteerd op de openbare weg



Referenties ambitieniveau architectuur zone 3



verspringing van volumes en materiaalverschil



expressieve gevel met geaccentueerde entree georiënteerd op de openbare weg.



twee bouwvolumes



Kleuraccenten groot bouwvolume, plint met materiaal verschil, in-of uitkragingen

Referenties ambitieniveau architectuur zone 3



Referenties ambitieniveau architectuur zone 3

entreepartij als accent



eenvoudig utilitair



detaillering en accenten van grote bouwvolumes

Referenties ambitieniveau architectuur zone 3



geen superarchitectuur, maar functioneel verzorgd met ingetogen kleurstelling en oog voor details

geen gebouwen met dakhellingen, kappen, schijnkappen of felle kleuren



nee



4 Colofon

Aan dit beeldkwaliteitplan werkten mee:

Projectgroep uitgifteteam: Erik Praas, Thea Kraaij, Geert de Bruin, Elzo Baas, Remco van Eeuwen, Jos Eekhuis en Dirk Post en Gerhard Smit, stedenbouwkundige.

Tekstredactie: Desiree Wisselo