




BEELDKWALITEITSPAN

April 2011

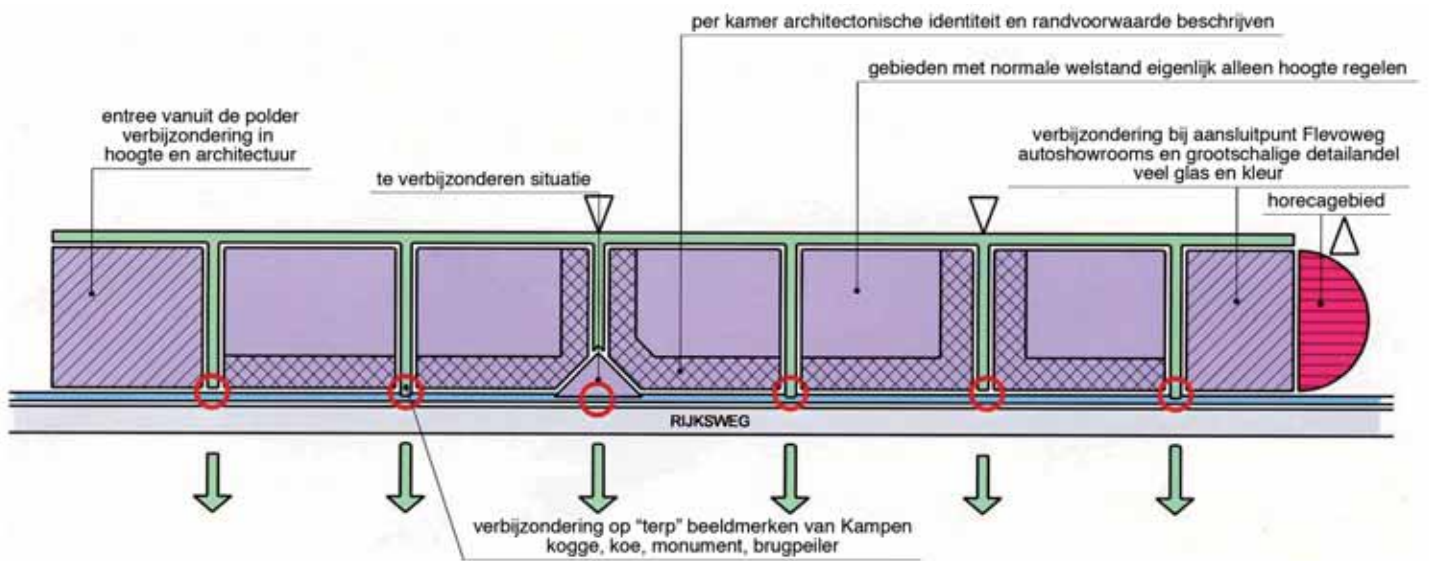
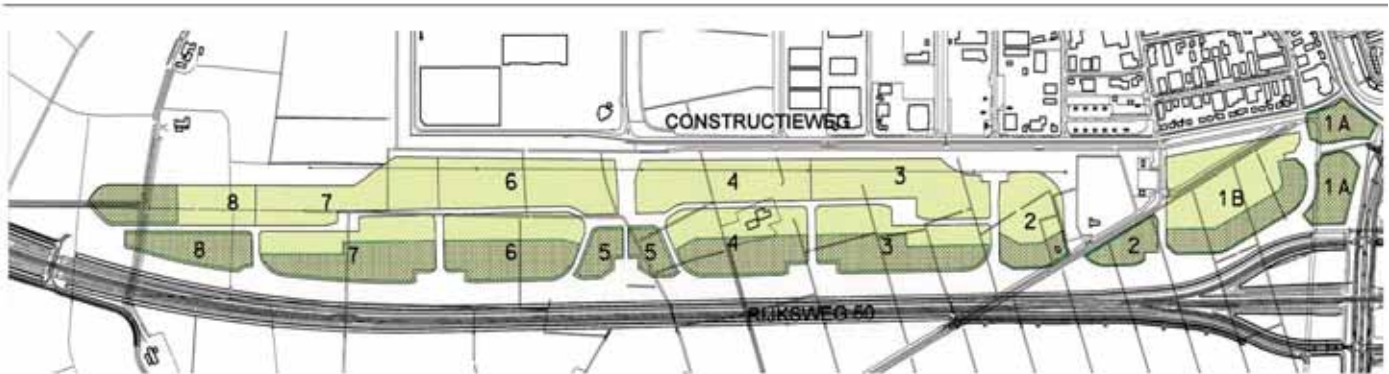
Stedebouwkundig adviesbureau
Witpaard – partners 

Govert Flinckstraat 31 - Postbus 1158 - 8001 BD Zwolle - T (038) 421 68 00 - F (038) 421 07 37 - info@witpaard.nl



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	5
1.1. Algemeen	1
1.2. De "kamers"	1
1.3. Richtlijnen voor de kavel en bebouwing	1
1.4. Procedure	1
Gebied 3 en 4	6
Gebied 5 Accent langs Rijksweg 50	10
Gebied 6 en 7	14
Gebied 8 De kop aan de IJssel	18
Procedure welstandsbeoordeling	23





INLEIDING

1.1. Algemeen

Het bedrijvenpark langs de verlenging van Rijksweg 50 vormt het nieuwe aanzicht van Kampen voor de automobilist die uit de Noordoostpolder of uit de richting Zwolle komt.

Zowel de stad als de bedrijven die zich hier vestigen hebben belang bij een fraaie aanblik, die bij de passant op het netvlies blijft hangen. Deze aanblik kan alleen worden bereikt wanneer gezamenlijk wordt gewerkt aan de kwaliteit van omgeving en bebouwing.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen gegeven die als leidraad voor ondernemers en hun ontwerpers dienen om die beoogde kwaliteit te behalen. Daarnaast fungeren deze richtlijnen als welstandsbeleid voor dit gebied en daarmee als criteria waarop de welstandscommissie haar beoordeling zal baseren.

1.2. De "kamers"

Het ruimtelijke basisidee van het beeldkwaliteitsplan is de indeling van het gebied in "kamers". Door deze indeling wordt de lengte van het bedrijventerrein geordend en ontstaan overzichtelijke gebieden die een eigen uitstraling krijgen. Bij een uitbreiding van het bedrijventerrein in de toekomst aan de overzijde van Rijksweg 50 kan dit concept doorgezet worden. De kamers worden gescheiden door een groenzone.

Dit ruimtelijke basisidee heeft geleid tot een indeling van het bedrijvenpark in 8 gebieden. Aan de bebouwing langs de Rijksweg 50 worden hogere eisen gesteld dan aan de bebouwing daarachter. Langs de Rijksweg 50 komt een groenzone met daarachter een representatieve zone. In die zone worden zwaardere eisen aan architectuur en inrichting van het terrein gesteld.

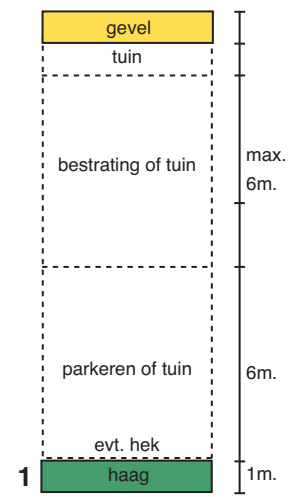
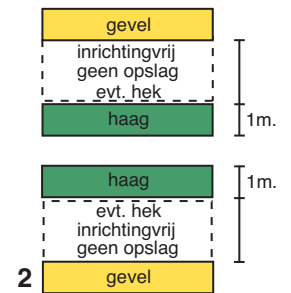
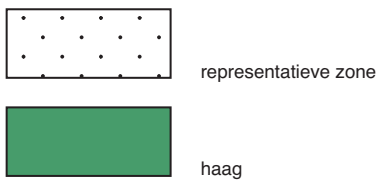
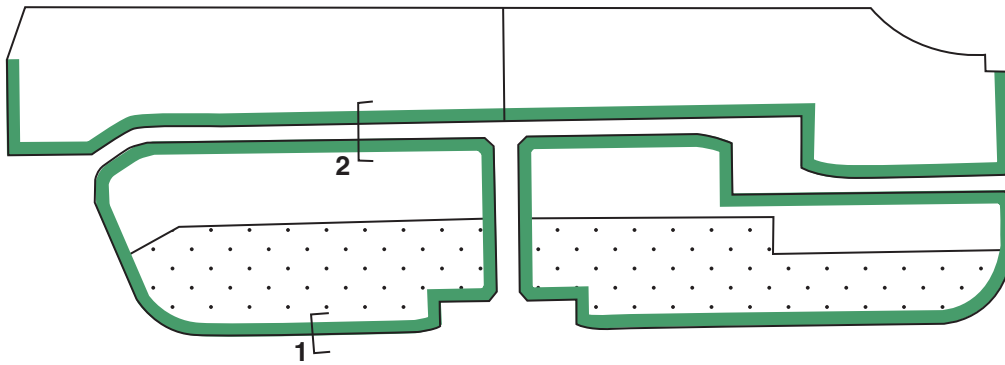
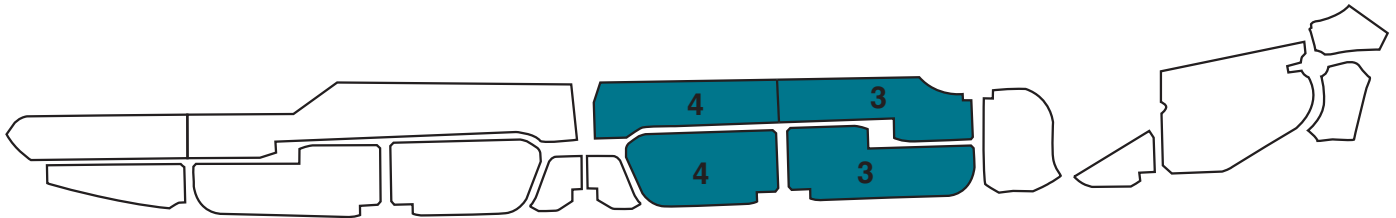
1.3. Richtlijnen voor de kavel en bebouwing

Hierna volgen de richtlijnen voor het gebied waar u gaat bouwen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen richtlijnen voor de inrichting van de kavel en richtlijnen voor de architectuur. Beide soorten richtlijnen worden toegelicht met tekeningen en sfeerbeelden. Deze sfeerbeelden moeten (met name voor het architectuurdeel) niet te letterlijk opgevat worden. Het is niet de bedoeling dat de getoonde gebouwen nagebouwd worden. De sfeerbeelden zijn bedoeld als voorbeeld en indicatie van de beoogde architectuur.

1.4. Procedure

Bouwplannen voor het bedrijvenpark worden eerst in de vorm van een schetsplan beoordeeld door gemeente en welstandscommissie. Na deze beoordeling kan een definitief plan worden uitgewerkt.

GEBIED 3 EN 4



1 kavelgrens



INRICHTING VAN DE KAVEL

Inrichtingsplan

Bij indiening van het schetsontwerp een inrichtingsplan voor de kavel meeleveren (inclusief groenontwerp).

Inrit / uitrit

Maximaal één gecombineerde in/uitrit van maximaal 10 meter breedte per kavel; de haag wordt dan maximaal 10 meter onderbroken. Bij kavels groter dan 3.000 meter is een 2^e in/uitrit van maximaal 5 meter toegestaan.

Erfafscheidingen

Direct achter de voorste kavelgrens een haag van 1 meter hoog aanbrengen (zie tekening); als er een hekwerk wordt geplaatst achter de haag dan een zwart spijlenhek zoals Heras Atlas of Pegasus dan wel gelijkwaardig. Voor de kavels langs de Rijksweg 50: erfafscheiding hoger dan 1 meter niet voor de voorgevel. Voor de overige kavels: niet hoger dan 2 meter.

Parkeren

Op eigen erf of in overleg op elkaars erf, zie tekening.

Opslag

Niet voor de voorgevel, niet zichtbaar vanaf de Rijksweg 50 en aan de zijde van de Constructieweg geen opslag hoger dan 1 meter in het zicht.

SFEERBEELDEN GEBIED 3 EN 4



Sfeerbeelden zijn een indicatie van de gewenste architectonische kwaliteit.



ARCHITECTUUR

Architectuur in de representatieve zone

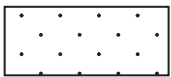
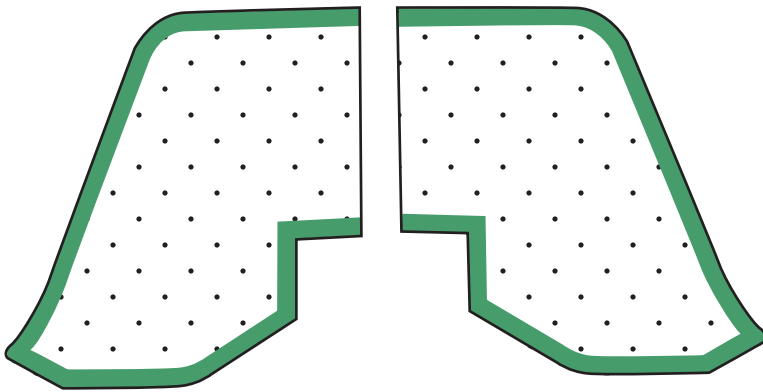
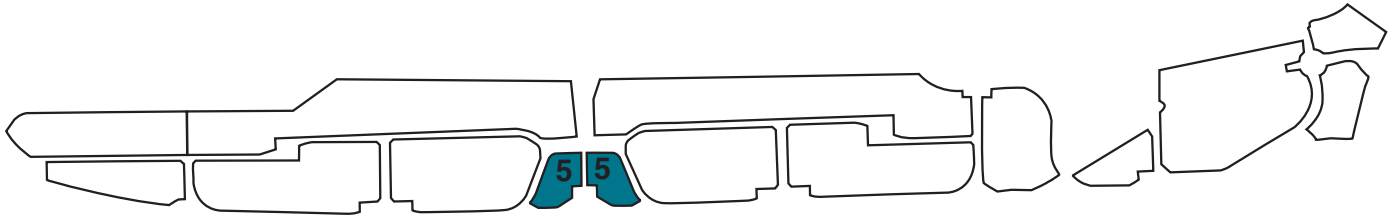
- **Situering**
Richting Rijksweg 50 representatieve gevels.
- **Kwaliteit / uitstraling**
Modern, zakelijk; afgestemd op de grote schaal van de omgeving.
- **Gevels**
Geen gesloten gevels; interessante vormgeving door plastic, gevelindeling, detaillering; geen dockshelters aan de Rijksweg 50.
- **Materiaalgebruik**
Divers.
- **Kleurgebruik**
Van rood tot terra, eventueel in combinatie met donkere kleuraccenten.
- **Reclame**
Op de gevels, niet op het dak(rand), maximum hoogte 1.20 meter, maximaal de helft van de gevelbreedte; op het erf maximaal 1 reclamebord van maximaal 2 meter hoog en 1 meter breed.

Architectuur in de rest van het gebied

- **Situering**
Eventuele representatieve zijde gericht naar de openbare ruimte.
- **Kwaliteit / uitstraling**
De bebouwing dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Verder geldt dat de bebouwing die direct achter de bebouwing in de representatieve zone ligt in ieder geval dient te passen bij de bebouwing in de representatieve zone en het daar zorgvuldig ontworpen beeld niet mag verstoren.
- **Kleurgebruik**
Van rood tot terra, eventueel in combinatie met donkere kleuraccenten.
- **Reclame**
Op de gevels, niet op het dak(rand), maximum hoogte 1.20 meter, maximaal de helft van de gevelbreedte, geen kleur of lichtstroken; op het erf maximaal 1 reclamebord van maximaal 2 meter hoog en 1 meter breed.

GEBIED 5

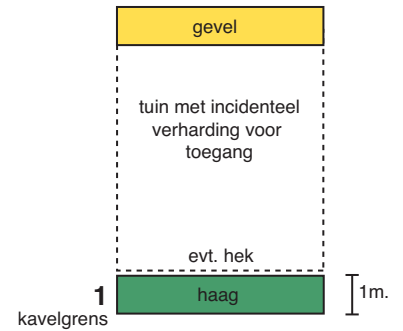
ACCENT LANGS RIJKSWEG 50



representatieve zone



haag





INRICHTING VAN DE KAVEL

Inrichtingsplan

Bij indiening van het schetsontwerp een inrichtingsplan voor de kavel meeleveren (inclusief groenontwerp).

Inrit / uitrit

Maximaal één gecombineerde in/uitrit van maximaal 10 meter breedte per kavel; de haag wordt dan maximaal 10 meter onderbroken. Bij kavels groter dan 3.000 meter is een 2^e in/uitrit van maximaal 5 meter toegestaan.

Erfafscheidingen

Direct achter de voorste kavelgrens een haag van 1 meter hoog aanbrengen (zie tekening); als er een hekwerk wordt geplaatst achter de haag dan een zwart spijlenhek zoals Heras Atlas of Pegasus dan wel gelijkwaardig. Voor de kavels langs de Rijksweg 50: erfafscheiding hoger dan 1 meter niet voor de voorgevel. Voor de overige kavels: niet hoger dan 2 meter.

Parkeren

Inpandig, dan wel aan de noordzijde van het pand zodat het niet zichtbaar is vanaf de Rijksweg 50.

Opslag

Inpandig.

Geen auto's voor de verkoop vóór de voorgevels en voor de gevels aan de zijde van Rijksweg 50.

SFEERBEELDEN GEBIED 5



Sfeerbeelden zijn een indicatie van de gewenste architectonische kwaliteit.



ARCHITECTUUR

- **Situering**

Alzijdig georiënteerd, met representatieve uitstraling.

- **Kwaliteit / uitstraling**

Hoogteaccent, markante baksteenarchitectuur.

- **Gevels**

Robuuste massa's, gevelopeningen als gaten in de gevel.

- **Materiaalgebruik**

Traditionele natuurlijke materialen: baksteen, hout; eventueel accenten met glasgevels.

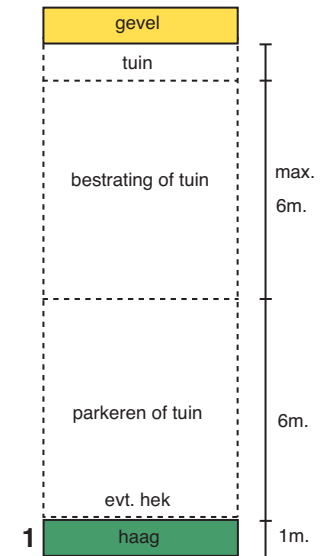
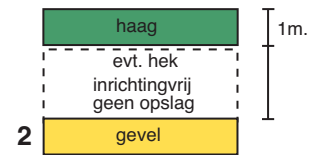
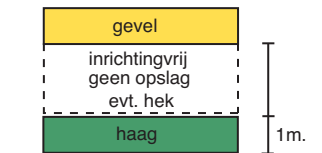
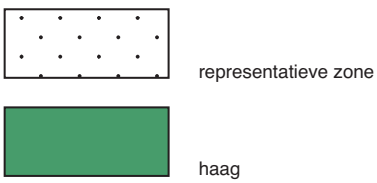
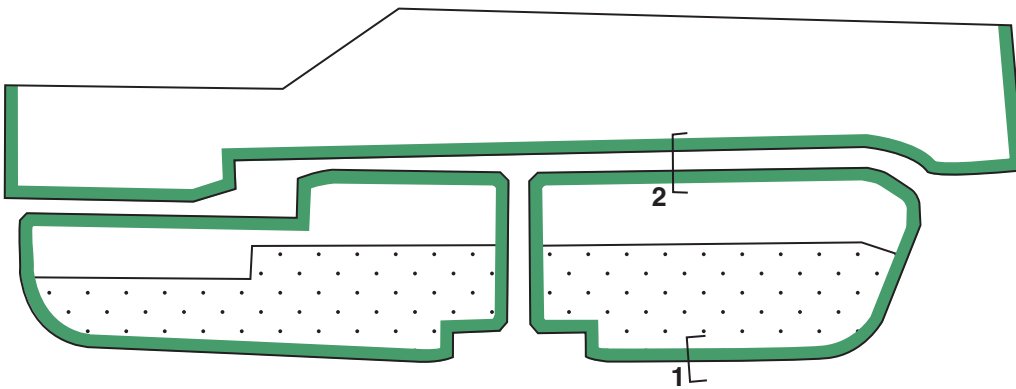
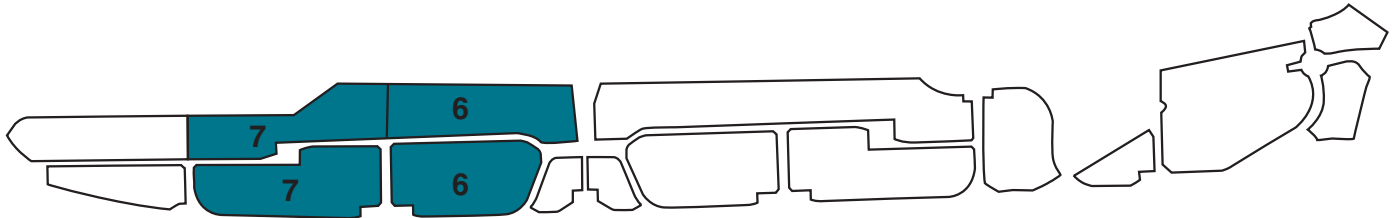
- **Kleurgebruik**

Lichte kleuren baksteen: wit, crème of lichtgeel, met eventueel donkere accenten.

- **Reclame**

Op de gevels, niet op het dak(rand), maximum hoogte 1.20 meter, maximaal de helft van de gevelbreedte, geen kleur- of lichtstroken; op het erf maximaal 1 reclamebord van maximaal 2 meter hoog en 1 meter breed.

GEBIED 6 EN 7





INRICHTING VAN DE KAVEL

Inrichtingsplan

Bij indiening van het schetsontwerp een inrichtingsplan voor de kavel meeleveren (inclusief groenontwerp).

Inrit / uitrit

Maximaal één gecombineerde in/uitrit van maximaal 10 meter breedte per kavel; de haag wordt dan maximaal 10 meter onderbroken. Bij kavels groter dan 3.000 meter is een 2^e in/uitrit van maximaal 5 meter toegestaan.

Erfafscheidingen

Direct achter de voorste kavelgrens een haag van 1 meter hoog aanbrengen (zie tekening); als er een hekwerk wordt geplaatst achter de haag dan een zwart spijlenhek zoals Heras Atlas of Pegasus dan wel gelijkwaardig. Voor de kavels langs de Rijksweg 50: erfafscheiding hoger dan 1 meter niet voor de voorgevel. Voor de overige kavels: niet hoger dan 2 meter.

Parkeren

Op eigen erf of in overleg op elkaars erf, zie tekening.

Opslag

Niet voor de voorgevel en niet zichtbaar vanaf de Rijksweg 50.

Voor deelgebied 6A geldt:

Geen auto's voor de verkoop vóór de voorgevels en voor de gevels aan de zijde van Rijksweg 50.

SFEERBEELDEN GEBIED 6 EN 7



Sfeerbeelden zijn een indicatie van de gewenste architectonische kwaliteit.



ARCHITECTUUR

Architectuur in de representatieve zone

- **Situering, maat en schaal**

Richting de Rijksweg 50 representatieve gevels.

De maat en schaal van de gevels verhoudt zich tot de grote schaal van de omgeving.

- **Kwaliteit / uitstraling**

Modern, zakelijk; afgestemd op de grote schaal van de omgeving.

- **Gevels**

Geen gesloten gevels; interessante vormgeving door plastic, gevelindeling, detaillering; geen dockshelters aan de Rijksweg 50.

- **Materiaalgebruik**

Divers.

- **Kleurgebruik**

Blauwachtig: van paars tot turkoois, eventueel in combinatie met andere kleuraccenten.

- **Reclame**

Op de gevels, niet op het dak(rand), maximum hoogte 1.20 meter, maximaal de helft van de gevelbreedte; op het erf maximaal 1 reclamebord van maximaal 2 meter hoog en 1 meter breed.

Architectuur in de rest van het gebied

- **Situering**

Eventuele representatieve zijde gericht naar de openbare ruimte.

- **Kwaliteit / uitstraling**

De bebouwing dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Verder geldt dat de bebouwing die direct achter de bebouwing in de representatieve zone ligt in ieder geval dient te passen bij de bebouwing in de representatieve zone en het daar zorgvuldig ontworpen beeld niet mag verstoren.

- **Kleurgebruik**

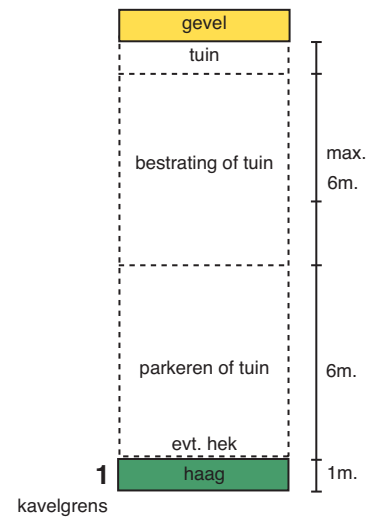
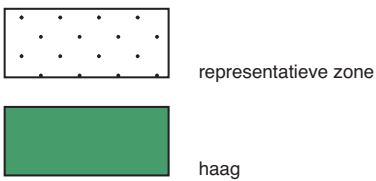
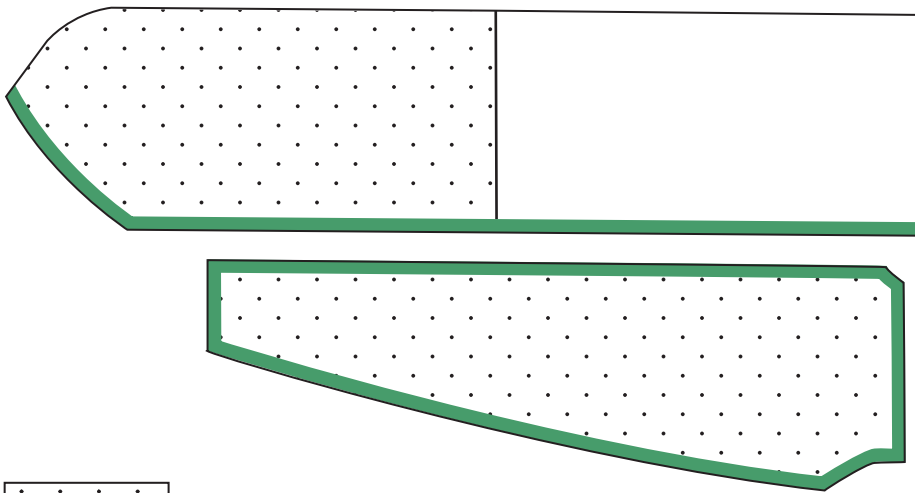
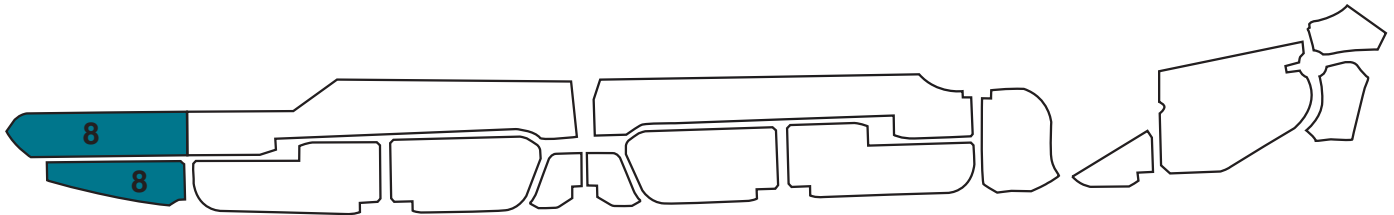
Blauwachtig: van paars tot turkoois, eventueel in combinatie met andere kleuraccenten.

- **Reclame**

Op de gevels, niet op het dak(rand), maximum hoogte 1.20 meter, maximaal de helft van de gevelbreedte, geen kleur- of lichtstroken; op het erf maximaal 1 reclamebord van maximaal 2 meter hoog en 1 meter breed.

GEBIED 8

DE KOP AAN DE IJSSEL





INRICHTING VAN DE KAVEL

Inrichtingsplan

Bij indiening van het schetsontwerp een inrichtingsplan voor de kavel meeleveren (inclusief groenontwerp).

Inrit / uitrit

Maximaal één gecombineerde in/uitrit van maximaal 10 meter breedte per kavel; de haag wordt dan maximaal 10 meter onderbroken. Bij kavels groter dan 3.000 meter is een 2^e in/uitrit van maximaal 5 meter toegestaan.

Erfafscheidingen

Direct achter de voorste kavelgrens een haag van 1 meter hoog aanbrengen (zie tekening); als er een hekwerk wordt geplaatst achter de haag dan een zwart spijlenhek zoals Heras Atlas of Pegasus dan wel gelijkwaardig. Voor de kavels langs de Rijksweg 50: erfafscheiding hoger dan 1 meter niet voor de voorgevel. Voor de overige kavels: niet hoger dan 2 meter.

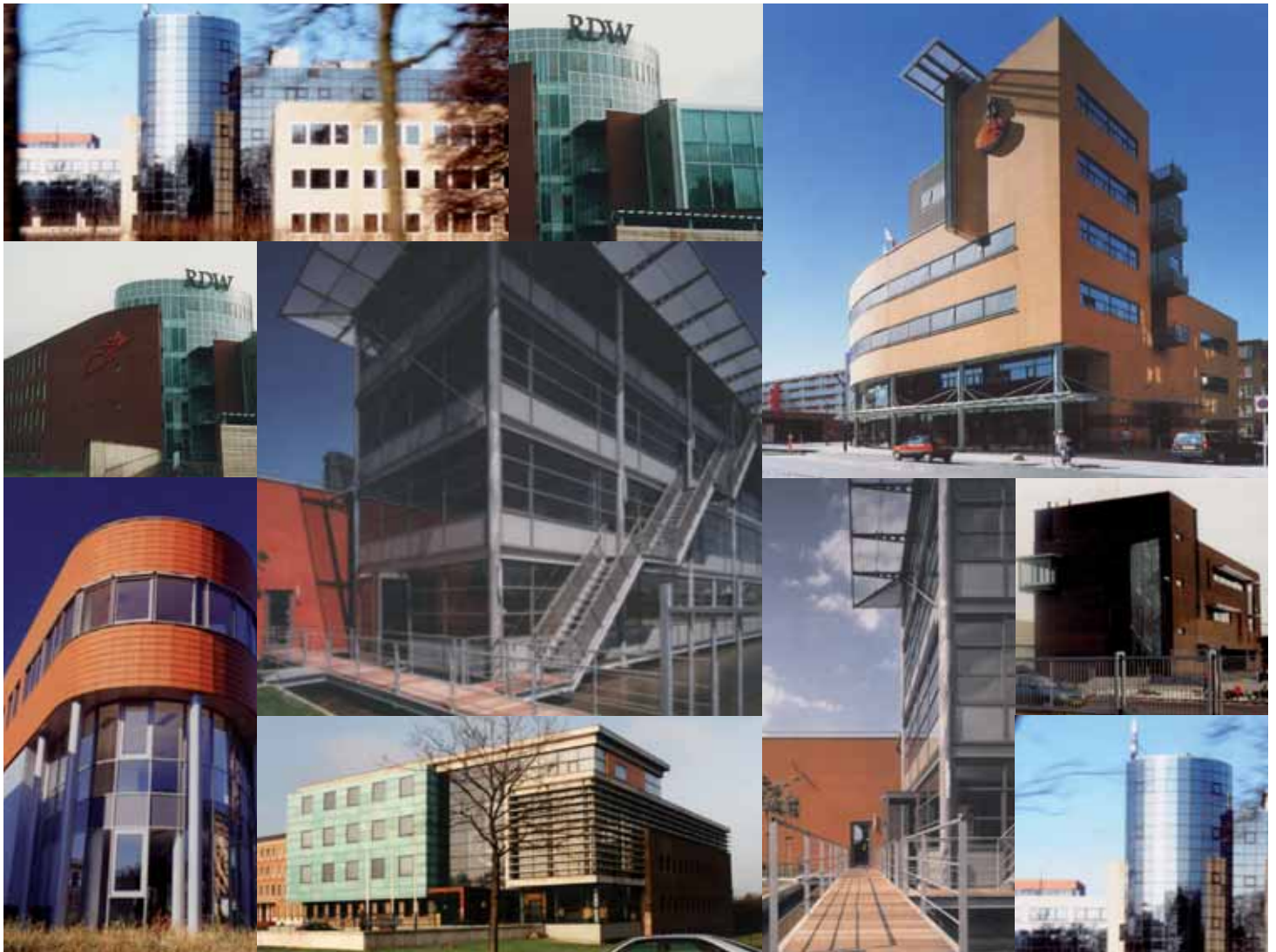
Parkeren

Op eigen erf of in overleg op elkaars erf, zie tekening.

Opslag

Niet voor de voorgevel en niet zichtbaar vanaf de Rijksweg 50

SFEERBEELDEN GEBIED 8



Sfeerbeelden zijn een indicatie van de gewenste architectonische kwaliteit.



ARCHITECTUUR

- **Situering**

Representatieve delen richten op IJssel en de Rijksweg 50; hoogteaccenten aan rand van de kavels, zodat 'Manhattan-effect' ontstaat

- **Kwaliteit / uitstraling**

Hoogteaccenten, verticaal gerichte bouwmassa, vliesgevels of robuuste volumes.

- **Gevels**

In samenhang met gekozen architectuur.

- **Materiaalgebruik**

In samenhang met gekozen architectuur.

- **Kleurgebruik**

In samenhang met gekozen architectuur.

- **Reclame**

Op de gevels, niet op het dak(rand), maximum hoogte 1.20 meter, maximaal de helft van de gevelbreedte, geen kleur- of lichtstroken; op het erf maximaal 1 reclamebord van maximaal 2 meter hoog en 1 meter breed.

PROCEDURE

WELSTANDSBEOORDELING

Om er voor zorg te dragen dat de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals deze in dit beeldkwaliteitsplan zijn omschreven, worden gerealiseerd is het van groot belang dat er een draagvlak is bij de toekomstige bouwers in het gebied. Om dat draagvlak te verkrijgen is helderheid over de gewenste kwaliteit en te volgen procedures van groot belang. Daarom in dit hoofdstuk een aantal opmerkingen over de te volgen procedure.

- er is één centraal aanspreekpunt bij de gemeente bij wie alle informatie verkregen kan worden. Dit is de accountmanager die ondersteund wordt door een serviceteam waarin verschillende disciplines van de gemeente zijn vertegenwoordigd;
- in het eerste contact wordt naast verkaveling, grondprijzen, milieuaspecten, etc., ook inzicht gegeven in de gevraagde beeldkwaliteit;
- als de bouwer dat wenst, dan kan zijn architect vooruitlopend op de ontwikkeling van een plan een verkennend gesprek hebben met de rayonarchitect van het Oversticht en een daartoe aangewezen ambtelijk medewerker van de gemeente;
- de verstrekte informatie, zowel van de rayonarchitect als alle andere relevante gegevens moet leiden tot een eerste globale schetsontwerp waaruit de architectonische uitdrukking en materialisatie moet blijken;
- dit globale schetsontwerp moet worden vastgelegd aan de welstandscommissie (of een te vormen speciaal kwaliteitsteam voor het gebied) die het plan in het bijzijn van de bouwer c.q. zijn architect beoordeelt, de behandeling leidt tot een positief advies of tot aanbevelingen die in het plan moeten worden verwerkt;
- een positief advies dat wordt omgezet in een definitief plan leidt vanzelf tot een goedkeuring van het plan;
- een aangepast plan wordt formeel afgehandeld door de rayonarchitect als het plan is aangepast aan de gemaakte op- en aanmerkingen.



Informatie

Wilt u meer weten over Bedrijvenpark Rijksweg 50, dan kunt u contact opnemen met de accountmanager van het park, telefoon (038) 33 92 664 of per e-mail info@bedrijvenparkrijksweg50.nl.

Meer informatie is ook te vinden op www.bedrijvenparkrijksweg50.nl.

Gemeente Kampen

Postbus 5009

8260 GA Kampen

Tel. (038) 33 92 999

Fax (038) 33 92 655

www.kampen.nl