

Beeldkwaliteitsplan

Bedrijventerrein Elspeterweg Uddel



Project : ontwikkeling bedrijventerrein Elspeterweg Uddel
Revisiedatum : 12-11-2021 (geurcontour)

Project : ontwikkeling bedrijventerrein Elspeterweg Uddel
Document : beeldkwaliteitsplan
Revisiedatum : 12-11-2021

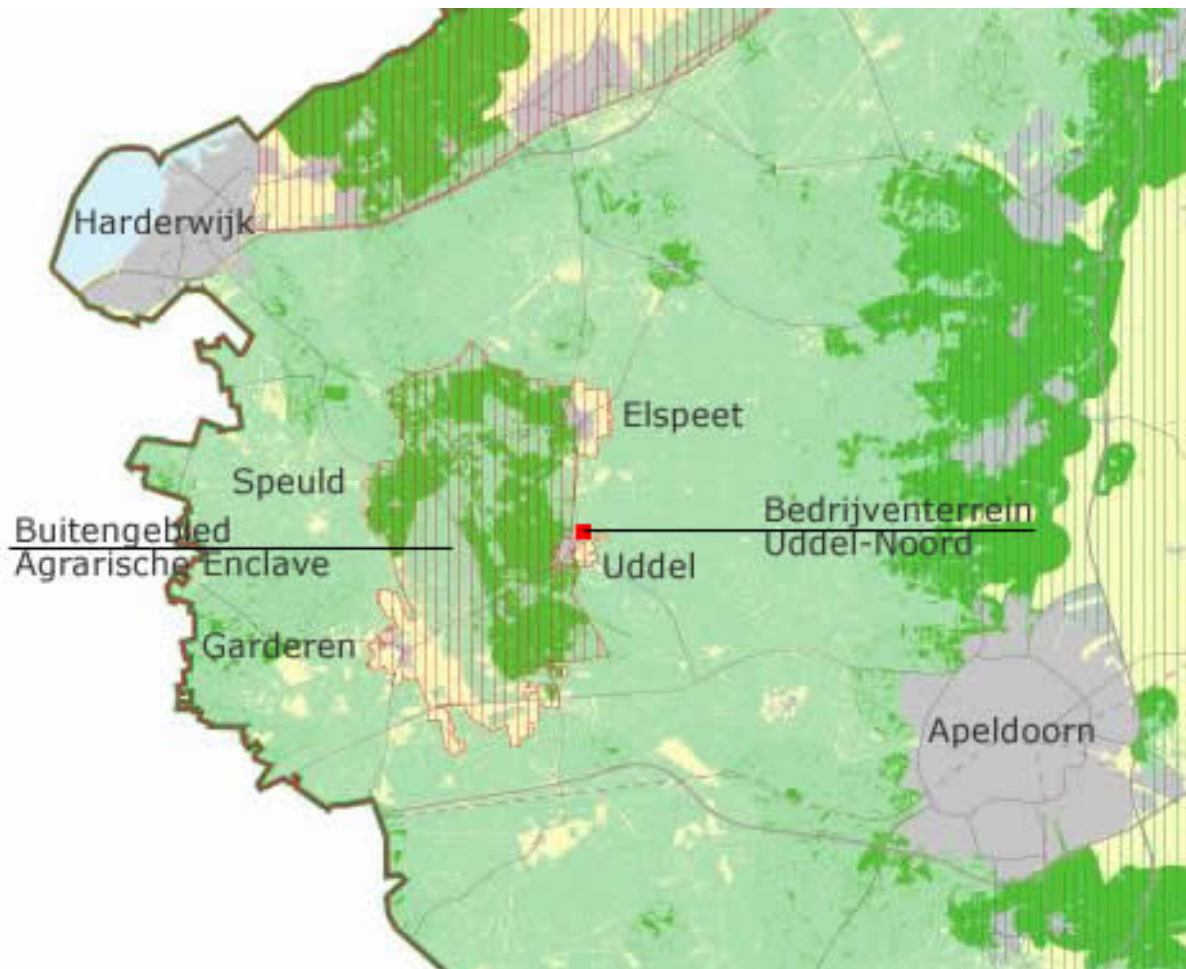
Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Welstandsbeleid	4
2.1	Welstandsbeleid	4
2.2	Concrete welstandseisen	4
3	De omgeving.....	6
3.1	Het terrein en huidige gebruik	7
3.2	Bestaande bebouwing	7
3.3	Elspeterweg	8
4	Algemene beeldkwaliteit en inpassing	9
4.1	Bedrijfscategorieën en voorwaarden	9
4.2	Landschappelijke inpassing	10
4.3	Inpassing in lintbebouwing Elspeterweg.....	11
5	Beeldkwaliteit openbare ruimte.....	12
5.1	Algemeen / ontsluiting.....	12
5.2	Parkeren	12
5.3	Bepanting	12
5.4	Openbare verlichting	13
5.5	Materiaalgebruik	13
5.6	Inritten	13
5.7	Erfafscheidingen.....	14
6	Beeldkwaliteit bebouwing binnenterrein	15
6.1	Hoogte en omvang van bebouwing	15
6.2	Rooilijnen en oriëntatie.....	15
6.3	Architectuur kavels langs Elspeterweg	15
6.4	Architectuur kavels op het bedrijventerrein	16
7	Duurzame ontwikkeling	17
7.1	Algemeen	17
7.2	Toekomst.....	17
8	8. Referentiebeelden	18
8.1	Kavels langs Elspeterweg.....	18
8.2	Bedrijfskavels op binnenterrein	19

s

1 Inleiding

Het 'bedrijventerrein Elspeterweg' is een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein als uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein, gelegen ten westen van de Elspeterweg in de kern Uddel van de gemeente Apeldoorn. Het geprojecteerde bedrijventerrein is met name bedoeld voor de vestiging van bedrijven die op hun huidige locatie gelegen zijn in het gebied waarop het bestemmingsplan "Buitengebied Agrarische Enclave (BAE)" van toepassing is, danwel voor bedrijven die qua groeimogelijkheden of milieuklasse, in de bebouwde kom van Uddel worden beperkt in hun mogelijkheden.



Het voorliggende document geeft inzicht in de stedenbouwkundige uitwerking van het bedrijventerrein.

2 Welstandsbeleid

2.1 Welstandsbeleid

De gemeente Apeldoorn heeft in 2017 haar Welstandsnota 'Aantrekkelijk Apeldoorn' vastgesteld (15 juni 2017). In deze nota wordt met betrekking tot het bedrijventerrein opgemerkt dat 'de bedrijvenstrip aan de Elspeterweg nog in ontwikkeling is en dat bouwinitiatieven in dit gebied worden getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenstrip Elspeterweg Uddel' (voorliggend beeldkwaliteitsplan vormt een uitbreiding van het genoemde beeldkwaliteitsplan).

Een aanvulling op de Welstandsnota vormt het Klein Apeldoorns dorpenkookboek. Hierin worden geen aanwijzingen gegeven voor het bedrijventerrein, maar wel voor de overgang naar de omgeving. In het bijzonder is er aandacht voor het bebouwingslint langs de Elspeterweg. De noties uit het dorpenkookboek zullen in voorliggend beeldkwaliteitsplan worden overgenomen.

Met betrekking tot het te ontwikkelen bedrijventerrein biedt ook het Dik Apeldoorns stadskookboek geen specifieke houvast. Wel is hierin een paragraaf opgenomen waarin algemene regels voor bedrijfsterreinen worden gegeven. Zo worden er aanwijzingen gegeven voor de zichtbaarheid, uitstraling, reclame, logistiek, groen, parkeren, opslag, randen en erfafscheidingen. Voorliggend beeldkwaliteitsplan bouwt hier op voort.

Het terrein waarop de ontwikkeling zal plaatsvinden ligt in een deels open agrarisch gebied aan de rand van het dorp tegen de bosrand. De (visuele) relatie van het bedrijventerrein met de omgeving moet zorgvuldig worden vormgegeven. Materiaal en kleurgebruik moeten afgestemd zijn op een rustig, het landelijk gebied respecterend beeld van de gebouwen. Dit betekent gedekte kleuren en weinig opvallende materialen; natuurlijke materialen als baksteen en hout of andere materialen in natuurlijke wat donkerder tinten.

2.2 Concrete welstandseisen

De concrete welstandseisen zoals opgenomen in de kookboeken zijn, samengevat, als volgt.

- De woningen aan de Elspeterweg voegen zich in het dorpse beeld van de lintbebouwing en de overgang naar het buitengebied. Dit betekent kleinschalige, losse bebouwing met een hoofdorïentatie (representativiteit) naar de Elspeterweg. De opzet van de bebouwing past binnen de bestaande dorpse bebouwing van Uddel qua kavelopzet en -indeling, bijgebouwen en kapvorm.
- Voor de direct achter de Elspeterweg liggende bedrijven geldt het volgende. De bedrijven laten iets zien van wat er binnen gebeurt. Dit is onderdeel van de architectuur (bijv. raam / etalage) en niet later toegevoegd middels reclame o.d.

- De overige bebouwing (verder naar het westen) is ondergeschikt. Hier dient reclame te worden mee-ontworpen.
- De gebouwen zijn allemaal rustig en schreeuwen niet om aandacht en kennen geen opsmuk.
- Logistiek en parkeren zijn opgenomen in het ontwerp en niet later toegevoegd aan het gebouw en de kavel.
- Groen vormt een nadrukkelijk onderdeel van de openbare ruimte. Met groene lijnen, kan het individuele karakter van de kavels in balans worden gebracht en de relatie met het buitengebied worden versterkt.
- Opslagruimte wordt actief mee-ontworpen: dit is mede gezichtsbepalend voor het bedrijf zelf, het bedrijfsterrein en de bezoekers.
- Hoge hekken aan de voorzijde zijn niet toegestaan. De erfafscheidingen zijn 'natuurlijk' opgenomen in het ontwerp en de kavelopzet.

3 De omgeving

De directe omgeving wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap van woningen, (agrarische) bedrijven en groen.

Het plangebied ligt ten noorden van Uddel, daar waar het dorp overgaat in landelijk gebied. Richting westen en noorden is het een landelijk gebied met agrarische gronden en bos. Richting oosten en zuiden is een meer stedelijk karakter aanwezig met wonen en bedrijven. Dit is terug te zien op onderstaande luchtfoto.



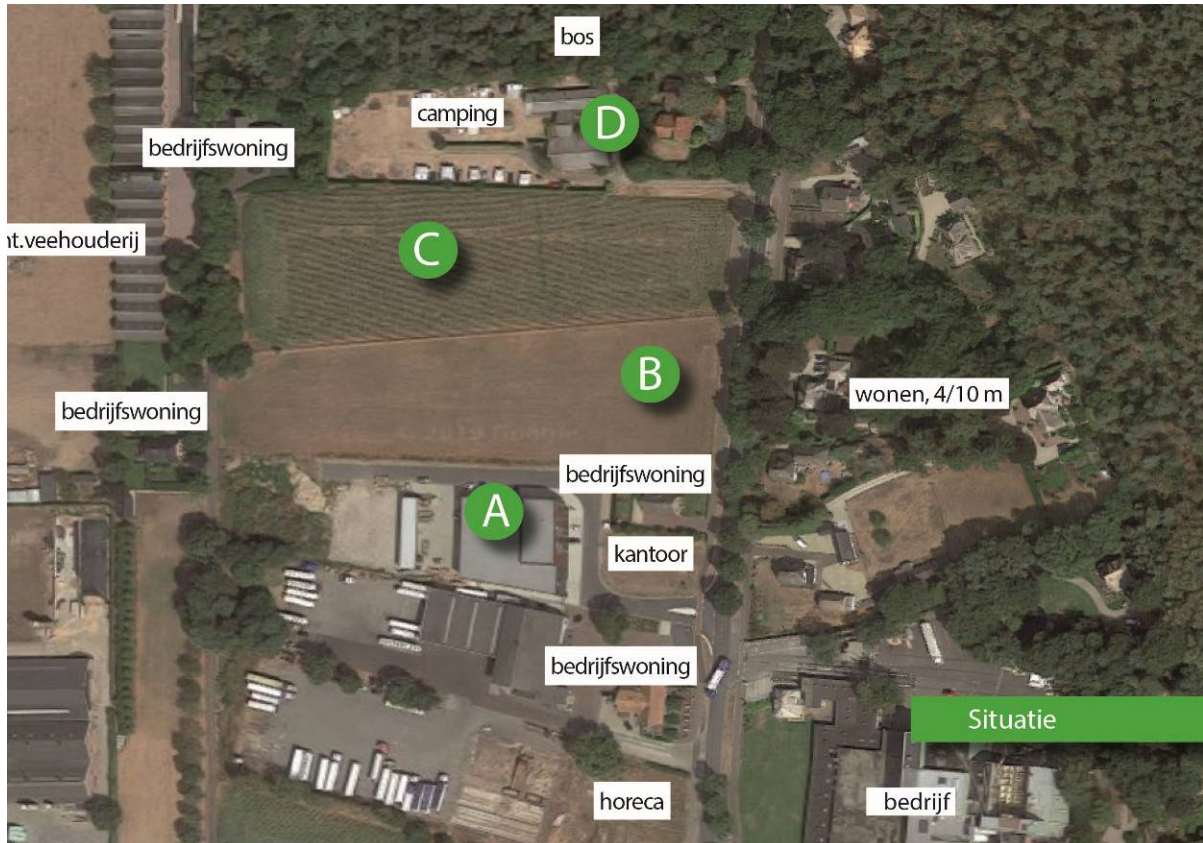
De Elspeterweg is vanouds bepalend geweest voor de bebouwingsstructuur in de omgeving. Ten oosten staan voornamelijk op de weg georiënteerde woningen en bedrijven, en ten westen meest kleinschalige (bedrijfs)woningen met wat grootschaliger (agrarische) gebouwen achter de woning, afgewisseld met open percelen.

De omgeving heeft een gemengd karakter. In de directe omgeving vind je o.a. woningen, een veevoederfabriek, een transportbedrijf, een minicamping en enkele agrarische bedrijven.

3.1 Het terrein en huidige gebruik

In de huidige situatie heeft het plangebied (B, C en D) een agrarische bestemming (B en C) en is in gebruik als landbouwgrond en een recreatieve functie (D) als camping. Over het gehele plangebied ligt een wijzigingsbevoegdheid om de functie onder voorwaarden te wijzigen in 'bedrijven'.

Deelgebied A is inmiddels ontwikkeld als bedrijventerrein. Een en ander is terug te zien op onderstaande luchtfoto.



3.2 Bestaande bebouwing

Alleen op het meest noordelijke perceel staat bebouwing. Dit is de bedrijfswoning die bij de camping hoort. Op de foto hieronder is de zien om welke woning het gaat.



3.3 Elspeterweg

De Elspeterweg maakt deel uit van de provinciale weg N310. Dit is een door de provincie Gelderland beheerde verkeersweg van circa 60 kilometer lengte. De weg loopt van de N309 bij Elburg naar de N224 nabij Oosterbeek. Feitelijk doorsnijdt de N310 de gehele Veluwe. Even ten zuiden van Nunspeet volgt een aansluiting met de A28. Vlakbij Stroe kruist de weg de A1.

De bebouwde-kom-grens van Uddel bevindt zich ongeveer ter hoogte van het plangebied. De omliggende percelen hebben meest een eigen ontsluiting op de Elspeterweg. Voor de ontsluiting van de nieuwe bedrijven zal gebruik worden gemaakt van de reeds aanwezige ontsluiting van het recent gerealiseerde bedrijventerrein direct ten zuiden van het plangebied.

Langs de Elspeterweg ligt aan beide zijden een vrijliggend fietspad; voetpaden zijn niet aanwezig.

Op circa 200 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich in beide richtingen een bushalte.



4 Algemene beeldkwaliteit en inpassing

4.1 Bedrijfscategorieën en voorwaarden

Binnen de wijzigingsbevoegdheid (is gelijk aan het plangebied) worden bedrijven toegestaan tot en met de maximale bedrijfs categorie 3.2. Er geldt een zonering die afhankelijk is van de omliggende woonbebouwing. Zie onderstaande afbeelding.

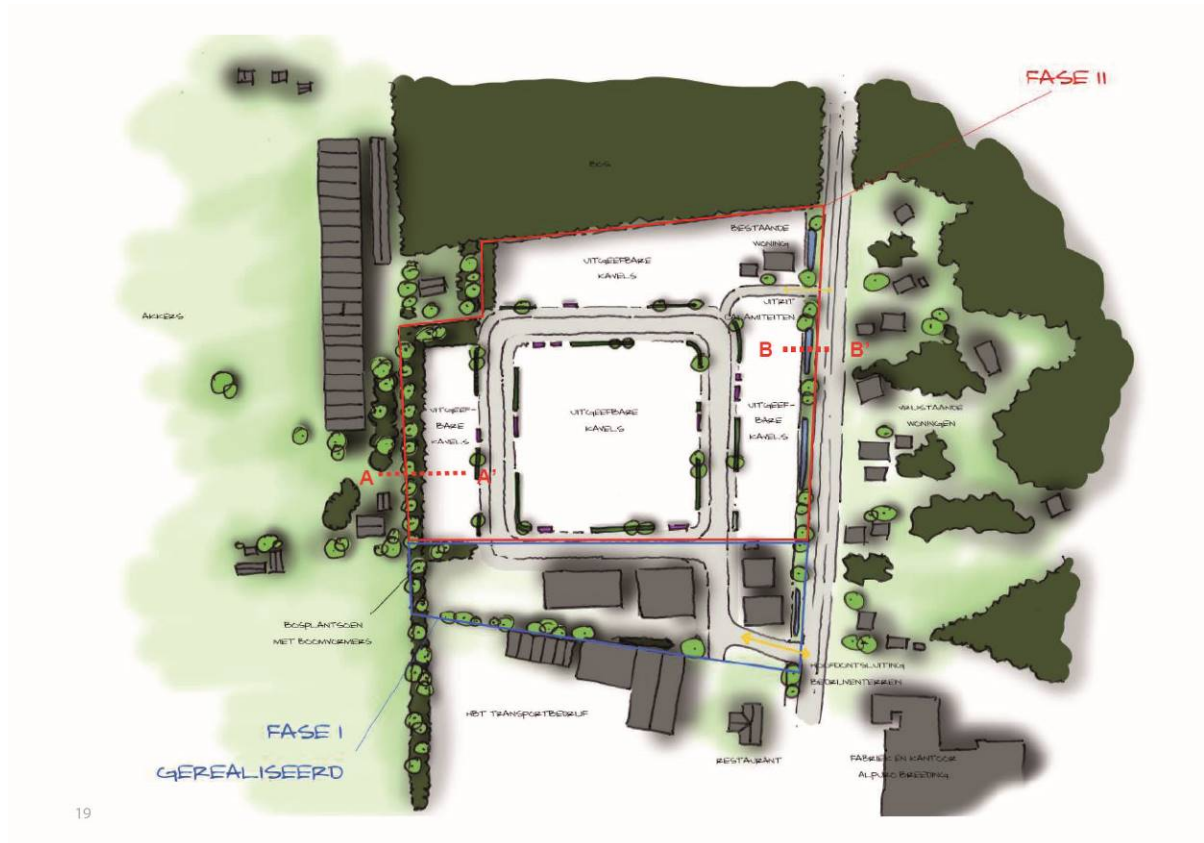


Daarnaast gelden er de volgende voorwaarden:

1. de bebouwing is 'kleinschalig': max. 3.500 m² BVO per bedrijf;
2. de eerstelijnsbebouwing langs de Elspeterweg (in de zone met bedrijfs categorie 3.1) is los van karakter en dusdanig kleinschalig dat deze bebouwing zich voegt in het dorpse karakter en het lint, zoals opgenomen in het Kookboek;
3. de hoogte is gezoneerd: 4 m goot / 8 m nok langs de Elspeterweg, 11 m middendeel en 8 m aan de westzijde (in zone met bedrijfs categorie 3.1);
4. geen hinderlijke of gevaarlijke bedrijven (geluid, gevaarlijke stoffen);
5. bebouwingspercentage algemeen: maximaal 70%;
6. onderlinge afstand minimaal 5 m;
7. hemelwaterberging / compensatie verharding;
8. parkeren op eigen terrein, conform de geldende parkeernormen;
9. rekening houden met richtafstanden tot geurgevoelige objecten;
10. groene zone aan de Elspeterweg (en aan westzijde bedrijventerrein).

4.2 Landschappelijke inpassing

In de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan is vastgelegd dat de uitbreiding een redelijke inpassing van een en ander in het landschap moet hebben, al of niet met behulp van opgaande beplanting. Dit zal in het nieuwe bestemmingsplan voor bedrijventerrein Elspeterweg worden overgenomen. Het reeds gerealiseerde bedrijventerrein dient hierbij als voorbeeld.



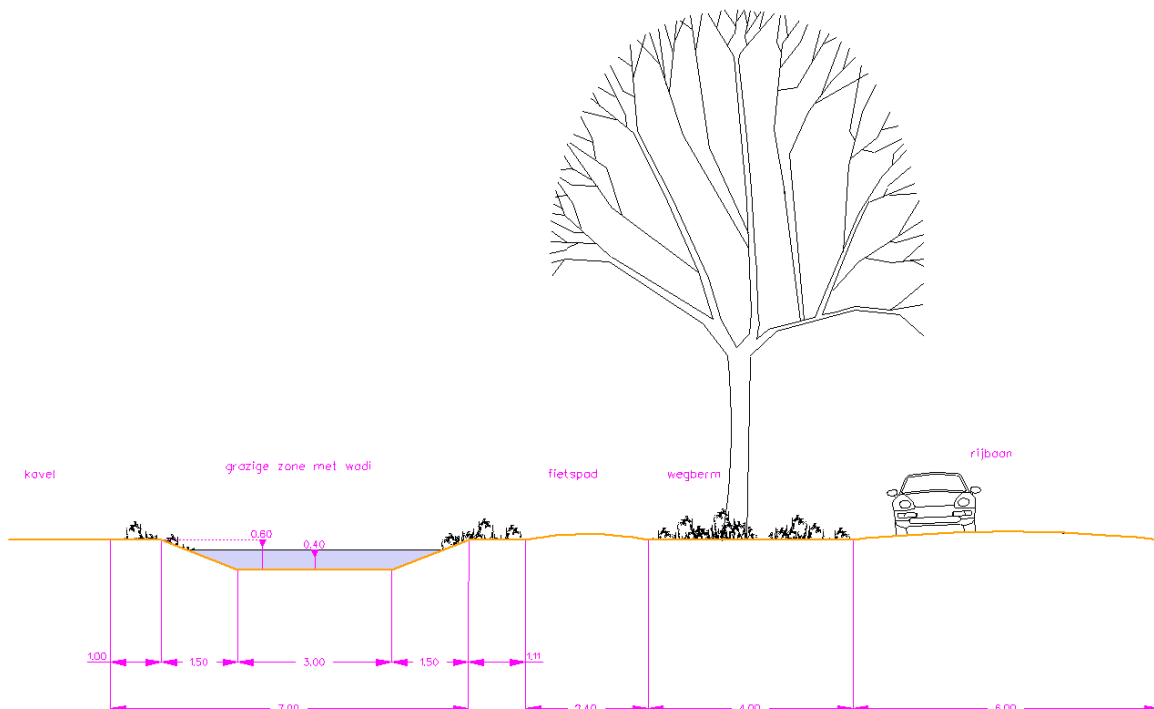
Langs de westgrens komt een brede groenstrook met opgaande beplanting vanaf de kavelgrens. In deze groenstrook is een keerwand opgenomen ten behoeve van geluidswering naar de achterliggende bedrijfswoningen (zie ook p. 5.4 voor een profiel). Aan de oostzijde komt een groenstrook, waarin tevens de waterberging (wadi) voor de opvang van hemelwater wordt opgenomen.

De zuidelijke kavelgrens vormt het reeds bestaande bedrijfsterrein, dat wordt samengesmeed met het in ontwikkeling zijnde terrein. De noordelijke grens wordt gevormd door het bestaande bosperceel ten noorden van het plangebied. Dit perceel is ook in eigendom van de betrokken grondeigenaren voor onderhavige ontwikkeling. Deze zone is reeds voorzien van dichte, lage beplanting. Dit zal in de toekomst zo blijven.

4.3 Inpassing in lintbebouwing Elspeterweg

Langs de Elspeterweg is de hoogte van de bebouwing beperkt tot 4 meter goothoogte en 8 meter nokhoogte. Hiermee voegt deze bebouwing zich in het bestaande lint. Behalve de hoogte speelt ook de korrelgrootte een belangrijke rol. Daarom is de maximale frontbreedte 20 meter en onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen 10 meter (evt. 2 x 5 meter of 0 meter bij 2/1 kap). Bij het toepassen van een frontbreedte van meer dan 10 meter dient het pand visueel te worden geparceleerd. Hierdoor ontstaat het beeld van 'losse' bebouwing. De inrichting van het terreindeel dat zich oriënteert op de Elspeterweg is groen van karakter.

Langs de Elspeterweg komt een groenstrook met eventueel lage begroeiing. In deze strook is tevens een wadi voorzien voor de infiltratie van neerslag op de kavels en dakvlakken. De kavel langs de Elspeterweg wordt afgesloten met een lage haag. E.e.a. is terug te zien in onderstaande figuur.



5 Beeldkwaliteit openbare ruimte

5.1 Algemeen / ontsluiting

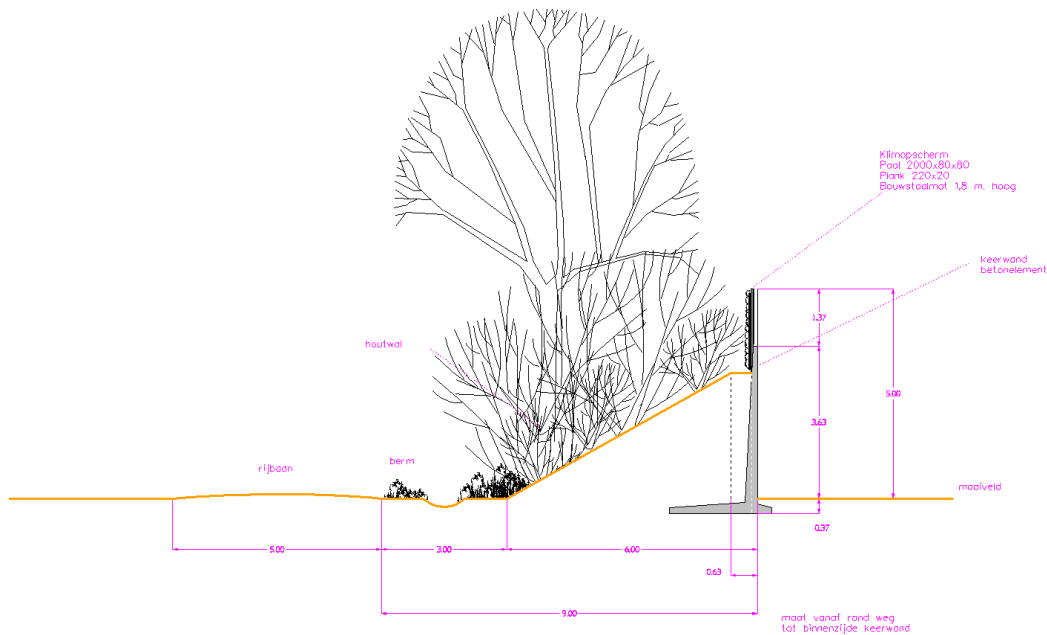
De omvang van de openbare ruimte op het bedrijventerrein is beperkt. De ligging van de hoofdaansluiting op de Elspeterweg is definitief (bestaand). De interne ontsluiting van het plangebied zal hier aansluiten op fase 1. De plek van de interne ontsluitingsweg is in principe definitief, maar kan op kleine onderdelen nog wijzigen. In ieder geval wordt er in het ontwerp van het profiel rekening gehouden met een groene omkadering van het voorterrein en het parkeren als ook met doorgaande groene lijnen.

5.2 Parkeren

Het parkeren bij de bedrijven van zowel vrachtwagens als personenauto's en het laden en lossen dient plaats te vinden op eigen terrein. Het ontwerp van de bebouwing dient integraal met een ontwerp voor de niet-bebouwde ruimte te worden opgesteld en passen binnen de uitgangspunten zoals geformuleerd in het Kookboek. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen per bedrijf is gebaseerd op de vigerende gemeentelijke parkeernormen.

5.3 Beplanting

Dwarsprofiel A-A' geeft een beeld van de houtwal aan de westzijde van het terrein. Om geluidsoverlast te minimaliseren voor omwonenden wordt een keerwand van beton van ca. 3,5 meter hoog toegepast. Op de geluidswal wordt een groen klimopscherm aangebracht. Tegen de geluidswal wordt een grondwal aangebracht waarop inheems bosplantsoen wordt geplant.



Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de bestaande bomen en het bos met lage dichte heesters als onderbeplanting. Dit bos is ook in eigendom bij de initiatiefnemers. Het groen zal gehandhaafd blijven.

De groenstrook en waterberging (wadi) wordt voorzien van bermgras. Het bedrijventerrein wordt aan de zijde van de Elspeterweg voorzien van een doorgaande beukenhaag met een hoogte van ca. 1 meter.

5.4 Openbare verlichting

De lichtmasten worden éézijdig geplaatst. De afstand tussen de lichtmasten wordt bepaald door de gemeentelijke normen.

Overdadige verlichting op het bedrijventerrein heeft een versturende invloed op het omliggende landschap en bebouwing (en haar natuurwaarden) en is daarom niet wenselijk. Daar waar verlichting noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid dient de verlichting beperkt ingezet te worden: niet meer aanlichten dan noodzakelijk.

Qua armatuurtype en lichtopbrengst zal aansluiting worden gezocht bij de gemeentelijke normen, rekening houdend met bovengenoemd milieuaspect.

5.5 Materiaalgebruik

De rijbaan zal worden uitgevoerd met een verharding van betonstraatstenen in de kleur zwart.

5.6 Inritten

De kavels krijgen maximaal twee inritten met een breedte van 6,0 meter.

5.7 Erfafscheidingen

De overgang privé - openbaar wordt langs de Elspeterweg gemarkeerd door een groene haag van maximaal 80 cm hoog.

Op de kavels in het achterliggende gebied mag op de tussenerfgrens alleen een haag met een maximale hoogte van 2 meter en een breedte van 1 meter worden geplant. Tussen deze haag mag een open hekwerk (donker) worden geplaatst. Voor de voorgevelrooilijn dient een op de tussenerfgrens en op de grens met de openbare weg een haag te worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 1.20 meter. Het parkeren is ook visueel 'ingepakt' door middel van deze hagen.



6 Beeldkwaliteit bebouwing binnenterrein

Het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing in het binnenterrein (achter de eerstelijnsbebouwing langs de Elspeterweg) moet afgestemd zijn op een rustig, het landelijk gebied respecterend, beeld van de gebouwen. Dit betekent gedekte kleuren en weinig opvallende materialen; natuurlijke materialen als baksteen en hout of andere materialen in natuurlijke wat donkerder tinten. Eenvoudige hoofdvormen zonder opsmuk.

6.1 Hoogte en omvang van bebouwing

Voor de bouwhoogte van de bebouwing langs de Elspeterweg wordt verwezen naar paragraaf 4.3. De bouwhoogte op het overige deel van het bedrijventerrein bedraagt maximaal 11 meter (midden) en 8 meter (westzijde). Er is geen beperking qua goothoogte.

Aan de zijkant van de kavels dient per kavel een onbebouwde ruimte te zijn van 2,5 meter. Tussen twee bedrijfsgebouwen ontstaat zo een ruimte van minimaal 5 meter, of worden bedrijfspanden tegen elkaar aangebouwd.

Het maximale bebouwingspercentage is 70%. Vanwege de verplichting het parkeren en laden/lossen op eigen terrein op te lossen en de in acht te nemen afstanden tot de zij- en achtergrens zal het feitelijke bebouwingspercentage waarschijnlijk lager zijn. Op het terrein zijn geen dienstwoningen toegestaan.

6.2 Rooilijnen en oriëntatie

De bebouwing langs de Elspeterweg voegt zich qua rooilijn in de bestaande lintbebouwing en is qua representativiteit georiënteerd op de Elspeterweg. De ontsluiting van deze bebouwing vindt plaats vanaf de nieuwe ontsluitingsweg parallel aan de Elspeterweg.

De voorkanten van de overige te vestigen bedrijven zijn georiënteerd op de er langs lopende ontsluitingsweg. De rooilijn van de voorgevels ligt minimaal 5,0 meter terug, gemeten vanuit de perceelsgrens langs de ontsluitingsweg. De ruimte kan representatief zijn voor het bedrijf en wordt over een maximale breedte van 1,5 meter uit de weg, gebruikt voor doorvoer nutsleidingen. Opslag van materialen wordt in het ontwerp meegenomen en zal uit het zicht plaatsvinden.

6.3 Architectuur kavels langs Elspeterweg

Bebouwingsvorm

- De bouwmassa is afgedekt met een zadeldak.
- De bouwmassa heeft een korrelgrootte die past bij de bestaande lintbebouwing langs de Elspeterweg, met een maximale frontbreedte van 20 meter. Vanaf een frontbreedte van 10 meter dient het gebouw visueel te worden geparcelleerd.

- De representatieve kant richt zich naar de Elspeterweg. Vanwege de ontsluiting via de toegangsweg aan de achterzijde dient ook hier geen 'achterkant' te ontstaan. Een meerzijdige oriëntatie wordt dus verlangd.

Materialisering

- De bouwmassa voorzien van warme natuurlijke materialen; hout, steen etc.. in een donkere, niet contrasterende kleur.
- Reclame wordt niet aangebracht op of voor de voorgevels en is ondergeschikt van karakter.
- Aanlichten van gebouwen of reclame is niet toegestaan. Beveiligingsverlichting op sensoren is tijdens de nachtelijke uren toegestaan.

6.4 Architectuur kavels op het bedrijventerrein

Voor de bebouwing op het bedrijventerrein is binnen het stedenbouwkundig kader een beperkt aantal architectonische beeldkwaliteitseisen opgesteld. Deze eisen richten zich vooral op het creëren van samenhang door eenduidige volumeopbouw, en eenheid in kleurstelling.

Bebouwingsvorm

- De vormgeving van de bebouwing dient compact en eenvoudig te zijn. Een hoofdmassa met weinig aan- of uitbouwen;
- De representatieve kant richt zich naar de wegzijde. Volledig gesloten gevels zijn aan deze zijde niet toegestaan;
- Representatieve functies zoals ontvangstruimtes, toonzalen, kantoren en kantinegedeelte dienen zoveel mogelijk aan de voorzijde te worden gesitueerd;
- Minimaal 60 procent van de voorgevel van het hoofdgebouw ligt in de rooilijn;
- Kantoren, entrees en luifels en dergelijke zijn geïntegreerd in de vormgeving van het gebouw, binnen de hoofdmassa.

Materialisering

- Naast traditionele materialen worden hier ook eigentijdse materialen als bijvoorbeeld aluminium en andere gevelbekledingsmaterialen toegepast in gedekte kleurstelling. In alle gevallen is er sprake van het toepassen van natuurlijke materialen (al dan niet in combinatie met andere materialen).

7 Duurzame ontwikkeling

7.1 Algemeen

Middels voorliggend beeldkwaliteitsplan is gestreefd naar een zo duurzaam mogelijke inpassing van het terrein in de bestaande context. Met de aanleg en inrichting van de openbare delen en de inrichting van de bedrijfskavels dient rekening te worden gehouden met een duurzame oplossing voor het waterbeheer.

7.2 Toekomst

Daarnaast wordt initiatiefnemers gevraagd voor de ontwikkeling van hun bedrijfspand na te denken over mogelijke toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot energievoorzieningen, - opslag en dergelijke. Dit betreft niet alleen beeldkwaliteit, maar ook ontwerp oplossingen die toekomstbestendig zijn.

8 8. Referentiebeelden

8.1 *Kavels langs Elspeterweg*

Navolgende referentiebeelden dienen ter informatie en voldoen soms niet aan alle in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen voorwaarden.



8.2 Bedrijfskavels op binnenterrein

Navolgende referentiebeelden dienen ter informatie en voldoen soms niet aan alle in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen voorwaarden.



