

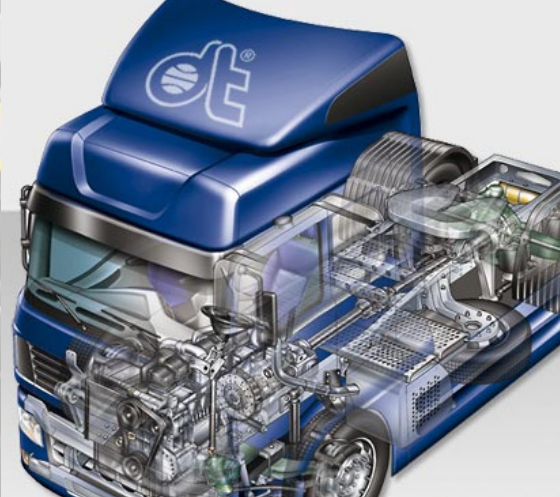
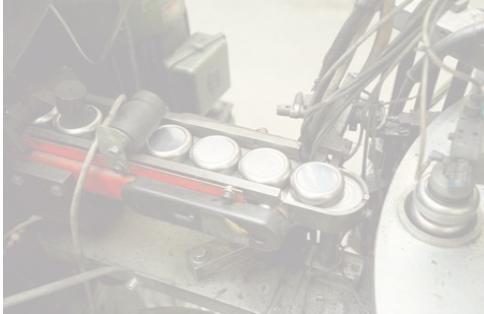
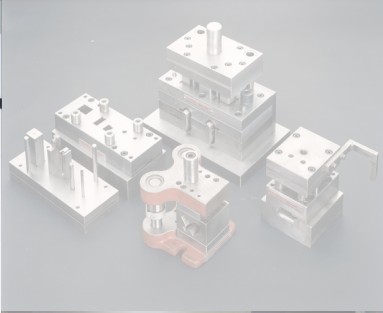
Beeldkwaliteitplan werkgebied Arkerpoort



gemeente Nijkerk



17 januari 2012



Inhoudsopgave

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel en opzet van het beeldkwaliteitplan
- 1.3 Opbouw rapport

2 Stedenbouwkundig concept

- 2.1 Plangebied en ruimtelijke relaties
- 2.2 Hoofdopzet concept
- 2.3 Verkavelingsopzet
- 2.4 Groen- en waterstructuur
- 2.5 Verkeerstructuur en parkeren

3 Beeldkwaliteit bebouwing

- 3.1 Uitgifteprocedure
- 3.2 Methodiek en planonderdelenkaart
- 3.3 Algemene richtlijnen bebouwing en terrein
- 3.4 Beeldkwaliteit architectuur zone 1
- 3.5 Beeldkwaliteit architectuur zone 2
- 3.6 Beeldkwaliteit bijzondere accenten
- 3.7 Beeldkwaliteit reclame en bebording

4 Beeldkwaliteit openbare ruimte

- 4.1 Zone langs de A28
- 4.2 Zone langs de Arkemheenweg
- 4.3 Zone langs de Verbindingsweg
- 4.4 Natuur op het terrein
- 4.5 Materialisatie verharding
- 4.6 Parkeren
- 4.7 Bewegwijzering en reclamezuilen
- 4.8 Lichtmasten
- 4.9 Straatmeubilair

5 Duurzaamheid en parkmanagement

A photograph of a modern building with a dark, textured facade. The building has several windows and a prominent entrance on the left. In the foreground, there is a wooden deck with a railing and some potted plants. The sky is blue with some clouds.

Inleiding

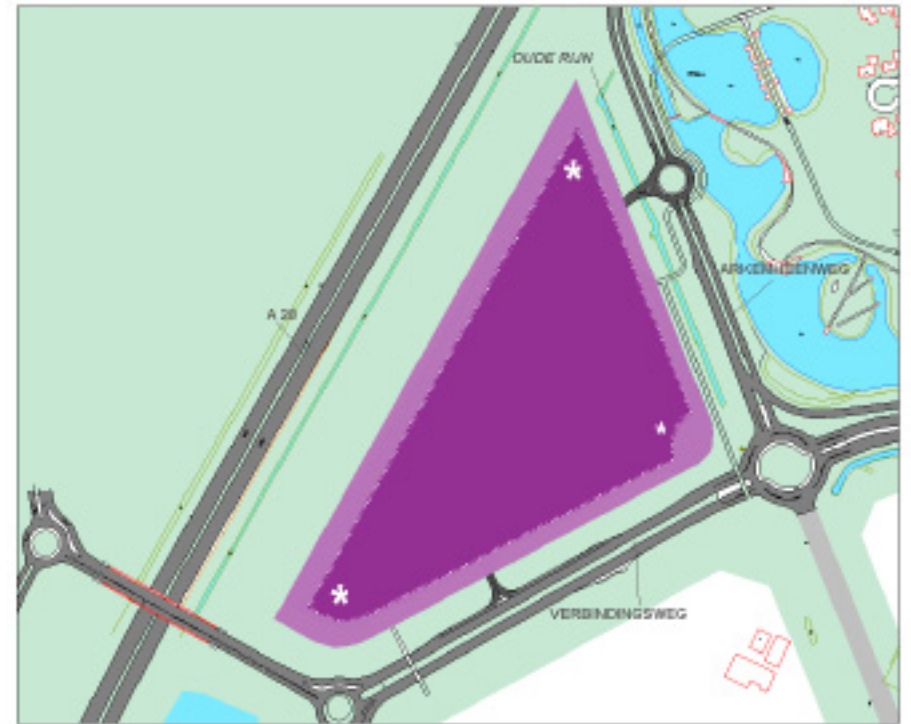
1

1.1 Aanleiding

De Arkerpoort is een min of meer driehoekig gebied, gelegen tussen de Arkemheenweg, De A28 en de Verbindingsweg. Door de ligging, ingeklemd tussen deze wegen, is de locatie goed zichtbaar vanuit de omgeving en heeft de locatie een alzijdige oriëntatie.

Op 27 mei 2004 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor de Structuurweg 2de fase (nu Arkerpoort genoemd) vastgesteld en heeft GS het bestemmingsplan goedgekeurd. De bestemming voor het terrein is bedrijfsdoeleinden voor de milieucategoriën 1, 2, 3 en 4a. Dat betekent dat er lichte tot middelzware industrie op de gronden kan worden gevestigd.

Om de kwaliteit van het beeld op de locatie te waarborgen is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan vormt de basis voor een uitvoeringsplan. Daarnaast regelt het beeldkwaliteitplan de aspecten van ruimtelijke kwaliteit die niet in het bestemmingsplan (kunnen) worden geregeld en is in die zin het complement van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan van 2004 is een globaal plan, met slechts enkele beeldkwaliteitsaspecten. Dit beeldkwaliteitplan laat dus een meer gedetailleerde uitwerking zien. Tenslotte wordt het beeldkwaliteitplan vastgesteld als uitbreiding van de Welstandsnota van de gemeente en kunnen omgevingsvergunningen hieraan worden getoetst.



Bestemmingsplankaart

1.2 Doel en opzet van het beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan heeft verschillende doelen.

Als **beleidskader** geeft de gemeente met het plan te kennen welk ambitieniveau wordt verlangd van de ondernemingen die zich op het terrein willen vestigen. Het beeldkwaliteitplan wordt daarom ook vastgesteld door het college van b&w. en de raad.

Als **communicatiemiddel** wordt het beeldkwaliteitplan ingezet om een inspiratiebron te zijn voor de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.

Om het stedenbouwkundig concept te kunnen realiseren zijn referentiebeelden van bedrijven en kantoorgedeelten opgenomen, evenals materialen en kleurstellingen. Deze beelden geven de sfeer weer waar ontwerpers/ architecten mee aan de slag kunnen, om het project te realiseren, in samenhang met het geheel. Ook is het voor de gemeente een verplichting om het ambitieniveau te realiseren in het openbare gebied, zoals in het beeldkwaliteitplan wordt aangegeven.

Soms zijn de aanwijzingen dwingend, soms zijn ze inspirerend.

In het vooroverleg is het beeldkwaliteitplan uitvoerig besproken met de welstand en de stedenbouwkundige. Dit om de samenhang van architectuur met het stedenbouwkundig concept te waarborgen. Een gemeentelijk toetsteam heeft de functie om de initiatiefnemers te begeleiden zodat, wanneer het plan in de welstandscommissie komt, het traject soepel kan worden doorlopen.

Voor de welstand is het beeldkwaliteitplan dan ook bedoeld als **toetsingskader** bij de indiening van bouwplannen en omgevingsvergunningen.

1.3 Opbouw rapport

In het volgende hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de samenhang van het plangebied met de omgeving. Daarna wordt het stedenbouwkundig plan kort uiteengezet; de verkavelingsopzet, de groenstructuur en de verkeersstructuur en het parkeren passeren hierbij de revue.

Vervolgens wordt de beeldkwaliteit van de architectuur in twee zones behandeld, de buitenschil en het binnengebied.

Daarna komt de beeldkwaliteit van de openbare ruimte aan de beurt.

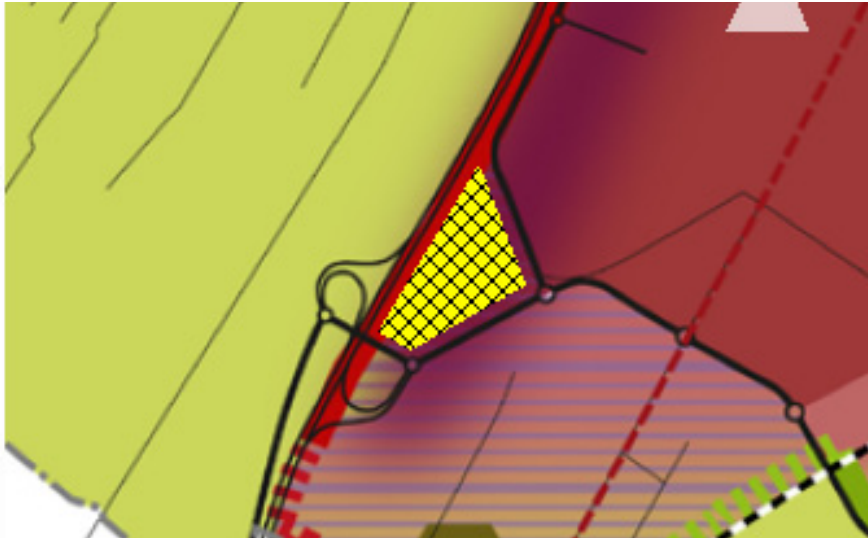
In hoofdstuk 5 tenslotte, wordt aandacht besteed aan de duurzaamheidsaspecten op het terrein.

A28

Stedenbouwkundig concept

2

2.1 Plangebied en ruimtelijke relaties



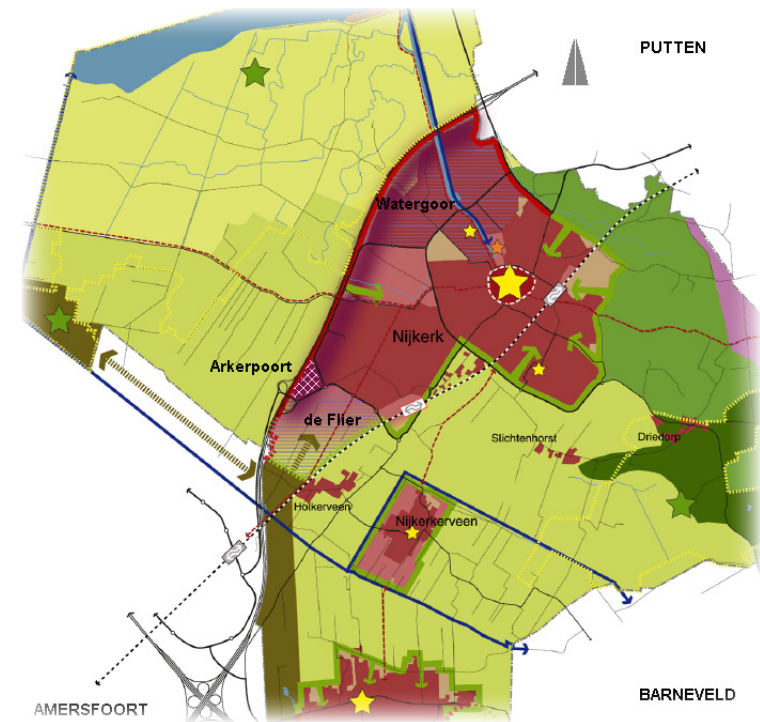
ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van Nijkerk, langs de A 28, pal naast de afslag Vathorst -Nijkerk Zuid. Voor bedrijven is dit een unieke lokatie, niet alleen door de ontsluiting van het terrein, maar ook door de ligging aan een van de belangrijkste verkeersaders van ons land, de poort naar de Veluwe. Dat schept ook verplichtingen. Nijkerk wil zich profileren met goede en duurzame architectuur, die een representatie vormt voor de eerste indruk van Nijkerk.

Omdat er geen geluidwal langs de A28 wordt aangelegd komt de bebouwing langs de snelweg frontaal in beeld. In het concept en het bkp is hiermee nadrukkelijk rekening gehouden. Aan de noordoostzijde en aan de zuidoostzijde liggen belangrijke toegangswegen naar

het centrum van Nijkerk. Ook hier is het van belang dat het bedrijventerrein en de omgeving een representatieve uitstraling krijgt.

In aansluiting op de Arkerpoort wordt ten zuiden en ten oosten van het plangebied een veel groter werklandschap ontwikkeld, het bedrijventerrein de Flier. Dit gebied grenst ook voor een deel aan de A28. Uitstraling, verkeersstructuur, groenstructuur en samenhang met dit gebied worden op elkaar afgestemd. Conceptueel kunnen de terreinen verschillen.



ligging in groter verband

beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Arkerpoort, gemeente Nijkerk

2.2 Hoofdopzet concept

De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan van het werkgebied de Arkerpoort is gebaseerd op een nieuwe externe rondweg om het terrein met twee ontsluitingen op de bestaande hoofdwegen. Aan deze ontsluitingslus liggen de representatieve gevels en dus de entrees van de kantoren van de bedrijven. Omdat de rooilijn soms ca. 5 meter achter de uitgiftegrens ligt en soms meer dan 5 meter, wordt deze zone als een mooie tuin, zonder parkeren, voor het kantoorgedeelte aangelegd.

De buitenrand krijgt hierdoor een groene, prettige en duurzame aanblik.

Het extra parkeren voor bezoekers van de kantoorgedeelten aan de noordelijke buitenrand, wordt naadloos ingepast in de licht glooiende groenstructuren aan de buitenzijde van de randweg, waardoor auto's vanaf de A28 niet meer zichtbaar zijn.

In het verlengde van de twee entrees is een interne weg de kortste verbinding tussen de beide entrees. Deze interne weg vormt de logistieke ruggengraat van het plan. Het vrachtverkeer voor de bedrijven kan hier laden en lossen. De minder representatieve architectuur van eventuele docks en loodsen is hierdoor veel minder zichtbaar voor het doorgaande en het bezoekende verkeer.

Op de drie hoeken van het terrein wordt bijzondere architectuur verwacht; op de hoeken bij de A 28 is een landmark mogelijk (hoogte max. 28 meter) en bij de rotonde in het zuidoostelijke deel een tankstation die afwijkt van de gebruikelijke architectuur voor tankstations. In de praktijk zal de hoogte deels worden beperkt doordat slechts 30% van het oppervlak voor kantoren mag worden gebruikt en



stedenbouwkundig concept op hoofdlijnen

doordat het parkeren op eigen erf dient te worden opgelost, conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Nijkerk.

2.3 Verkavelingsopzet

De meeste kavels hebben een representatieve voorzijde, het kantoorgedeelte van het bedrijf. De achterzijde wordt het meer logistieke deel.

De kavels in het plangebied van de Arkerpoort kunnen flexibel worden uitgegeven, maar de breedte van de uit te geven kavels langs de A28 zal niet meer bedragen dan 100 meter. Enerzijds om te voorkomen dat hier zich te grote bedrijven vestigen en te lange bouwvolumes gaan overheersen, anderzijds om de ritmiek van de bouwvolumes van de kantoren bij de bedrijven in deze zone te kunnen waarborgen.

2.4 Groen- en waterstructuur

Het terrein wordt omgeven door een ruime groenzone. Langs de A28 is rekening gehouden met een toekomstige verbreding van deze weg naar 2x3 rijstroken. Er blijft dan nog steeds een ruime groenzone over van ca. 55 meter. Langs deze zone presenteren de bedrijven zich naar de snelweg. Bij de inrichting van het terrein wordt dan ook een open beplantingsstructuur aangehouden met solitaire bomen en kleine walletjes rondom de verdiepte parkeerplaatsen voor bezoekers van de kantoren langs deze zone.

Tevens kan een groot gedeelte van de waterberging in dit groengebied worden ondergebracht.

Langs de Arkemheenweg ligt nog een archeologisch relict. De Oude Rijn, als waterweg tussen de Rijn en de Zuiderzee uit de tijd van de



Indicatie verkaveling

hertog van Gelre (1502- 1545). Van het kanaal is slechts een sloot, met hierlangs wilgen, overgebleven. In de waterstructuur van de Arkerpoort en de Flier zal dit relict opgenomen worden in een groenzone langs de Arkermheenweg en daar waar mogelijk versterkt als historische lijn.

Langs de Verbindingsweg ligt een watergang met bomen die in de groenstructuur worden opgenomen.

De uit te geven kavels langs de A 28 krijgen aan de voorzijde een kanttoortuin van ca. 5 meter diep. Hierin mogen geen parkeerplaatsen worden aangelegd.

Tussen de (toekomstig te verbreden) A 28 en het nieuwe bedrijventerrein komt een groene zone te liggen, met waterpartijen en een licht glooiend talud. Deze zone wordt open ingericht met af en toe een aantal bomen. Achter de glooiing is ruimte om een informele extra parkeerruimte te maken voor bezoekers van de kantoren van de bedrijven.

2.5 Verkeersstructuur en parkeren

Het terrein wordt ontsloten vanaf de bestaande hoofdontsluitingswegen, de Arkemheenweg en de Verbindingsweg.

Vanaf de Arkemheenweg is het bedrijventerrein via een rotonde bereikbaar voor personenauto's en vrachtverkeer. Vanaf de Verbindingsweg is het terrein alleen bereikbaar via een bajonetaansluiting op de noordelijke rijbaan. De middenberm heeft geen doorsteek voor verkeer vanaf de snelweg. Hierdoor dient het verkeer dat het tankstation wil aandoen eerst de Arkemheenweg te volgen en dan op de nieuwe rotonde het gebied in te gaan.

Op het nieuwe bedrijventerrein wordt deels het vrachtverkeer en personenvervoer gescheiden.



groen en waterstructuur

Een deel van de externe ring op het terrein is alleen bedoeld om de bereikbaarheid van de kantoren voor bezoekers te accommoderen. Deze smallere weg heeft tweerichtingsverkeer. Kleine parkeermogelijkheden liggen aan deze weg in het groen verscholen. Voor vrachtverkeer is deze weg verboden.

Het vrachtverkeer maakt gebruik van de interne weg. Vanhieruit kunnen de bedrijven worden bevoorraad en is er parkeer- en manoeuvreerruimte aanwezig. Op eigen terrein dient het parkeren voor werknemers en bezoekers (voor langer parkeren) te worden aangelegd conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Nijkerk. Deze logistieke weg kan aan het begin eventueel worden afgesloten en beheerd worden middels een parkmanagementsysteem.

Parkeerruimte voor de twee accenten kan onder de gebouwen ondergebracht worden.

In het navolgende hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit behandeld waarbij onderscheid gemaakt wordt in twee zones. Zone 1 voor de representatieve zone en zone 2 voor de meer utilitaire/ logistieke zone.



verkeersstructuur en parkeren

Beeldkwaliteit

3



3.1 Beschrijving van de uitgifteprocedure

Bij uitgifte en toewijzing van kavels is het van belang een duidelijke procedure vast te stellen om bedrijven een helder beeld te geven wat er van hun verwacht wordt.

In het nevenstaande schema wordt een procedure voorgesteld die voor de borging van de beeldkwaliteitsregels gewenst is.

In deze procedure worden de volgende aspecten getoetst:

- de juridisch-planologische regels voor het bouwen;
- de staat van bedrijfsactiviteiten;
- duurzaamheidsplan;
- de uitgifte-regels of toelatingscriteria;
- de bouwplantoetsing;
- het beeldkwaliteitsplan en de welstand.

De duurzaamheidsplan is er op gericht om kosteneffectieve duurzaamheidsmaatregelen (energie, afval, water, intensief ruimtegebruik, duurzaam bouwen, grond- en hulpstoffen) te nemen bij de vestiging van ondernemers, cq. de bouw van nieuwe bedrijfsruimten. Kosteneffectief wil zeggen dat de investeringsmaatregelen die zichzelf binnen een redelijke termijn (ca. 5 jaar) terugbetalen . In de praktijk blijkt dat veel maatregelen extra interessant zijn bij nieuwbouw en zich binnen een periode van enkele jaren terugverdienen.

Voor de helderheid naar de potentiële bedrijven en de effectiviteit wordt de toetsing van plannen zoveel mogelijk gebundeld. de toetsing vna de beeldkwaliteitsregels gebeurt door het toetsingsteam waarin vertegenwoordigers zitten van: VTH (Vergunningen , toetsing en handhaving), stedenbouw (een supervisor) en welstand.

Ook de invulling van een beheersorganisatie (parkmanagement) is in dit kader gewenst. De beheersorganisatie moet zorgdragen voor kwaliteitsborging op langere termijn.

Dit geldt voor latere fasen van uitgifte, maar ook voor onderhoud, beheer en aanpassingen in het plan.



De bouw- en inrichtingsplannen die worden ingediend, moeten inzicht geven in:

Gebouwen

- afmetingen, gevels, plattegronden en gebouwfuncties
- materialisering
- kleurgebruik
- reclame
- doorsneden en details

Inrichting onbebouwde ruimte

- parkeren en inritten
- laden en lossen
- terreinafbakening
- plaatsing containers, bergingen en fietsenstallingen
- opslag
- uitbreidingsmogelijkheden

Parkmanagement

Het opzetten van een parkmanagementsorganisatie kan van grote meerwaarde zijn voor de kwaliteit en duurzaamheid van het terrein.

Vestiging op het bedrijventerrein de Arkerpoort betekent dan automatisch lid worden van de parkmanagementsorganisatie en dus conformeren aan de afspraken en regels die daar gelden.

Parkmanagement zou onder andere kunnen betekenen: onderhoud en beheer van openbare infra en groen en bijvoorbeeld beveiliging van het terrein.

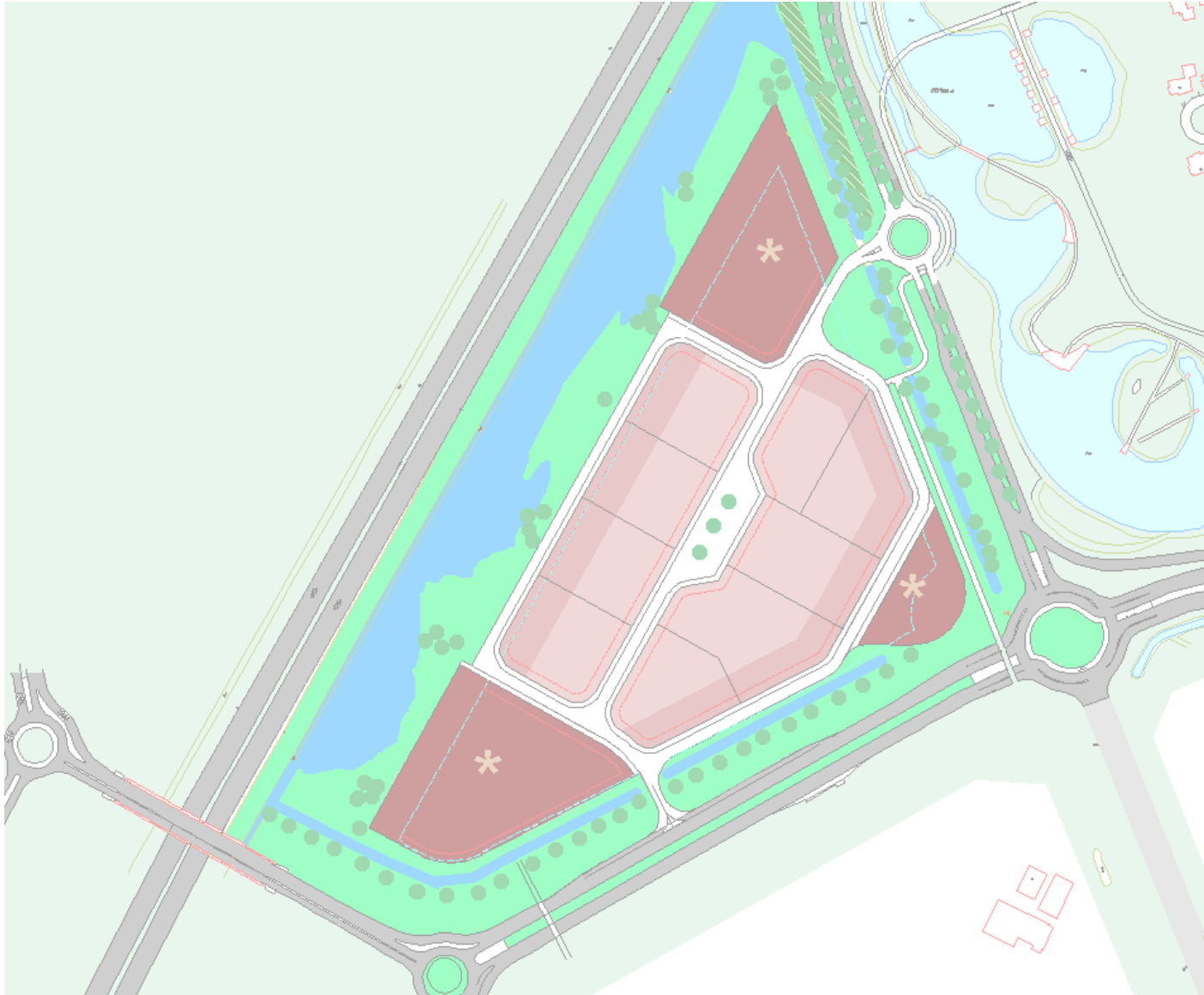
Optioneel kan een parkmanagemnetsorganisatie een rol spelen in het onderhoud en beheer van particuliere gronden, infra, groen en hekwerken en bijvoorbeeld het aanbieden van collectieve diensten en services.

Het parkmanagement wordt ook ingezet ter bevordering van intensief ruimtegebruik.

3.2 Methodiek en planonderdelenkaart

Dit beeldkwaliteitplan bevat voorstellen voor het verkrijgen van ruimtelijke kwaliteit door het uitwerken of bijsturen van de fysieke kenmerken van de geselecteerde planonderdelen, omdat die in de ruimtelijke beleving het meest herkenbaar zijn. Hiervoor wordt onderscheid gemaakt in drie niveau's:

- Basisniveau - gemeenschappelijk karakter / kenmerk;
- Zones - over het algemeen gedeeld door lijnen (route of grens), zeer belangrijk voor de beeldvorming van de gebruiker;
- Accent - knooppunt - strategisch punt met concentratie en verdichting van activiteiten, plein, kruising of oriëntatiepunt -> elementen met een uniek karakter, opvallend, bekend.



Algemene eisen

Bebouwing en terrein

Oriëntatie:	Bedrijfsbebouwing wordt georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte , de meest representatieve functies (bijv. hoofd-entree, kantoorgedeelte, showroom, e.d.) ook aan deze zijde. Hoekbebouwing naar meerdere kanten.
In- en uitritten:	1 in/uitrit per kavel, bij voorkeur gecombineerd met het naastgelegen perceel, kavels met transportbedrijven maximaal 2 in/uitritten toegestaan
Parkeren, laden en lossen:	Parkeren voor werknemers, bezoekers bedrijven en en laden en lossen geschied aan de achterzijde van de gebouwen(in zone II). Beperkt parkeren in zone I (enkele bezoekersparkeerplaatsen)
Opslag:	Opslag aan de achterzijde (in zone II), uit het zicht vanaf zone I, m.u.v. de bijzondere kavels (inpandig)
Hekwerken:	Hekwerken in samenhang met het hoofdgebouw en belendingen

Reclame

Bedrijfsnaam en logo's zijn toegestaan in losse letters op de gevel. Geen lichtbakken. Plaats en afmetingen moeten onderdeel zijn van de architectuur. Het geniet de voorkeur om een uniforme reclamezuil en een eenduidige bewegwijzering te ontwikkelen (ook in samenhang met bedrijventerrein de Flier) Maximaal 3 vlaggemasten per bedrijfsperceel toegestaan. Op de terreinen gelegen langs de A 28 zijn geen vlaggemasten toegestaan. Afmetingen van reclame niet groter dan 10 % van het geveloppervlak, behoudens architectonische vormen van reclame, goedgekeurd door de welstand Plaatsing van reclame niet op het dak. Niet bedrijfsgebonden reclame en/of productreclame niet toegestaan.

Installaties

Technische installaties inpandig oplossen. Geen vrijstaande gebouwen voor technische installaties toegestaan, boven de toegestane bouwhoogte, mits: bekleed met hetzelfde bouw materiaal als het hoofdbouw massa, maximaal 3 meter hoog, minstens 5 meter uit de gevels en niet meer dan 25 % van het dakvlak. Installaties zichtbaar op de aanvraag omgevingsvergunning.

Duurzaamheid

Materialen: Hout, baksteen, glas, metaal, beton. Geen uitlogbare materialen gebruiken, zoals zink, koper, lood en impregneermiddelen. Goedkoop ogende materialen zoals kunststof en damwandplaten zijn niet toegestaan; Kleurgebruik: grijs en aardetinten, eventueel met felle kleuraccenten.

3.3 Algemene richtlijnen bebouwing en terrein

De beeldkwaliteitsregels zijn voor de ene plek minder gedetailleerd dan voor een andere plek. De beeldkwaliteitsregels op het basisniveau gelden voor het hele terrein. Aan locaties die in het beeld van groter belang zijn worden bovenop deze eisen specifieke beeldkwaliteitsregels gesteld. Hiertoe zijn twee zones opgesteld met op elke zone toegespitste aanvullende eisen en zijn drie bijzondere kavels aangewezen met een accentfunctie.

Bebouwing en terrein

Voor de bebouwing en het terrein zijn enkele algemene eisen opgenomen die altijd een basiskwaliteit waarborgen. Het betreft eisen ten aanzien van het bebouwingspercentage, de rooilijn, oriëntatie, de inrichting van de voorterreinen, parkeren en opslag en hekwerken.

Reclame

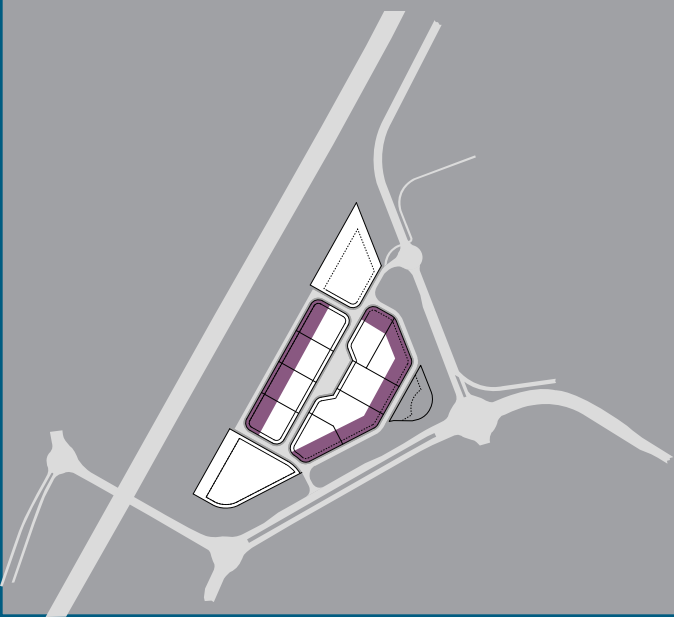
De architectuur van een bedrijfsgebouw moet representatief zijn voor de functie en op die manier als reclame moeten werken. Uiteraard is het opnemen van bedrijfsnaam en logo aan de buitenzijde van een gebouw belangrijk voor de herkenbaarheid. Om dit op een goede manier af te stemmen, zijn hiervoor regels opgenomen (zie tabel).

Installaties

Installaties als toevoegingen op een gebouw kunnen de kwaliteit van het beeld verstoren. Voor technische installaties gelden daarom voor het hele terrein een aantal beeldkwaliteitsregels. Deze eisen zijn opgenomen in naaststaande tabel.

Zone I

Bedrijfsactiviteiten:	Handel, productie, showroom, kantoor bij het bedrijf
Kavelbreedte:	Maximaal 100 meter
Daken:	Platte daken, luifels/overstekken tot 3 meter
Gevel:	Gebouwen dienen langs de A 28 zijde een opengewerkte gevel te krijgen (etalagerwerking) het gebouw wordt zo ontworpen (architectuur, hoogte, dakvorm, belichting) dat door de vormgeving een eigen identiteit kan ontstaan (niet door reclame, kleur e.d.) De ontwerpen worden bovendien op elkaar afgestemd, in overleg met de welstand.
Materialen:	Baksteen, gecombineerd met hout, glas, metaal, beton. Goedkoop ogende materialen, zoals kunststof en damwandplaten zijn in deze zone aan de voorzijde niet toegestaan; Geen uitlogbare materialen gebruiken, zoals zink, koper, lood en impregneermiddelen. Kleurgebruik: grijs en aarde tinten, eventueel met felle kleuraccenten
Architect:	Ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect is een vereiste
Voorterrein:	De inrichting van het voorterrein heeft een hoogwaardige uitstraling
Erfscheiding aan de voorzijde:	Haag als erfscheiding (1.20 m hoog), hekwerk in of achter de haag (maximaal 1 meter hoog) toegestaan.
Plaatsing hoge hekwerken:	Hoge hekwerken, vanaf 1.80 m, minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn, donkere RAL kleur
Buitenopslag:	Niet toegestaan.
Logo en naamsvermelding:	Logo en naamsvermelding conform de algemene beeldkwaliteitregels t.a.v. reclame



Zone 1

3.4 Beeldkwaliteitseisen zone 1

Zone 1 is de buitenrand van de aaneengesloten kavels op het terrein. Deze bedrijven bepalen het beeld vanaf de drie omliggende wegen. Het is van belang dat er een representatief én samenhangend beeld van deze rand ontstaat. Daartoe is het van belang dat een duidelijke rooilijn wordt gerespecteerd en dat de gebouwen samen een relatief eenduidige wand vormen. De gevels mogen niet gesloten zijn en ter afstemming worden eisen gesteld aan de kleurstelling en het materiaalgebruik langs deze rand.

Kleurstelling

Voor een eenduidige representatieve wand is eenheid in kleurstelling van deze materialen (donkerrood/bruinachtig tot antraciet) of een natuurlijk patina van belang. Lichte kleuren zoals geel, wit of creme worden niet toegestaan.

Architectuur

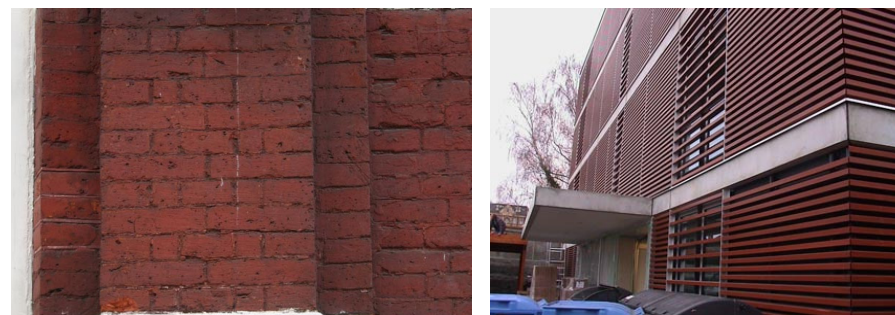
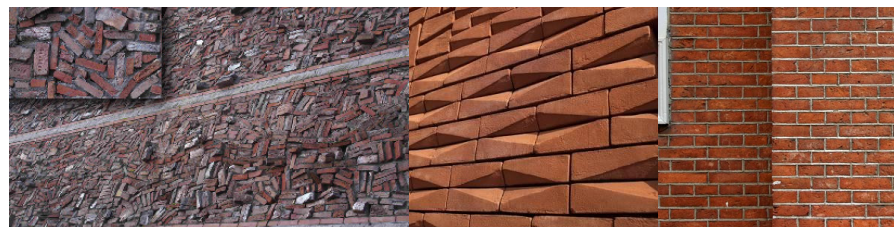
Door een goed afgestemde materialisering en een eenduidig kleurenschema wordt de onderlinge samenhang versterkt. Het uitgangspunt is baksteen gecombineerd met hout, beton en staal. Voorbeelden op de volgende bladzijden tonen gebouwen van verschillende architectuur binnen het thema. Daarmee is het aanzicht representatief in verschillende stijlen binnen een idiom, stoer en robuust maar subtiel. Subtiliteit wordt ingebracht door het gebruik van architectuur met gebruik van houten lamellen/louvres

Ook s'avonds wordt de architectuur subtiel aangelicht met LED verlichting langs de A 28.

Voorterreinen

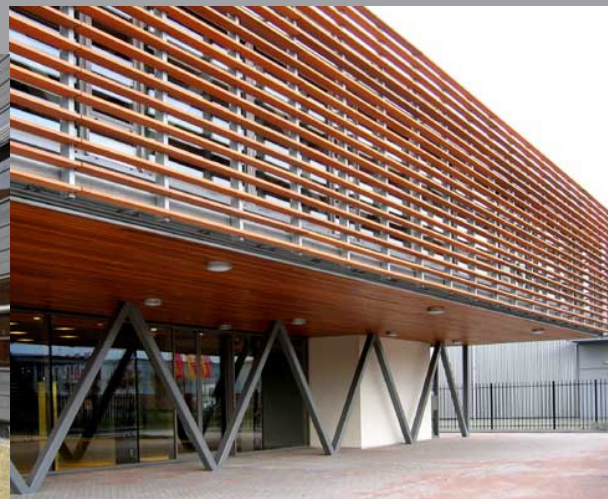
De voortuinen bij de kantoorgedeeltes van de bedrijven zijn het visitekaartje voor de bedrijven zelf, maar ook voor Nijkerk als een duurzaam ondernemende stad.

De voorterreinen worden vanaf de erfgrenzen ingericht als bedrijfstuinen met weinig verharding. Deze tuinen zijn de overgang van de landschappelijke zone langs de A28 en de utilitaire functie van het bedrijventerrein. De tuinen kunnen zowel een natuurlijke en bloemrijke uitstraling hebben, of een strak ingedeelde formele tuin met hagen en buxus. Vlaggemasten worden hier niet toegestaan.



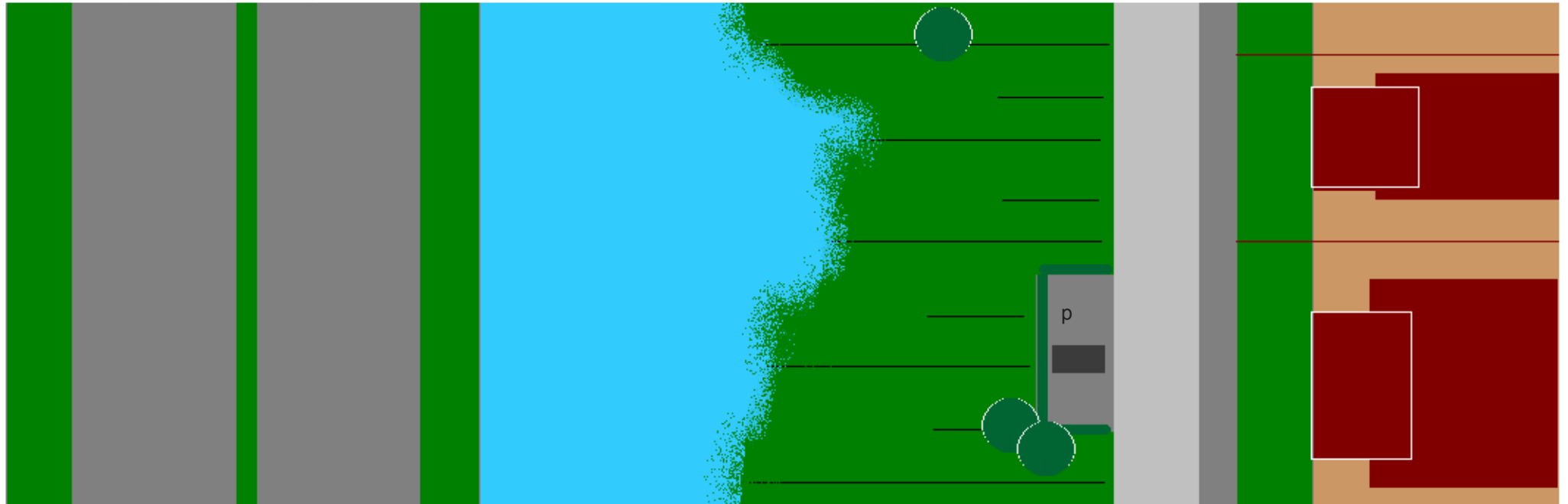
beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Arkerpoort, gemeente Nijkerk





profielen

bloemrijk talud met solitaire bomen parkeren achter haag



berm rijksweg A28 2 x 3 rijstroken berm waterpartij bloemrijk talud weg trottoir tuin bedrijf



berm rijksweg A28 2 x 3 rijstroken berm waterpartij bloemrijk talud weg trottoir tuin bedrijf

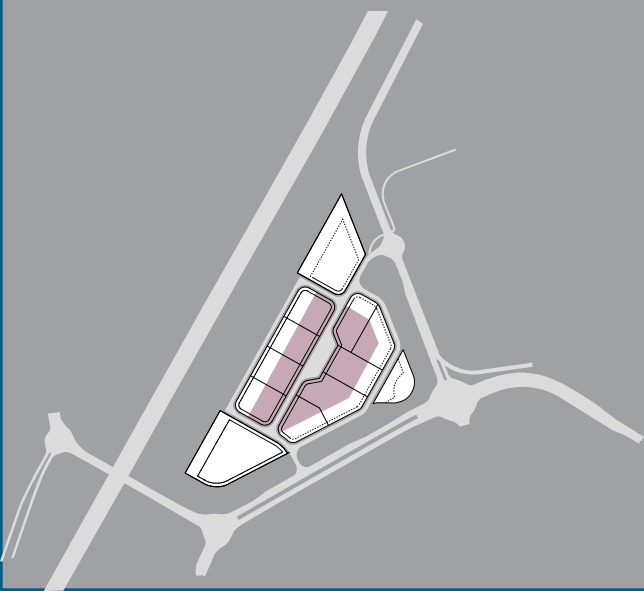
Tuinen bij de kantoren



Zone II

Bedrijfsactiviteiten:	Handel, productie, transport, industrie
Kavelbreedte:	Maximaal 100 m.
Daken:	Platte daken, luifels/overstekken tot een meter
Gevel:	Gebouwen dienen aan de wegzijde een representatieve gevel te krijgen
Materialen:	Baksteen gecombineerd met hout, glas, metaal, beton. Geen uitloogbare materialen gebruiken, zoals zink, koper, lood en impregneermiddelen. Goedkoop ogende materialen zoals kunststof en damwandplaten zijn niet toegestaan; Kleurgebruik: grijs en aardetinten, eventueel met felle kleuraccenten
Architect:	Ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect is een vereiste
Erfscheiding aan de voorzijde:	Representatieve hekwerken in combinatie met groen toegestaan
Opslag en parkeren:	Opslag bij voorkeur inpandig, parkeren bij voorkeur uit het zicht van zone I
Logo en naamsvermelding:	Logo en naamsvermelding conform de algemene beeldkwaliteitregels t.a.v. reclame
Erfscheiding aan de voorzijde:	Hekwerken toegestaan (hetzelfde hekwerk als aan de voorzijde in zone I)
Plaatsing hoge hekwerken:	Hoge hekwerken, vanaf 1.80 m, minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn, donkere RAL kleur
Opslag en parkeren:	Opslag inpandig, parkeren bij voorkeur uit het zicht van zone I

Zone 2



3.5 Beeldkwaliteitsisen zone 2

Zone 2 is het binnengebied. Hier ligt het accent op utilitaire architectuur op hoog niveau. In deze zone liggen de bedrijfshallen die ook deels zichtbaar zullen zijn vanuit de buitenzijde achter de representatieve gebouwdelen in zone 1.

Het is van belang dat er aan de functionele binnenzijde ook een representatief én samenhangend beeld ontstaat. Deze is welliswaar van een lagere orde, maar ook de architectuur van het logistieke gedeelte is verzorgd en sluit aan op het geheel.

Kleurstelling

Voor een representatief binnengebied is het van belang dat er geen kakafonie aan kleuren en stijlen ontstaat. Een zekere mate van eenheid in kleurstelling van deze materialen (donkerrood/bruinachtig tot antraciet, zwart en aardetinten). Lichte kleuren zoals geel, wit of creme worden als accenten toegestaan.

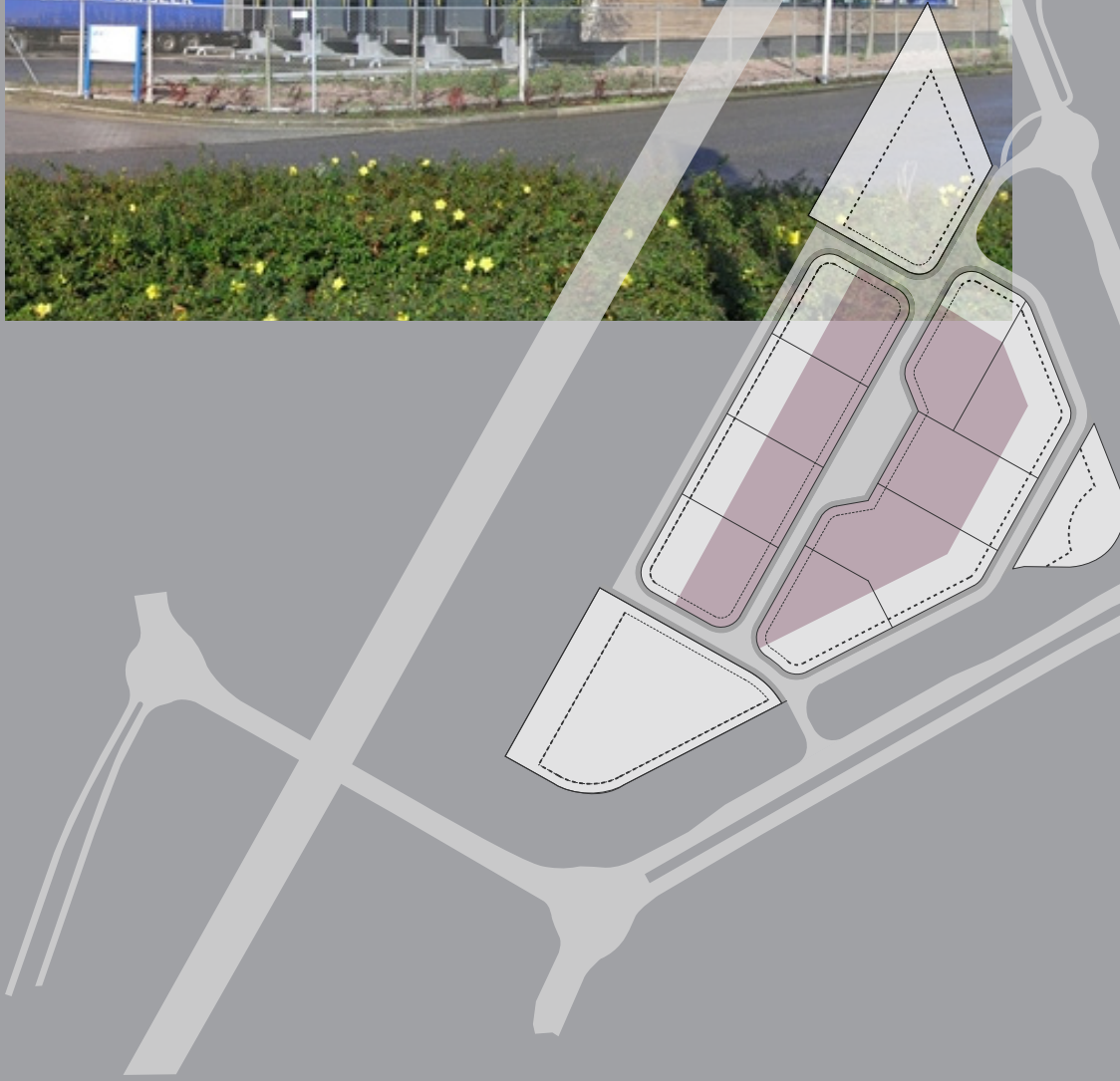
Architectuur

De vormen zijn eenvoudig met rechthoeken. De vormen grijpen in elkaar of steken uit de hoofdmassa.

Voorbeelden op de volgende bladzijden tonen gebouwen van verschillende architectuur binnen het thema, met duidelijke vormen.

Voorterreinen

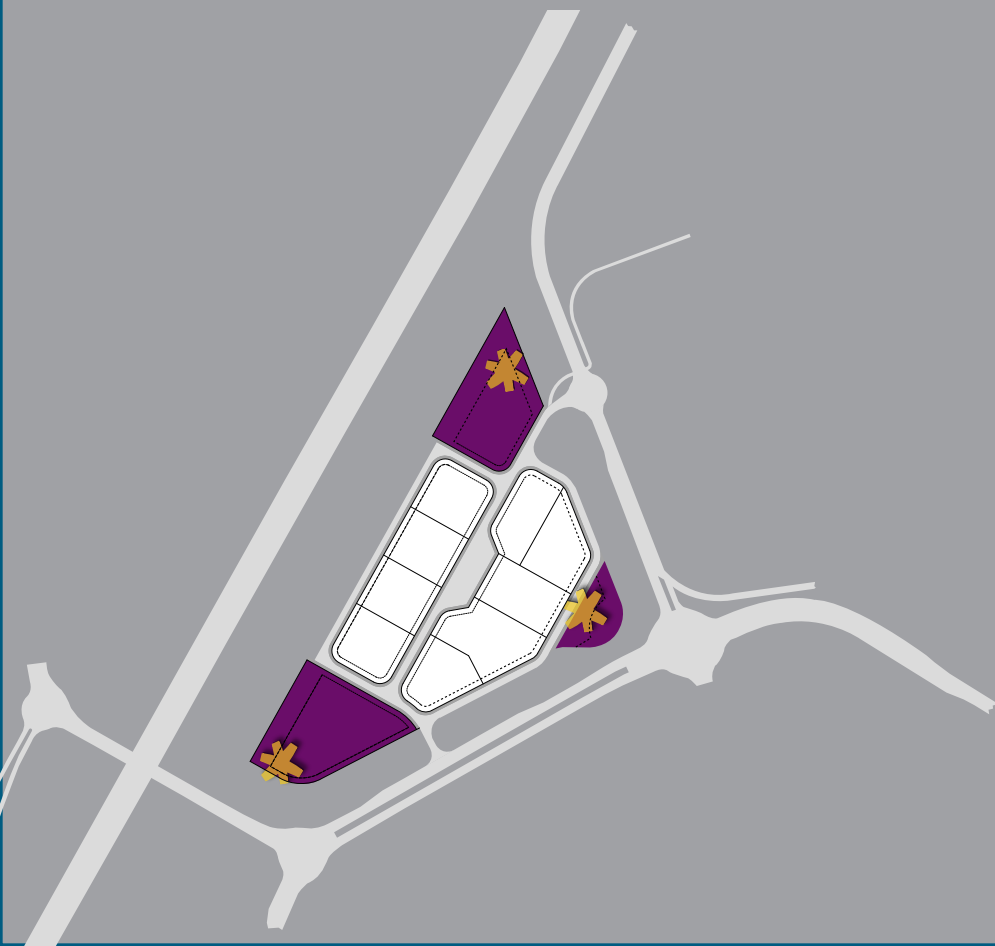
De voorterreinen zijn functionele ruimten voor parkeren van werknemers en het laden en lossen van vrachtwagens. Het voorterein worden ingericht met verharding en groen zodat een functioneel maar vriendelijk ogend binnengebied ontstaat.





Bijzondere kavels

Bedrijfsactiviteiten:	Handel, showroom, kantoor, voor de gebouwen langs de A28 en verkoop motorbrandstoffen langs de Verbindingsweg
Bouwhoogte:	Minimaal 4 bouwlagen voor de gebouwen langs de A28
Daken:	Platte daken, luifels/overstekken tot een meter
Gevel:	Gebouwen dienen aan de wegzijde een opengewerkte gevel te krijgen (etalagerwerking)
Materialen:	Baksteen gecombineerd met hout, glas, metaal, beton. Geen uitlogbare materialen gebruiken, zoals zink, koper, lood en impregneermiddelen. Goedkoop ogende materialen zoals kunststof en damwandplaten zijn niet toegestaan; Kleurgebruik: grijs en aardetinten, eventueel met felle kleuraccenten
Architect:	Ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect is een vereiste
Erfafscheiding aan de voorzijde:	Hekwerken toegestaan (hetzelfde hekwerk als aan de voorzijde in zone I)
Plaatsing hoge hekwerken:	Hoge hekwerken, vanaf 1.80 m, minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn, donkere RAL kleur
Opslag en parkeren:	Opslag inpandig, parkeren bij voorkeur uit het zicht van zone I
Logo en naamsvermelding:	Logo en naamsvermelding conform de algemene beeldkwaliteitregels t.a.v. reclame



Bijzondere kavels

3.6 Beeldkwaliteitseisen bijzondere kavels

De belangrijkste accenten zijn op de planonderdelenkaart aangegeven. Het gaat om drie bijzondere kavels op de hoeken van de driehoek. Deze kavels fungeren als landmarks binnen het bedrijventerrein en bepalen het beeld van het terrein aan de buitenzijde vanaf belangrijke routes. Aan de gebouwen en de inrichting van de kavels worden daarom speciale eisen gesteld.

Beeldkwaliteitsregels

1. Entrees - De belangrijke aansluitingen van wegen worden mede door de aanliggende kavels vormgegeven als markante ruimten zodat een pleinvormige dan wel poortvormige ruimte ontstaat.
2. Moderne, beeldbepalende architectuur - Beeldbepalende gebouwen in een moderne architectuur zijn op de markante plekken gewenst. Deze gebouwen hebben aan meerdere zijden een representatieve uitstraling en kenmerken zich door een opvallende kleurstelling en materiaalgebruik. Hier worden minder beeldkwaliteitsregels aangesteld, omdat het stimuleren van vernieuwing en oorspronkelijkheid op deze plekken voorop staat.
3. Minimale hoogte - Om de structuur van het terrein te articuleren en de kruisingen herkenbaar te maken wordt hoger gebouwd. De bebouwing dient een minimale hoogte van 10 meter te hebben, met uitzondering van de kavel op de hoek van de Arkemheenweg en de Verbindingsweg;
4. Maximale hoogte - De hoogte van de bebouwing mag bij de entrees en kruisingen hoger zijn dan op de rest van het terrein om deze belangrijke plekken aan te zetten in het beeld. De toegestane hoogte bedraagt maximaal 28 meter.
5. Er worden extra eisen gesteld aan het onbebouwde deel van de kavel. Openheid en een fraaie (deels groene) inrichting maken dat de markante gebouwen in de open ruimte staan. Hekwerken zijn niet gewenst.



Beeldkwaliteit openbare ruimte

4



Het terrein ligt ingebed in een groenblauwe zone. Langs alle randen is een soort groene en/of blauwe buffer opgenomen waar de gebouwen langs staan. De inrichting van groene zone heeft een belangrijke invloed op de beeldkwaliteit.

4.1 Zone langs de A28

Omdat het terrein een bijzondere ligging heeft langs de A 28 en bij een van de hoofdentree's van de stad is gekozen voor een combinatie van hoogwaardige architectuur en veel blauw en groen. Retentievijvers met een natuurlijk uitstraling van riet en wilgen, elzen en andere inheemse vrijstaande bomen. Het talud langs de A28 richting werkgebied is licht oplopend met hier en daar een verhoogde wal met bloemrijke kruiden.

Parkeren in de openbare ruimte

Achter de groenwallen liggen kleine in het groen ingepaste en verdiepte parkeerplaatsen voor de bezoekers van de bedrijven. Deze extra parkeervoorzieningen worden informeel ingericht.



Kleine informele (verdiepte) parkeerruimtes achter groen



Bloemrijke overgang van snelweg naar bedrijventerrein

4.2 Zone langs de Arkemheenweg

“De Oude Rijn” wordt als historisch relict in het groenplan opgenomen. Deze watergang is ter plaatse van de Arkerpoort aan de oostzijde nog goed waarneembaar. Knotwilgen begeleiden de watergang. Daar waar mogelijk wordt deze beplanting aangevuld om de structuur te herstellen. De watergang zelf wordt geschoond.



Knotwilgen in de zone langs de Arkenheemweg

4.3 Zone langs de Verbindingsweg

De rest van de groenzones wordt eenvoudig ingericht met gras met enkele losse bomen ten behoeve van overzicht en voldoende zicht op de bedrijven. Langs de zuidwest zijde begeleiden bomen de watergang en de weg.

4.4 Natuur op het terrein

Ook kan de natuur tot op het bedrijventerrein komen door het plaatsen van nestkastjes aan de gevel of in de voortuin. In deze tuinen is parkeren niet toegestaan.

De naam van het bedrijf met huisnummer in de voortuinen is toegestaan mits deze op een zuil staan van beperkt formaat zoals op referenties is aangegeven. In deze zone zijn geen vlaggenmasten toegestaan.



De Arkerpoort zal een eenheid vormen met het toekomstige werkgebied de Flier. De eenheid betreft dan vooral de inrichting van de terreinen, bestratingsoorten en kleuren, verlichtingsarmaturen en de groeninrichting. Ook de beeldkwaliteit aan de randen zal als eenheid moeten worden ervaren.

4.5 Materialisatie verharding

De logistieke weg wordt met donker kleurige betonklinkers of met een donker kleurige streetprint aangelegd.

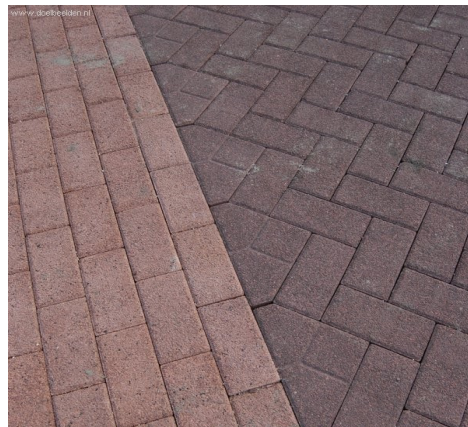
De weg voor de ontsluiting van de kantoorgebouwen bij bedrijven wordt eveneens met een met een betonklinker of streetprint uitgevoerd maar dan in een lichtere kleurstelling.

Parkeerhavens worden met een zwarte betonklinker uitgevoerd, molgoten en de inkadering van parkeervlakken worden met een lichte betonklinker uitgevoerd.

De doorgaande route voor fietsers loopt vanuit de wijk Corlaer over de Arkemheenweg parallel aan de Arkemheenweg en de "Oude Rijn"



logistieke weg



externe ring

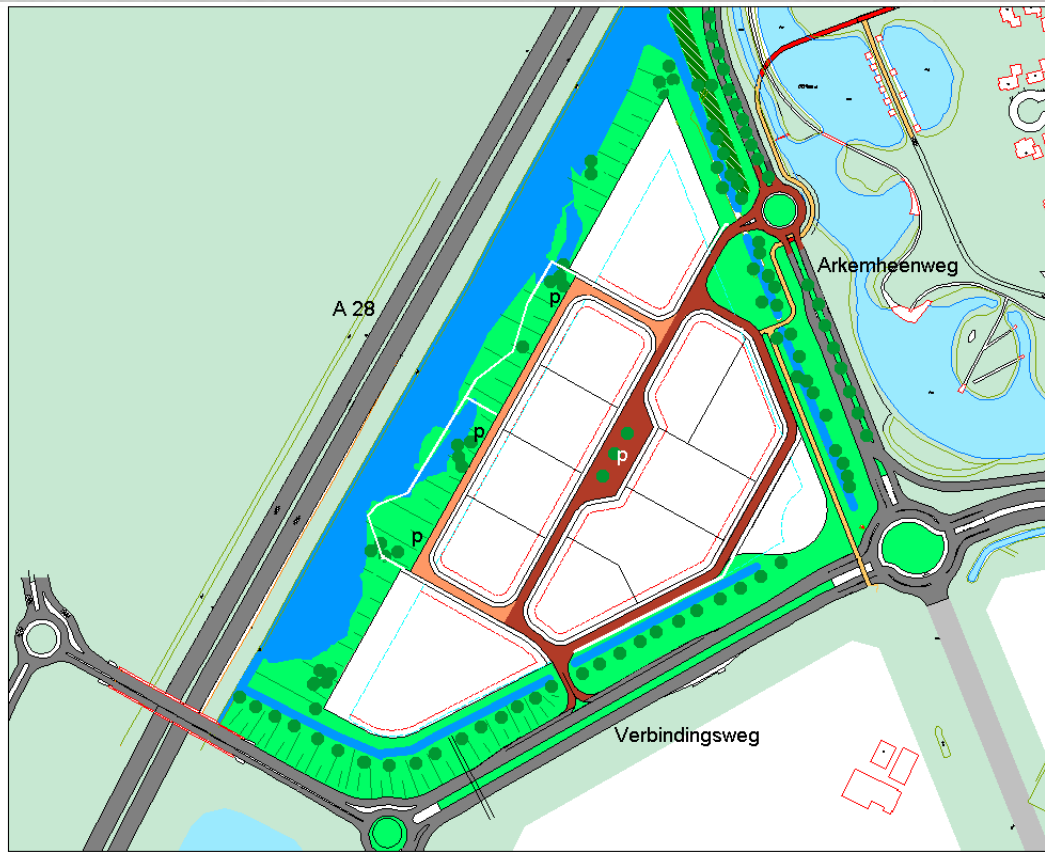
richting de Flier. Dit fietspad wordt in rood asfalt uitgevoerd.

De voetpaden worden uitgevoerd met een grijs-blauwe betonsteen evenals de trottoirbanden. De voetpaden in de groenzones rondom het terrein zijn halfverhard met gekleurd grindmateriaal zoals gravel of HanseGrand.



4.6 Parkeren

Het grootste gedeelte van de parkeervoorziening wordt op het binnenterrein opgelost of aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen op eigen terrein. De extra parkeerplaatsen aan de randen zijn uitsluitend bedoeld voor bezoekers van de kantoorfuncties bij de bedrijven



-  rijbaan: asfalt met streetprint lichte kleur
-  trottoir: grijs-blauwe betonsteen
-  rijbaan: asfalt met streetprint donkere kleur
-  trottoir: grijs-blauwe betonsteen
-  fietspad: rood asfalt
-  **p** Parkeervakken: donkere betonsteen
-  inkadering: lichte betonsteen
-  molgoot: lichte betonsteen



4.7 Bewegwijzering en reclamezuilen

De bedrijven in beeldzone I hebben een zuil met de naam van het bedrijf en het huisnummer. Deze zuilen kunnen aangelicht worden met een grondspot of met een eigen aanlichting.



4.8 Lichtmasten

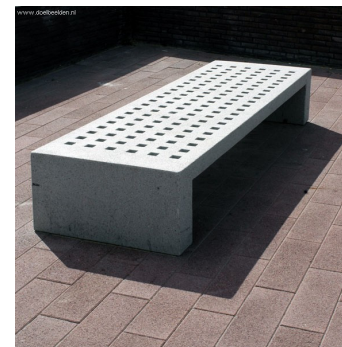
De verlichtingsarmaturen krijgen een moderne uitstraling lampen met duurzame verlichtingsarmatuur (met LED verlichting) en wordt eenduidig op het gehele terrein ingezet. De verlichting zal ook worden toegepast op het bedrijventerrein de Flier.



4.9 Straatmeubilair

Op het bedrijventerrein zal zeer beperkt straatmeubilair worden gebruikt. Van belang is dat er eenduidigheid op het gehele terrein ontstaat. Meubilair krijgt een strakke en robuuste vormgeving. Ook in de groene randzones.

Daar waar nodig wordt een eenvoudige zitbank met bijpassende afvalbak. Het meubilair kan tegen een stootje en is van duurzame materialen vervaardigd.



A man in a blue jacket stands in a green field, holding a staff. In the background, there is a herd of sheep and several buildings under a cloudy sky.

Duurzaamheid

5

5.1 Duurzaamheidsaspecten/richtlijnen

In dit Beeldkwaliteitsplan / Stedenbouwkundig Plan zijn op vier niveaus duurzaamheidsaspecten verwerkt en richtlijnen te benoemen.

1. Terreinniveau en openbare ruimte

- EPL van minimaal 7;
- Duurzaam watersysteem:
- voldoende bergend vermogen;
- zuiverend vermogen op terreinniveau;
- als ruimtelijk element, gekoppeld aan openbare randen en routes;
- regenwater: streefwaarde= 100% ontkoppelen van riool, grenswaarde= afvoer van regenwater via verbeterd gescheiden stelsel;
- de oevers worden natuurlijk uitgevoerd en krijgen een minimale breedte van 3m. Voor de vegetatie van de oevers wordt een beheersplan opgesteld;
- zink, koper, lood en impregneermiddelen mogen niet worden gebruikt in verband met het voorkomen van uitspoeling
- Inrichting van het terrein duurzaam uitvoeren:
- minimaliseren primaire wegenstructuur;
- wegenstructuur robuust en helder(aanvullingen en doorsteken zijn goed mogelijk);
- ruimte voor carpooling eventueel in combinatie met gezamenlijk parkeren;
- fietsnetwerk is fijnmazig (goede doorkruisbaarheid van het terrein en aansluiting op omgeving);
- meetbare ambities worden vastgelegd voor de bereikbaarheid met openbaar vervoer. De bereikbaarheid wordt afgestemd op personeel en bezoekersstromen: bedrijven met veel werknemers en/of bezoekers zijn met het openbaar vervoer (OV) bereikbaarheid binnen een straal van 300m. Minder arbeidsintensieve bedrijven zijn met het OV bereikbaarheid binnen een straal van 1.300m;
- robuuste groenstructuur en differentiatie groenelementen;
- minimaal parkeren in openbaar gebied;
- routes met een verschillend karakter (beeldkwaliteit en routing);
- streven naar gesloten grondbalans;
- een parkmanagementorganisatie voor het beheer.
Inpassing:
- verankering in omgeving door belijning;
- behoud van historische waardevolle elementen;
- transformatie en doorontwikkeling oorspronkelijke kavelstructuur en opbouw.

2. Kavelniveau

- flexibiliteit (in verkaveling);
- optimalisering grondgebruik.

3. Gebouwniveau

- middels de nog te ontwikkelen Duurzaamheidsplan krijgen de ondernemers adviezen om het gebruik van het gebouw zo flexibel gebruik mogelijk te maken voor eventuele functieveranderingen. Denk aan flexibiliteit voor zowel de verticale als ook de horizontale indeling. Maar denk bijvoorbeeld ook aan verdiepingshoogtes die mogelijke functieveranderingen kunnen 'opvangen', aan de scheiding van casco/draagstructuur van de inbouw, aan voldoende aansluitmogelijkheden op de gevel, aan herindeelbaarheid conform (dubbel) gevelstramien, aan directe verbindingen tot liften / hoofdtrappenhuis, aan directe verbindingen tot sanitair, aan voldoende voorzieningen als pantry / meterkast / werkkast / sanitair / overwerkschakeling, aan de indeelbaarheid van verblijfsruimten (raamoppervlak, diepte van de ruimten, dragende wanden in de ruimten), aan het aantal kantoorconcepten dat in het gebouw gerealiseerd kan worden;
- streven naar beperken oppervlakte verharding bij uitgifte. Indien (bijna) 100% verharding nodig is, stimuleren dat het verhard oppervlak gecompenseerd wordt door dakbegroeiing. Dit aspect wordt ook meegenomen in de nog te ontwikkelen Duurzaamheidsplan;
- zink, koper, lood en impregneermiddelen mogen niet worden gebruikt in verband met het voorkomen van uitspoeling;
- stimuleren gebruik groene daken en gevels (zie ook onder landschappelijke inpassing langs Fliersteeg);
- toepassen van warmtepompen en/of andere vormen van duurzame energie-opwekking;
- koude/warmte opslag c.q. uitwisseling toepassen;
- eis van 10% scherpere EPC waarde als vigerend bouwbesluit kantoorgedeelte (eisen op het gebied van energiezuinigheid, uitgedrukt in de energieprestatiecoëfficiënt);
- clustering – bijvoorbeeld food en/of logistiek gewenst vanuit marketingstrategie en voorzieningen;
- milieuzonering tot categorie 4.1.

4. Milieugebruiksruimte

- Milieuzonering (inwaarts);
- Clustering vervuilers (nader te bepalen);
- Gezamenlijk ruimtegebruik in deelgebieden stimuleren (zoals bijvoorbeeld parkeeroplossingen);
- Afvalverzameling middels parkmanagementorganisatie.

beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Arkerpoort, gemeente Nijkerk

