

Hoger bouwen

met

Hogere kwaliteit

Definitief, 15 december 2015

In opdracht van

Gemeente Zwartewaterland

Ingrid Boerman
Postbus 23
8060 AA Hasselt



Opgesteld door

ZARQ

ruimtelijk advies
Frank van Unen
Severdinkstraat 8
7416 SJ Deventer
06 - 447 87 497
ZARQ@HarvU.nl

Inhoudsopgave

1.	De vraagstelling	4
2.	De situatie geschetst	5
3.	Wat is ruimtelijke kwaliteit?	6
4.	Ruimtelijke kwaliteit in de praktijk	8
5.	Richtlijnen bij de beoordeling	12

1. De vraagstelling

In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland, door de gemeenteraad vastgesteld op 21 mei 2015, is in artikel 4.2, lid a, sub 4 opgenomen dat bedrijfsbebouwing niet hoger mag zijn dan 16 meter.

Burgemeester en Wethouders mogen bij omgevingsvergunning hiervan afwijken mits er geen onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld plaatsvindt. De daarbij behorende voorwaarde is geformuleerd in Artikel 4.3, lid b.

Dit artikel luidt:

b. lid 4.2, sub a, onder 3:

met dien verstande dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen uitsluitend mag worden verhoogd indien er een investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Indien het bebouwing grenzend aan de randen van het bedrijventerrein betreft moet de bebouwing tevens goed landschappelijk worden ingepast aan de zijde(s) die vanaf omliggende woongebieden worden waargenomen;

(De alinea verwijst naar sub a, onder 3, maar bedoeld wordt onder 4)

In de praktijk is inmiddels gebleken dat deze alinea te weinig aanknopingspunten biedt voor een goede planbeoordeling en evenmin geschikt is als basis voor gesprekken met initiatiefnemers. Daarvoor is de formulering te globaal.

Om die reden is besloten een toelichtend document op te (laten) stellen waarin de begrippen ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing nader worden uitgewerkt. Dit document leest u nu.

De directe aanleiding van dit rapport ligt in ontwikkelingen die zich momenteel op bedrijventerrein Zevenhont in Genemuiden afspelen. Het rapport is naar aanleiding hiervan opgesteld en toont daarom voorbeelden van dit terrein. Het is echter van toepassing op het gehele bereik van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland, en geldt daarom ook voor de andere bedrijventerreinen binnen de gemeente. De situaties verschillen onderling, maar als het bouwen met een grotere hoogte dan 16 meter wordt toegestaan, dan zal de inhoud van dit rapport verduidelijking scheppen ten aanzien van de betekenis van Artikel 4.3, lid b.

2. De situatie geschetst

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwartewaterland heeft betrekking op drie grote bedrijventerreinen: één in Hasselt, één in Zwartsluis en één in Genemuiden. Op deze terreinen is de dynamiek groot.

Op bedrijventerrein Zevenhont is alle grond uitgegeven en tegelijkertijd zijn er enkele bedrijven die behoefte hebben aan uitbreiding.

In de gemeentelijke Structuurvisie uit 2005 is weliswaar een uitbreiding van het bedrijventerrein Zevenhont in oostelijke richting voorzien, maar in de Bedrijventerreinvisie uit 2010 is gesteld dat conform de SER-ladder eerst gekeken zal worden naar optimale benutting en herstructurering van bestaande terreinen. Vervolgens speelt er ook een duurzaamheidsopgave. In dat kader is het ook van belang de mogelijkheden tot vermindering van transportstromen te bestuderen.

Een goede oplossing voor het ruimte- en transportvraagstuk is bouwen in de hoogte. Hiermee kan immers meer ruimte worden geschapen zonder het terrein te vergroten en bovendien kan een bedrijf op deze wijze de activiteiten concentreren of geconcentreerd houden, zodat geen transportbewegingen tussen verschillende locaties nodig zijn. Het bestemmingsplan laat deze optie echter maar tot 16 meter hoogte toe.

In principe zijn er voor de situatie in Genemuiden de volgende keuzes:

1. bedrijfsuitbreiding zoeken op andere terreinen;
2. bouwen in de hoogte;
3. alsnog het bedrijventerrein uitbreiden.

Optie 1 zal leiden tot dislocaties en veel transportbewegingen die tijd kosten en leiden tot onoverzichtelijkheid voor de bedrijfsleiding. Zij belemmeren dus de bedrijfsvoering. Ook zullen de extra transportbewegingen tot drukkeren wegen en andere vormen van verkeershinder leiden voor omwonenden. Dat zijn onwenselijke gevolgen.

Optie 2 is een praktische oplossing, die echter enkele voorwaarden vraagt.

Optie 3 vraagt ten eerste een lange adem en zal bovendien de ruimtelijke kwaliteiten van Genemuiden, de Mastenbroekerpolder en het Nationaal Landschap IJsseldelta aantasten.

Al in de Stadsrandvisie Genemuiden uit 2011 wordt opgemerkt dat verschillende bedrijven overwegen hun verspreide eigendommen te willen concentreren op één locatie en dat andere bedrijven willen uitbreiden.

Twee voorbeelden die zich momenteel voordoen:

1. In de tapijtindustrie is momenteel een beweging gaande waarbij fabrikanten geacht worden een steeds grotere productvoorraad te houden. Klanten in de winkels verwachten een grote keuze met een korte levertijd. De winkeliers houden geen voorraden aan, maar gaan in zee met fabrikanten die hun producten snel en volledig kunnen leveren. Zodoende is het nodig dat de Genemuider fabrikanten die aan deze markt leveren, steeds meer voorraden houden en dus hun magazijnruimte vergroten.

Nieuwe technieken van opslag en transport, zoals hoogwerk-heftrucks en verschillende typen liftinstallaties stellen de bedrijven in de gelegenheid sterk geautomatiseerde magazijnen te realiseren die veel gemakkelijker dan vroeger ook in de hoogte kunnen worden gerealiseerd. Hierdoor verschuift de vraag naar uitbreidingsmogelijkheden in de hoogte.

2. Ook de firma Fuite, een veevoederbedrijf, is als gevolg van verschuivende productievoorwaarden tot de conclusie gekomen dat zij een fikse uitbreiding van haar silo's nodig heeft. Silo's werken met behulp van de zwaartekracht en behoeven daarom een forse hoogte. Ook dit bedrijf zal in haar bouwplannen de 16 metergrens overschrijden.

In de toekomst zullen zich ongetwijfeld andere situaties voordoen waarbij een grotere bouwhoogte gewenst is. De vraag is dan echter steeds: onder welke voorwaarden kunnen bedrijven in de gemeente Zwartewaterland grotere bouwhoogtes dan 16 meter realiseren?

3. Wat is ruimtelijke kwaliteit?

Het bestemmingsplan laat een bouwhoogte van 16 meter toe, zonder nadere eisen te stellen aan de beeldkwaliteit. Uiteraard geldt wel hetgeen in de welstandsnota is opgenomen.

Een grotere hoogte kan worden vergund, onder voorwaarde dat er een investering in ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt en dat bebouwing die aan de randen is gelegen landschappelijk wordt ingepast aan de zijde die vanaf woongebieden wordt waargenomen.

Landschappelijke inpassing is een aspect van ruimtelijke kwaliteit. Het zal daarom in het vervolg van dit document niet meer als apart onderwerp worden behandeld.

Wat is nu ruimtelijke kwaliteit?

In het dagelijks gebruik is de tendens aanwezig dat dit begrip wordt beschouwd als een andere formulering voor hoge beeldkwaliteit: dus dat het er mooi uitziet, om het eens eenvoudig te zeggen.

Ruimtelijke kwaliteit is echter meer.

Ruimtelijke kwaliteit is een evenwicht tussen belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Belevingswaarde is het hoofdstuk uiterlijke verschijningsvorm, schoonheid en aanvaarbaarheid.

Gebruikswaarde gaat over hoe praktisch het is: is het betaalbaar, zijn er mensen die daadwerkelijk het object of gebied gebruiken, is dat gebruik prettig, kunnen de dingen die men er wil doen ook op een goede manier gedaan worden, enzovoort.

Toekomstwaarde is: zal dit object of gebied in de toekomst ook nog bruikbaar zijn, is het zodanig van kwaliteit dat het op den duur nog steeds de moeite waard is, zullen investeringen zich terugverdienen?

De bedrijven op de bedrijventerreinen in Zwartewaterland, zullen graag hun toekomst als bedrijf veilig stellen. Daarvoor zijn economische voorwaarden van belang, zoals het behouden van een afzetmarkt en het concurrerend kunnen produceren. Hiervoor is het weer nodig dat er voldoende ruimte is om de activiteiten te verrichten, dat deze niet nodeloos duur zijn en dat ze op praktische locaties zijn gelegen.

De toekomstwaarde heeft ook te maken met duurzaamheid in brede zin: het zo min mogelijk produceren van onnodige bijproducten zoals afval, uitlaatgassen, lawaai en andere vormen van hinder.

Voor de bedrijven is het dan ook goed om te streven naar gebouwen die efficiënt zijn vormgegeven, die dicht bijeen zijn gelegen, liefst op één kavel bij elkaar, en die zodoende de bedrijfsprocessen optimaal ondersteunen.

Maar het oog wil ook wat. En dat vatten we onder het begrip belevingswaarde. Iedereen is er bij gebaat als een gebouw of gebied er mooi uitziet: het is aangenaam om naar te kijken, het is prettig om er te verblijven, men kan er prettig werken, men kan klanten netjes ontvangen en, niet onbelangrijk, ook toeristische activiteiten blijven mogelijk. Ook is het van belang dat anderen zich niet ergeren aan het uiterlijk.

Soms is het goed om een gebouw bijzonder en mooi te maken, maar vaak valt het daardoor extra op. Als het een geslaagd product is is dat alleen maar goed. Een bedrijfshal is doorgaans echter vooral functioneel en alleen maar ten koste van enorme investeringen mooi te maken. En dan nog: een reeks mooie bedrijfsgebouwen die niet in samenhang zijn ontworpen leidt tot een overdaad aan beeld en daardoor tot rommeligheid. Daarvan is het resultaat ondanks alle schoonheid toch niet mooi.

In het geval van de Zwartewaterlandse bedrijventerreinen wordt daarom voor een benadering van bescheiden zorgvuldigheid gekozen.

Illustratie van het effect van een gebouwvorm met veel details tegenover een eenvoudige vorm.



Links op de foto is een nieuw hoog bedrijfsgebouw toegevoegd. Dit gebouw heeft veel details, zoals raamopeningen, hemelwaterafvoeren, een grote gevelreclame en antennes op het dak.



De antennes worden verwijderd.



Raamopeningen, reclame en andere geveldetails worden geminimaliseerd.



Uitsluitend nog de eenvoudige rechthoekige volumes in één kleur.

4. Ruimtelijke kwaliteit in de praktijk

Ruimtelijke kwaliteit op de bedrijventerreinen in Zwartewaterland betekent dus meer dan alleen de uiterlijke kwaliteit.

De ruimtelijke kwaliteit wordt bevorderd door bedrijven de kans te geven hun bedrijfsvoering op één locatie te concentreren door hen de gelegenheid te geven hun gebouwsvolume uit te breiden.

De ruimtelijke kwaliteit van niet alleen de bedrijventerreinen, maar ook van het gehele gemeentelijke grondgebied is er bij gebaat als de bedrijventerreinen maximaal worden benut, dat er geen kavels leeg blijven, maar dat er vooral ook zo min mogelijk hectares bedrijventerrein bij komen.

De ruimtelijke kwaliteit is er meer bij gebaat om hoger te bouwen dan door de terreinen te vergroten: dit kost immers landbouwgrond, open ruimte, gaat ten koste van de beleving van het buitengebied en kost aanzienlijke investeringen in infrastructuur. Het toestaan van het hoger bouwen is op zichzelf al te beschouwen als een investering in ruimtelijke kwaliteit.

De hogere gebouwen worden nadrukkelijker waargenomen vanuit de wijde omgeving. Het vlakke land van de IJsseldelta laat toe dat bijvoorbeeld de silo's van de firma Fuite van zeer grote afstand zichtbaar zijn. Om die reden stelt het bestemmingsplan dan ook extra beeldkwaliteitseisen aan de hogere gebouwen.

Het uitgangspunt hierbij is: zo min mogelijk opvallen, om zodoende zo min mogelijk aandacht te vragen.

Vorm

Wat op de foto's op de voorgaande pagina goed te zien is, is dat veelvormige objecten en de aanwezigheid van kleine details de aandacht trekken. Dit dient vermeden te worden. Daarom zal de hogere bebouwing uit eenvoudige vormen bestaan: bij voorkeur uitsluitend eenvoudige rechthoeken, zonder nadere detaillering. Installaties en andere toegevoegde objecten dienen te worden weggewerkt binnen het volume.

Kleur

In het kader van de Stadsrandvisie Genemuiden is voorgesteld om beplanting rondom bedrijventerrein Zevenhont aan te brengen. Dit is bedoeld om het aanzicht vanaf met name het agrarische gebied rondom Cellemuiden te verzachten. De bebouwing wordt dan als het ware weggewerkt achter de beplanting. Bebouwing in donkere tinten werkt in dat geval het beste. Zie hiervoor de bijgaande foto van twee stallen in de Mastenbroeker polder. De donkergroene stal valt voor het grootste deel weg tussen de hoge bomen rond het erf. De lichte stal valt juist op.



Lage en donkere bebouwing valt weg tussen het aanwezige groen. Bebouwing die boven de beplanting uitsteekt, steekt echter af tegen de lucht. Omdat de lucht in Nederland heel vaak bewolkt of in ieder geval ter hoogte van de horizon heilig is, is deze meestal grijs. Een lichtgrijze kleur is dan ook de beste keuze voor de hoge bebouwing.

Ter illustratie hiervan ziet u in onderstaande fotomontage de silo's van Fuite in de oorspronkelijke kleur en in de montage voorzien van de kleur van het naastgelegen bedrijf van Bremea.



Fuite gezien vanaf de Nieuwe Weg, werkelijke situatie.



Fuite gezien vanaf de Nieuwe Weg, donker gemonteerd.

Hierboven is in de onderste afbeelding, de montage, zichtbaar hoe een donkere massa boven het bedrijventerrein uitsteekt. De bestaande situatie bovenaan geeft een minder nadrukkelijk beeld. De silo's van Fuite vallen minder op.

Op de pagina hiernaast ziet u een studie van kleuren en massa.

Betoogd zou kunnen worden dat de donkere kleur van Breman er voor zorgt dat de hoge bebouwing wordt opgenomen in de donkere massa van het groen. Hierbij zou een donkergroene kleur dan nog beter werken. Toch heeft de lichte variant de voorkeur: de volumes zien er minder massief uit en trekken daardoor toch minder aandacht.

De bebouwing die hoger is dan 16 meter dient dus in lichtgrijze tinten te worden uitgevoerd.

Hierbij worden de volgende RAL tinten als kader meegegeven: 7035, 7047, 9018 en ook wit is aanvaardbaar: 9016 of 9003. Dit zijn alle echte grijs- en wittinten: geen gelige of beige kleuren.

Fabrikanten van gevelbeplating gebruiken hun eigen kleurnummers en -namen. Met behulp van de RAL-nummers kunnen tinten worden gevonden die zich in het bovengenoemde spectrum bevinden.

Landschappelijke inpassing

Nieuwe hoge bebouwing die goed waarneembaar is vanaf aangrenzende woongebieden dient te worden ingepast met behulp van een groenstrook. De maat en precieze uitvoering hiervan dient per situatie onderzocht te worden.

De opzet is echter dat een strook van circa 5 meter breedte wordt aangelegd en dat deze wordt beplant met ter plaatse landschapseigen bomen en struiken. Dit heeft uitsluitend effect op de lagere delen van de bebouwing. Om dit te optimaliseren dienen de lagere gebouwdelen die aansluiten op de groenstrook donkergroen te worden gemaakt.

De hoge delen zullen niet achter beplanting kunnen worden weggewerkt, omdat de groei van zulke hoge bomen zeer lang in beslag neemt. Daarom wordt ingezet op de bovengenoemde bouwkundige ingrepen.



Fuite en Breman vanaf De Velde



Beide in de kleur rood van Breman



Beide in de kleur wit van Fuite

Materiaal

Onverzorgde, verkleurde of vervuilde gevels trekken ongewenste aandacht. Ook materialen van bijzondere aard trekken de aandacht. Dit kan bijvoorbeeld gaan om bovengemiddelde reflectie, bijzondere patronen of een opvallende wijze van bevestigen. Ook aan de gevelmaterialen worden daarom eisen gesteld.

De gevels dienen te worden uitgevoerd in materialen die vlak zijn, niet snel vervuilen en evenmin snel verouderen. Dus onderhoudsarme en duurzame gevelmaterialen.

Hierbij worden geen buitenproportionele eisen gesteld: de kwaliteit van bijvoorbeeld de hedendaagse metalen gevelbeplating is, behalve bij de goedkoopste varianten, voldoende hoog.

Het is echter niet vereist deze toe te passen. Er zijn onnoemlijk veel materialen en het is de keus aan de eigenaar welk zal worden toegepast. De hier genoemde eisen laten in dat opzicht veel mogelijk, maar de onopvallendheid en de hoogwaardigheid met betrekking tot onderhoud en duurzaamheid zijn leidend.

Uitzonderingsregel

Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit laten zich slechts voor een deel vangen in richtlijnen. Bovendien nodigt het gemeentebestuur initiatiefnemers uit om met een aangename verrassing te komen. Bijzondere voorstellen die in tegenspraak zijn met de hier genoemde richtlijnen, maar die toch goed beargumenteerd een verrijking van de ruimtelijke kwaliteit kunnen opleveren zullen altijd zorgvuldig in overweging genomen worden. Hierbij is een advies van de welstandscommissie ten minste noodzakelijk.

Reclame

Hoewel het buiten het kader van deze regelgeving valt wordt ook geadviseerd geen reclame toe te staan boven de 16 meter grens. Reclame is immers juist gericht op het trekken van aandacht en is dus in tegenspraak met hetgeen in dit bestemmingsplan wordt beoogd. Geadviseerd wordt dan ook het reclamebeleid op dit punt aan te vullen.

5. Richtlijnen bij de beoordeling

Het doel van de richtlijnen is: een zo onopvallend mogelijk volume realiseren.
Bij twijfel of uitzonderlijke situaties altijd een welstandsadvies inwinnen.

Vorm

- De hoofdvorm van het bouwwerk dient uit eenvoudige rechthoekige volumes te bestaan. Bij voorkeur één volume.
- Details worden geminimaliseerd en weggewerkt in het hoofdvolume.
- Installatietechniek wordt opgenomen in het volume en is niet apart zichtbaar.

Kleur

- De kleurstelling van het bouwwerk is éénkleurig wit of lichtgrijs, voor zover het zich boven de 16 meter grens bevindt.
- RAL kleuren 7035, 7047, 9018, 9016 en 9003 gelden als kader.

Materiaal

- Gevelmateriaal is vlak en onderhoudsarm of onderhoudsvrij.
- Gevelmateriaal is bestand tegen veroudering.
- Gevelmateriaal heeft een neutraal oppervlak: geen bijzondere zichtbare patronen, reflecties of bevestigingstechnieken.

Landschappelijke inpassing

- Per situatie nader onderzoeken.
- Beplantingsstrook van tenminste 5 meter breed.
- Toepassen van ter plaatse landschapseigen bomen en struikgewas.
- Lagere gebouwdelen ter plaatse van de groenstroken donkergroen uitvoeren.

Uitzonderingsregel

- Plannen die een buitengewone oplossing aandragen, waarbij sprake kan zijn van hoge kwaliteit, maar die niet passen in het bovenstaande, worden altijd besproken met de welstandscommissie voordat een beslissing wordt genomen.