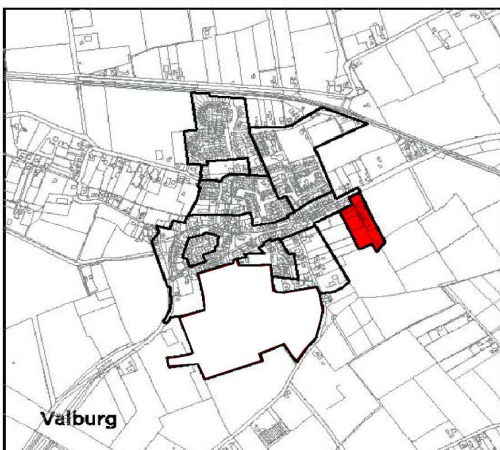
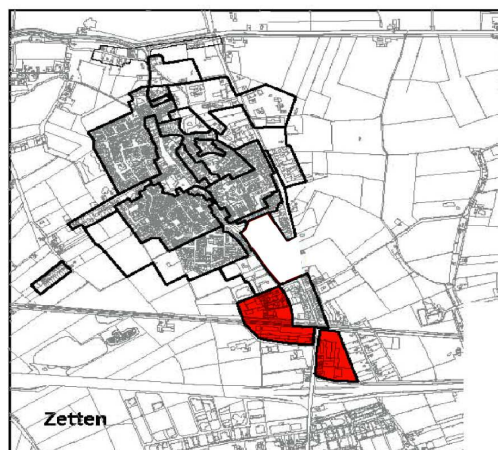
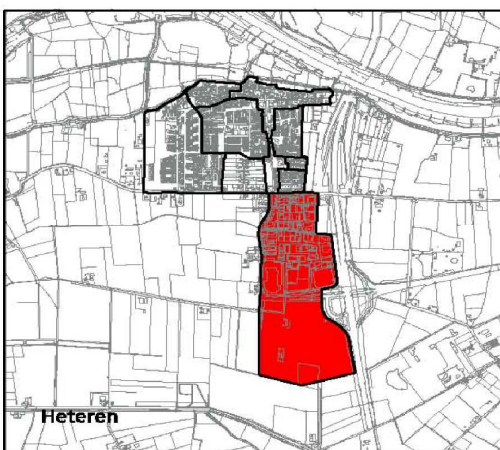
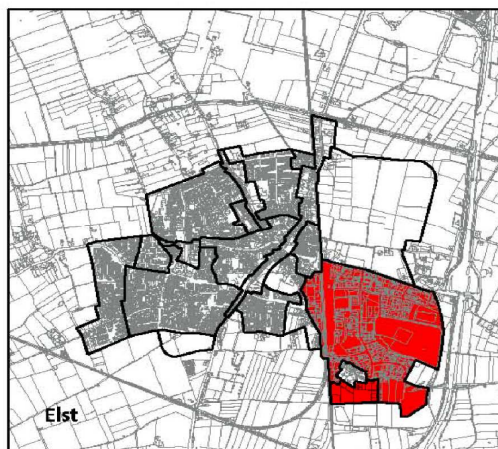
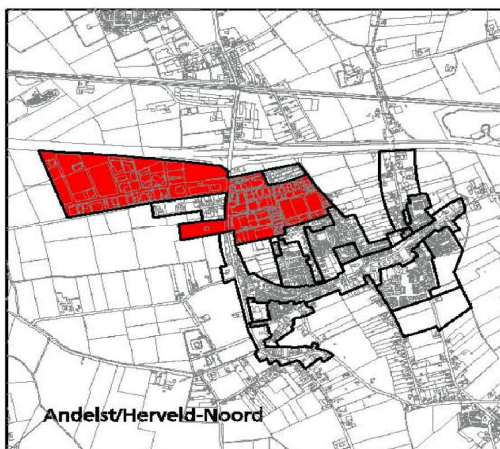


Gebied 11 Bedrijventerrein



Het gebied is roodgekleurd op de kaart

Gebiedsbeschrijving

Structuur

De bedrijventerreinen zijn te verdelen in een aantal types:

1. kleinschalige bedrijvigheid, veelal ambachtelijk van aard en agrarisch gericht en opgenomen in de structuur van de kernen. Ook oude pakhuizen komen nog voor (Slijk-Ewijk);
2. middelgrote bedrijven in of nabij de oude kernen;
3. de nieuwe grootschalige bedrijventerreinen gelegen aan belangrijke doorgaande wegen.

1. Van dit type zijn voorbeelden te vinden in Heteren. Het gaat om landbouwmechanisatiebedrijven, kwekerijen en detailhandel (verkoop fruit, etc.).

Soms staat er nog een oude boerderij voor en bevindt het bedrijf zich erachter in een loods of schuur. Ze maken deel uit van de omgeving.

2. Oudere bedrijven bestaande uit hallen en loodsen, bevinden zich in veel gevallen nu te midden van woonwijken. Nieuwbouw in deze categorie betreft vaak bedrijfswoningen aan de rand van een bedrijventerrein met achtergelegen hallen.



3. Grootschalige nieuwe bedrijventerreinen zijn te vinden in Elst en in Heteren.

Voorzover deze terreinen, nog in ontwikkeling zijn, geldt er een beeldkwaliteitsplan. Ook voor de Schalm in Andelst is een beeldkwaliteitsplan.

Bebouwing

1. Kleinschalige bedrijvigheid

De hoofdvorm bestaat uit een boerderij-achtig pand van één bouwlaag met een grote kap. Hierachter of hiernaast staan één of meerdere grote schuren en hallen. Ook deze hebben één bouwlaag en een flauw hellend dak. De gebouwen richten zich meestal met een kopgevel naar de weg. Het is niet altijd zichtbaar dat het een bedrijf betreft.

2. Middelgrote bedrijven

Deze gebouwen bevinden zich in de kernen, langs de invalswegen en in de nabijheid van spoorwegtracés of vaarwater. Het zijn lage, grootschalige gebouwen. De omringende ruimte bestaat uit parkeer en opslagruimte, meestal goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg waardoor een niet al te fraaie omgeving ontstaat. De gebouwen hebben één bouwlaag met een plat, flauw hellend of soms half rond dak. De kwaliteit van de gebouwen is niet altijd even goed.



Nieuwe bedrijven zijn te vinden in de kernen langs de invalswegen of bij kleinschalige bedrijventerreinen in de kernen. Vaak bestaan ze uit een bedrijfswoning of kantoor/verkoopgedeelte en hierachter een productieloods. De bedrijfswoningen zijn vrijstaande woningen, maximaal twee bouwlagen met een kap. De loodsen hebben een plat of flauw hellend dak en zijn opgetrokken uit plaatmateriaal (damwand).

3. Grootschalige bedrijventerreinen

De bedrijven hebben een representatieve voorzijde, gericht op de doorgaande weg. Het zijn meestal rechthoekige gebouwen. In enkele gevallen bevindt zich een kantoorgedeelte aan de voorzijde met hierachter een hal.

De kwaliteit van de vormgeving van de gebouwen is overwegend hoog.

Voor veel nieuwe bedrijventerreinen geldt een beeldkwaliteitplan. De resultaten hiervan zijn vooral zichtbaar in de hoge architectonische kwaliteit op de zichtlocaties en in de inrichting van de percelen. Parkeren voor werknemers en opslag van materialen vindt zoveel mogelijk uit het zicht plaats. Groenvoorzieningen maken deel uit van de inrichting van de (semi) openbare ruimte.

Detallering

1. Kleinschalige bedrijvigheid

De gevels bestaan uit roodbruin metselwerk of zijn wit gepleisterd. De daken hebben rode of zwarte dakpannen. Een enkel rieten dak komt voor. De bedrijfsgebouwen/hallen zijn opgetrokken uit rode baksteen of plaatmateriaal. Daken zijn soms van dakpannen maar vaker van golfplaat.



2. Middelgrote bedrijven

Het materiaal en kleurgebruik van de gebouwen is divers. De woningen hebben dezelfde kenmerken als vrijstaande vrije sectorwoningen in een woonwijk. Kleuren en materialen zijn witte of roodbruine baksteen, en pannen voor de daken. De hallen bestaan uit plaatmateriaal met een dak van golfplaten. Ook gemetselde hallen komen voor.

3. Grootschalige bedrijventerreinen

Toegepaste materialen zijn plaatmaterialen als golfplaten, damwandprofielen of vlakke beplatingen in diverse kleuren. De kantoorgedeeltes zijn vaak opgetrokken in metselwerk, soms in opvallende kleuren. Luifels, dakoverstekken en opvallende dakvormen komen veel voor.

Grote reclamemasten komen vooral voor langs de A50 in Heteren.



Welstandsbeleid

Verantwoording

De bedrijventerreinen zijn zeer verschillend van aard. De oudere bedrijventerreinen zijn verweven met de stedenbouwkundige structuur van de kernen. De kwaliteit van de vormgeving is hier erg divers. Maat en schaal van de bedrijfsgebouwen conflicteren soms met de kleinschalige bebouwing binnen de kernen. Sommige gebouwen hebben een vormgeving die goed past binnen de directe omgeving. De nieuwe bedrijventerreinen staan vaak meer los van de kernen. De openbare ruimte is hier vaak zorgvuldig ontworpen. Kenmerkend is ook de aandacht die wordt gegeven aan de representatieve zijde van de bebouwing. Het is belangrijk dat de bebouwing de relatie met het groene buitengebied niet verstoort.

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving dienen te worden *gerespecteerd*. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
2. In representatieve gebieden dient de bestaande architectuur versterkt/verbeterd te worden.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Het representatieve gedeelte van het gebouw dient zich naar de openbare weg te richten.
2. Secundaire bebouwing en aanbouwen (loodsen, opslagruimte, stallen enzovoorts) dienen qua situering ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.

Vormgeving

1. De bebouwing kan in maat en schaal variëren maar dient afgestemd te worden op de bebouwing in de directe omgeving.
2. Uitbreidingen dienen ook te worden afgestemd op het bestaande gebouw.
3. De vanaf de openbare ruimte zichtbare zijdes van de bebouwing dienen een gelijkwaardige, representatieve kwaliteit te hebben.
4. Langs doorgaande wegen en de randen met het buitengebied dient de bebouwing van architectonische kwaliteit te hebben. Hiervoor worden de criteria uit paragraaf 7.2 gehanteerd (representatieve gebieden).
5. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op het gebouw te zijn afgestemd.

Detailering, kleuren en materialen

1. Bij uitbreidingen en verbouwingen dienen materialen en kleuren toegepast te worden gelijk aan of harmoniëren met het bestaande gebouw.
2. Bij nieuwbouw zijn diverse kleuren en materialen toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving.
3. Aan de randen met het buitengebied dienen geen grote vlakken met lichte kleuren en glimmende materialen te worden toegepast.
4. De gekozen detailering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

Bij licht vergunningsplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria zoals verwoord in bijlage 1. Bij reclame, monumenten, zendinstallaties en antennes gelden de criteria zoals beschreven in hoofdstuk 7.