

Welstandgebiedscriteria Logistiek Park Moerdijk

Het college van burgemeester en wethouders, in zijn vergadering van 22 februari 2022;

overwegende dat,

het gewenst is om welstandgebiedscriteria vast te stellen omtrent de locatie Logistiek Park Moerdijk (LPM), omdat deze criteria één van de instrumenten zijn om de ruimtelijke kwaliteit van het LPM te waarborgen.

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht; artikel 12 e.v. van de Woningwet en het Welstandsbeleid;

b e s l u i t

vast te stellen de volgende welstandsgebiedscriteria:

Welstandsgebiedscriteria Logistiek Park Moerdijk van de gemeente Moerdijk

Artikel 1. Ligging

Het Logistiek Park Moerdijk (LPM) wordt ingekaderd door de snelwegen A16 en A17 en een cultuurhistorisch waardevolle dijk, de Lapdijk. Het terrein omvat circa 190 ha bruto terrein, waarop circa 142 hectare netto uitgeefbaar logistiek terrein wordt gerealiseerd.

Artikel 2. Gebiedsbeschrijving

Een belangrijk uitgangspunt van het ruimtelijk ontwerp is dat de bebouwing per ontwikkel eenheid (zie figuur 2) als een ruimtelijke eenheid wordt vormgegeven. Er wordt zo compact mogelijk binnen de ontwikkel eenheid gebouwd (maximale onderlinge afstand 32m) en bedrijven oriënteren zich op de rand van de ontwikkel eenheid en daarmee op de openbare ruimte. Alle laad- en losruimten en kantoorfuncties zitten aan de rand. De ontsluiting en het parkeren van personenauto's voor werknemers vindt plaats via een binnenstraat centraal in de ontwikkel eenheden. Eenduidige gevellijnen zijn van groot belang om een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. Er wordt gestreefd naar een kwalitatieve hoogwaardige architectuur. Doordat de bebouwing geclusterd is en de open voorterreinen grenzen aan de openbare ruimte, zal het Logistiek Park ondanks de hoge dichtheid, als ruim van opzet worden ervaren. De voorterreinen zijn hoofdzakelijk bestemd voor het opstellen van trucks en het laden- en lossen van goederen. In beperkte mate kunnen deze voorterreinen ook gebruikt worden voor het parkeren van personenauto's (met name directieleden, bezoekers en mindervaliden). Deze zones blijven relatief 'leeg' om als manoeuvreerzones voor het grote verkeer te kunnen dienen. De opslag van eventuele losse goederen (bijvoorbeeld afvalcontainers) vindt uitsluitend plaats uit het zicht, achter de gevelband. De gevelband is vastgelegd in het bestemmingsplan. Hieronder het inhoudelijke artikel.

4.2.2 Gevelband

Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt een gevelband gebouwd waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- de gevelband wordt per bouwperceel aaneengesloten gebouwd, met dien verstande dat deze op ten minste 5 m en ten hoogste 16 m afstand van de interne perceelgrens wordt gebouwd;
- de gevelband wordt ten minste 1 m en ten hoogste 2 m voor de bouwgrens gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt in afwijking van het bepaalde onder b geen minimale afstand;
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' wordt de gevelband haaks op de aanduiding 'gevellijn' langs de interne perceelgrens doorgetrokken, waarbij de afstanden zoals genoemd onder a van toepassing zijn;
- de gevelband wordt op een hoogte van 5,5 m gebouwd, waarbij tussen peil en de onderzijde van de gevelband ondergeschikte bouwdelen zijn toegestaan;
- de gevelband heeft een bouwhoogte van 16 m.

In het ruimtelijk ontwerp is aangesloten op de cultuurhistorie en de ruimtelijke kwaliteiten van het landschap. De lange horizontale lijnen en het dijkstelsel spelen daarbij een belangrijke rol. Door te sturen op een eenduidige en kwalitatieve vormgeving (materiaal, kleur en compositie) van de gevelbanden, ontstaat een rustig en gestileerd beeld en zal het horizontale karakter van het bouwvolume als geheel worden benadrukt. Dit sluit goed aan bij de schaal en het karakter van het omliggende (snelweg)landschap. Op deze wijze kan ook de bebouwing een bijdrage leveren aan de landschappelijke inpassing van het Logistiek Park Moerdijk.

De Lapdijk is de cultuurhistorische lijn die als begrenzing wordt ingezet: de dijk en de beplanting vormen een afschermdende groene zone waarmee de zichtbaarheid vanuit het agrarisch landschap wordt verzacht. De vormgeving en inrichting van de groene wallen, de versterking van de structuur van de Lapdijk en

de groene entrees worden gedetailleerd uitgewerkt in een inrichtingsplan. In dit beeldregieplan worden vooruitlopend hierop uitgangspunten en eisen geformuleerd ten aanzien van het beeld van deze landschappelijke elementen als belangrijk onderdeel van de ruimtelijke inpassing van het Logistiek Park Moerdijk.

Artikel 3. Criteria Gebied A

Gebied A

Door deze welstandscriteria wordt gestuurd op een eenduidige en kwalitatieve vormgeving van de voorzijde van de gebouwen waarbij de gevelbanden beeldbepalend zijn. Visueel moeten de individuele gevelbanden van de bedrijven in een rij, een ruimtelijk doorgaande gevel vormen die de ontwikkelbaarheid tot een geheel samenbindt. Hierdoor ontstaat een gestileerd beeld waarbij het horizontale karakter van de bebouwing wordt benadrukt.

De welstandscriteria zijn een concrete vertaling van de essentiële onderdelen van het voor het gebied gemaakt beeldregieplan. Aan het beeldregieplan zelf wordt niet getoetst, dit plan dient ter inspiratie voor de vormgeving van de te realiseren ruimtelijke ontwikkelingen.

1. Hoofdaspecten

In deze categorie gaat het om stedenbouwkundige beeldaspecten. Daarbij gaat het vooral om de situering van een gebouw ofwel de positie van het gebouw in relatie tot de omringende gebouwen en de publieke ruimte. Tevens wordt de massa en vorm van de gevelopbouw, de kapvorm en het aantal bouwlagen en het materiaal en de kleur van de hoofdvlakken belicht.

- a. Doorgaande geveldelen van de gevelband moeten horizontaal zijn georiënteerd.
- b. Raampartijen in de gevelband moeten horizontaal zijn georiënteerd.
- c. De gevelband moet als één geheel ogen en coherent ontworpen zijn. Ook daar waar de gevelband doorloopt aan de zijkant van gebouwen.
- d. Uitsluitend platte of sheddaken zijn toegestaan.
- e. Voor de gevelband is een beperkt kleurenpalet toegestaan (figuur 3). Binnen de gevelband op een perceel mogen variaties van dezelfde kleurgroep voorkomen. Er zijn vier kleurgroepen bepaald in de toegestane kleurenpaletten (Figuur 3)
- f. De kleur van een gevel mag niet gelijk zijn aan die van aangrenzende of die van tegenoverliggende percelen. Verschillen moeten gelijkwaardig zijn aan de verschillen tussen de kleuren binnen één palet (zie figuur 3).
- g. De kleur van gebouwdelen anders dan de gevelband moet donkergrijs (grijswaarden 70-90%) zijn in het geval van de plint, middengrijs (grijswaarden 40-60%) voor het bouwdeel ter hoogte van de gevelband en lichtgrijs (grijswaarden 10-30%) voor het gedeelte boven de gevelband.
- h. Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- i. Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- j. Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

2. Deelaspecten

Het gaat hier om de compositie van de massa en de verschillende onderdelen. Met name wordt aandacht besteed aan de gevelindeling en de vormgeving van de verschillende gevelelementen. Het gaat met name om de karakteristiek van het gebouw als object.

- a. De gevelband bestaat overal (in elke doorsnede) uit minimaal 50% dichte delen.
- b. Naamsduiding is uitsluitend toegestaan op de gevelband en uitsluitend in losse witte letters die op de gevelband liggen. De letters moeten op een vaste lijn 2 meter onder de bovenkant van de gevelband en minimaal 2,8 meter vanaf de onderkant, maximaal 40 meter lang op 20 meter van de recht kavelgrens. Maximale oppervlakte van de naamsduiding is 80 m².
- c. Losse 3 dimensionale letters ten behoeve van naamduiding zijn toegestaan in wit of in complementaire kleurenpaaren. De volgende kleurenpaaren zijn mogelijk: geel-blauw, cyaan-rood, magenta-groen, rood-groen, geel-paars, blauw-oranje
- d. Reclame, anders dan de naamsduiding, is niet toegestaan.
- e. Wijzigingen van een gebouw, op deelaspect niveau, moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- f. Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- g. Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

3. Detailspecten

In deze paragraaf gaat het over het materiaalgebruik, de gebruikte kleur en de mate van detaillering, op onderdelen. Er wordt aandacht besteed aan de mate van oorspronkelijkheid/ toevoegingen en decoraties.

- a.kozijnen bevinden zich in, of liggen terug van het gevelvlak.

- b. Wijzigingen van een gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- c. Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- d. Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de detailspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Artikel 4. Criteria Gebied B

Gebied B

Gebied B is de locatie van en nabij de bestaande functie hotel 'De Gouden Leeuw'. Deze functie maakt functioneel geen onlosmakelijk deel uit van het LPM. Het gebied is zal ondersteunende en servicefuncties ten behoeve van het naastgelegen gebied herbergen.

Voor gebied B gelden de algemene welstandscriteria van het gemeentelijke welstandsbeleid.

Voor zowel hoofd-, deel- als detailniveau geldt naast de algemene criteria:

- a. Solitaire bebouwing wordt alzijdig vormgegeven.
- b. Wijzigingen van een gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- c. Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de detailspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Artikel 5. Inwerkingtreding en citeertitel

- 1. Deze welstandgebiedscriteria treedt in werking op na de dag van bekendmaking.
- 2. Deze welstandgebiedscriteria wordt aangehaald als: Welstandgebiedscriteria Logistiek Park Moerdijk van de gemeente Moerdijk.

Aldus vastgesteld door college van de gemeente Moerdijk in de vergadering van 22 februari 2022.

De secretaris,

Ir. J.C. Slagboom,

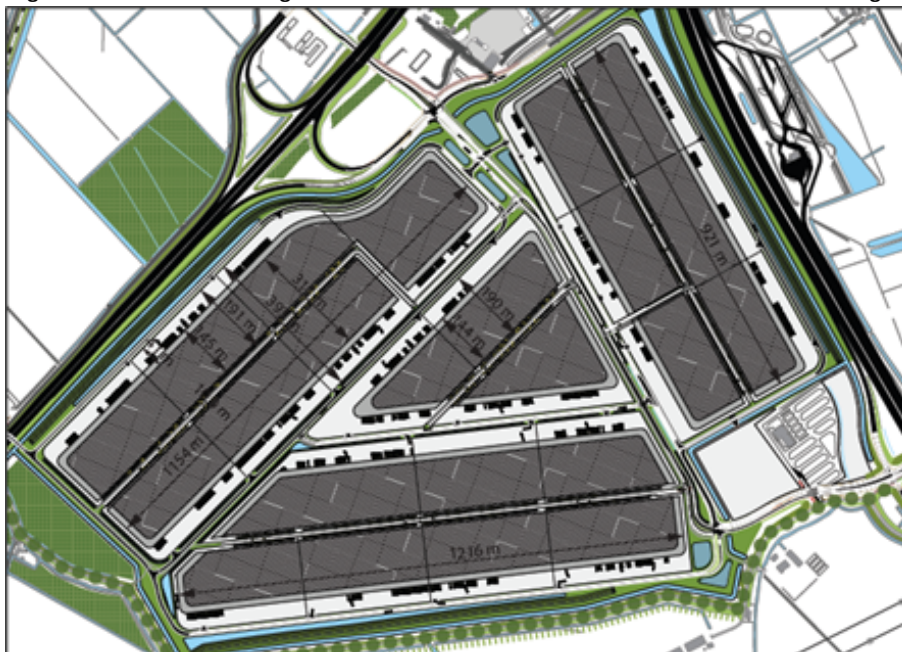
De burgemeester,

A.J. Moerkerke

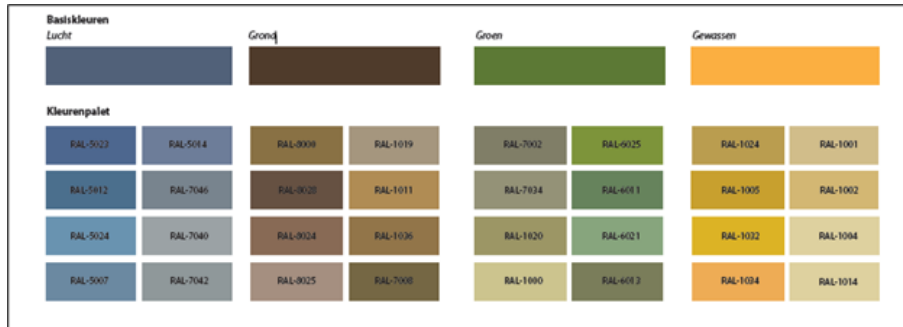
Bijlage 1



Figuur 1 Gebiedsindeling van de locatie waarvoor de bovenstaande criteria gelden.



Figuur 2 de vier ontwikkel eenheden binnen het plangebied.



Figuur 3 Kleurenpaletten Lucht, grond, groen en gewassen.