



Kwaliteitsdocument De Plantage, 1^e Fase

Inhoud:

Beleidsnotitie

BügelHajema
ADVISEURS

Wolvega/Leeuwarden
Plannummer: 267.00.01.09.04
Vastgesteld op 18 december 2006

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	De achtergrond	3
1.2	Doel van deze notitie	3
1.3	Leeswijzer	3
2	De status van het kwaliteitsdocument	4
2.1	De wettelijke regeling	4
2.2	De procedure	4
3	Het stedenbouwkundig plan	5
4	Richtlijnen	7
4.1	Richtlijnen voor de openbare ruimte	7
4.2	Richtlijnen voor de bebouwing	7

Bijlage

Inleiding

1.1 De achtergrond

Nadat de gemeenteraad in 1999 de Oostflankvisie voor Wolvega had vastgesteld, is in het jaar 2000 een bestemmingsplan voor het Bedrijvenpark Wolvega voorbereid. Dit plan is in 2001 door de Raad vastgesteld. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het realiseren van een aantal representatieve bedrijven langs de Om den Noort. Tevens biedt dit plan de mogelijkheid om bedrijventerreinen te ontwikkelen binnen het gebied dat is bestemd als "Productiebos, te wijzigen in bedrijventerrein". Voordat tot deze ontwikkeling kan worden overgegaan, dient de wijzigingsprocedure ex artikel 11 WRO te worden doorlopen. In dat verband is het "Wijzigingsplan Wolvega Bedrijventerrein, De Plantage, 1^e fase" opgesteld.

1.2 Doel van deze notitie

In het hiervoor bedoelde wijzigingsplan wordt het planologisch-juridisch kader geboden voor het bouwen van gebouwen. Met het oog op de welstandstoetsing is in deze notitie daarvoor het beoordelingskader opgenomen. Tevens zijn in deze notitie richtlijnen opgenomen voor het inrichten van de openbare ruimte. Het wijzigingsplan en dit kwaliteitsdocument betreffen derhalve hetzelfde plangebied.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de status van het Kwaliteitsdocument toegelicht. Hoofdstuk 3 bevat de stedenbouwkundige analyse van de bestaande situatie en in hoofdstuk 4 zijn de uitwerking in het kader voor de welstandsbeoordeling van de nieuwbouw en de richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte opgenomen.

De status van het kwaliteitsdocument

2.1 De wettelijke regeling

Op 1 januari 2003 is een wijziging van de Woningwet in werking getreden, op grond waarvan het welstandstoezicht gebaseerd dient te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Al in de Woningwet van 1992 was de mogelijkheid van een "beeldkwaliteitsplan" opgenomen, maar nu is gemeentelijk welstandsbeleid verplicht. Zonder gemeentelijk welstandsbeleid geen welstandstoezicht. De gemeente is bezig om aan deze verplichting inhoud te geven door voor een groot deel van de gemeente een Welstandsnota op te stellen.

Het voorliggende kwaliteitsdocument is specifiek opgesteld voor een deel van het bedrijventerrein De Plantage. In de Welstandsnota is reeds aangegeven dat voor De Plantage een eigen welstandskader zou worden opgesteld. Na vaststelling door de raad is dit kwaliteitsdocument raadsbeleid en daarmee bindend voor zowel de stedenbouwkundige supervisie als voor de welstandsbeoordeling. Het document functioneert daarmee naast de Welstandsnota.

De milieuriichtlijnen in dit kwaliteitsplan dienen te worden gezien als een gebiedsspecifieke uitwerking van het Gemeentelijke Milieubeleidsplan. In tegenstelling tot de wetgeving ten aanzien van ruimtelijke ordening en bouwen, is de milieuwetgeving in Nederland overwegend centraal geregeld. De gemeente, en soms de provincie, dient uitvoering te geven aan landelijke wetten en regels. Op onderdelen wordt aan de gemeente enige beleidsruimte gegeven. Daar waar dit middels dit document leidt tot bindende regels wordt dat aangegeven.

2.2 De procedure

Dit kwaliteitsdocument wordt door de gemeenteraad vastgesteld en bevat voor de burgers bindende voorschriften. Dergelijke plannen dienen zorgvuldig tot stand te komen. De Algemene Wet Bestuursrecht geeft daarvoor aanwijzingen en regels.

Gezien de beperkte omvang van het plan wordt het niet noodzakelijk geacht om de uitvoering van het kwaliteitsdocument te laten begeleiden door een supervisor of een "kwaliteitsteam". Dit is gezien de beperkte omvang van het gebied en de te realiseren ambities niet nodig. Dat betekent vervolgens wel dat hoge eisen worden gesteld aan de duidelijkheid en toetsbaarheid van de richtlijnen.

Het stedenbouwkundig plan

De gemeente heeft de strategische "Oostflankvisie" opgesteld naar aanleiding van o.a. de aanleg van de A32 en de daaruit voortvloeiende vraag naar nieuwe bedrijfsterreinen. Het sturing geven aan dit verstedelijkingsproces en de bewaking en uitbreiding van de landschappelijke / natuurlijke kwaliteiten zijn de doelen geweest van deze visie.

Het bedrijventerrein maakt deel uit van het gebied waarop de Oostflankvisie betrekking heeft. "De Plantage" ligt aan de Om den Noort en wordt begrensd door de woonbebouwing langs de Heerenveenseweg, de Scheeneweg en de bebouwing langs de Heirweg.

Langs de Om den Noort worden bedrijven gerealiseerd met een representatief karakter, georiënteerd op de Om den Noort. Tussen deze strook met bedrijven en het achterliggend gebied wordt een bosstrook aangelegd. Ook het deel van het bedrijventerrein waarop dit kwaliteitsdocument betrekking heeft en de aanliggende erven wordt in zijn geheel omzoomd met opgaande beplanting. Daarmee wordt een buffer tussen de nieuwe bedrijven en de bestaande bebouwing en erven gerealiseerd. Het bedrijventerrein krijgt door deze ingreep een introvert karakter en is intern georiënteerd. Daarmee is er een belangrijk verschil met de representatieve bedrijven aan de Om den Noort, die op de openbare weg gericht zijn en een meer extrovert karakter hebben.

De ontsluiting van "De Plantage" vindt plaats vanaf de Om den Noort en de Heerenveenseweg. De ontsluiting vanaf de Om den Noort dient tevens als ontsluiting voor het oostelijk gelegen De Tuinen. De ontsluitingsstructuur van "De Plantage, 1^e fase" volgt de bestaande verkavelingsstructuur van het gebied. De verkavelingsstructuur rond 1850 bestond uit een opstreckende verkaveling in noord-zuid richting.

Het deelgebied "Representatieve bedrijven" heeft vanaf de entree aan de Om den Noort haar eigen ontsluitingsweg. Deze dient niet ter ontsluiting van de noordelijke kavels.

Intern binnen het bedrijventerrein is een eenvoudige circulatiering gedacht met een groen profiel, waar vandaan de minder representatieve bedrijfskavels worden ontsloten.

De bebouwing van bedrijventerrein “De Plantage” is georiënteerd op de interne ontsluiting. Daarmee reageert de bebouwing op de aanwezige verkavelingstructuur, zoals die aan het plangebied grenst. De bebouwing bestaat uit volumes die plat afgedekt zijn.

In het plangebied bevindt zich een aantal locaties, die in verband met de ligging in het plangebied extra architectonische aandacht verdient. Deze locaties zijn op de kaart aangemerkt.

4.1 Richtlijnen voor de openbare ruimte

Zowel de centrale toegangsweg als de interne ontsluitingswegen zijn 6,50 meter breed en van asfalt.

Naast de toegangsweg vanaf de Om den Noort in de brede groene grasberm ligt een vrijliggend fietspad. Dit fietspad is primair bedoeld voor het bieden van een veilige fietsroute voor de bewoners van de Heirweg en De Tuinen.

In de berm aan weerszijden van de entree bij de Om den Noort is plaats voor twee rijen laanbomen. Deze vier rijen bomen vormen de overgang tussen de open structuur van de rondweg en de meer gesloten ruimte van "De Plantage". De vier rijen bomen gaan over in twee rijen bomen ter plaatse van de interne ontsluitingswegen.

De interne ontsluitingswegen worden aan beide zijden geflankeerd door een groenstrook van 5 meter breed. Afhankelijk van de ligging van kabels en leidingen zal aan beide zijden van de interne ontsluitingsweg een rij bomen worden geplant, waardoor het bedrijventerrein een opdeling kent in enigszins groene kamers, die refereren aan de vroegere bossen.

4.2 Richtlijnen voor de bebouwing

Hieronder volgen de richtlijnen voor de bebouwing. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen gebouwen op "gewone" locaties en bijzondere locaties. De bijzondere locaties zijn op de kaart met een ster gemerkt en verdienen in verband met de ligging extra architectonische aandacht.

De hierna gegeven richtlijnen dienen te worden opgevolgd. Incidentele afwijkingen zijn toegestaan, mits gemotiveerd wordt dat met de afwijking het doel op een gelijkwaardige of betere wijze wordt bereikt.

Richtlijnen

De bebouwing bestaat uit plat afgedekte bouwmassa's, waarbij grote bouwmassa aan de openbare weg een dusdanige geleding kennen dat zijn kleinschaliger ogen.

De bebouwing is uitgevoerd in plaatmateriaal. De kleurstelling is in hoofdlijn als volgt:

- deelgebied 1: overwegend donkere metalen (antraciet) wanden;
- deelgebied 2: overwegend lichtmetalen (zilver) wanden.

De gevels gericht op de openbare weg hebben een representatieve uitstraling en zijn door middel van representatieve elementen, zoals erkers, kleine uitbouwen, schijf, etc., gericht op de openbare weg. Deze representatieve elementen zijn afwijkend van kleur en bij voorkeur ook materiaal. In de detaillering is het onderscheid tussen de representatieve elementen en de hoofdbouwmassa verbeeld. De inrichting van het voorterrein draagt bij aan een representatief bebouwingsbeeld en kent een groene uitstraling en inrichting, die aansluit bij de sfeer en inrichting van de openbare ruimte.



Afbeelding t.b.v. de opmaak en hoofdvorm (kleur en materiaal: deelgebied 2).



Afbeelding t.b.v. de opmaak en de hoofdvorm (kleur en materiaal: deelgebied 2)..

Hoofdvorm

Type

Vrijstaand.

Bouwworm

De bouwworm bestaat uit een plat afgedekte bouwmassa.

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte is 10 meter.

Kapvorm

Plat dak.

Schaal

Grote bouwmassa's, grenzend aan de openbare weg moeten (visueel) geleed worden tot kleinere elementen. De maximale (visuele) gevelbreedte van een aan de openbare weg gelegen bouwvolume is 10 meter. De verhouding tussen de (visuele) gevelbreedte en de bouwhoogte van een onderdeel mag variëren van 1:1 tot 2:1, waarbij de separate onderdelen per perceel op elkaar afgestemd zijn.

Aan- en uitbouwen

Aan- en uitbouwen zijn in samenhang met de hoofdmassa.

Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Plaatsing

Situering

De voorgevel mag terug liggen ten opzichte van de in het bestemmingsplan aangegeven voorste begrenzing van het bouwvlak, met een afstand van maximaal 5 meter.

Aan- en uitbouwen

Aan- en uitbouwen liggen achter de voorste begrenzing van het bouwvlak.

Bijgebouwen

Bijgebouwen liggen achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Aanzichten

Oriëntatie

De oriëntatie van de voorgevel is op de openbare weg.

Hoeksituaties

Bij hoekpercelen (enkel kruispunten van de openbare weg) heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.

Bijzondere situaties

De op de kaart met een ster gemerkte locaties verdienen bijzondere architectonische aandacht voor de hoekoplossing.

Geleding

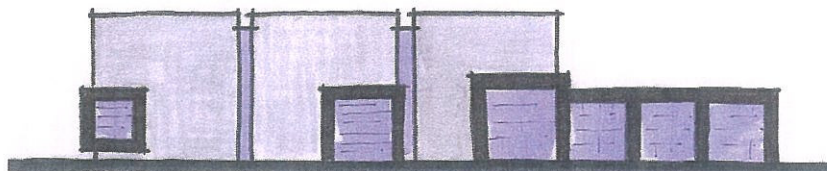
Grote bouwmassa's (visueel) geleden in kleinere eenheden. De maximale (visuele) gevelbreedte van een aan de openbare weg gelegen bouwvolume is 10 meter. De verhouding tussen de (visuele) gevelbreedte en de bouwhoogte van een onderdeel mag variëren van 1:1 tot 2:1, waarbij de separate onderdelen per perceel op elkaar afgestemd zijn.

Aan- en uitbouwen

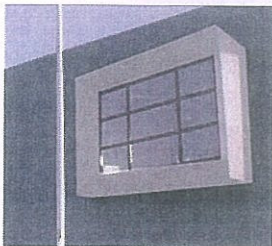
Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

Bijgebouwen

Voor zover zichtbaar vanaf de openbare ruimte, in samenhang met het hoofdgebouw.



Afbeelding t.b.v. schaal en geleding. Grote bouwmassa's (visueel) geleden in kleinere eenheden. De verhouding tussen de (visuele) gevelbreedte en de bouwhoogte mag variëren van 1:1 tot 2:1, waarbij de verhouding per perceel op elkaar afgestemd zijn.



Voorbeeld materiaalgebruik en toepassing van een representatief element voor deelgebied 1; het hoofdmateriaal bestaat uit lichtmetalen plaatmateriaal, het representatieve accent is in een donker gekleurd materiaal uitgevoerd.

Opmaak

Materiaal en kleur gevels De bebouwing in deelgebied 1 is opgetrokken in materialen in een antraciet/ donkermetalen uitstraling. De representatieve elementen zijn uitgevoerd in een lichtgekleurd materiaal.

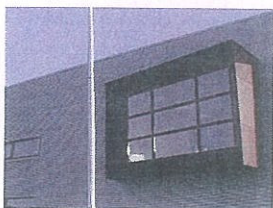
De bebouwing in deelgebied 2 is opgetrokken in materialen in een lichtgrijze/ lichtmetalen uitstraling. De representatieve elementen zijn uitgevoerd in een donkergekleurd materiaal.

Onderscheid maken tussen de representatieve elementen en de hoofdbouwmassa('s).

Reclame-uitingen meeontwerpen. De reclame-uitingen dienen in goede verhouding en als ondergeschikte toevoeging aan de bouwmassa in het ontwerp te zijn geïntegreerd.

Detailering

Reclame-uitingen



Voorbeeld materiaalgebruik en toepassing van een representatief element voor deelgebied 2; het hoofdmateriaal bestaat uit donker-metalen plaatmateriaal, het representatieve accent is in een licht gekleurd materiaal uitgevoerd.

Diversen

Perceelsafscheidings

Groene perceelsafscheidings ter plaatse van de openbare weg; bij voorkeur een struik- of haagbeplanting tot maximaal 1,20 meter hoogte. Hierachter kan desgewenst een hekwerk geplaatst worden, mits het hekwerk (het verlengde van) de voorgevel niet overschrijdt.

Inrichting terrein

De inrichting van het voorterrein draagt bij aan een representatief bebouwingsbeeld en kent een groene uitstraling en inrichting, die aansluit bij de sfeer en inrichting van de openbare ruimte.

Regulier.

Ambitieniveau



Bijlage:

Kaart Beeldkwaliteitsplan

