

beeldkwaliteitplan

Dreumel, Uitbreiding Bedrijventerrein Lageweg

Gemeente West Maas en Waal

5 oktober 2011
projectnummer 62188

s a
b

INHOUD

INLEIDING 1

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP 5

BEELDKWALITEIT 7

INLEIDING

AANLEIDING

In de gemeente West Maas en Waal bevinden zich relatief weinig bedrijven op een bedrijventerrein. Hierdoor zijn veel bedrijven verspreid over de kernen aanwezig. Ook in Dreumel is dit het geval. Dit levert vanuit milieuoogpunt ongewenste situaties op.

Het bedrijventerrein Dreumel aan de noordzijde van de kern is recentelijk gerevitaliseerd. Aan de zuidzijde van dit bedrijventerrein bevindt zich een aantal agrarische percelen. Deze percelen vormen een 'open plek' in het bebouwde gebied en lenen zich goed voor een uitbreiding van het bedrijventerrein. In de ontwikkelingsvisie Wonen & Werken, zoals vastgesteld door de raad in december 2002, is de locatie onderzocht en geschikt bevonden als potentiële bedrijvenlocatie.

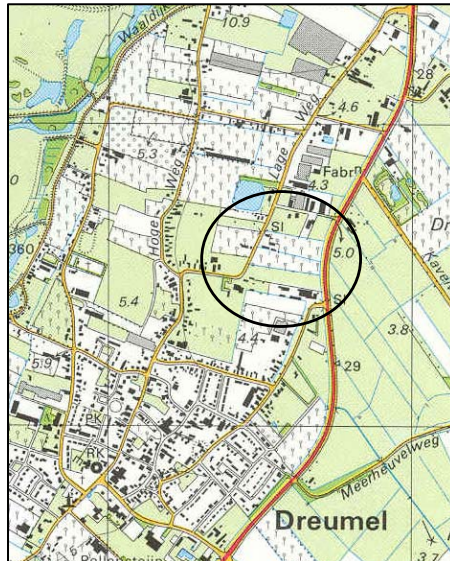
Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan schept de planologische en juridische randvoorwaarden voor de inrichting van het toekomstige bedrijventerrein. Een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen, waaraan de toekomstige bedrijven moeten voldoen om het gewenste streefbeeld voor het bedrijventerrein te kunnen bereiken, kan niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Hiertoe dient het voorliggende beeldkwaliteitplan (bkp). Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee een aanvulling op de welstandnota. Het beeldkwaliteitplan is als vastgesteld beleid het juridische toetsingskader voor de welstandcommissie bij de beoordeling van een aanvraag om bouwvergunning.



Ontwikkelingsvisie Dreumel

LIGGING PLANGEBIED

Door de gemeente West Maas en Waal is gekozen voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Dreumel. De uitbreiding wordt aan de zuidzijde van dit bedrijventerrein Dreumel gerealiseerd en wordt aan de andere zijden ingeklemd door de Van Heemstraweg, de Lageweg en de bedrijvigheid aan de Margrietstraat. Op bijgaand kaartfragment is de ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied

DOEL

Dit beeldkwaliteitplan legt de architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is het toetsingskader voor de bouwplannen, dat wordt gehanteerd door de gemeente en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de plannen. Anderzijds geldt dit document als inspiratiedocument voor de architecten die dit verder uitwerken.

Dit beeldkwaliteitplan is geen blauwdruk. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn alleen bespreekbaar mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitplan en aansluiten op de achterliggende bedoelingen en randvoorwaarden zoals in het beeldkwaliteitplan zijn omschreven en ze tevens als positief worden beoordeeld door de welstandscommissie.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.

OPZET

Op basis van een korte toelichting op het stedenbouwkundige plan wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit door middel van beoordelingscriteria vergezeld van referentiebeelden.



Stedenbouwkundig ontwerp uitbreiding bedrijventerrein Dreumel

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Het is mogelijk het plangebied te verkavelen in 9 bedrijfskavels met een oppervlakte variërend van circa 2.000 m² tot circa 5.000 m², conform convenant Bedrijventerrein Rivierenland. Daarnaast bevinden zich in de noordwesthoek van het plangebied 2 bestaande woningen (1 burgerwoning en 1 dienstwoning). Deze woningen zijn in het bestemmingsplan als bedrijfswoningen bestemd (Lageweg 4 en 6). Daarnaast zijn er twee nieuwe bedrijfswoningen gesitueerd aan de Lageweg.

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via een centrale ontsluitingsweg, die aantakt op de Lageweg aan de westzijde en op de parallelweg van de Van Heemstraweg aan de noordoostzijde van het plangebied. De bedrijfsgebouwen en daarmee bedrijfskavels zijn op deze ontsluitingsweg georiënteerd. Zo ontstaat een representatieve wand langs deze weg. De bedrijven op kavelnummer 1 en 5 hebben een dubbele oriëntatie, zowel op de interne ontsluitingsweg als de Van Heemstraweg. Deze bedrijven vormen een zichtlocatie vanaf de Van Heemstraweg.

De bedrijfspanden worden als individuele bouwmassa's op de percelen geplaatst, waardoor elk bedrijf afzonderlijk herkenbaar is. Waar de bebouwing aan een straat grenst ligt de rooilijn op 8 meter. Voor de achter- en zijkanten van de percelen geldt een afstand van minimaal 3 meter waarop de bebouwing kan worden gesitueerd.

De nieuw te bouwen bedrijfswoningen zijn gericht op de Lageweg en worden ingepast in de bestaande lintbebouwing. Zo ontstaat een geleidelijke overgang van het bedrijventerrein naar de woonbebouwing van Dreumel. De bedrijfswoningen hebben een maximale nokhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Ze sluiten daarmee aan bij het bestaande beeld van woningen langs de Lageweg.

De wegen worden begeleid door groen. De bestaande sloten in het plangebied blijven zoveel als mogelijk gehandhaafd in verband met de afwatering en de aanwezige natuurwaarden. Waar nodig wordt een sloot verlegd. Het groen heeft tevens een functie voor de waterberging. De aanwezigheid van dit groen en water zorgt voor een vriendelijke sfeer op het bedrijventerrein.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het parkeren kan ofwel aan de voorzijde van het gebouw of achter op het perceel plaatsvinden.

BEELDKWALITEIT

Het bedrijventerrein heeft een gezicht aan de Van Heemstraweg, maar sluit tevens aan op de bestaande lintbebouwing aan de Lageweg.

Deze aansluiting op de bestaande bebouwingstructuur vormt de leidraad voor de inrichting van het nieuwe bedrijventerrein en de architectuur van de bedrijven. Zo komen de bedrijfswoningen aan het bestaande bebouwingslint te liggen, en de meer robuuste bedrijven aan de Van Heemstraweg. Tevens wordt aangesloten op de informele en groene uitstraling van de directe omgeving.

Wat de architectuur betreft wordt aangesloten op de meer traditionele vormen van de bebouwing aan de Lageweg. Kenmerkend voor de vormgeving van de bestaande bebouwing is de traditionele hoofdvorm, de baksteenarchitectuur en de aandacht voor details. De architectuur is wisselend, afhankelijk van de periode waarin de woning is ontworpen en gebouwd. De bebouwingsperiode is afleesbaar aan de architectuur.

Voor het nieuwe bedrijventerrein wordt een samenhangende architectuur nagestreefd voor het gehele bedrijventerrein, waarbij traditionele vormen, materialen en kleuren de leidraad zijn.

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt voortgeborduurd op de profielen, materialen en kleuren van het bestaande bedrijventerrein, direct ten noorden van het plangebied.

richtlijnen kavelinrichting bedrijfspanden en bedrijfswoningen



groen ingericht perceel aan de representatieve zijden



hagen als erfafscheiding



stalen hekwerk in donkere kleur aan de niet-representatieve ruimten

rooilijn bedrijf		8 meter vanaf voorste kavelgrens.
locatie parkeren personenauto's		aan de voorzijden van het gebouw nabij de entree, achter de haag. Eventueel aan de zijkant van het gebouw.
locatie buitenopslag en parkeren vrachtauto's		opslag en parkeren vrachtauto's achter het gebouw (niet-representatieve zijde).
entree en parkeren bewoners		eigen inrit naast woning voor bewoners en bezoekers bedrijfswoningen
representatieve gevel		aan openbare ruimte. Bij hoekkavels ook een representatieve hoekoplossing. Een representatieve achterzijde/zijkant bij kavels die met de achterzijde/zijkant aan de openbare ruimte grenzen.
bebouwingspercentage		max. 70 % (bedrijfs gedeelte).
hoogte van de bebouwing		hoogte bedrijfspanden maximaal 10 m hoogte bedrijfswoningen maximaal 9 m
afstand zijdelingse perceelsgrens		min. 3 meter
erfafscheiding voorzijde		bij voorkeur haag van max. 1 meter hoog, eventueel gecombineerd met hekwerk
overige erfafscheidingen		eventuele hekwerken (niet aan voorzijde) zijn van metaal en bestaan uit spijlen in een donkere kleur. Hoogte van het hekwerk maximaal 3m.

richtlijnen kavelinrichting bedrijfswoningen

De aanblik van het plangebied vanuit het westen wordt bepaald door de bedrijfswoningen. Het is belangrijk dat deze woningen een representatieve uitstraling hebben. Daarnaast ontstaat er door de situering van tuinen aan de Lageweg een minder stedelijk beeld, wat de overgang met het landelijk gebied verzacht.

De bedrijfswoningen hebben een eigen inrit, die bestemd is voor de bewoners. Vrachtverkeer en bezoekers van de achterliggende bedrijfshal hebben een eigen inrit, via de centrale ontsluitingsweg.

richtlijnen kavelinrichting bedrijfspanden

De kavels krijgen een representatief voorterrein, waar parkeren gecombineerd wordt met groen. Efscheidingen langs de openbare weg bestaan uit hagen. Hiermee krijgt het bedrijventerrein een vriendelijke uitstraling, passend bij het landelijke karakter van de omgeving.

Daar waar bedrijven aan twee zijden grenzen aan de openbare ruimte (en dus een dubbele voorgevel hebben) is er ook sprake van een representatief voorterrein aan twee zijden.

De bedrijven worden ontsloten vanaf de nieuwe ontsluitingsweg die centraal in het plangebied loopt.

Personenauto's parkeren aan de voorzijde bij de entree van het bedrijfsgebouw. Vrachtauto's parkeren aan de achterzijde van het gebouw. Ook opslag zal aan de achterzijde plaatsvinden om te voorkomen dat een rommelig beeld op de voorerven ontstaat.

Uiteraard kan een kavel ook afgesloten worden door een hek. Hekken zijn echter alleen achter de voorgevel toegestaan.

Referenties architectuur



stijl	Baksteenarchitectuur, traditionele hoofdvorm bedrijfswoningen (woning met kap) en bedrijven (vierkante hoofdvorm, plat dak of kap). Representatieve bebouwing.
materiaal en kleur bedrijfsgebouw	Duurzaam materiaalgebruik (baksteen in combinatie met plaatmateriaal of hout) en een robuuste uitstraling. De plint is van baksteen in een donkere kleur, minimaal 60 cm hoog. De hoofdkleuren bestaan uit rustige aardtinten voor de baksteen. Plaatmateriaal in kleur naar keuze, bij voorkeur grijs of antraciet.
materiaal en kleur bedrijfswoning	Een traditionele uitstraling en individuele expressie van het gebouw. Gebruik van traditionele materialen en kleuren, zoals baksteen in aardetinten en hout. De plint is van baksteen in een donkere kleur.
dakvorm	Hellende dakvlakken en platte daken zijn beide toegestaan, zowel bij het bedrijfsgebouw als bij de bedrijfswoning.
reclame-uitingen	Onderdeel van de architectuur. Geïntegreerd in de gevel. Geen reclame-uitingen bij de bedrijfswoningen
textuur	Contrasten in textuur.

richtlijnen architectuur bedrijfswoningen

Gestreefd wordt naar een architectuur die passend is op deze plek en die tevens het kleinschalige karakter van de woningen onderstreept. De hoofdvorm is traditioneel (woning met een kap), net als de architectuur.

Die architectonische invulling betreft een fraaie, stoere maar ook enigszins ingetogen baksteenarchitectuur met relatief grote baksteenvlakken. Er is bijzondere aandacht voor de vormgeving van entrees, gevelopeningen en dakrand. Entrees zijn verbijzonderd in de vormgeving en de dakrand kent een overstek.

Er mogen geen blinde gevels ontstaan die grenzen aan de openbare ruimte.

De dakhellingen in het gehele gebied mogen verschillend zijn, ze dragen er wel aan bij dat er bij alle woningen een volwaardige verdieping onder de kap aanwezig kan zijn.

Het kleur- materiaalgebruik is wisselend, maar wel op elkaar afgestemd. Traditionele materialen zoals baksteen (in aardtinten) en hout worden toegepast. Wit gekeimde gevels zijn ook mogelijk.

De woningen zijn voorzien van een plint in een donkerkleurige baksteen.

De bijgebouwen worden in samenhang met de hoofdgebouwen ontworpen.

Voor wat betreft reclame-uitingen geldt dat deze bij de entree van de bedrijfshal gesitueerd moeten worden en niet bij de bedrijfswoningen.

richtlijnen architectuur bedrijven

De bedrijven in dit deelgebied krijgen een representatieve uitstraling. De architectuur sluiten aan bij een landelijke en dorpse omgeving en moet een geheel vormen met de reeds bestaande (bedrijfs)woningen en bedrijven. Bedrijven op percelen die aan twee zijden grenzen aan de openbare weg hebben een dubbele voorkant, en dus ook twee representatieve zijden. Dat moet in de architectuur tot uitdrukking komen.

Op details is de samenhang met de woningen zichtbaar. Zo is het materiaalgebruik duurzaam. Plinten bestaan uit donkerkleurige baksteen (net als de plinten van de woningen) en zijn minimaal 60 cm hoog. Het plaatmateriaal is bij voorkeur grijs of antraciet.

De gebouwen hebben een hellende kap of een plat dak.

Er wordt zorgvuldig worden omgegaan met het toepassen van reclame-uitingen. Verrommeling en schreeuwerige reclame-uitingen dienen te worden voorkomen. De bedrijfsnaam maakt onderdeel uit van de architectuur en past in het gevelbeeld. Reclame bovenop het gebouw is niet toegestaan zodat het gevelbeeld een rustige uitstraling krijgt. Een reclamebord of zuil is wel toegestaan bij voorkeur om de entree van het bedrijf te markeren. Bij voorkeur zijn deze bouwwerken niet hoger dan 1,5 meter.

Bedrijven op percelen die aan meerdere zijden grenzen aan de openbare weg, hebben meerdere voorkanten. Deze bedrijven hebben de mogelijkheid om op die zijden reclame toe te passen die grenzen aan de openbare weg, mits wordt voldaan aan de bovenstaande richtlijnen voor reclame aan de gevels.