

d.d. 10-09-2013

nr. 2013-0309

mij bekend,
de gemeentesecretaris



Ruimtelijke Visie Sluispoort Malden

Nadere uitwerking



Bramex

Ede, 6 november 2012

Inhoudsopgave

1. Ruimtelijke visie	5
1.1 Algemeen.....	5
1.2 Ruimtelijk concept.....	5
1.3 Deelgebieden.....	6
2. Relatie met het Lierdal	9
2.1 Huidige ruimtelijke situatie Lierdal	9
2.2 Structuurvisie Lierdal	9
3. Ruimtelijke inpassing in de omgeving	15
3.1 Algemeen.....	15
3.2 Inpassing deelgebied De Kop.....	16
3.3 Inpassing deelgebied De Poort	17
3.4 Inpassing deelgebied 'Het Scharnier'	20
3.5 Inpassing deelgebied 'Groene Hof'	23
4. Wensbeeld beeldkwaliteit	27
4.1 Beeldkwaliteitplan	27
4.2 Huidig architectuurbeeld	27
4.3 Spelregels beeldkwaliteit deelgebied 'De Kop'	29
4.4 Spelregels beeldkwaliteit deelgebied 'De Poort'	32
4.5 Spelregels beeldkwaliteit deelgebied 'Het Scharnier'	35
4.6 Spelregels beeldkwaliteit deelgebied 'Groene Hof'	39
5. Haalbaarheid en borging kwaliteitsniveau	41

1. Ruimtelijke visie

1.1 Algemeen

In december 2012 heeft Grounds, landschap en stedenbouw de rapportage 'Ruimtelijke Visie Sluispoort Malden' opgesteld. In deze rapportage wordt stapsgewijs uiteen gezet hoe men de beoogde ontwikkeling van het gebied zodanig kan vormgeven dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verhoogd. Hierbij is rekening gehouden met de ruimtelijke context van de ontwikkeling. In de visie wordt uiteen gezet op welke wijze kan worden gekomen tot een goede stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische inpassing in het algemeen en aansluiting op het bestaande bedrijventerrein Sluisweg, het Lierdal en het dorpslint Rijksweg in het bijzonder. Deze visie is ingestoken vanuit ruimtelijk perspectief.

Om de inpassing van de ontwikkeling niet alleen ruimtelijk, maar ook op andere aspecten op integrale wijze in te passen in de omgeving, is op basis van de Ruimtelijke Visie een traject gestart waarin onder leiding van Oost nv overleg plaats vond met meerdere betrokken partijen zoals de gemeente Heumen, de provincie Gelderland, de plaatselijke ondernemersvereniging en de betrokken adviesbureaus Projectburo bv en Grounds. Tijdens dit traject is de ontwikkeling integraal, vanuit diverse relevante aspecten benaderd en onder de loep genomen. Zo zijn o.a. de aspecten verkeer en ruimtelijke ordening meegenomen. Ook zijn er gesprekken gevoerd met diverse betrokkenen in de omgeving van het plan. Daarnaast is er een programma van eisen opgesteld. De uitkomsten van dit traject zijn opgetekend in de rapportage 'Integrale Visie Sluispoort Malden', Projectburo / Grounds, juni 2012.

Deze appendix is een aanvulling op de Ruimtelijke Visie. In deze rapportage wordt ingezoomd op één van de in de Ruimtelijke visie gedefinieerde deelgebieden, nl. 'Het Scharnier'. Aanvullend op de ruimtelijke visie wordt het beoogde eindbeeld op een wat gedetailleerder niveau uiteen gezet. Daarnaast wordt de gewenste programmatische invulling verder verfijnd. Alvorens deze aspecten nader toe te lichten, wordt hieronder allereerst de basis achter de ruimtelijke visie nog eens kort uiteen gezet.

1.2 Ruimtelijk concept

De nieuwe ontwikkeling wordt geïntegreerd in een tot nu toe vrij groene en dun bebouwde locatie. Dit leidt tot een ander ruimtelijk karakter. Vanuit het perspectief van 'respect voor het landschap' (o.a. Lierdal) is een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap wenselijk. Vooral richting het noorden wordt de overgang naar het open Lierdal verzacht door een brede groene berm met incidenteel geplaatste, solitaire bomen.



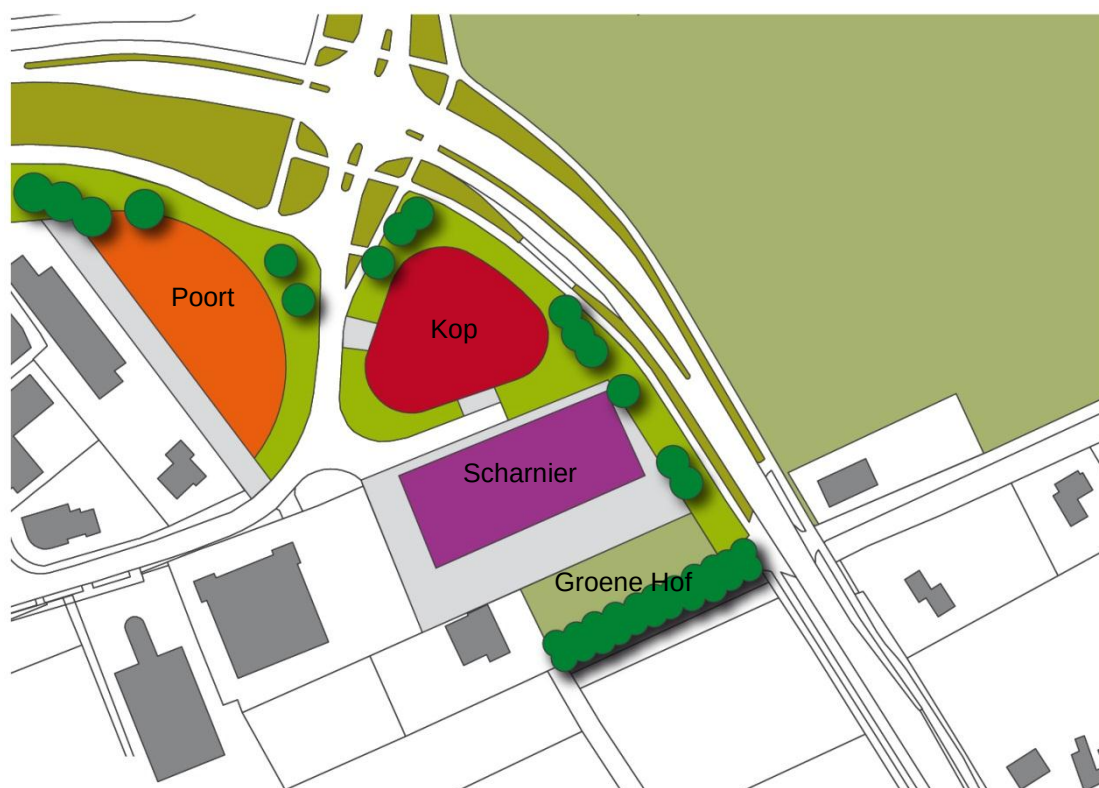
Afbeelding 1; nieuwe kop van het bestaande bedrijventerrein Sluisweg (Bron: Ruimtelijke visie Sluispoort Malden, Grounds, december 2011)



Afbeelding 2: ruimtelijk concept: links de onderdelen Kop, Poort, Scharnier (Strip) en Groene hof, rechts zichtlijnen en 'groene omarming' (Bron: Ruimtelijke visie Sluispoort Malden (Grounds, december 2011))

1.3 Deelgebieden

De ruimtelijke hoofdopzet van de Ruimtelijke Visie kent zoals hierboven reeds genoemd 4 deelgebieden, nl. het plandeel 'De Kop' ten oosten van de Sluisweg, de toegangsweg naar het bestaande bedrijventerrein en ten westen daarvan het plandeel genaamd 'De Poort'. Deelgebied 'Het Scharnier' vormt de overgang tussen bedrijventerrein Sluisweg en het dorpslint langs de Rijksweg. 'Groene Hof' tenslotte is gelegen tussen deelgebied 'Het Scharnier' en de nieuw aan te leggen groenstructuur (laan) richting het monumentale pand 'Bagijnenhoff'. Dit deelgebied gaat fungeren als het voorterrein van dit monument.



Afbeelding 3: deelgebieden zoals gedefinieerd in de 'Ruimtelijke Visie Sluispoort Malden', Grounds. december 2011

Deelgebied De Kop

De Kop van Sluispoort vormt samen met het ten westen hiervan gelegen deelgebied Poort (zie volgende paragraaf) de entree van Sluispoort. Deze twee deelgebieden vormen een toegangspoort tot het bedrijventerrein Sluisweg vanaf het kruispunt Rijksweg / Ludenlaan. De bebouwing wordt hierbij 'omarmd' door groen met een wat formeler karakter. Hierbij is er expliciet voor gekozen om het karakter van het Lierdal niet over de Rijksweg te trekken. In het volgende hoofdstuk wordt deze keuze nader toegelicht. Sluispoort houdt zijn meer zakelijke karakter met een groenstructuur die aansluit op de bestaande structuren in het bestaande bedrijventerrein en het 'dorpslint' van de Rijksweg. Door het creëren van zichtrelaties kunnen bebouwing en groen elkaar versterken. De beoogde functies worden geherbergd in de representatieve architectuur van de Kop. De functies hebben een sterke binding met het thema 'Automotiv'. Onder een Automotive-programma vallen bijvoorbeeld functies als een brandstofverkooppunt, carwash, showroom, foodcorner en evt. andere aan auto's gerelateerde zaken.

Deelgebied De Poort

Dit deelgebied vormt samen met de Kop letterlijk een Poort, een entree naar het aangrenzende bestaande bedrijventerrein Sluisweg. Ook in dit deelgebied worden de functies in de bebouwing gehuisvest in representatieve architectuur die 'omarmd' wordt door een meer formele groene structuur. De functie zal bestaan uit een commerciële voorziening, nl. een showroom voor een bedrijf in woon- en projectinrichting. Deze functie past bij en versterkt het karakter van het bestaande bedrijventerrein Sluisweg.

Deelgebied Het Scharnier

Het deelgebied ten zuidoosten van deelgebied De Kop wordt 'Het Scharnier' genoemd. Dit deelgebied vormt de schakel tussen het bestaande bedrijventerrein Sluisweg en het lint, gevormd door de Rijksweg. De deelgebieden 'Kop' en 'Poort' vormen de nieuwe representatieve entree van het bedrijventerrein. Ten zuiden van deze deelgebieden heeft het bestaande bedrijventerrein een orthogonale structuur. In deze structuur liggen bestaande vrij grootschalige, rechthoekige bedrijfsgebouwen, op dit moment gebruikt door Praxis, Woerdman en Van Benthum Haarden. Het lint langs de Rijksweg is een zeer open lint met een afwisseling van dunne, verspreid liggende bebouwing en min of meer open, groene ruimten. Ter plaatse van deelgebied Het Scharnier ontmoeten deze structuren elkaar. Dit deelgebied vormt een overgangszone, vandaar de naam Scharnier. Het Scharnier bestaat uit 3 subgebieden, een deel grenzend aan de Rijksweg, een deel ter plaatse van de bestaande woning en een tussenliggend deel.

Bij de programmatische invulling van deze commerciële zone komt deze driedeling terug. In het deel aan de Rijksweg komt een horecafunctie. Het deel ter plaatse van de bestaande woning zal omgevormd worden naar een functie die meer gericht is op dan wel gecombineerd wordt met de functie 'werken'. Voor het tussenliggende deel valt te denken aan perifere detailhandel, zoals bijvoorbeeld een 'automotive-gerelateerde' bedrijvigheid (waaronder een bedrijf voor auto-onderdelen en/of reparatie).

Deelgebied Groene Hof

Deelgebied Het Groene Hof biedt onbebouwde ruimte rondom het Bagijnenhoff en respecteert daarmee dit monument door het vrije uitzicht richting het Lierdal en vice versa te behouden. Het karakter van deze multifunctionele open ruimte is aan te duiden als 'grijsgroen', wat inhoudt dat er parkeervoorzieningen mogen worden gerealiseerd in een overwegend groene setting. In dit deelgebied wordt voorzien in een vrij uitzicht vanuit het Bagijnenhoff. In het groen kunnen ter ondersteuning van de commerciële functies uit deelgebied 'Het Scharnier' parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

2. Relatie met het Lierdal

2.1 Huidige ruimtelijke situatie Lierdal

Aan de overzijde van de Rijksweg ligt het zogeheten het Lierdal, dat gekenmerkt wordt door opvallende hoogteverschillen. Deze hoogteverschillen zijn ontstaan door afgravingen.

Het oude lint langs de Rijksweg is deels nog herkenbaar door een afwisseling van open en meer besloten ruimtes die vanaf de Rijksweg waar te nemen zijn. Het zuidelijk deel van het bebouwingslint vormt ook in de structuurvisie van het Lierdal een groene verbinding tussen het Lierdal ten oosten van de Rijksweg en het agrarische landschap ten westen hiervan.



Afbeelding 4: Ruimtelijke structuur van Sluisweg en omgeving, waarbij Sluisweg het groene dorpslint van de Rijksweg Malden doorbreekt.

Meer naar het noorden wordt de situatie anders. Het bedrijventerrein Sluisweg neemt als het ware een hap uit de structuur van het oude lint (zie voorgaande afbeelding). Ook de Rijksweg (Ludenlaan) doorsnijdt het oude lint. Er is hier niet langer sprake van een doorgaand groen lint met aan weerszijden groene en open ruimten. Het bedrijventerrein speelt hier aan de westzijde een steeds prominentere rol.

De relatie tussen de westzijde en de oostzijde van het bebouwingslint wordt op deze hoogte om die reden geheel anders. Waar in het zuidelijk deel sprake is van een groene verbinding tussen beiden zijden, gaat het bedrijventerrein meer naar het noorden een steeds prominentere rol spelen. Hier is de Rijksweg de scheidslijn. Aan de westzijde is sprake van een (niet afgeronde) kop van het bedrijventerrein, aan de oostzijde loopt het Lierdal min of meer ongewijzigd door. Ter hoogte van het plangebied wijzigt de situatie aan de oostzijde echter ook. De bebouwing in het Lierdal krijgt een grotere korrelgrootte. Door de aanwezige hallen en loodsen is het beeld van een meer open groene ruimte hier deels verdwenen.

2.2 Structuurvisie Lierdal

In het bij de Structuurvisie Lierdal horende kaartbeeld is onderscheid gemaakt in een aantal deelgebieden en aanduidingen. Het kaartbeeld sluit goed aan bij de hierboven beschreven bestaande situatie en de in de Ruimtelijke Visie Sluispoort gemaakte analyse en de daaruit voortvloeiende keuzen. Ook de Structuurvisie gaat, gaande van zuid naar noord, uit van een veranderende ruimtelijke relatie tussen oost- en westzijde van de Rijksweg. In het kaartbeeld is het gebied dat gedefinieerd is als 'bedrijventerrein' begrensd door een rode contour. Ten oosten en ten zuiden van het bedrijventerrein is het kerngebied Lierdal aangegeven. Aan de zuidoostzijde van het bedrijventerrein is sprake van een overgangszone bedrijventerrein-landschap. Daarnaast is er sprake van zichtrelaties, op de kaart gedefinieerd als 'zichtlijnen'.

Ten zuiden van bedrijventerrein Sluisweg is sprake van een tweezijdige zichtrelatie tussen oost- en westzijde van de Rijksweg. Meer naar het noorden transformeert deze relatie in een meer eenzijdige zichtrelatie, gericht vanuit Sluisweg richting Lierdal (zie navolgende afbeelding).



Afbeelding 5: Uitsnede kaartbeeld behorende bij 'Structuurvisie Lierdal'

Afstemming 'Ruimtelijke Visie Sluispoort Malden' op de 'Structuurvisie Lierdal'

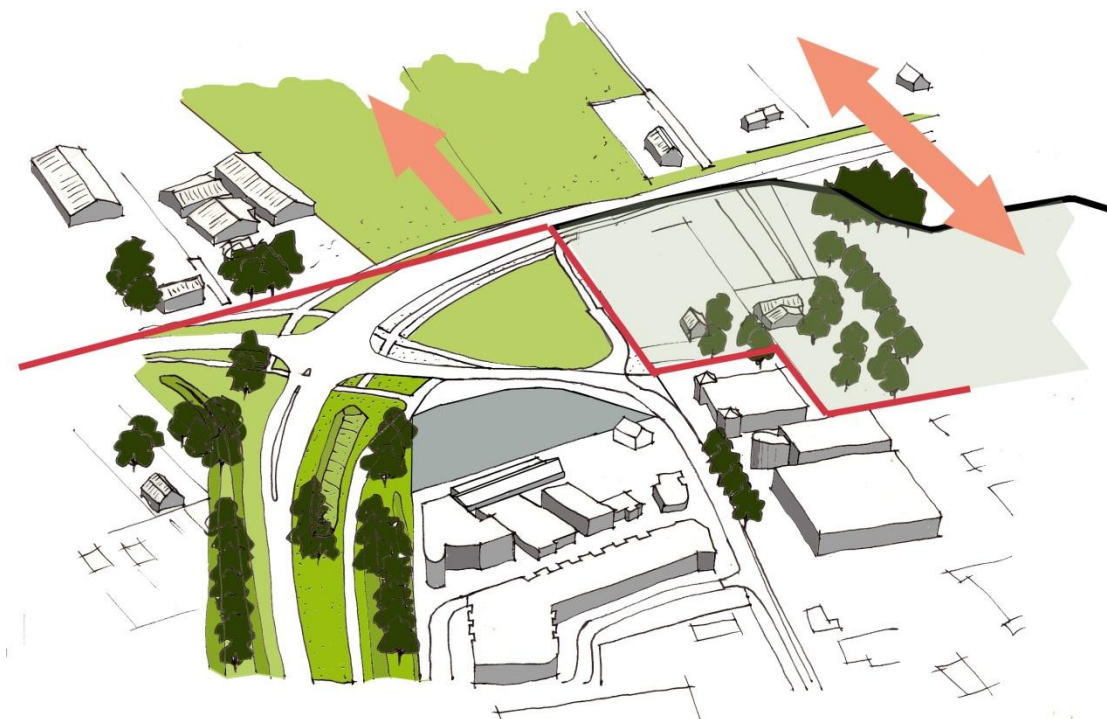
Zoals gezegd kent de Structuurvisie Lierdal een zonering die ten doel heeft om de overgang van bedrijventerrein Sluisweg naar het Lierdal en vice versa goed vorm te geven.

De deelgebieden 'De Kop' en 'De Poort' van de 'Ruimtelijke Visie Sluispoort' vallen in het bij de Structuurvisie Lierdal horende kaartbeeld binnen de gedefinieerde 'rode contour' van de legenda-eenheid 'bedrijventerrein' (zie voorgaande afbeelding 5).

De deelgebieden 'Het Scharnier' en 'Groene Hof' vallen in de zone 'overgangsgebied bedrijventerrein-landschap'. Op dit moment biedt deelgebied 'Het Scharnier' ruimte aan het bestaande, door brand beschadigde, restaurant en de direct omliggende omgeving (het parkeerterrein). Daarnaast is er een bestaand woonhuis aanwezig. Ter plaatse van deelgebied 'De Groene Hof' is op dit moment het overige deel van het parkeerterrein, behorende bij het restaurant, gelegen. Dit parkeerterrein betreft een (half) verhard oppervlak, met een matige beeldkwaliteit. Het oppervlak is erg kaal en er is weinig groen aanwezig.

De ontwikkeling van Sluispoort maakt het mogelijk om de huidige wat rommelige en onduidelijke ruimtelijke situatie te verbeteren. Een kwalitatieve ontwikkeling van de deelgebieden 'Kop' en 'Poort' zorgt voor een goede ruimtelijke afronding van het bedrijventerrein. Het gebied binnen de rode contour wordt afgemaakt en het onderscheid tussen de ruimtelijke zones wordt verbeterd. (zie ook afbeeldingen 7 en 8).

De ontwikkeling van de deelgebieden 'Scharnier' en 'Groene Hof' volgens de Ruimtelijke Visie maakt het mogelijk om de terreinen binnen de zone 'overgangsgebied bedrijventerrein-landschap' een groenere inrichting te geven. Zo wordt op een betere manier invulling gegeven aan een heldere zonering en goede overgangen tussen de verschillende deelgebieden.



Afbeelding 6: bestaande ruimtelijke situatie met de uitgangspunten uit de Structuurvisie Lierdal hierop geprojecteerd

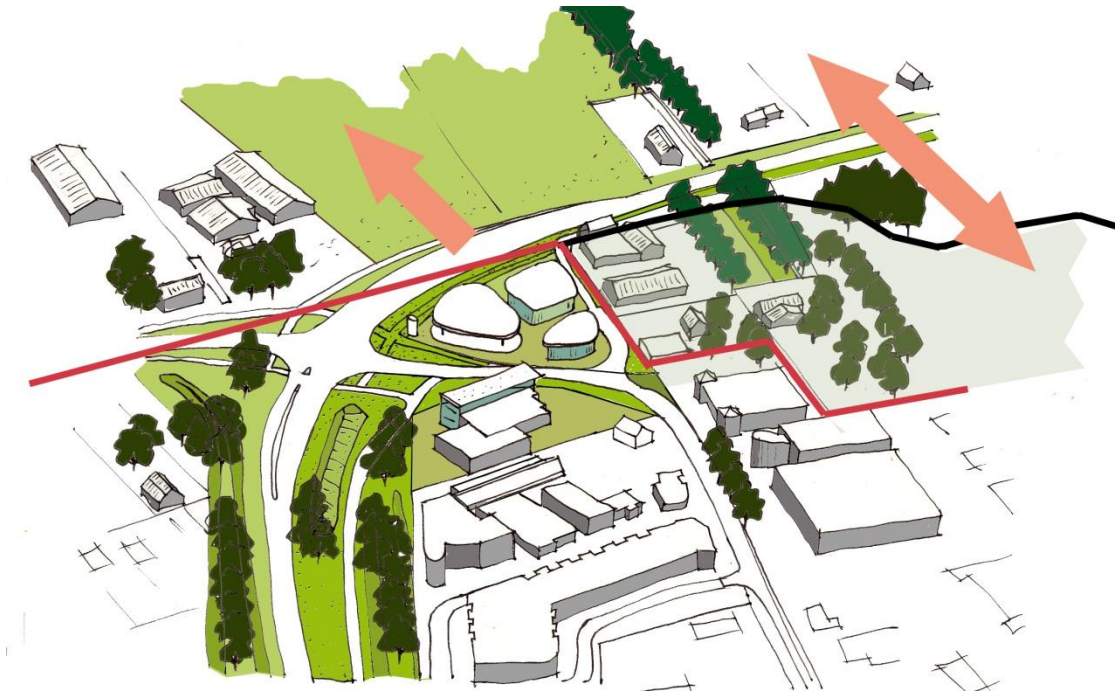


Afbeelding 7: Uitsnede kaartbeeld behorende bij 'Structuurvisie Lierdal'

Concrete ruimtelijke maatregelen

Om enerzijds de relatie tussen bedrijventerrein Sluisweg en het Lierdal te behouden en te versterken en om anderzijds de beoogde ontwikkelingen hier op een passende en harmonieuze manier voor in te zetten is op een hoger schaal- en abstractieniveau een aantal maatregelen in de visie meegenomen. Deze worden hieronder puntsgewijs opgesomd:

- Definiëren van 4 verschillende deelgebieden met verschillende karakters;
- Definiëren van ruimtelijke spelregels voor ieder deelgebied afzonderlijk, aansluitend op de kenmerken en kwaliteiten van het Lierdal zoals geformuleerd in de 'Structuurvisie Lierdal';
- Spelregels aan laten sluiten op de positie van de zones in de 'Structuurvisie Lierdal' (bedrijventerrein, overgangsgebied bedrijventerrein-landschap etc.);
- Aanpassen van maat en schaal van de bebouwing aan de bebouwing in de directe omgeving in het algemeen en het Lierdal in het bijzonder;
- Groene omzoming van de gehele ontwikkeling (zie ook 'Ruimtelijk concept');
- Beperken van de bebouwingshoogten;
- Inbouwen van de nodige transparantie (t.b.v. zichtlijnen en zichtrelaties met het Lierdal);
- Toepassen van een hoge standaard aangaande de beeldkwaliteit;
- Toepassen van hoogwaardig en passend materiaal- en kleurgebruik.



Afbeelding 8: ruimtelijke situatie na de ontwikkeling van de 4 deelgebieden uit de Ruimtelijke Visie Sluispoort met de uitgangspunten uit de Structuurvisie Lierdal hierop geprojecteerd

Naast een algemeen streven naar een goede ruimtelijke relatie van de ontwikkeling van Sluispoort met het Lierdal in de vorm van een zonering en de hierboven beschreven ruimtelijke spelregels, worden er concrete ruimtelijke maatregelen genomen en zijn er spelregels gedefinieerd om deze relatie optimaal vorm te geven. Deze zijn hieronder per deelgebied opgesomd.

Deelgebied De Poort

- Dit deelgebied heeft een beperkte relatie met het Lierdal door terugliggende positie;
- Groene omwalling met bomen (deels) handhaven, onderzoeken van mogelijkheid tot verlagen / inkorten wal i.v.m. zichtbaarheid gebouw(en);
- Handhaven en versterken groene omzoming van het deelgebied in de vorm van een brede groene berm met bomen;
- Voorschrijven van een transparant en luchtig gebouw met veel glas;
- Voorschrijven van een groene erfafscheiding;
- Voorschrijven passend materiaal- en kleurgebruik (zie ook: hoofdstuk 'beeldkwaliteit').

Deelgebied 'De Kop'

- Creëren en versterken van een groene omzoming in de vorm van een rondom lopende brede groene berm met solitaire bomen;
- Toestaan van een beperkte bouwhoogte;
- Hanteren van een ruimtelijk concept met een luchtig en transparant karakter (zie ook ruimtelijk concept '3 keien');
- Transparant ruimtelijk concept zorgt voor vele zichtlijnen van en naar het Lierdal;
- Hanteren van organische, ronde vormen;
- Voorschrijven van transparante en luchtige gebouwen met veel glas;
- Voorschrijven van passend materiaal- en kleurgebruik (zie ook: wensbeeld beeldkwaliteit).

Deelgebied 'Het Scharnier'

- De deelgebieden Scharnier en Groene hof hebben de sterkste relatie met het (open gedeelte van) het Lierdal;
- Beide deelgebieden maken deel uit van de 'overgangszone bedrijventerrein-landschap uit de Structuurvisie Lierdal;
- De geplande bebouwing is hier nog minder expressief en nog compacter dan in de vorige twee deelgebieden;
- Toepassen van een relatief lage bebouwingsdichtheid en een beperkte 'korrelgrootte' van de bebouwing aan de Rijksweg (voormalig restaurant);
- Opener en groener beeld door de positionering van de bebouwing op de kavel ;
- De beoogde inrichting geeft hierdoor een betere invulling aan de overgang tussen bedrijventerrein en het aangrenzend landschap, dan de bestaande situatie doet.
- In de architectonische uitwerking wordt gebruik gemaakt van zoveel mogelijk traditionele en natuurlijke materialen voor de gevels (zie ook hoofdstuk 4 'Wensbeeld beeldkwaliteit').

Deelgebied 'Groene Hof'

- Deelgebied Groene Hof heeft de sterkste relatie met het (open gedeelte van) het Lierdal;
- Hier is geen bebouwing geprojecteerd;
- Het deelgebied blijft open, afgezien van opgaande groene beplanting aan de randen;
- Door het open karakter blijft de zichtrelatie tussen het monumentale pand Bagijnenhoff en het Lierdal intact;
- De laanbeplanting langs de Bagijnstraat aan de overzijde van de Rijksweg zal worden doorgetrokken en zal zo de oprijlaan van de Bagijnenhoff gaan vormen;
- Deze laan zal in een groene berm worden geprojecteerd;
- De ruimte tussen monument en Rijksweg blijft leeg;
- De inrichting is aan de flanken groen (bomen), in het centrale gebied groen of 'zacht' (halfverharding, gestabiliseerd gras etc.);

Resumé

De ontwikkeling van de locatie Sluispoort conform de 'Ruimtelijke Visie Sluispoort Malden' leidt tot een structurele verbetering van de ruimtelijke structuur. Het onderscheid tussen de verschillende in de structuurvisie Lierdal aangemerkte hoofdstructuren verbetert sterk en daarmee de herkenbaarheid en 'leesbaarheid' van het gebied. Ook de gewenste zichtlijnen blijven in het zuidelijk deel intact. In het meer noordelijk gelegen deel wordt de zichtrelatie zelfs sterk verbeterd. In de huidige situatie is namelijk niet of nauwelijks sprake van een goede zichtlijn. Met de voorgestelde maatregelen en spelregels voor de ontwikkeling wordt recht gedaan aan het in de 'Structuurvisie Lierdal' geschetste ruimtelijke wensbeeld.

3. Ruimtelijke inpassing in de omgeving

3.1 Algemeen

Naast de relatie met het Lierdal is vanzelfsprekend ook de ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling in de totale ruimtelijke context van belang. De ontwikkeling dient zowel aan te sluiten bij het dorpslint (Rijksweg) en haar omgeving en het bestaande bedrijventerrein Sluisweg als bij de omliggende (woon)bebouwing. Om dit te bereiken is een aantal ruimtelijke maatregelen bedacht, dat in algemene zin zorgt voor een goede inpassing in de huidige en historische context. Hier is in de rapportage 'Ruimtelijk Visie Sluispoort Malden, d.d. 5 december 2011 en de Integrale Ruimtelijke Visie Sluispoort d.d. 25 juli 2012 reeds vrij uitvoerig op in gegaan. Wij zullen deze uiteenzetting hier niet nogmaals herhalen. Een aantal ruimtelijke maatregelen is hierboven bij de behandeling van de relatie met het Lierdal al aan bod gekomen. Naast deze maatregelen wordt echter nog een aantal maatregelen voorgesteld die betrekking hebben op de inpassing van de ontwikkeling als geheel.

Een voorbeeld van zo'n maatregel is de keuze om aan de Rijkswegzijde en de Sluiswegzijde te kiezen een groene omzoming om de gehele ontwikkeling heen. Dit gebeurt om beter aan te sluiten op het dorpslint van de Rijksweg en het omliggende landschap.

Daarnaast zal de groenstructuur ter hoogte van de deelgebieden 'Het Scharnier' en 'Groene Hof' worden hersteld en verbeterd. Zo zal bijvoorbeeld het laantje naar het monumentale pand 'Bagijnenhoff' worden hersteld. Door herstel van dit laantje zal de aansluiting op reeds aangelegde laanbeplanting langs de Bagijnstraat worden bewerkstelligd. Zo zal de verbinding met het aan de overzijde van de Rijksweg gelegen Lierdal worden hersteld. Naast deze koppeling zal in het algemeen worden gezorgd voor goede aansluitingen op het bestaande netwerk voor langzaam verkeer.

Naast een goede ruimtelijke inpassing van het geheel is ook een goede aansluiting op het niveau van de deelgebieden van belang. De deelgebieden sluiten nl. alleen aan op bestaande structuren met de daarbij horende schaal, aard en functies. Hieronder zullen de ruimtelijke maatregelen die zorgen voor een goede inpassing op het niveau van de deelgebieden per deelgebied worden besproken.



Afbeelding 9: Plankaart nadere uitwerking Ruimtelijke visie Sluispoort Malden

3.2 Inpassing deelgebied De Kop

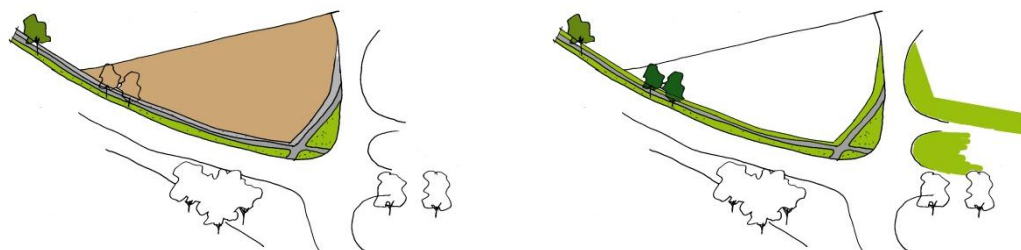
Deelgebied De Kop vormt een belangrijke schakel in de gehele ontwikkeling. De Kop van Sluispoort vormt samen met de ten westen hiervan gelegen 'Poort' (zie volgende paragraaf) de entree van Sluispoort. Deze twee deelgebieden vormen bijna letterlijk een toegangspoort tot het bedrijventerrein Sluisweg vanaf het kruispunt Rijksweg / Lierdal. Het deelgebied hoort enerzijds bij het bedrijventerrein, maar ligt anderzijds in de nabijheid van bestaande bebouwing en de bebouwing aan de overzijde van de Rijksweg (Lierdal). Het deelgebied ligt als het ware ingeklemd tussen de deelgebieden 'De Poort' en 'Het Scharnier'. Door haar vooruitgeschoven positie heeft het deelgebied een sterk representatieve functie voor het achterliggende bedrijventerrein. Daarmee vormt het deelgebied het visitekaartje voor bedrijvenpark Sluisweg.



Afbeelding 10: deelgebied 'De Kop' zoals gedefinieerd in de Ruimtelijke Visie Sluispoort

Groene omzoming

- De functies van dit deelgebied worden gevat in representatieve architectuur;
- Door zichtrelaties kunnen bebouwing en groen elkaar versterken;
- Het karakter van het Lierdal wordt echter niet over de Rijksweg getrokken: Sluispoort houdt zijn eigen, meer zakelijke karakter met een eigen groenstructuur;
- Deze sluit aan op het 'dorpsslint' van de Rijksweg en andere bestaande structuren;
- De bebouwing wordt 'omzoomd' door groen met een wat formeler karakter;
- Het beeld bestaat uit brede groene grasbermen met daarin verspreid staande, solitaire bomen.



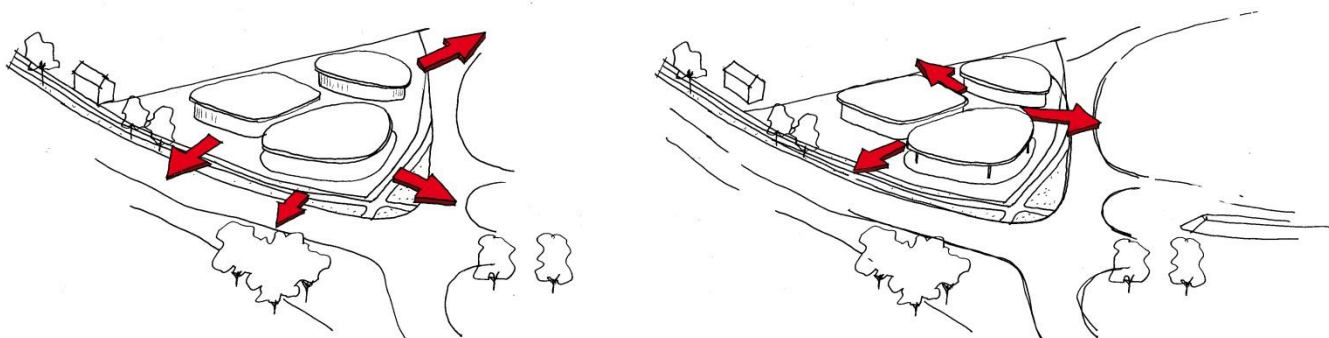
Afbeelding 11: bestaande situatie kavel (links) en groene omzoming bij ontwikkeling van 'De Kop' (rechts).

Oriëntatie

- Door de strategische ligging van deelgebied 'De Kop' en het grenzen van dit deelgebied aan verschillende belangrijke ruimtelijke structuren en routes is een meervoudige oriëntatie van de bebouwing zeer belangrijk;
- Er mogen in geen geval achterkantsituaties ontstaan.
- De representatieve functie vereist zowel een oriëntatie van de bebouwing op de Rijksweg als op de Sluisweg.
- De oriëntatie op de Sluisweg betreft zowel richting kruispunt (extrovert) als richting het bestaande bedrijventerrein zelf (introvert).

Transparantie

- Zowel de prominente ligging nabij het Lierdal als de ligging op geringe afstand van (woon)bebouwing leiden ertoe dat de bebouwing beperkt moet blijven wat betreft schaal en maat.
- Door het in de Ruimtelijke Visie gepresenteerde concept "3 keien" is het mogelijk om de 3 bebouwingselementen:
 1. een alzijdige oriëntatie te geven,
 2. een luchtig transparant beeld te genereren en
 3. een logische en interessante interne routing te bewerkstelligen.
- Hierdoor blijft het geheel beperkt in schaal, zijn spannend zichtrelaties mogelijk en worden achterkantsituaties voorkomen.



Afbeelding 12: een meervoudige oriëntatie (links) en een transparante opzet (rechts) zorgen voor een goede aansluiting van deelgebied 'De Kop' op de omgeving.

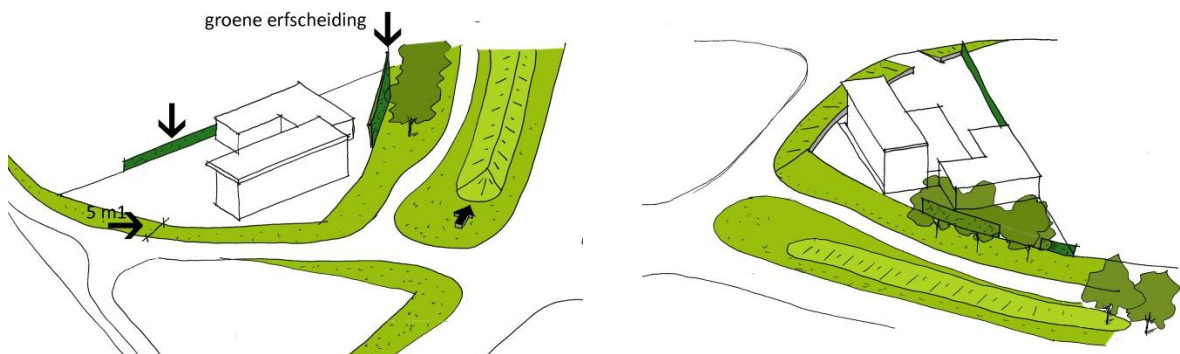
3.3 Inpassing deelgebied De Poort

Samen met deelgebied 'de Kop' vormt dit deelgebied bijna letterlijk een poort en tegelijkertijd de entree naar het achterliggende bedrijventerrein Sluisweg. Deelgebied De Poort kent naar alle waarschijnlijkheid de minst lastige inpassing in de omgeving. Door haar terugliggende positie en aansluiting op het bestaande bedrijventerrein zijn hier weinig schaal en oriëntatieproblemen te verwachten. De functie in dit deelgebied wordt gehuisvest in representatieve architectuur.

Groene omzoming

- Sluispoort houdt zijn meer zakelijke karakter met een eigen groenstructuur, die aansluit op het 'dorp lint' van de Rijksweg en de bestaande structuren in het bedrijventerrein.
- De bebouwing van de Poort wordt, net als deelgebied De Kop 'omzoomd' door groen met een wat formeler karakter.

- Het beeld bestaat uit brede groene grasbermen met daarin eventueel verspreid staande, solitaire bomen.
- Deze groene omzoming sluit aan op de bestaande groenstructuur langs de J.J. Ludenlaan.
- De hierin opgenomen groene wal (deels) behouden;
- Bij de uitwerking wordt nader onderzocht of het laatste deel van de groenwal kan worden verlaagd of ingekort om het gebouw goed en op het juiste moment te kunnen ervaren.
- De (ingekorte) wal zorgt voor een gefilterd beeld en een uitgestelde presentatie van het gebouw.
- De minder representatieve delen van het gebouw worden door het resterende deel van wal aan het oog onttrokken.
- Door de bomen ziet men eerst gefilterd de kop van het gebouw. Richting Sluisweg gaand, ziet men vervolgens de representatieve kop van het gebouw in volle glorie;



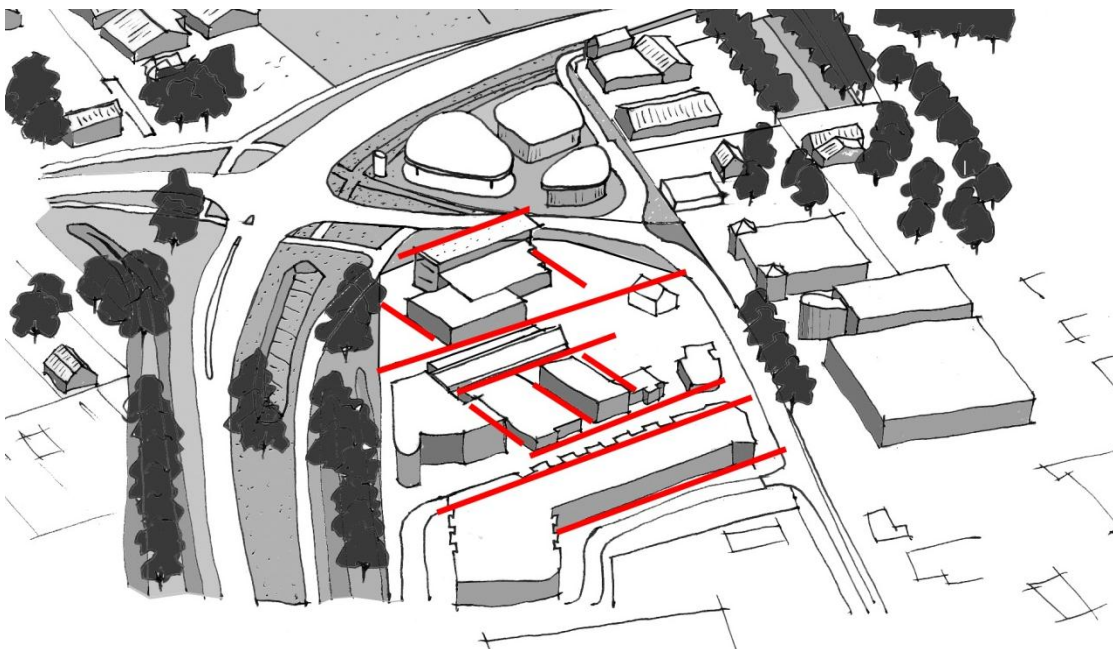
Afbeelding 13: groene omzoming van deelgebied De Poort, zowel vanaf de zijde Sluisweg (links) als vanaf de J.J. Ludenlaan (rechts)

Richting en oriëntatie

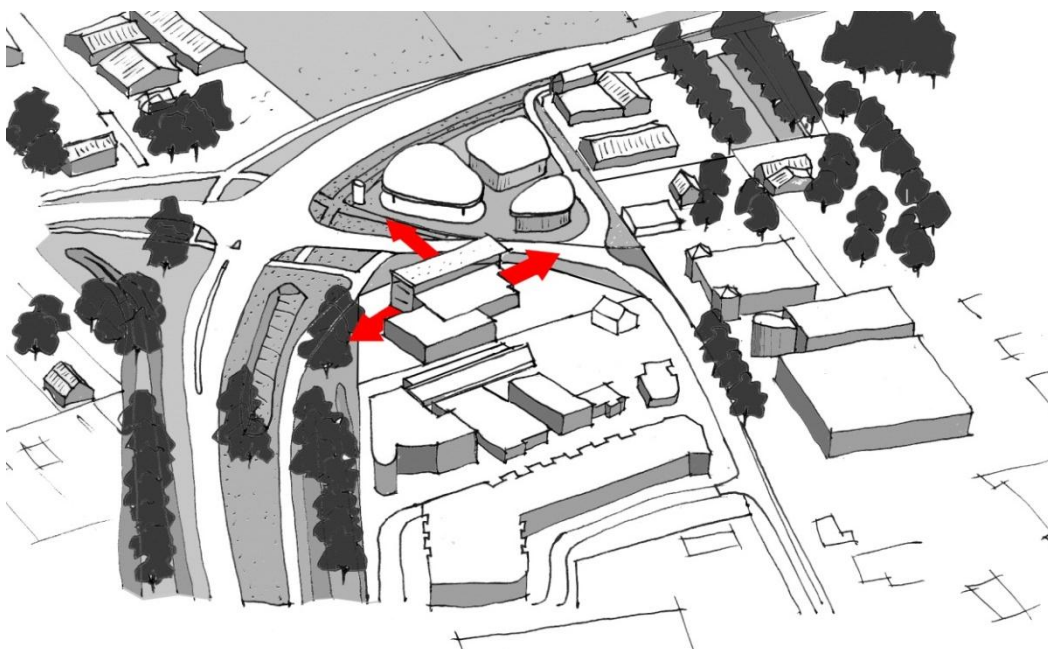
Het bestaande deel van het bedrijventerrein Sluisweg, grenzend aan dit deelgebied, kent een vrij strakke verkaveling met een noordwestelijke resp. zuidoostelijke richting. Meer nog dan deelgebied De Kop vormt deelgebied De Poort een voortzetting van het bestaande bedrijventerrein. Om die reden wordt er aangaande de richting en oriëntatie ook in hoge mate bij het bestaande terrein aangesloten. Dit betekent dat de volgende spelregels van toepassing zijn:

- Het gebouw zal in noordwestelijke resp. zuidoostelijke richting worden gepositioneerd;
- Ook dient de gevel in een rechte rooilijn te worden vormgegeven;
- De rooilijn buigt dus niet mee met de gebogen lijn van het gedefinieerde bouwvlak;
- De ruimte die overblijft tussen rooilijn en grens bouwvlak zal worden ingezet om de kavel te vergroenen.

Het gebouw kent een meervoudige oriëntatie. Het betreft hier een commerciële functie met een extravert karakter; het gebouw zal zich dus op alle verkeersroutes dienen te richten. Dit betekent dat het gebouw zich zowel richt op de hoek Sluisweg J. J. Ludenlaan als op de J. J. Ludenlaan zelf. Ook de gevel richting het zuidoosten dient representatief te zijn. Slechts de gevel die gericht is naar het bestaande bedrijventerrein in zuidwestelijke richting kan gesloten zijn en mag een lager niveau beeldkwaliteit hebben. De entree zal gepositioneerd worden in de lange zijde van het hoofdvolume, aan de kant van de J.J. Ludenlaan.



Afbeelding 14: richting bestaande en nieuwe bebouwing deelgebied De Poort



Afbeelding 15: oriëntatie van de nieuwe bebouwing in deelgebied De Poort

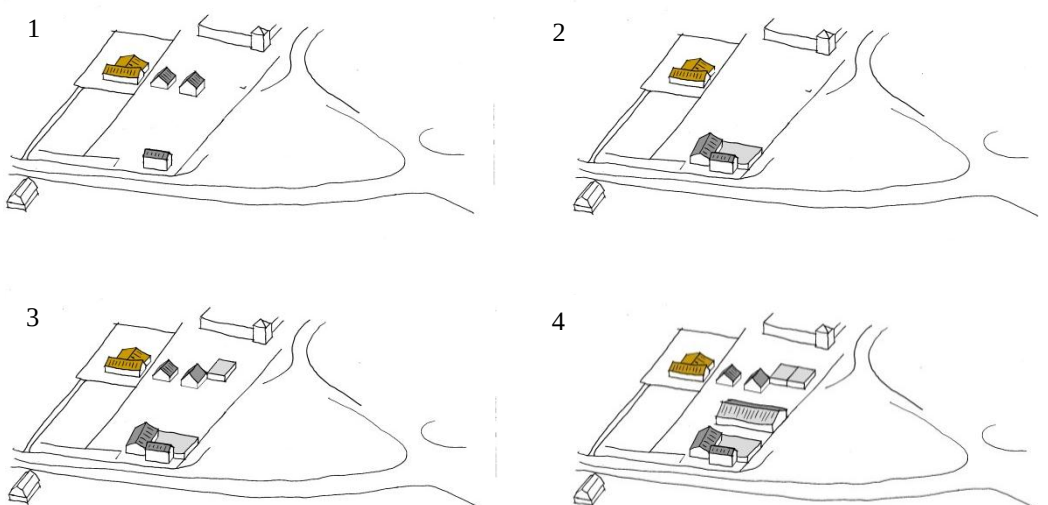
3.4 Inpassing deelgebied 'Het Scharnier'

Het ruimtelijk concept dat aan de 'Ruimtelijke Visie Sluispoort' ten grondslag ligt, gaat uit van een voortzetting van de orthogonale structuur van het bestaande bedrijventerrein en de bebouwing van het lint langs de Rijksweg. De ruimtelijke en programmatische invulling van deelgebied het Scharnier heeft ten doel de koppeling te bewerkstelligen tussen de ruimtelijke opbouw van het bestaande bedrijventerrein en de ruimtelijke structuur van het lint langs de Rijksweg (zie ook afbeelding 2 'Ruimtelijk concept' op pagina 5).. Zowel in schaal en invulling wordt aansluiting gezocht bij beide structuren. Ook een goede ruimtelijke aansluiting op de Bagijnenhoff is uitgangspunt.



Afbeelding 16: deelgebied 'Het Scharnier' zoals gedefinieerd in de Ruimtelijke Visie

Het gewenste ruimtelijk eindbeeld gaat uit van 3 volumes, één volume gekoppeld aan het bestaande woonhuis, een volume gebaseerd op het gebouw van het voormalige restaurant en een nieuw volume daartussenin (zie ook navolgende afbeelding). Er is dus uitdrukkelijk geen sprake van een invulling van het in de Ruimtelijke Visie Sluispoort Malden gedefinieerde vlak (paars weergegeven) in de vorm van één gebouw.

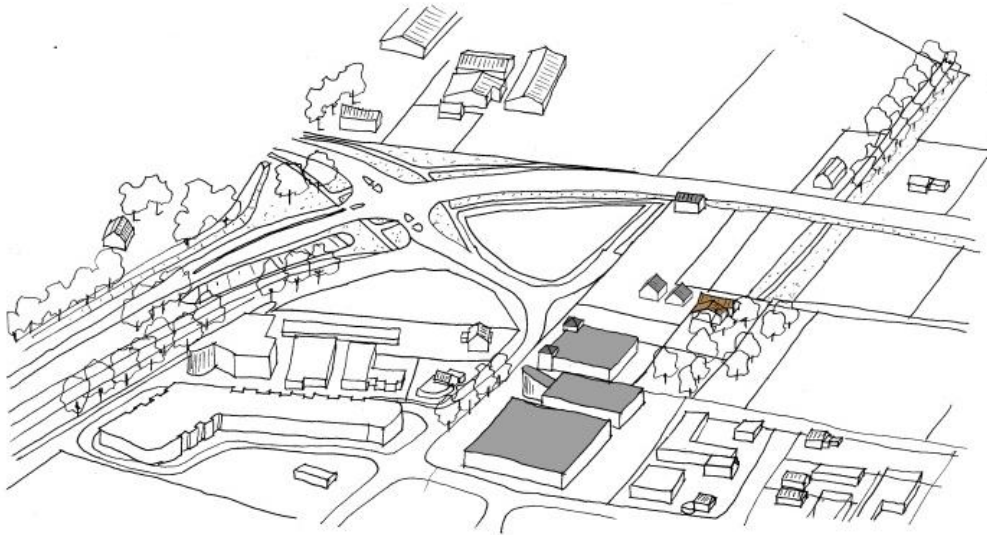


Afbeelding 17: mogelijke ontwikkeling van deelgebied Het Scharnier. 1 bestaande situatie, 2. realisatie volume o.b.v. bestaand restaurant, 3. ontwikkeling woon-werk-unit o.b.v. bestaand woonhuis, 4. realisatie kleinschalig / middelgroot bedrijfspand

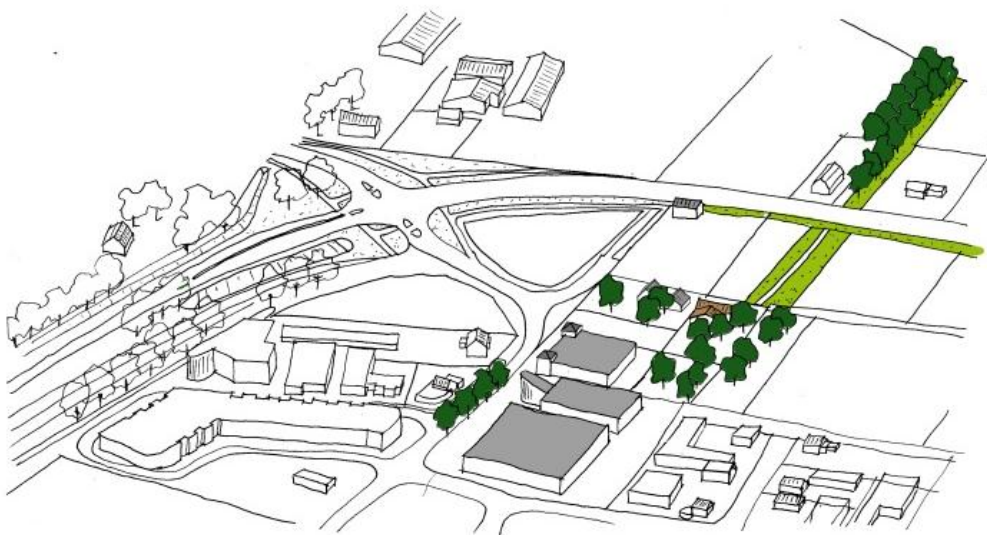
Groene inpassing Bagijnenhoff

De ruimtelijke inpassing van deelgebied Het Scharnier zal plaats vinden in nauwe samenhang met deelgebied Groene Hof. Door de groene inrichting van het deelgebied Groene Hof zal ook de overgang tussen de bebouwing van het Scharnier en de bestaande structuren worden verzacht. Op de grens tussen deelgebied Het Scharnier en deelgebied Groene Hof komt een bomenrij haaks op de Rijksweg. Dit bomenscherm zal als filter fungeren tussen de nieuwe bebouwing in Het Scharnier en het voorterrein van de Bagijnenhoff en de Bagijnenhoff zelf.

1.

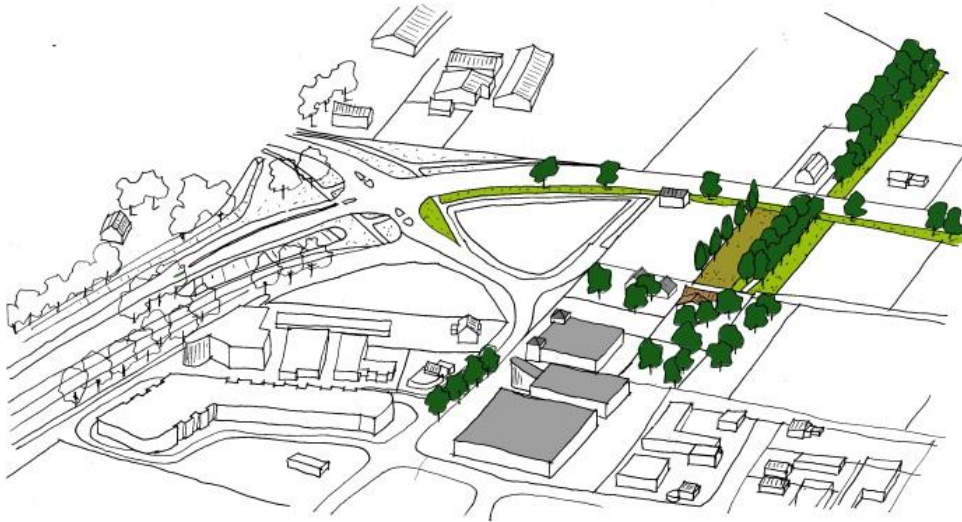


2.

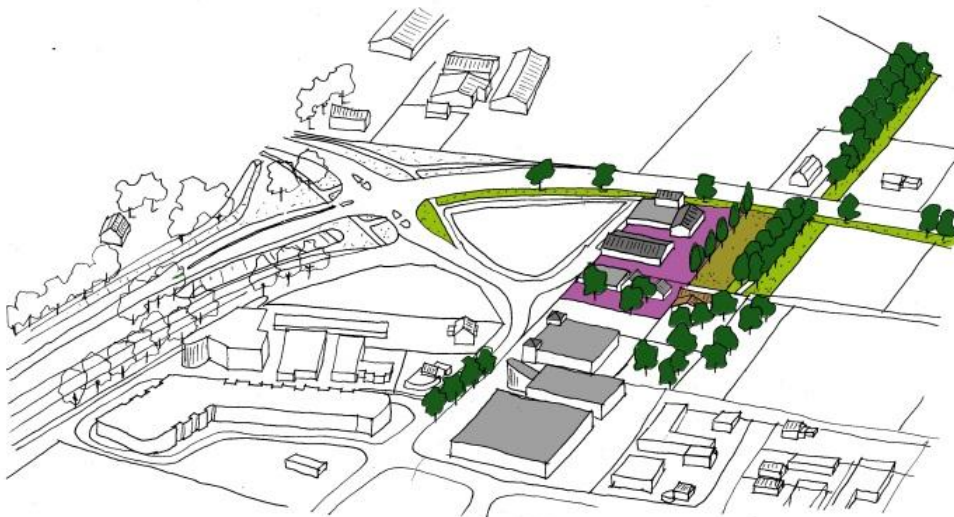


Afbeelding 18: ruimtelijke inpassing van deelgebied 'Het Scharnier' met 1: de bestaande bebouwing, 2. de bestaande groenstructuur.

3.



4.



Afbeelding 19: ruimtelijke inpassing van deelgebied 'Het Scharnier' met 3. de nieuwe groenstructuur, 4. de nieuwe bebouwing in deelgebied het Scharnier, geprojecteerd op het potentiële bouwvlak, zoals gedefinieerd in de 'Ruimtelijke Visie Sluispoort Malden'.

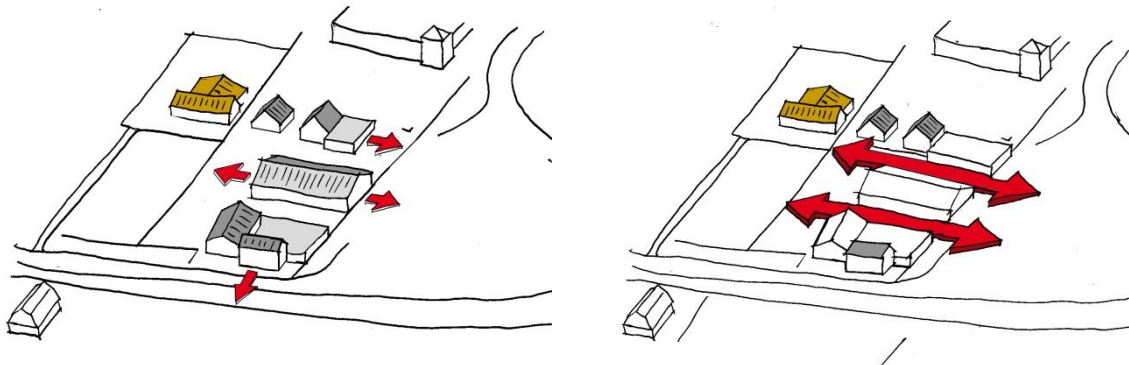
Oriëntatie

- De oriëntatie van de 3 verschillende bebouwingselementen wordt ontleend aan de positie in het deelgebied en de ruimtelijke structuur waarvan ze deel uitmaken;
- Het element aan de Rijksweg, o.b.v. het voormalige restaurant, maakt deel uit van het dorpslint (Rijksweg);
- Dit element richt zich dan ook op de Rijksweg;
- Het nieuwe element o.b.v. het bestaande woonhuis oriënteert zich op de Sluisweg;
- Het bestaande woonhuis behoudt zijn oriëntatie, met de achtertuin naar het Bagijnenhoff gericht;

- Het derde, tussenliggende element, maakt deel uit van beide structuren;
- Dit element heeft dan ook een dubbele oriëntatie, zowel richting Sluisweg / deelgebied 'De Kop' als naar het mogelijke parkeerterrein aan de zijde van deelgebied 'Groene Hof';
- Afhankelijk van de exacte functie ligt de entree aan de zijde van het parkeerterrein of aan de zijde van de Sluisweg;
- Beide zijden dienen een representatief karakter te hebben.

Transparantie

- Transparantie van het deelgebied als geheel is uitgangspunt;
- Deze transparantie manifesteert zich door open ruimte en doorzicht in noordoost-zuidwestelijke richting;
- Om dit te bereiken is er een minimale afstand tussen de drie elementen gedefinieerd;
- Deze afstand is bepaald op minimaal 10 meter tussen de elementen;
- Daarnaast is een minimale afstand van 10 meter t.o.v. de Bagijnenhoff vereist.



Afbeelding 20: oriëntatie van de verschillende elementen in deelgebied Het Scharnier op de directe omgeving (links) en de ingebouwde transparantie van het deelgebied in oost-westelijke richting (rechts)

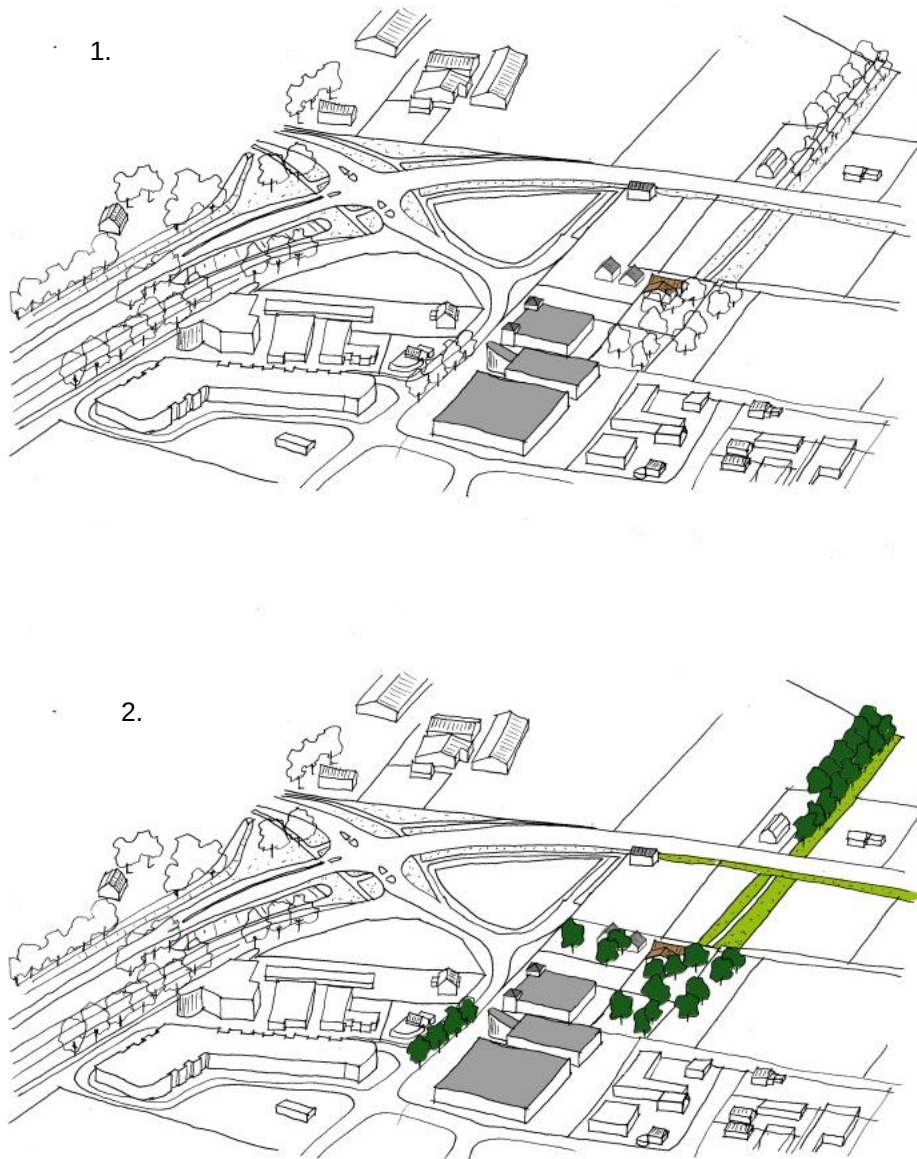
3.5 Inpassing deelgebied 'Groene Hof'



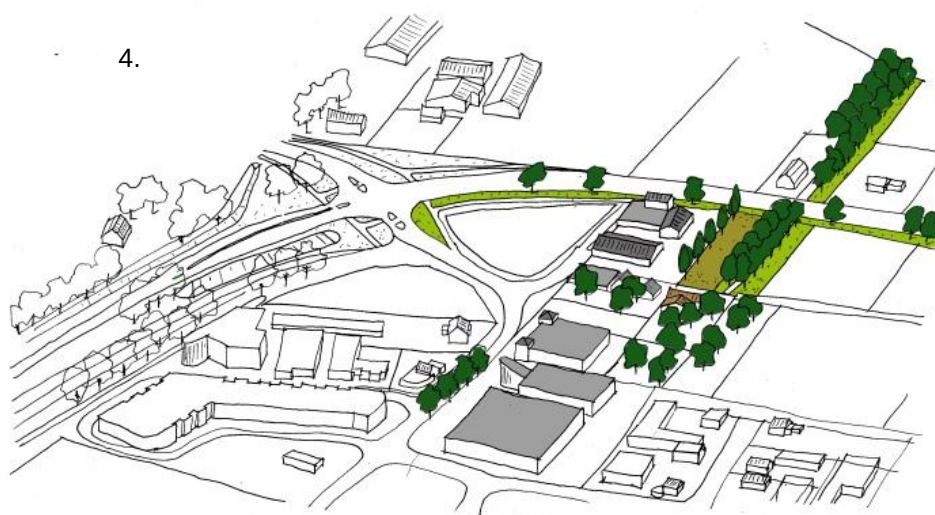
Afbeelding 21: deelgebied 'Groene Hof'

Deelgebied 'De Groene Hof' zorgt voor een groene voorruimte voor het monumentale pand Bagijnenhoff, die een groenere uitstraling heeft dan het huidige parkeerterrein. Ook de overgang van bedrijventerrein naar dit pand kan op een goede manier worden vormgegeven. Het beeld zal, ondanks het groen, open zijn, zodat zicht op en zicht vanuit de Bagijnenhoff gewaarborgd zijn.

De basis van deelgebied 'Groene Hof' vormt een terrein met groene 'randen' en een groen 'bomendak'. Functioneel kan dit terrein op flexibele wijze worden ingezet, bijvoorbeeld als overloop voor parkeren behorende bij de naastgelegen functie (deelgebied Scharnier) of als kleinschalig transferium. De uitstraling zal echter niet de uitstraling van een indifferent parkeerterrein zijn. De groene inrichting maakt het mogelijk om via dit terrein de overgang van bedrijventerrein naar landschap op een goede manier vorm te geven.



Afbeelding 22: transformatie van deelgebied 'Het Scharnier' met 1: de bestaande bebouwing, 2. de bestaande groenstructuur.



Afbeelding 23: transformatie van deelgebied 'Het Scharnier' met 3. de nieuwe groenstructuur, 4. de nieuwe bebouwing in deelgebied 'het Scharnier', geprojecteerd op het potentiële bouwvlak, zoals gedefinieerd in de 'Ruimtelijke Visie Sluispoort Malden'

Groene inpassing Bagijnenhoff

- Er is in dit deelgebied geen bebouwingsvlak geprojecteerd;
- Het deelgebied blijft open, afgezien van opgaande groene beplanting aan de randen;
- Door het open karakter blijft de zichtrelatie tussen het monumentale pand Bagijnenhoff en het Lierdal intact;
- De laanbeplanting langs de Bagijnstraat aan de oostzijde van de Rijksweg zal worden doorgetrokken en aan de westzijde de oprijlaan van de Bagijnenhoff gaan vormen;
- Deze laan zal in een groene berm worden geprojecteerd;
- De ruimte tussen het monumentale pand Bagijnenhoff en de Rijksweg blijft leeg;
- De inrichting is aan de flanken groen (bomen), in het centrale gebied groen of 'zacht' (halfverharding, gestabiliseerd gras etc.);
- In het geval dat het als (reserve)parkeerterrein zal worden gebruikt, behoort een iets verdiepte aanleg tot de mogelijkheden;
- Hierdoor zullen de (tijdelijk) aanwezige auto's zo min mogelijk worden ervaren en het beeld niet verstoren.

4. Wensbeeld beeldkwaliteit

4.1 Beeldkwaliteitplan

Om het in de Ruimtelijke Visie Sluispoort Malden geponeerde ambitieniveau m.b.t. beeldkwaliteit te waarborgen zal er een afzonderlijk beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Er zal een zelfstandig beeldkwaliteitplan worden opgesteld, waarin zowel voor het plangebied als totaal als voor de deelgebieden afzonderlijk Welstandscriteria t.a.v. de gewenste beeldkwaliteit worden opgesteld. Dit betreft zowel de stedenbouwkundige aspecten als aspecten m.b.t. architectuur en inrichting van de buitenruimte. Het betreft hier een zelfstandig document dat samen met het bestemmingsplan door de Raad zal worden vastgesteld. Het stuk zal als inspiratiestuk dienen voor de te selecteren architecten, als communicatiestuk t.b.v. de afstemming met de omgeving en als toetsingsdocument voor Welstand.

De in de Ruimtelijke Visie en in deze uitwerking verwoorde kenmerken aangaande de gewenste beeldkwaliteit hebben dus nog geen definitieve status. Het echter wel wenselijk om in dit stadium reeds uitspraken te doen omtrent de gewenste beeldkwaliteit. Dit met het oog op het verkrijgen van voldoende draagkracht. Naast uitspraken aangaande de relatie tot het Lierdal en de inpassing in de omgeving spreekt architectuur erg tot de verbeelding. Zonder uitspraken te doen over hoogte, oriëntatie en materiaalkeuze is het moeilijk om een idee van de mogelijke eindsituatie van de ontwikkeling te geven. Om die reden wordt hier reeds een eerste aanzet gedaan om de uiteindelijke wensen omtrent beeldkwaliteit te bepalen.

4.2 Huidig architectuurbeeld

Dorpslint Rijksweg e.o.

De bebouwing langs het lint van de Rijksweg wisselt sterk in afstand tot de weg. Tot de bebouwing die tot het 'lint' van de Rijksweg behoren o.a. de Bagijnenhoff en het (voormalige) restaurant. Zo ligt de Bagijnenhoff sterk terug van de weg. De voorruimte bestaat uit het parkeerterrein van het voormalig restaurant. Deze voorruimte is relatief leeg. Het gebouw zelf staat in een vrij dichte groene setting. Aan de overzijde van de Rijksweg loopt de zogenaamde Bagijnstraat. De Bagijnstraat is onderdeel van een historische route, verbonden met het historische pand Bagijnenhoff. Door de sterke verbreding van de Rijksweg is deze connectie echter vertroebeld. De Bagijnstraat is relatief recent weer beplant. Door de boombeplanting aan weerszijden van de weg ontstaat in de toekomst weer een echte laan.

Het gebouw van het voormalig restaurant staat zeer dicht op de weg. Dit gebouw maakt duidelijk onderdeel uit van het lint van de Rijksweg. Het oorspronkelijke gebouw bestaat uit een volume dat parallel aan de weg staat en diverse subvolumes die daar in verschillende richtingen mee verbonden zijn. Er is geen sprake van een noemenswaardige groenstructuur. Het omliggende terrein was en is uitermate kaal.

Ten noordoosten van de Bagijnenhoff staat nog een derde volume. Dit volume maakt, net als het voormalige restaurant, deel uit van deelgebied Het Scharnier. Dit gebouw ligt zover van de Rijksweg vandaan dat hier geen sprake meer is van een directe ruimtelijke relatie. Het gebouw maakt wat positie en oriëntatie betreft duidelijk deel uit van het bedrijventerrein. De schaal is echter zeer afwijkend van de overige bebouwing.

Wat betreft de daken is er sprake van een grote dominantie van het zadeldak, dit type komt veruit het meest voor. Ook in de dakbedekking is weinig variatie in kleur. Het voormalige restaurant was wit (gekeimd) met een dakbedekking van antracietgrijze pannen. Ook het bestaande woonhuis is wit van kleur met een antracietkleurig dak. De Bagijnenhoff heeft een witte gekeimde gevel. Vele daken zijn antracietgrijs van kleur. De Bagijnenhoff heeft een kap met riet. De diversiteit zit hem vooral in de variatie in goot- en nokhoogten. De dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing is Van Benthum Haarden. Dit gebouw is licht (beige) van kleur met antracietkleurige schildkappen op de accenten.



Afbeelding 24: materiaal- en kleurstelling, kapvorm en volumeopbouw van bestaande bebouwing aan de Rijksweg in deelgebied Het Scharnier, links: voormalig restaurant, rechts: de Bagijnenhoff.

Bedrijventerrein Sluisweg

Sluisweg is het nieuwste bedrijventerrein van Malden. De bebouwing op dit bedrijventerrein is over het algemeen wat grootschaliger en moderner van karakter dan op de andere drie bedrijventerreinen. Bij de nieuwere bedrijfspanden is duidelijk meer aandacht besteed aan de architectuur van het pand. Dit blijven echter wel solitaire 'hoogtepunten'. Er is weinig samenhang tussen de bebouwing aanwezig. Een gelijke noemer is niet of nauwelijks te herkennen. Ook verschilt de aard en de schaal van de bebouwing nogal. Er zijn woonhuizen aanwezig maar ook grotere bedrijfshallen (Praxis). Vooral aan de zuidzijde van de Sluisweg is de korrelgrootte van de bebouwing vrij groot. Aan de noordzijde wisselt de grootte sterk. Er zijn objecten met een zeer kleine korrelgrootte (woonhuizen) maar ook grote gebouwen, zoals bijv. het verzamelgebouw met bedrijfsunits aan De Steiger.



Afbeelding 25: bestaande bebouwing op bedrijventerrein Sluisweg; linksboven de bedrijfshallen van Woerdman en Praxis, rechtsboven bedrijfsunits aan De Steiger, linksonder het pand van Van Benthum Haarden en rechtsonder het bestaande woonhuis in deelgebied het Scharnier

4.3 Spelregels beeldkwaliteit deelgebied 'De Kop'

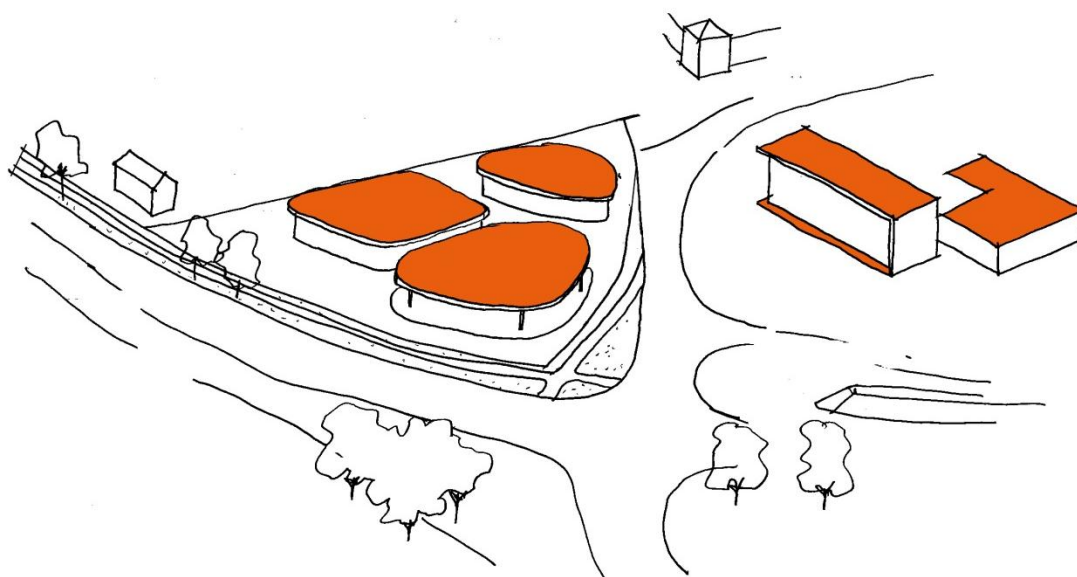
Zoals hierboven reeds aangegeven zijn een meerzijdige oriëntatie en transparantie belangrijke kernbegrippen in deelgebied De Kop. Op basis van het ruimtelijk concept ('3 keien') is er sprake van een drietal eenheden. Vooralsnog gaan we hierbij uit van de volgende functionele verdeling:

Volume 1: brandstofverkooppunt (evt. met kleine wasstraat);

Volume 2: showroom of kleine wasstraat;

Volume 3: foodcorner;.

De positie in het stedenbouwkundig plan zorgt ervoor dat het wenselijk is om ronde, organische vormen te gebruiken. Dit stimuleert de alzijdigheid en sluit goed aan bij de rol van het deelgebied als vooruitgeschoven uithangbord en de relatie met het Lierdal aan de overzijde van de Rijksweg. Een ander argument is het wenselijke contrast met deelgebied De Poort. De Poort sluit wat betreft oriëntatie, richting en vormtaal aan bij het aangrenzende deel van bedrijventerrein Sluisweg. Samen met deelgebied De Kop vormt dit deelgebied de Poort van Sluisweg (naamgeving Sluispoort). Het dient echter geen letterlijke poort te worden. Juist het verschil in aard maakt de entree spannend. Door de aansluiting op de orthogonale structuur van deelgebied De Poort en het organische karakter van De Kop ontstaat een afwijkende en spannende ruimtelijke compositie (zie afbeelding hierna).

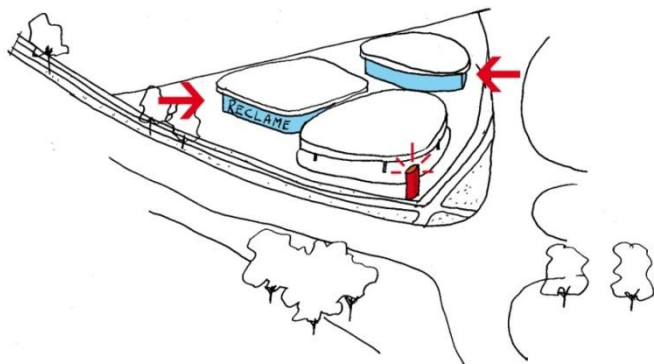


Afbeelding 26: wenselijke compositie van de entree; rechts het orthogonale karakter van deelgebied De Poort, links het ronde en organische karakter van deelgebied De Kop.

Elk van deze drie functie heeft belang bij een goede zichtbaarheid, een oriëntatie op de weg en een representatief karakter. Het ruimtelijke concept zorgt er voor dat het geheel open en transparant blijft. Dit wordt nog eens versterkt door de maximalisatie van de bebouwingshoogte op 10 meter.

Hoogte en bebouwingspercentage

- Maximale bouwhoogte: 10 meter;
- Maximaal te bebouwen percentage van het bouwvlak: 65%.



Afb. 27: Schematische weergave van het wensbeeld m.b.t. reclame-uitingen in deelgebied De Kop

Reclame

- Het ensemble kent één gezamenlijk object waarop reclame-uitingen zoveel mogelijk gebundeld worden weergegeven;
- Overige reclame-uitingen dienen zoveel mogelijk te worden opgenomen in de (vlies)gevel van de verschillende gebouwde elementen;
- Zij dienen zoveel mogelijk mee te gaan in de organische vormgeving van de volumes;
- Verlichte reclame-uitingen zijn onvermijdelijk verbonden met de geprojecteerde functies. Gezien de ligging zal hier echter zorgvuldig mee worden omgegaan;
- Incidenteel kan de rand (boeiboord) van de luifel / overkapping worden benut;
- De reclame-uitingen zijn zowel georiënteerd op de Rijksweg, als op de J.J. Ludenlaan en de Sluisweg zelf.



Afb. 28: wensbeeld beeldkwaliteit onderdeel 'brandstofverkooppunt' in deelgebied De Kop



Afbeelding 29: wensbeeld beeldkwaliteit onderdeel 'foodcorner' in deelgebied De Kop



Afbeelding 30: wensbeeld beeldkwaliteit onderdeel 'showroom' in deelgebied De Kop

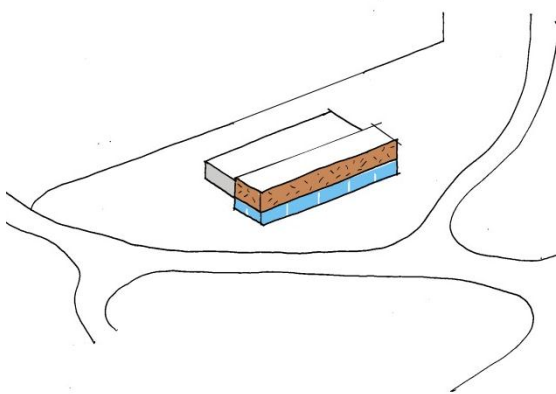
4.4 Spelregels beeldkwaliteit deelgebied 'De Poort'

Deelgebied 'De Poort' vormt samen met deelgebied 'De Kop' de nieuwe entree van bedrijventerrein Sluisweg. Deelgebied 'De Poort' sluit wat betreft oriëntatie, richting en vormtotaal aan bij het aangrenzende deel van bedrijventerrein Sluisweg. De nieuwe poort dient echter geen poort te worden in de letterlijke zin des woords. Juist het verschil in aard maakt de entree spannend. Door de aansluiting op de orthogonale structuur van deelgebied 'De Poort' en het organische karakter van 'De Kop' ontstaat een afwijkende en spannende ruimtelijke compositie (zie ook afbeelding 26 hierboven bij deelgebied 'De Kop').

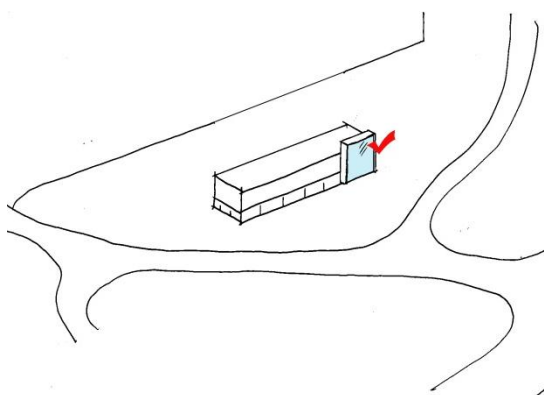
Hoogte en bebouwingspercentage

De spelregels zijn zo geformuleerd dat er zowel een gebouw in twee bouwlagen als in drie bouwlagen kan worden gerealiseerd. Op deze plek zijn beiden mogelijk. Vanuit de optiek van het creëren van een entree gezien, gaat de voorkeur uit naar de variant in drie bouwlagen. De gedefinieerde maximale hoogte van 12 meter maakt dit mogelijk. Het in de Ruimtelijke Visie geformuleerde bouwvlak betreft gebouwd volume en de daarbij horende buitenruimte (incl. parkeervoorziening en ontsluiting op eigen terrein). Om die reden en daarnaast t.b.v. het beperken van de korrelgrootte van het gebouw is een maximaal percentage geformuleerd voor het te bebouwen oppervlak. Dit maximum bedraagt 65% van het bouwvlak. Wat betreft bouwhoogte en bebouwingspercentage gelden dus de volgende spelregels:

- Maximale bouwhoogte: 12 meter;
- Maximaal te bebouwen percentage van het bouwvlak: 65%.



Afbeelding 31: volume-opbouw en geleiding hoofdgebouw (links) en positie / vorm accent (rechts) bij de keuze voor een volume in twee bouwlagen



Afbeelding 32: verticaal accent op hoek J. J. Ludenlaan en Sluisweg bij de keuze voor een volume in twee bouwlagen



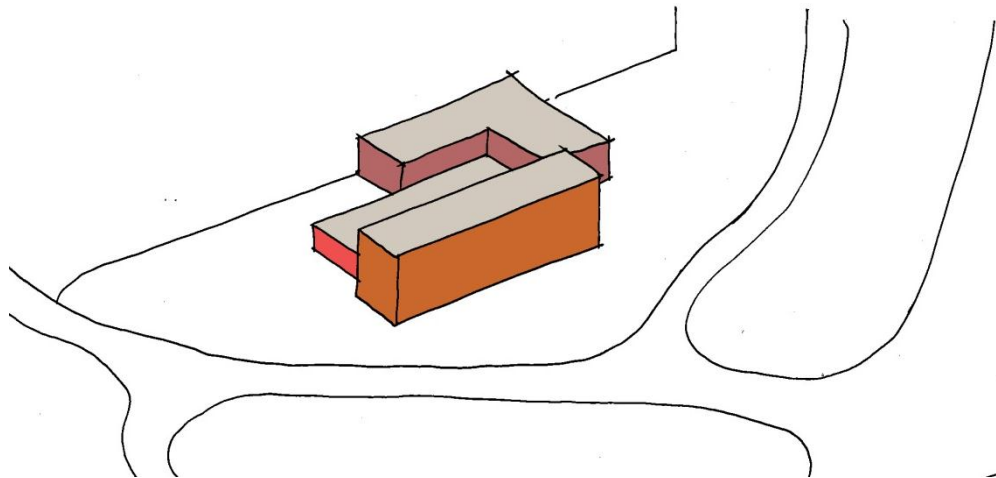
Afbeelding 33: wensbeeld beeldkwaliteit deelgebied 'De Poort'

Volumeopbouw en geleding

Zoals gezegd is er zowel een gebouw in twee als in drie bouwlagen mogelijk. In beide gevallen geldt dat er sprake is van een samenspel tussen horizontale en verticale elementen. Er is in alle gevallen sprake van een samengesteld volume. Het gebouw bestaat uit een hoofdvolume in het noordoostelijke deel van het bouwvlak, gericht op J.J. Ludenlaan, Rijksweg en Sluisweg. Daarnaast is er sprake van een of meerdere subvolumes in het meer zuidwestelijke deel. Door de terugliggende positie van het subvolume achter de groenwal en de aansluiting op de bestaande bedrijfsbebouwing kan dit volume een meer ondergeschikte functie en verschijning hebben. In het geval van een keuze voor een volume in twee bouwlagen kent het hoofdvolume een horizontale geleding. In dit geval gelden de volgende spelregels:

- De geleding komt tot expressie door het gebruik van verschillende materialen.
- De begane grond zal een transparante uitstraling hebben;
- Glas en staal zijn hier uitgangspunten;
- De eerste verdieping wijkt hiervan af door een meer gesloten karakter;
- De materialisatie bestaat hier uit hardere, meer gesloten materialen met een 'aards' karakter. Te denken valt aan baksteen of keramische gevelelementen;
- Om het aardse karakter te benadrukken gaat de voorkeur uit naar een samenstelling van kleuren. Dit verlevendigt het oppervlak en geeft diepte;
- De kleuren dienen hierbij niet teveel uiteen te liggen. Men moet denken aan een reeks van bijv. drie tinten die tot dezelfde 'familie' behoren.

In het geval van een keuze voor een volume in drie bouwlagen gelden voor de eerste twee lagen dezelfde spelregels als voor het tweelaagse volume. De derde bouwlaag heeft in dit scenario echter weer verwantschap met de begane grond. Ook voor de derde bouwlaag gelden kernbegrippen als transparantie en luchtigheid. De verbinding tussen de verschillende lagen (bijv. stijgpunt / trappenhuis) neemt hierbij de identiteit van de begane grond en de derde laag aan.



Afbeelding 34: samengesteld volume, met een hoofdvolume aan de hoek Sluisweg, J.J. Ludenlaan en één of meer subvolumes aan de zijde van het bestaande bedrijventerrein.

Accent

In alle gevallen geldt dat er een accent gewenst is op de hoek Sluisweg – J. J. Ludenlaan. Hiervoor gelden de volgende spelregels:

- In het geval van een volume in twee lagen zal dit accent uitsteken boven de dakrand van het hoofdvolume;
- Het accent kent ook een naar voren springende rooilijn.
- In het geval van een volume in drie lagen wordt het accent gevormd door de verbinding tussen de begane grond en de derde bouwlaag;
- De materialisatie van deze lagen gaat hierbij mee in het accent;
- Door de daklijst als het ware om te klappen grijpt het accent alle lagen bijeen.

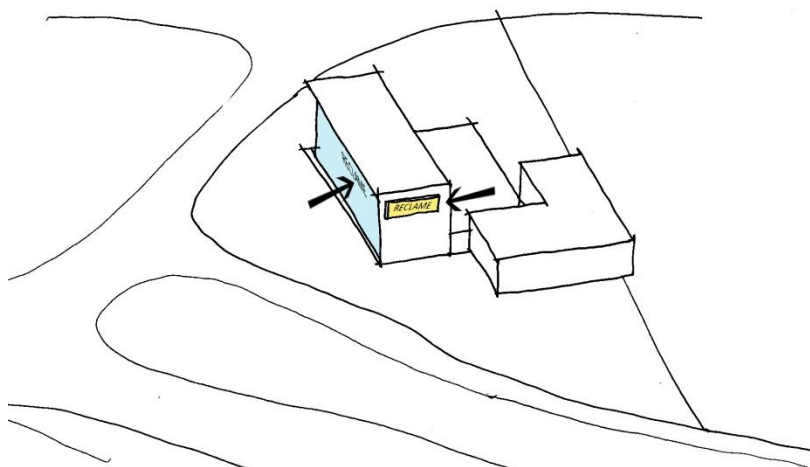


Afbeelding 35: volume opbouw en geleding van het hoofdvolume (links) en principe van het omvouwten van dakrand / overstek en voetplaat (rechts) in het geval van drie bouwlagen

Reclame

Gezien de toekomstige functie van het gebouw (showroom) is het te verwachten dat er reclame-uitingen aan de buitenzijde van het gebouw gewenst zijn. Dit is acceptabel. Door de verschillende gevelbeelden en materiaalkeuzen en de oriëntatie op de omliggende wegen met een divers karakter is het echter wel wenselijk om spelregels te formuleren, waaraan deze uitingen dienen te voldoen. Deze staan hieronder opgesomd:

- De naar het noordwesten gerichte gevel (J.J. Ludenlaan) kent een gesloten karakter;
- Hier worden de reclame-uitingen óp de gevel aangebracht;
- I.v.m. de gerichtheid op het landschap dient hier terughoudend te worden omgegaan met verlichte reclame-uitingen;
- Reclame-uitingen op de naar het noordoosten gerichte gevel (Sluisweg) dienen zoveel mogelijk binnen het gevelvlak te liggen,;
- Zij worden opgenomen in de glasgevel of worden daarachter opgesteld;
- Verlichte elementen zijn hier acceptabel.



Afbeelding 36: spelregels aangaande reclame-uitingen op het gebouw

4.5 Spelregels beeldkwaliteit deelgebied 'Het Scharnier'

Algemeen

Wat de beeldkwaliteit betreft, is voor deelgebied 'Het Scharnier' weinig alomvattende spelregels opgesteld. Zoals hiervoor reeds beschreven kent dit deelgebied 3 subgebieden, te weten het deel grenzend aan de Rijksweg (o.b.v. het voormalige restaurant), het deel ter plaatse van het bestaande woonhuis en een tussenliggend subgebied, waar plaats is voor een bedrijfsgebouw. Dit gebouw heeft bij voorkeur een relatie met het thema 'Automotiv' van deelgebied 'de Kop'. Door de samenstelling van het deelgebied uit 3 subgebieden en de wens om zo goed mogelijk aan te sluiten op de omgeving, wordt ook wat betreft de spelregels voor beeldkwaliteit maatwerk geleverd. De deelgebieden kennen elk hun eigen functie en een bijpassende bebouwingstypologie. Hieronder zullen zowel de algemene spelregels als de afzonderlijke spelregels per deelgebied uiteen worden gezet. Waar dit van toepassing is zal in het geval van maatwerk expliciet worden vermeld welk subgebied het betreft.

Hoogte en bebouwingspercentage

- Maximale bouwhoogte volumes: 9 meter (dit om bebouwing in de vorm van twee bouwlagen met een kap mogelijk te maken;
- Dit is een afwijking t.o.v. de in de 'Ruimtelijke Visie' gedefinieerde maximale hoogte, hier is nl. 8 meter gedefinieerd;
- Deze maximale hoogte was echter gebaseerd op de realisatie van 1 relatief groot bouwvolume in de vorm van een bedrijfspand;
- Voor de volumes aan de Rijksweg (restaurant) betekent dit, uitgaande van de maximale bouwhoogte, een opbouw van twee lagen met een kap;
- Ditzelfde geldt voor het volume o.b.v. het bestaande woonhuis;
- Voor het nieuwe bedrijfspand geldt een opbouw van één wat hogere bouwlaag (4-6 meter) met een flauwe kap (nokhoogte 8 meter);
- Het maximaal te bebouwen percentage van het bouwvlak was in de 'Ruimtelijke Visie Sluispoort Malden' d.d. 5-12-2011 gedefinieerd op 100%;
- Uitgangspunt is nu 3 volumes op basis van een restaurant aan de Rijksweg, een volume in de vorm van of ter plekke van het bestaande woonhuis en een tussenliggend bedrijfspand;
- Er dient minimaal een strook van 10 meter breed vrij te worden gehouden van bebouwing tussen deze 3 verschillende volumes;
- Het bebouwingspercentage van 100% is daarmee niet langer van toepassing;
- Uitgaande van de minimale onderlinge afstand van 10 meter mag het bouwvlak per eenheid wel over de gehele breedte van het bouwvlak worden bebouwd.

Kapvormen en –richting

Algemeen

- Om een goede aansluiting op de bebouwing in de nabije omgeving te genereren is het realiseren van volumes met een kap hier uitgangspunt;

Restaurant

- Het volume aan de Rijksweg (restaurant) kent een basisvolume met een langskap (kap met nokrichting parallel aan de weg), de volumes daarachter hebben een kap met een richting dwars op de weg;

- De subvolumes blijven hierbij achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;

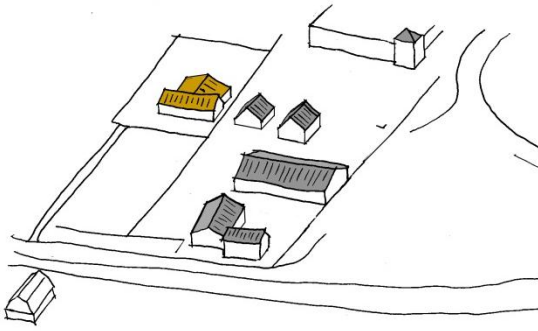
Bedrijfspand

- Het nieuwe tussenliggende volume (bedrijfspand, subgebied 2) heeft een kap die parallel ligt aan de Rijksweg;

- Het type is hier het zadeldak, de hellingshoek is bij voorkeur flauw (< 30 graden).

Woonwerk-unit

- Het bestaande woonhuis zal gehandhaafd blijven. Hiervoor gelden geen aanvullende eisen wat betreft kapvorm.;
- Het eventueel aan vullen volume (werk-unit) hoeft niet per se een kap te bevatten. Dit volume mag haar eigen functionele invulling en tijdsgeest uitstralen.



Afbeelding 37: kapvorm en –richting in deelgebied Het Scharnier

Materialisatie

Restaurant

- Nieuwe volumes ter plaatse van het voormalig restaurant aan de Rijksweg dienen een gelijkenis te vertonen met het voormalige restaurant;
- Het gebouw dient gevels te hebben die voor het leeuwendeel bestaan uit metselstenen, die nadien wit worden gekeimd;
- Het dak heeft gesmoorde, gebakken dakpannen in de kleur antraciet;
- Betonnen pannen en geglaazuurde pannen zijn uitgesloten;
- Het pand kent een strikte ritmiek van gevelopeningen, de gevels zijn horizontaal geleed;
- De gevelopeningen hebben een verticaal karakter.

Woonwerk-unit

- De werk-unit aan het bestaande woonhuis kan verschillende gedaanten krijgen;
- Óf de unit / het bedrijfsdeel sluit aan op het woonhuis en krijgt een gevel voor het grootste deel bestaande uit witte (gekeimde) baksteen;
- Óf de unit vormt een contrast met de traditionele woning;
- Het wenselijke materiaal is dan hout of staal met glas.

Bedrijfspan

- Het nieuwe bedrijfspan (volume 2) dient te refereren aan een boerenschuur;
- De basis is een gemetselde basis, bestaande uit een borstwering van minimaal 1 meter hoog en minimaal één gevel bestaand uit metselstenen;
- De gemetselde gevel is hierbij naar de zijde van de Bagijnenhoff gericht;
- Deze basis wordt aangevuld met hout of met plaatmateriaal in een neutrale, moderne uitstraling (metaalkleurig, grijs e.d.).



Afbeelding 38: wensbeeld object ter plaatse van voormalig restaurant aan de Rijksweg



Afbeelding 39: voorbeelden van situaties waar het toegevoegde volume een contrast vormt met het oorspronkelijke woonhuis, hier grotendeels uitgevoerd in hout



Afbeelding 40: referentiebeelden combinaties metselwerk met hout



Afbeelding 41: voorbeelden bedrijfspand met flauwe kap met de boerenschuur als inspiratiebron

4.6 *Spelregels beeldkwaliteit deelgebied 'Groene Hof'*

Algemeen

Deelgebied Het Groene Hof heeft als hoofddoel het bieden van onbebouwde ruimte in het voorterrein van de Bagijnenhoff. Daarmee blijft de ruimtelijke relatie tussen het monument en het Lierdal behouden. Aangezien dit deelgebied onbebouwd blijft kunnen de spelregels m.b.t de beeldkwaliteit beperkt blijven. Deze beeldkwaliteitsparagraaf behandelt echter ook de onbebouwde ruimte. Hieronder is een korte opsomming opgenomen van de spelregels die gelden voor de landschappelijke inrichting van dit deelgebied:

- Het karakter van deze ruimte is in beginsel 'open';
- De basisinvulling is grasland;
- Het terrein kan als overloopgebied van het Scharnier gaan dienen;
- Er kan dan bijv.(tijdelijk) op dit terrein worden geparkeerd;
- De inrichting wordt dan echter niet zoals de primaire parkeerterreinen bij de functies in het Scharnier;
- In 'Groene Hof' zal in alle gevallen sprake zijn van een 'zachtere' inrichting;
- Te denken valt aan een halfverharding in de vorm van granulaat;
- In het geval van een parkeervoorziening wordt deze bij voorkeur iets verdiept aangelegd;
- Het opgaand groen is slechts aan de randen gelegen;
- Dit bestaat uit bomen in de vorm van bomenrijen en bomenlanen;
- Het is wenselijk een laantje aan te leggen dat de oprijlaan naar de Bagijnenhoff vormt;
- Dit laantje maakt de koppeling met het Lierdal aan de overzijde;
- Daarnaast dient er een bomenrij te worden gerealiseerd op de grens met deelgebied Het Scharnier;
- De toe te passen bomen zijn inheems en bij voorkeur streekeigen.

5. Haalbaarheid en borging kwaliteitsniveau

Algemeen

Om het in deze rapportage geschetste niveau voor de beeldkwaliteit van de beoogde ontwikkeling te bereiken, is het noodzakelijk om naast de geformuleerde spelregels een overzicht te geven van de partijen die geïnteresseerd zijn in de verschillende onderdelen van de visie. Wanneer serieuze en professionele partijen zich aan de visie conformeren, ontstaat een beeld van de haalbaarheid en realiseerbaarheid van het wenselijke eindbeeld. Hieronder is per deelgebied uiteen gezet welke partijen interesse tonen in de verschillende onderdelen en hoe daarmee het wenselijke niveau van beeldkwaliteit gerealiseerd kan worden.

Deelgebied De Kop

Brandstofverkooppunt met foodcorner en carwash

- Gesprekken met drie serieuze, landelijk opererende aanbieders van brandstof lopen;
- In deze gesprekken hebben de partijen aangegeven mee te willen werken aan en mogelijkheden te zien in het realiseren van het in deze visie voorgestelde niveau voor de beeldkwaliteit;
- Partijen hebben aangegeven een verkooppunt te willen realiseren in combinatie met een foodcorner/tankshop;
- Daarnaast hebben de partijen aangegeven een (kleinere) wasstraat/carwash voorziening te willen realiseren;
- Deze zal worden geïntegreerd in deelgebied De Kop;
- Realisatie van dit element zal leiden tot de wenselijke uitstraling, leefbaarheid en sociale veiligheid in het plangebied.

Deelgebied De Poort

- Voor dit deelgebied is een zeer serieuze gegadigde in de vorm van een bedrijf voor woon- en projectinrichting;
- Deze partij wil hier een showroom realiseren;
- De voorbereiding van de bouwplannen is reeds in een vergevorderd stadium en loopt parallel aan de nadere uitwerking van de Ruimtelijke visie;
- De voorlopige ontwerpen zijn reeds afgestemd op de visie .

Deelgebied Het Scharnier

Restaurant

- Op dit moment is het meest waarschijnlijke scenario dat de eigenaar van het voormalige restaurant een horecagelegenheid terugbouwt;
- Het volume zal van een vergelijkbare grootte zijn als het voormalige pand.

Bedrijfspan

- Er hebben zich twee geïnteresseerde partijen aangediend voor het realiseren van een bedrijfspan op de middelste locatie in deelgebied Het Scharnier;
- De eerste partij betreft een bedrijf voor auto-onderdelen en het repareren van auto's (vergelijkbaar met een Kwik-Fit);
- Naast het geïnteresseerde bedrijf voor auto-onderdelen heeft zich een gegadigde aangediend voor het realiseren van een showroom voor auto's;
- Ook deze kan, gezien de beperkte gevraagde grootte van het gewenste programma, goed in deelgebied 'Het Scharnier' worden ingepast;
- Partijen hebben aangegeven de voorgestelde locatie en het realiseerbare programma passend te vinden voor hun beoogde bedrijfsactiviteiten;
- Daarnaast hebben partijen aangegeven over voldoende financiële middelen te beschikken om de ontwikkeling conform het wensbeeld beeldkwaliteit te financieren.

Woonhuis (woon-werk-unit)

- Voor dit onderdeel is op dit moment nog geen gegadigde;
- Vooral nog wordt uitgegaan van handhaving van het bestaande pand met bijbehorende tuin.

Deelgebied Groene Hof

- Voor dit deelgebied zijn geen partijen benodigd;
- De groene inrichting van dit deelgebied zal worden gekoppeld aan de ontwikkeling van deelgebied 'Het Scharnier' en wordt financieel gedragen door de integrale planontwikkeling;
- De inrichting van het centrale open deel van dit deelgebied zal eerst plaats vinden als hiervoor een vraag vanuit (één van de) de onderdelen in deelgebied 'Het Scharnier' naar voren komt;
- Tot die tijd zal een eenvoudige groene inrichting (grasland) volstaan.

Aanvullend op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de in de visie genoemde onderdelen, naast de verbetering van de beeldkwaliteit, kan leiden tot het creëren van 10 tot 30 arbeidsplaatsen.

De bereidwilligheid van serieuze marktpartijen om te participeren in deze ontwikkeling is op dit moment een goede indicatie voor een sluitende exploitatie. Echter is in deze fase van planontwikkeling vertrouwelijkheid geboden omtrent het vrijgeven van nadere informatie inzake de geïnteresseerde partijen. Om toch enig nader inzicht te geven in deze materie wordt er, los van deze rapportage, een document opgesteld, waarin aanvullende informatie zal worden verstrekt over de aard en de professionaliteit van de betrokken partijen. Dit document zal eveneens niet openbaar worden gepubliceerd maar slechts aan direct betrokken bestuurders en ambtenaren ter inzage en/of beschikking worden gesteld.

Colofon

Hans Hofman, MA

Senior adviseur landschap en stedenbouw